



Juan Carlos Zamora actualmente es CEO de la empresa MDos Capital, además de ser fundador de la Universidad de Bienes Raíces y nombrado Empresario del Año por la Cámara Nacional de Comercio.

En esta edición de la revista *Proteja su Dinero*, nos dará a conocer sus mejores secretos para todas aquellas personas que quieran entrar al negocio de los bienes raíces. Checa todo lo que nos dijo y no te pierdas de esta gran oportunidad de aprender de una de las personas expertas en el sector.

Juan Carlos Zamora

CEO de MDos Capital

¿Qué es lo que te llevó a adentrarte en el ámbito de la inversión en bienes raíces?

Al principio prácticamente fue un accidente; yo me dedicaba a vender inmuebles. A los 18 años, yo era asesor inmobiliario y fue hasta los 20 que una persona que se dedicaba a comprar, remodelar y vender inmuebles a la que yo le ayudaba a vender estas propiedades un día me invitó a invertir con él en una casa. Entonces, prácticamente, mi primera inversión fue de 50 mil pesos. Y de ahí fue como una bola de nieve, desde 50 mil pesos he llegado a ganar hasta 400 mil. Ha sido estar reinvertiendo las ganancias que tengas de tus inversiones.

¿Por qué decidiste compartir tu conocimiento en redes sociales?

Yo empecé a asistir a un club de oratoria y en una ocasión hicieron un concurso en el club y lo gané. Luego fueron los estatales y también gané. Luego fue el regional, antes de pasar al nacional, y prácticamente me quedé a un lugar de ir al nacional. Eso me dejó una espinita de revancha y empecé a pensar en cómo podía aplicar todo lo que había aprendido en ese curso. Así fue como empecé a dar cursos, porque mezclé todo lo que sabía de oratoria con lo que yo

podía explicar, que era enseñar lo que hago y sé hacer. Un día se me ocurrió empezar a hacer videos en YouTube, hace ya prácticamente nueve años, y después salió el tema de Facebook, después Instagram, ahora TikTok. Así es como puedo llegar a muchas personas; me pueden contactar, me pueden encontrar. Un gran maestro; gran mentor de negocios me dijo que el círculo de la abundancia consiste en aprender, luego en aplicar eso que aprendiste y luego en enseñarlo.

¿Qué consejos le darías a alguien que está pensando en invertir en bienes raíces por primera vez?

Primero, que se eduque financieramente. Que aprenda de los diferentes modelos de inversión que existen en bienes

raíces, las diferentes estrategias de inversión que existen, pues hay muchas en bienes raíces y no todas son para todas las personas.

En general, se dividen en: flujo de efectivo o ganancias de capital, pero dentro de estas hay varios modelos. Hay de alto, mediano y bajo riesgo, y también depende del monto de inversión con el que cuentes. Entonces sí, lo primero que tienes que hacer es educarte, entender cómo funcionan y después tomar una decisión.

En tu opinión, ¿Qué factores del mercado actual hacen que la inversión en bienes raíces sea particularmente atractiva y rentable en este momento?

Si comparamos las gráficas de cómo se han comportado en los últimos años las diferentes formas de inversión que conocemos ahora, como la bolsa de valores o criptomonedas y los bienes raíces vemos que la bolsa y las cripto son muy volátiles.



Los bienes raíces son constantes, sobre todo lo que es tierra; va subiendo su valor año con año. En bienes raíces existe la plusvalía, que es la valorización de un bien inmueble en el tiempo, pero también existe la minusvalía, que es la disminución de valor de un inmueble en el tiempo. La tierra siempre está en plusvalía; es muy complicado que entre en minusvalía. Lo que entra en minusvalía son los ladrillos. La tierra siempre continúa subiendo su valor y al final del día siempre somos más seres humanos. Ahí es donde entra la ley de oferta y demanda: a mayor demanda, la oferta aumenta su valor. Ese es uno de los factores por los cuales sigue siendo importantísimo invertir en este momento en bienes raíces.

En temas de la compra del primer departamento, ¿cuál es tu mejor consejo para lograrlo?

Al comprar tu primer departamento deberías hacer un ejercicio de números, porque una cosa es comprar y otra cosa es invertir. Supongamos que vas a comprar un departamento

de 3 millones de pesos. Aproximadamente, la hipoteca va a ser de 30 mil pesos mensuales. Esta cantidad tienes que estarla desembolsando hasta durante 30 años, por lo tanto, eso es un gasto. Hasta que empieces a meter dinero en tu bolsa y comiences a tener una utilidad y una ganancia, se vuelve un ingreso. Ahora, para mí, la renta es para cuando estás iniciando y quieres invertir, es un apalancamiento. Ese departamento de 3 millones de pesos, en una renta te puede costar 15 mil pesos y tú con los otros 15 mil pesos los puedes ir ahorrando.

Los puedes ir metiendo en CETES y cuando llegues a una cantidad interesante, tal vez un millón de pesos, puedes empezar a hacer tus primeras inversiones de compra y venta: compras un bien inmueble y lo revendes. Entonces, va a llegar un momento en que tú puedas tener cierta cantidad de dinero para que puedas tener un inmueble donde ya no necesites ocupar de un crédito hipotecario o bien, puedas incluso apalancarte de los bonos



de liquidez.

¿Consideras que las inversiones en bienes raíces son riesgosas?

Sí y no, hay de todo tipo de inversiones. Existen inversiones de alto, mediano y bajo riesgo. Al final del día, toda inversión y todo negocio tienen un riesgo. Pero con lo que sí puedes jugar es ¿qué riesgo quieres tolerar? No es lo mismo invertir en una casa que ya esté construida y para entrega inmediata, a invertir en un juicio de un remate bancario o en un lote donde ya esté la infraestructura, a invertir en un terreno donde todavía no esté desarrollado. Pero te quiero decir algo importante: a mayor riesgo, mayor ganancia. Aquí lo importante es entender qué tipo de inversionista eres: alto, medio o bajo riesgo.

