

IMPULSAN INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES BOOSTING REAL ESTATE INVESTMENT

Por / By Thelma Gust

100 Ladrillos es una plataforma jalisciense de *crowdfunding* que busca democratizar el acceso a inversiones inmobiliarias. | 100 Ladrillos is a Jalisco crowdfunding platform that seeks to democratize access to real estate investments.



UNO DE LOS PRINCIPIOS QUE DISTINGUE A 100 LADRILLOS ES PERMITIR QUE PEQUEÑOS, MEDIANOS Y GRANDES INVERSIONISTAS PUEDAN SER PROPIETARIOS DE UNA O MÁS FRACCIONES DE UN INMUEBLE.

EN MÉXICO, cada vez son más las personas que deciden invertir en proyectos inmobiliarios a través del *crowdfunding*; esto gracias al método seguro, innovador y de atractivo rendimiento que ofrecen plataformas de fondeo colectivo como 100 Ladrillos, firma jalisciense que opera bajo un sólido esquema de inversión para quienes desean incrementar su patrimonio.

“Si bien es cierto que los bienes inmuebles han demostrado rendimientos financieros muy atractivos a lo largo de la historia, a veces por el costo de inversión no cualquiera tiene acceso; entonces, nosotros nos apegamos al sueño de poder dar acceso a muchos más”, señaló Iván Carmona, Director Comercial de 100 Ladrillos.

Uno de los principios que distingue a esta plataforma es hacer que las inversiones inmobiliarias sean los más democráticas posibles, permitiendo que pequeños, medianos y grandes inversionistas sean propietarios de una o más fracciones del inmueble.

En 100 Ladrillos, los inversionistas que compran alguna fracción pueden obtener rendimientos que van desde el 16 hasta el 30 por ciento, dependiendo del tipo o monto de la inversión. El porcentaje del rendimiento de cada Ladrillo (fracción inmobiliaria) nace a partir de la suma de cuatro valores: “El primero es la renta. El segundo elemento tiene que ver con el incremento de la renta anual, es decir, año con año, la renta va subiendo, algunas veces a la par que la inflación, pero ese incremento de renta contribuye con el rendimiento de tu inversión”. El tercero tiene que ver con la plusvalía, la cual

IN MEXICO, more and more people are deciding to invest in real estate projects through crowdfunding, thanks to the safe, innovative and attractive return method offered by collective funding platforms such as 100 Ladrillos (100 Bricks), a Jalisco firm that operates under a solid investment scheme for those who wish to increase their assets.

“While it is true that real estate has shown very attractive financial returns throughout history, sometimes not everyone has access because of the size; then, we stick to the dream of being able to give access to many more,” said Iván Carmona, commercial director of 100 Ladrillos.

One of the principles that distinguishes this platform is making real estate investments as democratic as possible, allowing small, medium and large investors to own one or more fractions of the property.

With 100 Ladrillos, investors who buy a fraction can obtain returns ranging from 16 to 30 percent, depending on the type and amount of the investment. The percentage of the yield of each Ladrillo (real estate fraction) comes from the sum of four values. “The first is the income. The second element has to do with the increase in annual income; that is, year after year, income is rising, sometimes at the same time as inflation, but that increase in income contributes to the return on your investment.” The third has to do with added value, which increases annually due to inflation and supply and demand in the area where the property is located. And

se incrementa de manera anual por la inflación, la oferta y la demanda de la zona donde está ubicado el inmueble. En tanto, el cuarto elemento lo componen los descuentos de preventa o volumen, es decir, si una persona adquiere de manera anticipada sus Ladrillos, aun y cuando el proyecto está en construcción, es acreedor a un descuento, o bien, si hace una inversión mayor se obtiene un descuento por volumen.

“Nosotros recomendamos hacer una inversión de entre 250 y 500 mil pesos, que la verdad es un *ticket* que en el mercado inmobiliario es bajo. Prácticamente, con 250 mil pesos no compramos nada si hablamos de unidades completas, pero con esa cantidad, en 100 Ladrillos te hace acreedor a un buen descuento”.

Sin embargo, señaló que cualquier persona que tenga un ahorro desde 25 mil a 50 mil pesos que no le esté reportando ningún rendimiento, en 100 Ladrillos puede realizar una inversión inmobiliaria que le genere renta mensual.

Para invertir en esta plataforma, la cual se encarga de la administración total del inmueble, el futuro propietario tiene dos opciones: la primera es invertir su capital en Ladrillos o fracciones de propiedades en preventa, lo cual, como se mencionó anteriormente, lo hace acreedor a un descuento por la compra anticipada a la fecha de entrega de la propiedad.

Por otro lado, el inversionista puede adquirir proyectos que ya están terminados o en renta, “cuyo beneficio es que apenas ingresas tu inversión y al mes siguiente ya estás comenzando a recibir rentas”.

the fourth element is made up of presale or volume discounts; that is, if a person acquires his Ladrillos in advance, even when the project is under construction, he is entitled to a discount, or if he makes a larger investment, he gets a volume discount.

