

# Inversiones Prácticas





# CONTENIDO

- 1- Concepto inversiones
- 2- Plan de inversión
- 3- Herramientas inversión
- 4- Inversiones inmobiliarias
- 5- Documentación legal
- 6- Excepciones impuestos
- 7- Casos prácticos

**Invertir**, es destinar un bien, dinero o activo, para conseguir un beneficio, en el tiempo. Invertir no debería ser una actividad opcional, es una necesidad. Invertir es una cuestión prioritaria.

Activo entra dinero a tu bolsillo, pasivo saca dinero de tu bolsillo.

Ejemplo cabaña para fines de semana.





## Por donde empezar:

Debes realizar un plan de inversiones, qué deseas, con cuántos recursos cuentas, cómo lo vas a ejecutar, en qué tiempo.

En asesoría financiera realizamos un diagnostico de las finanzas, se realiza un estado de situación, cuantos son tus activos, cuantas son tus deudas, cual es tu patrimonio.



## Cual de los dos no es un plan de inversiones:

- 1- Laura esta preocupada por su futuro, decidió invertir, RD\$300,000.00, en bolsa de valores, por qué le pagan poco en certificados. Encontró una tasa de un 8%, el doble y transó una inversión de bajo riesgo, bonos de hacienda a dos años. Tiene 27 años y un préstamo de vehículo del que adeuda RD\$500,000.00. Sus ingresos RD\$50,000.00 mensuales. Tiene excedentes suficientes de su presupuesto, por lo que piensa abonar a su préstamo, ya que no tiene hijos.
- 2- José, tiene unos meses organizando sus finanzas, saldó sus deudas de préstamos. Posee RD\$300,000.00 ahorrados, el desea realizar su primera inversión inmobiliaria en diciembre 2022, para lo que necesita RD\$500,000.00, su meta es ahorrar RD\$10,000.00 mensuales los próximos 18 meses y completar RD\$200,000.00, con intereses ganados y regalía. Investigó las opciones de inversión y tranzó RD\$200,000.00 de hacienda con vencimiento a Diciembre 2022, tasa 8% y RD\$100,000.00 Fondos mutuo de inversión de mayor riesgo. Tasa 9%, el uso de este fondo será capitalizarlo con el ahorro mensual. Tiene 25 años y gana RD\$45,000.00

## **POR DONDE EMPEZAR:**

*Recomiendo una mezcla de inversiones en efectivo, bonos y fondos mutuos para iniciar. Por dos razones,*

*1- para comenzar a ganar dinero y para aumentar el dinero,*

*2- porque vas ganando, mientras te vas educando y determinando otras inversiones más complejas y con mayor ganancia. Con mas riesgos y mas inversión.*

*Son el punto de partida, en el 65% de los inversionistas.*



**LUCHY ALVAREZ FINANZAS**

# OPCIONES EXISTENTES

1- BONOS

2- AFI, ADMINISTRADORA DE FONDO DE PENSION

3- CERTIFICADOS FINANCIEROS

BONOS:

Son emisiones cerradas a partir de un año, compras parte de un cupo, del Banco Central o de Hacienda; por citar un ejemplo, que viene con un vencimiento, tasa de interes y pago de ganancias, pre establecido. Ventajas, buenas tasas, sobre todo a largo plazo, lo puedes hacer a partir de 10,000 pesos o 500 dolares.



# Ejemplo Real..

**BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA**  
**CALCULADOR DE PRECIOS DE TITULOS-VALORES A MEDIANO PLAZO**  
**COLOCACIÓN MERCADO PRIMARIO**  
**BASE DE CÁLCULO ACTUAL/ACTUAL ICMA**  
 Digite la fecha en formato dd/mm/yyyy

Vencimiento: 27/05/2022 \* Valor nominal (VN): 550,000.00 Días al vencimiento: 409  
 Años: 03 Fecha de valor o de liquidación: 13/04/2021 Rendimiento período: 2.37500000%  
 Periodicidad: 02 Semestral Tasa de interés de cupón: 10.000000% anual  
 Fecha de emisión: 27/05/2019 Tasa de rendimiento: 4.750000% anual

**Calcular** **Inicio**  
 \* Campos obligatorios

Precio limpio : 105.65792778% =  $(VT - CC) / VN$   
 Días acumulados (DA): 137  
 Cupón corrido (CC): 20,814.92 =  $(C/DC) * DA$   
 Precio sucio : 109.44245817% =  $VT / VN$   
 Valor compra (VC): 581,118.60 =  $VT - CC$   
 Ratio cupón (w): 0.24309

Valor presente (VP) o Valor transado (VT): 601,933.52

Flujo	Fecha Vencimiento	Días Cupón <sup>1)</sup>	Días acumulados <sup>2)</sup>	Monto cupón <sup>3)</sup>	Valor Presente <sup>4)</sup>
1	27/05/2021	181	181	27,500.00	27,343.53
2	27/11/2021	184	365	27,500.00	26,709.19
3	27/05/2022	181	546	27,500.00	25,089.56
3	27/05/2022		546	550,000.00	521,791.24
Valor presente o Valor transado					601,933.52

