



UNAM FCA



¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

L.C. y Mtro. Francisco Javier Cruz Ariza

www.franciscojaviercruzariza.com

¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

INVERSIÓN FINANCIERA vs. INVERSIÓN EN INMUEBLES

Es muy común escuchar a la gente comentar que la mejor inversión que una persona podrá hacer, es siempre la adquisición de un bien inmueble.

Entre los argumentos que citan a favor, se encuentra:

- + Un bien inmueble nunca se devalúa con respecto a la inflación.
- + Su valor siempre va a la alza, muy por encima de la inflación incluso.
- + Es la mejor fuente de ingresos a futuro, ya que se puede vivir cómodamente de las rentas que proporciona.

Sin embargo, hoy en día la situación dista mucho de ser real. Es muy importante comentar que el ciclo económico y la situación macroeconómica del país, son elementos sumamente importantes que se tienen que ponderar antes de tomar cualquier tipo de decisión.

Lo que hoy en día aplica, no necesariamente fue la mejor opción hace 20 años, ni lo será exactamente igual al final de la presente década.

Hoy en día, gracias a la estabilidad macroeconómica por la que atraviesa el país, es posible acceder a créditos hipotecarios en condiciones favorables para la población. Los principales beneficios a que nos referimos, son:

- + La posibilidad de contratar en moneda nacional, y a una tasa fija durante todo el plazo del crédito, que puede ser entre 15 y 20 años.
- + Tasas nominales relativamente accesibles, que oscilan entre 10.5 y 13%.

- + Apoyos gubernamentales y esquemas de cofinanciamiento.
- + Flexibilización de la banca para el otorgamiento de estos créditos.

El sueño de todo joven profesionalista, o de muchas personas económicamente activas, es el de adquirir una casa a crédito, que les permita ir conformando un patrimonio, o bien, adquirir una segunda propiedad como inversión, y vivir de las rentas del mismo a futuro.

Lamentablemente, esto no es ningún buen negocio hoy por hoy. Durante los años 80, cuando la hiperinflación golpeaba dramáticamente el ingreso de la población, y el dinero valía cada vez menos, definitivamente era una de las únicas inversiones que garantizaba proteger nuestro dinero frente a estos embates económicos, sin embargo la realidad ha cambiado dramáticamente en la segunda década del siglo XXI.

Entre las principales diferencias, encontramos las siguientes:

- + Inflación controlada inferior al 5% anual.
- + Gran estabilidad macroeconómica, sin precedente en la historia reciente del país.
- + Incremento notable en la oferta de vivienda, tanto nueva como usada en las principales ciudades y localidades importantes del país.
- + Accesibilidad relativamente fácil para la población a créditos hipotecarios.
- + En consecuencia, el precio del alquiler de los departamentos o casas, en el mejor de los casos, ha crecido mucho más lento que hace años, sino que se han

¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

mantenido estancados por algunos años.

- ✚ Mayor cultura financiera en la gente: cada vez más personas evalúan las ventajas de poseer un bien inmueble en vez de gastar en una renta por un bien que jamás será propio.

Ahora consideremos un caso hipotético, que nos resulta de gran utilidad para ilustrar que hay mejores alternativas que recurrir a la adquisición de bienes inmuebles como instrumentos de inversión, y peor aún, si estos son adquiridos a través de un crédito hipotecario.

Supuestos:

NOMBRE: Héctor Menéndez

EDAD: 35 años

ESTADO CIVIL: Soltero

CRÉDITO HIPOTECARIO APROBADO: \$2,500,000

PLAZO: 15 AÑOS

TASA NOMINAL ANUALIZADA: 12%

PAGOS MENSUALES: \$30,004.20

La siguiente tabla, muestra cómo se va amortizando, mes con mes, la deuda de Héctor. Sabemos que el pago de \$30,004.20 se mantiene constante a lo largo de toda la vida del crédito, sin embargo, al principio, se destina una mayor proporción de ese pago para cubrir los intereses del crédito, mientras que la amortización de la deuda es bastante baja:

TABLA DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO

AÑO	MES	PAGO	INTERESES	ABONO A CAPITAL	SALDO
	0				2,500,000.00
1	1	30,004.20	25,000.00	5,004.20	2,494,995.80
	2	30,004.20	24,949.96	5,054.24	2,489,941.56
	3	30,004.20	24,899.42	5,104.78	2,484,836.77
	4	30,004.20	24,848.37	5,155.83	2,479,680.94
	5	30,004.20	24,796.81	5,207.39	2,474,473.55
	6	30,004.20	24,744.74	5,259.46	2,469,214.09
	7	30,004.20	24,692.14	5,312.06	2,463,902.03
	8	30,004.20	24,639.02	5,365.18	2,458,536.85
	9	30,004.20	24,585.37	5,418.83	2,453,118.02
	10	30,004.20	24,531.18	5,473.02	2,447,645.00
	11	30,004.20	24,476.45	5,527.75	2,442,117.25
	12	30,004.20	24,421.17	5,583.03	2,436,534.22
2	13	30,004.20	24,365.34	5,638.86	2,430,895.36
	14	30,004.20	24,308.95	5,695.25	2,425,200.11
	15	30,004.20	24,252.00	5,752.20	2,419,447.92
	16	30,004.20	24,194.48	5,809.72	2,413,638.19
	17	30,004.20	24,136.38	5,867.82	2,407,770.38
	18	30,004.20	24,077.70	5,926.50	2,401,843.88
	19	30,004.20	24,018.44	5,985.76	2,395,858.12
	20	30,004.20	23,958.58	6,045.62	2,389,812.50
	21	30,004.20	23,898.13	6,106.07	2,383,706.43

¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

	22	30,004.20	23,837.06	6,167.14	2,377,539.29
	23	30,004.20	23,775.39	6,228.81	2,371,310.48
	24	30,004.20	23,713.10	6,291.10	2,365,019.39
3	25	30,004.20	23,650.19	6,354.01	2,358,665.38
	26	30,004.20	23,586.65	6,417.55	2,352,247.83
	27	30,004.20	23,522.48	6,481.72	2,345,766.11
	28	30,004.20	23,457.66	6,546.54	2,339,219.57
	29	30,004.20	23,392.20	6,612.00	2,332,607.57
	30	30,004.20	23,326.08	6,678.12	2,325,929.45
	31	30,004.20	23,259.29	6,744.91	2,319,184.54
	32	30,004.20	23,191.85	6,812.35	2,312,372.19
	33	30,004.20	23,123.72	6,880.48	2,305,491.71
	34	30,004.20	23,054.92	6,949.28	2,298,542.42
	35	30,004.20	22,985.42	7,018.78	2,291,523.65
	36	30,004.20	22,915.24	7,088.96	2,284,434.69
	4	37	30,004.20	22,844.35	7,159.85
38		30,004.20	22,772.75	7,231.45	2,270,043.38
39		30,004.20	22,700.43	7,303.77	2,262,739.61
40		30,004.20	22,627.40	7,376.80	2,255,362.81
41		30,004.20	22,553.63	7,450.57	2,247,912.24
42		30,004.20	22,479.12	7,525.08	2,240,387.16
43		30,004.20	22,403.87	7,600.33	2,232,786.83
44		30,004.20	22,327.87	7,676.33	2,225,110.50
45		30,004.20	22,251.11	7,753.09	2,217,357.41
46		30,004.20	22,173.57	7,830.63	2,209,526.78
47		30,004.20	22,095.27	7,908.93	2,201,617.85
48		30,004.20	22,016.18	7,988.02	2,193,629.83
5	49	30,004.20	21,936.30	8,067.90	2,185,561.92
	50	30,004.20	21,855.62	8,148.58	2,177,413.34
	51	30,004.20	21,774.13	8,230.07	2,169,183.28
	52	30,004.20	21,691.83	8,312.37	2,160,870.91
	53	30,004.20	21,608.71	8,395.49	2,152,475.42
	54	30,004.20	21,524.75	8,479.45	2,143,995.97
	55	30,004.20	21,439.96	8,564.24	2,135,431.73
	56	30,004.20	21,354.32	8,649.88	2,126,781.85
	57	30,004.20	21,267.82	8,736.38	2,118,045.47
	58	30,004.20	21,180.45	8,823.75	2,109,221.72
	59	30,004.20	21,092.22	8,911.98	2,100,309.74
	60	30,004.20	21,003.10	9,001.10	2,091,308.64
6	61	30,004.20	20,913.09	9,091.11	2,082,217.52
	62	30,004.20	20,822.18	9,182.02	2,073,035.50
	63	30,004.20	20,730.35	9,273.85	2,063,761.65
	64	30,004.20	20,637.62	9,366.58	2,054,395.07
	65	30,004.20	20,543.95	9,460.25	2,044,934.82
	66	30,004.20	20,449.35	9,554.85	2,035,379.97
	67	30,004.20	20,353.80	9,650.40	2,025,729.57
	68	30,004.20	20,257.30	9,746.90	2,015,982.67
	69	30,004.20	20,159.83	9,844.37	2,006,138.29
	70	30,004.20	20,061.38	9,942.82	1,996,195.48
	71	30,004.20	19,961.95	10,042.25	1,986,153.23
	72	30,004.20	19,861.53	10,142.67	1,976,010.56
	73	30,004.20	19,760.11	10,244.09	1,965,766.47

¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

	74	30,004.20	19,657.66	10,346.54	1,955,419.93
	75	30,004.20	19,554.20	10,450.00	1,944,969.93
	76	30,004.20	19,449.70	10,554.50	1,934,415.43
	77	30,004.20	19,344.15	10,660.05	1,923,755.39
	78	30,004.20	19,237.55	10,766.65	1,912,988.74
	79	30,004.20	19,129.89	10,874.31	1,902,114.43
	80	30,004.20	19,021.14	10,983.06	1,891,131.37
	81	30,004.20	18,911.31	11,092.89	1,880,038.48
	82	30,004.20	18,800.38	11,203.82	1,868,834.67
	83	30,004.20	18,688.35	11,315.85	1,857,518.82
	84	30,004.20	18,575.19	11,429.01	1,846,089.80
8	85	30,004.20	18,460.90	11,543.30	1,834,546.50
	86	30,004.20	18,345.47	11,658.73	1,822,887.77
	87	30,004.20	18,228.88	11,775.32	1,811,112.45
	88	30,004.20	18,111.12	11,893.08	1,799,219.37
	89	30,004.20	17,992.19	12,012.01	1,787,207.36
	90	30,004.20	17,872.07	12,132.13	1,775,075.24
	91	30,004.20	17,750.75	12,253.45	1,762,821.79
	92	30,004.20	17,628.22	12,375.98	1,750,445.81
	93	30,004.20	17,504.46	12,499.74	1,737,946.07
	94	30,004.20	17,379.46	12,624.74	1,725,321.33
	95	30,004.20	17,253.21	12,750.99	1,712,570.34
96	30,004.20	17,125.70	12,878.50	1,699,691.84	
9	97	30,004.20	16,996.92	13,007.28	1,686,684.56
	98	30,004.20	16,866.85	13,137.35	1,673,547.21
	99	30,004.20	16,735.47	13,268.73	1,660,278.48
	100	30,004.20	16,602.78	13,401.42	1,646,877.06
	101	30,004.20	16,468.77	13,535.43	1,633,341.63
	102	30,004.20	16,333.42	13,670.78	1,619,670.85
	103	30,004.20	16,196.71	13,807.49	1,605,863.36
	104	30,004.20	16,058.63	13,945.57	1,591,917.79
	105	30,004.20	15,919.18	14,085.02	1,577,832.77
	106	30,004.20	15,778.33	14,225.87	1,563,606.90
	107	30,004.20	15,636.07	14,368.13	1,549,238.77
	108	30,004.20	15,492.39	14,511.81	1,534,726.95
10	109	30,004.20	15,347.27	14,656.93	1,520,070.02
	110	30,004.20	15,200.70	14,803.50	1,505,266.52
	111	30,004.20	15,052.67	14,951.53	1,490,314.99
	112	30,004.20	14,903.15	15,101.05	1,475,213.94
	113	30,004.20	14,752.14	15,252.06	1,459,961.88
	114	30,004.20	14,599.62	15,404.58	1,444,557.30
	115	30,004.20	14,445.57	15,558.63	1,428,998.67
	116	30,004.20	14,289.99	15,714.21	1,413,284.46
	117	30,004.20	14,132.84	15,871.36	1,397,413.10
	118	30,004.20	13,974.13	16,030.07	1,381,383.03
	119	30,004.20	13,813.83	16,190.37	1,365,192.66
	120	30,004.20	13,651.93	16,352.27	1,348,840.39
11	121	30,004.20	13,488.40	16,515.80	1,332,324.59
	122	30,004.20	13,323.25	16,680.95	1,315,643.64
	123	30,004.20	13,156.44	16,847.76	1,298,795.88
	124	30,004.20	12,987.96	17,016.24	1,281,779.64
	125	30,004.20	12,817.80	17,186.40	1,264,593.23

¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

	126	30,004.20	12,645.93	17,358.27	1,247,234.96
	127	30,004.20	12,472.35	17,531.85	1,229,703.11
	128	30,004.20	12,297.03	17,707.17	1,211,995.94
	129	30,004.20	12,119.96	17,884.24	1,194,111.70
	130	30,004.20	11,941.12	18,063.08	1,176,048.62
	131	30,004.20	11,760.49	18,243.71	1,157,804.91
	132	30,004.20	11,578.05	18,426.15	1,139,378.76
12	133	30,004.20	11,393.79	18,610.41	1,120,768.34
	134	30,004.20	11,207.68	18,796.52	1,101,971.83
	135	30,004.20	11,019.72	18,984.48	1,082,987.35
	136	30,004.20	10,829.87	19,174.33	1,063,813.02
	137	30,004.20	10,638.13	19,366.07	1,044,446.95
	138	30,004.20	10,444.47	19,559.73	1,024,887.22
	139	30,004.20	10,248.87	19,755.33	1,005,131.89
	140	30,004.20	10,051.32	19,952.88	985,179.01
	141	30,004.20	9,851.79	20,152.41	965,026.60
	142	30,004.20	9,650.27	20,353.93	944,672.67
	143	30,004.20	9,446.73	20,557.47	924,115.19
	144	30,004.20	9,241.15	20,763.05	903,352.14
13	145	30,004.20	9,033.52	20,970.68	882,381.47
	146	30,004.20	8,823.81	21,180.39	861,201.08
	147	30,004.20	8,612.01	21,392.19	839,808.89
	148	30,004.20	8,398.09	21,606.11	818,202.78
	149	30,004.20	8,182.03	21,822.17	796,380.61
	150	30,004.20	7,963.81	22,040.39	774,340.21
	151	30,004.20	7,743.40	22,260.80	752,079.42
	152	30,004.20	7,520.79	22,483.41	729,596.01
	153	30,004.20	7,295.96	22,708.24	706,887.77
	154	30,004.20	7,068.88	22,935.32	683,952.45
	155	30,004.20	6,839.52	23,164.68	660,787.77
	156	30,004.20	6,607.88	23,396.32	637,391.45
14	157	30,004.20	6,373.91	23,630.29	613,761.17
	158	30,004.20	6,137.61	23,866.59	589,894.58
	159	30,004.20	5,898.95	24,105.25	565,789.32
	160	30,004.20	5,657.89	24,346.31	541,443.02
	161	30,004.20	5,414.43	24,589.77	516,853.25
	162	30,004.20	5,168.53	24,835.67	492,017.58
	163	30,004.20	4,920.18	25,084.02	466,933.55
	164	30,004.20	4,669.34	25,334.86	441,598.69
	165	30,004.20	4,415.99	25,588.21	416,010.48
	166	30,004.20	4,160.10	25,844.10	390,166.38
	167	30,004.20	3,901.66	26,102.54	364,063.85
	168	30,004.20	3,640.64	26,363.56	337,700.28
15	169	30,004.20	3,377.00	26,627.20	311,073.09
	170	30,004.20	3,110.73	26,893.47	284,179.62
	171	30,004.20	2,841.80	27,162.40	257,017.21
	172	30,004.20	2,570.17	27,434.03	229,583.19
	173	30,004.20	2,295.83	27,708.37	201,874.82
	174	30,004.20	2,018.75	27,985.45	173,889.37
	175	30,004.20	1,738.89	28,265.31	145,624.06
	176	30,004.20	1,456.24	28,547.96	117,076.10
	177	30,004.20	1,170.76	28,833.44	88,242.66

¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

	178	30,004.20	882.43	29,121.77	59,120.89
	179	30,004.20	591.21	29,412.99	29,707.90
	180	30,004.78	297.08	29,707.90	0.00

TOTAL:	5,400,756.78	2,900,756.78	2,500,000.00
---------------	---------------------	---------------------	---------------------

De la tabla, se desprende el siguiente análisis:

- ✚ El costo total de la vivienda se elevó a más del doble: \$5'400,756.78
- ✚ Héctor pagó \$2'900,756.78 de puros intereses.
- ✚ Durante el primer año del crédito, solo una quinta parte de los pagos mensuales se destinaba para abono a capital.
- ✚ A partir del segundo año y hasta casi concluir el 3°, se destinaba solo la cuarta parte del pago para cubrir el capital, el resto se destinaba para pagar los intereses
- ✚ Es solo a partir del mes de marzo del 10° año del crédito, que el pago se destinará en un

50% para abonar el capital originalmente solicitado. De cualquier manera, es importante contemplar que el restante 50% se sigue destinando para pago de intereses...

Cabría hacer la reflexión de que la tasa empleada en el ejercicio es real, y que, de hecho, es una de las más bajas del mercado....

Ahora bien, ¿qué pasaría si, en vez de haber solicitado el crédito hipotecario, Héctor hubiera decidido ahorrar esa misma cantidad de dinero en algún instrumento financiero, como un Fondo de Inversión o un Seguro de Vida con Inversión, que le permitiera ganar la misma tasa del 12%:

TABLA QUE NOS MUESTRA EL AHORRO LOGRADO EN 15 AÑOS

AÑO	MES	DEPÓSITO	INTERESES GENERADOS	SALDO
	0			\$ -
1	1	30,004.20	300.04	30,304.24
	2	30,004.20	603.08	60,911.53
	3	30,004.20	909.16	91,824.88
	4	30,004.20	1,218.29	123,047.37
	5	30,004.20	1,530.52	154,582.09
	6	30,004.20	1,845.86	186,432.15
	7	30,004.20	2,164.36	218,600.72
	8	30,004.20	2,486.05	251,090.97
	9	30,004.20	2,810.95	283,906.12
	10	30,004.20	3,139.10	317,049.42
	11	30,004.20	3,470.54	350,524.16
	12	30,004.20	3,805.28	384,333.64
2	13	30,004.20	4,143.38	418,481.22
	14	30,004.20	4,484.85	452,970.27
	15	30,004.20	4,829.74	487,804.22
	16	30,004.20	5,178.08	522,986.50
	17	30,004.20	5,529.91	558,520.61
	18	30,004.20	5,885.25	594,410.06

¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

2	19	30,004.20	6,244.14	630,658.40
	20	30,004.20	6,606.63	667,269.23
	21	30,004.20	6,972.73	704,246.16
	22	30,004.20	7,342.50	741,592.86
	23	30,004.20	7,715.97	779,313.03
	24	30,004.20	8,093.17	817,410.41
3	25	30,004.20	8,474.15	855,888.75
	26	30,004.20	8,858.93	894,751.88
	27	30,004.20	9,247.56	934,003.64
	28	30,004.20	9,640.08	973,647.92
	29	30,004.20	10,036.52	1,013,688.64
	30	30,004.20	10,436.93	1,054,129.77
	31	30,004.20	10,841.34	1,094,975.31
	32	30,004.20	11,249.80	1,136,229.31
	33	30,004.20	11,662.34	1,177,895.84
	34	30,004.20	12,079.00	1,219,979.04
	35	30,004.20	12,499.83	1,262,483.07
	36	30,004.20	12,924.87	1,305,412.15
	4	37	30,004.20	13,354.16
38		30,004.20	13,787.75	1,392,562.46
39		30,004.20	14,225.67	1,436,792.32
40		30,004.20	14,667.97	1,481,464.49
41		30,004.20	15,114.69	1,526,583.38
42		30,004.20	15,565.88	1,572,153.45
43		30,004.20	16,021.58	1,618,179.23
44		30,004.20	16,481.83	1,664,665.26
45		30,004.20	16,946.69	1,711,616.16
46		30,004.20	17,416.20	1,759,036.56
47		30,004.20	17,890.41	1,806,931.17
48		30,004.20	18,369.35	1,855,304.72
5		49	30,004.20	18,853.09
	50	30,004.20	19,341.66	1,953,507.87
	51	30,004.20	19,835.12	2,003,347.19
	52	30,004.20	20,333.51	2,053,684.91
	53	30,004.20	20,836.89	2,104,526.00
	54	30,004.20	21,345.30	2,155,875.50
	55	30,004.20	21,858.80	2,207,738.50
	56	30,004.20	22,377.43	2,260,120.12
	57	30,004.20	22,901.24	2,313,025.57
	58	30,004.20	23,430.30	2,366,460.07
	59	30,004.20	23,964.64	2,420,428.91
	60	30,004.20	24,504.33	2,474,937.44
6	61	30,004.20	25,049.42	2,529,991.06
	62	30,004.20	25,599.95	2,585,595.21
	63	30,004.20	26,155.99	2,641,755.40
	64	30,004.20	26,717.60	2,698,477.20
	65	30,004.20	27,284.81	2,755,766.21
	66	30,004.20	27,857.70	2,813,628.12
	67	30,004.20	28,436.32	2,872,068.64
	68	30,004.20	29,020.73	2,931,093.57
	69	30,004.20	29,610.98	2,990,708.75
	70	30,004.20	30,207.13	3,050,920.08

¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

	71	30,004.20	30,809.24	3,111,733.52
	72	30,004.20	31,417.38	3,173,155.10
7	73	30,004.20	32,031.59	3,235,190.89
	74	30,004.20	32,651.95	3,297,847.04
	75	30,004.20	33,278.51	3,361,129.75
	76	30,004.20	33,911.34	3,425,045.29
	77	30,004.20	34,550.49	3,489,599.99
	78	30,004.20	35,196.04	3,554,800.23
	79	30,004.20	35,848.04	3,620,652.47
	80	30,004.20	36,506.57	3,687,163.24
	81	30,004.20	37,171.67	3,754,339.11
	82	30,004.20	37,843.43	3,822,186.75
	83	30,004.20	38,521.91	3,890,712.86
	84	30,004.20	39,207.17	3,959,924.23
	8	85	30,004.20	39,899.28
86		30,004.20	40,598.32	4,100,430.23
87		30,004.20	41,304.34	4,171,738.77
88		30,004.20	42,017.43	4,243,760.40
89		30,004.20	42,737.65	4,316,502.25
90		30,004.20	43,465.06	4,389,971.51
91		30,004.20	44,199.76	4,464,175.47
92		30,004.20	44,941.80	4,539,121.47
93		30,004.20	45,691.26	4,614,816.92
94		30,004.20	46,448.21	4,691,269.34
95		30,004.20	47,212.74	4,768,486.27
96		30,004.20	47,984.90	4,846,475.38
9		97	30,004.20	48,764.80
	98	30,004.20	49,552.49	5,004,801.06
	99	30,004.20	50,348.05	5,085,153.31
	100	30,004.20	51,151.58	5,166,309.09
	101	30,004.20	51,963.13	5,248,276.42
	102	30,004.20	52,782.81	5,331,063.42
	103	30,004.20	53,610.68	5,414,678.30
	104	30,004.20	54,446.83	5,499,129.33
	105	30,004.20	55,291.34	5,584,424.86
	106	30,004.20	56,144.29	5,670,573.35
	107	30,004.20	57,005.78	5,757,583.33
	108	30,004.20	57,875.88	5,845,463.40
10	109	30,004.20	58,754.68	5,934,222.28
	110	30,004.20	59,642.26	6,023,868.74
	111	30,004.20	60,538.73	6,114,411.67
	112	30,004.20	61,444.16	6,205,860.03
	113	30,004.20	62,358.64	6,298,222.87
	114	30,004.20	63,282.27	6,391,509.34
	115	30,004.20	64,215.14	6,485,728.68
	116	30,004.20	65,157.33	6,580,890.21
	117	30,004.20	66,108.94	6,677,003.35
	118	30,004.20	67,070.08	6,774,077.63
	119	30,004.20	68,040.82	6,872,122.65
	120	30,004.20	69,021.27	6,971,148.11
11	121	30,004.20	70,011.52	7,071,163.84
	122	30,004.20	71,011.68	7,172,179.72

¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

	123	30,004.20	72,021.84	7,274,205.76
	124	30,004.20	73,042.10	7,377,252.06
	125	30,004.20	74,072.56	7,481,328.82
	126	30,004.20	75,113.33	7,586,446.35
	127	30,004.20	76,164.51	7,692,615.06
	128	30,004.20	77,226.19	7,799,845.45
	129	30,004.20	78,298.50	7,908,148.14
	130	30,004.20	79,381.52	8,017,533.87
	131	30,004.20	80,475.38	8,128,013.45
	132	30,004.20	81,580.18	8,239,597.82
12	133	30,004.20	82,696.02	8,352,298.05
	134	30,004.20	83,823.02	8,466,125.27
	135	30,004.20	84,961.29	8,581,090.76
	136	30,004.20	86,110.95	8,697,205.91
	137	30,004.20	87,272.10	8,814,482.21
	138	30,004.20	88,444.86	8,932,931.28
	139	30,004.20	89,629.35	9,052,564.83
	140	30,004.20	90,825.69	9,173,394.72
	141	30,004.20	92,033.99	9,295,432.91
	142	30,004.20	93,254.37	9,418,691.48
	143	30,004.20	94,486.96	9,543,182.64
	144	30,004.20	95,731.87	9,668,918.71
13	145	30,004.20	96,989.23	9,795,912.14
	146	30,004.20	98,259.16	9,924,175.50
	147	30,004.20	99,541.80	10,053,721.50
	148	30,004.20	100,837.26	10,184,562.95
	149	30,004.20	102,145.67	10,316,712.83
	150	30,004.20	103,467.17	10,450,184.20
	151	30,004.20	104,801.88	10,584,990.28
	152	30,004.20	106,149.94	10,721,144.42
	153	30,004.20	107,511.49	10,858,660.11
	154	30,004.20	108,886.64	10,997,550.95
	155	30,004.20	110,275.55	11,137,830.71
	156	30,004.20	111,678.35	11,279,513.25
	14	157	30,004.20	113,095.17
158		30,004.20	114,526.17	11,567,143.00
159		30,004.20	115,971.47	11,713,118.67
160		30,004.20	117,431.23	11,860,554.10
161		30,004.20	118,905.58	12,009,463.88
162		30,004.20	120,394.68	12,159,862.76
163		30,004.20	121,898.67	12,311,765.63
164		30,004.20	123,417.70	12,465,187.53
165		30,004.20	124,951.92	12,620,143.65
166		30,004.20	126,501.48	12,776,649.33
167		30,004.20	128,066.54	12,934,720.06
168		30,004.20	129,647.24	13,094,371.50
15	169	30,004.20	131,243.76	13,255,619.46
	170	30,004.20	132,856.24	13,418,479.90
	171	30,004.20	134,484.84	13,582,968.94
	172	30,004.20	136,129.73	13,749,102.87
	173	30,004.20	137,791.07	13,916,898.14
	174	30,004.20	139,469.02	14,086,371.36

¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

	175	30,004.20	141,163.76	14,257,539.32
	176	30,004.20	142,875.44	14,430,418.95
	177	30,004.20	144,604.23	14,605,027.39
	178	30,004.20	146,350.32	14,781,381.90
	179	30,004.20	148,113.86	14,959,499.96
	180	30,004.20	149,895.04	15,139,399.20

TOTAL:	5,400,756.00	9,738,643.20
---------------	---------------------	---------------------

Y ahora vienen las conclusiones de esta opción:

- ✚ El monto destinado a la inversión, es similar al que hubiera representado la contratación del crédito hipotecario; es decir: \$30,004.20 pesos mensuales, que sumarían, al finalizar los 15 años hipotéticos, un monto de \$5'400,756.00
- ✚ Contemplando una tasa de rendimiento del 12%, que no es difícil de lograr en los instrumentos financieros antes descritos, se hubieran generado \$9'738,643.20 de rendimiento. Es decir, el **180% de rentabilidad neta.**
- ✚ El monto al final de los 15 años, ascendería a \$15'139,399.20; es decir, 3 veces más lo que aportamos.

✚ **Justo al finalizar el 5° año, en nuestra mensualidad 60, lograríamos reunir una cantidad muy cercana a los \$2'500,000 que solicitamos como crédito en el primer caso, lo cual representa que, si Héctor se dedicara a ahorrar, en vez de pagar un crédito, lograría reunir el capital suficiente para pagar al contado en 5 años; es decir, una 3ª. Parte del tiempo que tardaría en liquidar la deuda.**

Ahora bien, hasta este punto asumimos que Héctor desea conformar un patrimonio, por lo cual, la compra de un departamento es una excelente opción, para que deje de pagar renta, o peor aún, ¡siga viviendo con sus padres!

Si por otra parte, Héctor decidiera alquilar el departamento adquirido, como “una fuente segura de ingreso pasivo”, tendría que contemplar las siguientes consideraciones:

Departamento

- ✚ Requiere inversión en mantenimiento
- ✚ Implica la árdua labor de buscar a un inquilino serio, cumplido y formal.

Inversión Financiera

- ✚ Solo requiere darle un seguimiento periódico, o bien auxiliarse de un asesor patrimonial o financiero.
- ✚ Puntualmente se cuenta con los rendimientos que el instrumento financiero, ya sea un fondo de inversiones o un Seguro de Vida con inversión, generan.
¡Un instrumento financiero es el inquilino idóneo que puntualmente nos pagará

¿Conviene invertir en Bienes Raíces?

una renta!

- ✚ Los bienes inmuebles sufren deterioros naturales, y están a la merced de la intemperie. Adicionalmente, se tiene que contemplar el uso que los inquilinos hagan de él.
- ✚ El valor del alquiler va en función a la plusvalía o minusvalía de la zona donde se halle el inmueble, así como a la oferta y la demanda inmobiliaria.
- ✚ Ante cualquier emergencia, se tendría que vender el inmueble, lo cual podría implicar tiempo y sacrificar una parte considerable de la utilidad.
- ✚ Por supuesto que cualquier instrumento está a merced de los embates económicos y financieros, como la crisis de los años 2008-2009. Ante ello, es muy aconsejable diversificar nuestra inversión en varias alternativas, con lo cual el riesgo se aminora sensiblemente.
- ✚ Mediante una estrategia de inversión a mediano y largo plazo, prácticamente cualquier tipo de riesgo financiero se diluye.
- ✚ Mediante una adecuada estrategia de diversificación, se puede contar con liquidez inmediata sin perjuicio del capital.

En consecuencia, es importante que reflexionemos sobre estos temas antes de tomar cualquier decisión precipitada, fundamentada solamente en “el sentido común” o bien en consejos que escuchamos de familiares, amigos, etc, que no necesariamente consideran la problemática con un enfoque integral, y en beneficio de las personas.