“We recommend making an investment of between \$250,000 and \$500,000 pesos, which truthfully is a low ticket in the real estate market. Practically, \$250,000 pesos does not buy anything when talking about complete units, but with that amount with 100 Ladrillos, you get a good discount.”

However, he noted that anyone who has from \$25,000 to \$50,000 pesos in savings that is not reporting any return can make a real estate investment with 100 Ladrillos that generates monthly income.

To invest in this platform, which is responsible for the total administration of the property, the future owner has two options. The first is to invest his capital in Ladrillos or fractions of properties in presale, which, as mentioned above, entitles him to a discount for the purchase in advance of the property's delivery date.

On the other hand, the investor can acquire projects that are already finished or for rent, “whose benefit is that you just make your investment, and the following month you are already starting to receive income.”

Currently, 100 Ladrillos has four investment projects. One of them is a floor of offices, and three more are commercial properties:

Actualmente, 100 Ladrillos cuenta con cuatro proyectos para inversión, uno de ellos es un piso de oficinas y tres más son inmuebles de carácter comercial: un centro comercial en Puerto Vallarta y un local y centro comercial en Guadalajara.

“Tenemos 14 proyectos en revisión, de los cuales es muy probable que seis proyectos estén públicos en la plataforma durante los próximos meses”.

Una vez teniendo el capital, ¿qué otro requisito se necesita para comenzar la inversión?, a pregunta expresa, Carmona dijo que el proceso a través de la plataforma es tan sencillo que únicamente se necesita dar de alta la cuenta con un correo electrónico y la contraseña en 100ladrillos.com, firmar los contratos protegidos por la CONDUSEF para completar el perfil y acceder al *market place*, donde se encuentran las propiedades.

“Ahí se encuentra la información de dónde están ubicados, cuántos metros cuadrados tienen y qué tipo de propiedades son. Vienen también los Ladrillos que están disponibles, en caso de que compres por volumen o preventa”.

Finalmente, para ser propietario de la fracción inmobiliaria, se entregan los fondos a una cuenta a través de una clabe interbancaria asociada únicamente al nombre del inversionista, para que él pueda hacer la compra de la parte del inmueble de su interés.

“Estamos regulados por la Ley de Instituciones de Tecnología Financiera y nos regula y vigila la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Ya ingresamos la solicitud para obtener la licencia para operar como Institución Tecnológica Financiera en la modalidad de fondeo colectivo”.

Al día de hoy, 100 Ladrillos ya forma parte de la pequeña lista de plataformas de *crowdfunding* inmobiliario que pidió la autorización a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), para operar como Institución de Tecnología Financiera (ITF) y así traer más beneficios y certeza al usuario.

“Nosotros estamos dando cumplimiento a todo lo que la ley establece. Hay normas en materia de seguridad informática, prevención de lavado de dinero y comités de auditoría externa e interna; en fin, todo lo que asegura que se protege el dinero de los inversionistas”.

Con tres años en el mercado, 100 Ladrillos cuenta con más de tres mil usuarios registrados en la plataforma y un gran porcentaje de inversionistas.

a shopping center in Puerto Vallarta and a commercial premise and a shopping center in Guadalajara.

“We have 14 projects under review, of which it is very likely that six will be public on the platform over the next few months.”

Once you have the capital, what other requirement is needed to start the investment? In answer to this question, Carmona said that the process through the platform is so simple that you only need to register the account with an email and password at 100ladrillos.com, sign contracts protected by CONDUSEF to complete the profile and access the market place, where the properties are located.

“There you will find information about where they are located, how many square meters they have and what type of properties they are. There are also the Ladrillos that are available, in case you buy in volume or presale.”

Finally, to be the owner of the real estate fraction, the funds are delivered to an account through an interbank clabe (standardized bank code) associated only with the name of the investor, so that he can make the purchase of the part of the property of interest.

“We are regulated by the Ley de Instituciones de Tecnología Financiera (Financial Technology Institutions Law), and we are regulated and monitored by the Comisión Nacional Bancaria y de Valores (National Banking and Securities Commission). We have already submitted the application to obtain the license to operate as an Institución Tecnológica Financiera (Financial Technology Institution) in the modality of collective funding.”

Today, 100 Ladrillos is already part of the small list of real estate crowdfunding platforms that requested authorization from the Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) to operate as an Institución Tecnológica Financiera (ITF) and thus bring more benefits and certainty to the user.

“We are complying with everything the law establishes. There are regulations regarding computer security, money laundering prevention and external and internal audit committees—in short, everything that ensures that the investors' money is protected.”

With three years in the market, 100 Ladrillos has more than 3,000 registered platform users and a large percentage of investors.



100 Ladrillos
vive de tus *rentas*

Sé dueño de fracciones inmobiliarias



☎ 33 41 70 85 80

100ladrillos.com