**BANCO CENTRAL 27-05-2022**

Valor Nominal: 550,000.00

Flujo	Fecha Vencimiento	Monto cupón <sup>3)</sup>	Gravamen 10%	Comisión CEVALDOM	Monto Limpio
1	27/5/2021	27,500.00	2,750.00	240.90	24,509.10
2	27/11/2021	27,500.00	2,750.00	240.90	24,509.10
3	27/5/2022	27,500.00	2,750.00	240.90	24,509.10
3	27/5/2022	550,000.00	-	-	550,000.00
Flujos a Recibir					623,527.30
Monto Invertido					601,933.52
Ganancia					21,593.78



LUCHY ALVAREZ FINANZAS





## **2- AFI, ADMINISTRADORA DE FONDO DE INVERSION:**

Son fondos mutuos formados por diferentes socios, la ventaja es que son mas abiertos, puedes reinvertir mensualmente, permite realizar depósitos para sumarle al fondo, por lo que puede ser una buena herramienta de ahorro.

## **3- CERTIFICADOS FINANCIEROS:**

Son emitidos por las instituciones financieras, por una cantidad especifica, previa negociación de tasa, monto y vencimiento, ofrecen la particularidad de poder ser tanto en pesos, como en dolares o euros.

# Ejemplo real.. Afi.

	Fondo Quisqueya	Fondo El Bohío	Fondo Larimar	Fondo Caoba
Tipo de Fondo	Abierto corto plazo	Abierto mediano plazo	Abierto largo plazo	Abierto mediano y largo plazo
Moneda	RD\$	RD\$	RD\$	US\$
Uso del Fondo	Manejo de liquidez y planes de ahorro de corto plazo	Opcion adicional al corto plazo, tambien para liquidez	Crecimiento de capital en pesos dominicanos	Crecimiento de capital en dolares americanos
Plazo Mínimo	1 día	90 días	1 año	30 días
Monto Mínimo	RD\$ 10,000	RD\$ 10,000	RD\$ 10,000	US\$ 500
Aporte desde	RD\$ 1,000	RD\$ 1,000	RD\$ 1,000	US\$ 100
Carecterísticas adicionales	Inversiones de corto plazo, similar a una cuenta a la vista	Inversiones de mediano plazo, para impulsar metas de ahorro	Inversionistas que quieren incurrir en el mercado de valores de una forma sencilla	Inversionistas que quieren proteger su capital en moneda extranjera

# INVERSIONES INMOBILIARIAS

Que tomar en cuenta:

- 1- Tu realidad de vida, tienes tiempo disponible, tienes recursos suficientes?
- 2- Cuentas con la preparación o subcontratarás, es decir, eres ingeniero, o contrataras para el proyecto. También hay que preparar un analisis de rentabilidad (financiero), los planos (arquitecto), la documentación legal (abogados).
- 3- Qué es un portafolio diversificado, solares, locales comerciales, apartamentos para alquiler turistico, unidades de vivienda familiares, etc.



LUCHY ALVAREZ FINANZAS

# Ejemplo de inversiones en Bienes Raíces:

APARTAMENTO A1  
2 HB C/ PATIO - ESQUINA



A1

En Punta Cana se desarrollarán 18 bloques de apartamentos  
con unidades de 132m², 107m², 119m², 112m², 62.75m², 51.35m² y 41.90m²

## DIMENSIONES

- INTERIOR 71 MT²
- TERRAZA 10 MT²
- PATIO 28 MT²
- TOTAL 107 MT²

## TERMINACIONES



## CARACTERÍSTICAS

- APARTAMENTO EN PLANTA BAJA
- SALA - COMEDOR
- COCINA CON DESAYUNADOR
- DOS DORMITORIOS CON BAÑO Y CLOSET
- TERRAZA Y PATIO CON OPCIÓN A JACUZZI
- LAVADO Y BAÑO PARA VISITAS
- UN ESTACIONAMIENTO



\$114,100.00



Analisis de inversión	Dólares	Pesos
Precio	114,100	6,674,850
Separación 10%	11,410.00	667,485
En el tiempo de construcción 30%	34,230	2,002,455
Renta mensual 18 días	2,160	126,360
Retorno inversión		4.4 meses
Plusvalia 5%	5,705	333,742.50



## Solares:

Quienes compraron en la autopista del San Isidro, hace diez años compraron a 100 pesos el metro. Compra un solar en una zona en desarrollo o a un buen precio, para: a) vender en un futuro, b) construir una casa o negocio, c) vender con Subdivisión.



# Certificación de estatus juridico de inmueble:

- ▶ Para qué sirve: Te indica si la propiedad, posee hipoteca, oposiciones u otro tipo de inconvenientes legales, adicionalmente te informa si la persona que está vendiendo es la misma del título.
- ▶ Cuesta RD\$1,000.00    Se solicita en el Registro de Título de Santo Domingo
- ▶ Que debes llevar: copia de titulo, copia de cédula, impuesto jurisdicción inmobiliaria, comprado en Banreservas, cuesta RD\$1,000.00
- ▶ Solicitud virtual:
- ▶ [www.aplicaciones.ji.gob.do/SolicitudDeCertificacionDeEstadoJuridico](http://www.aplicaciones.ji.gob.do/SolicitudDeCertificacionDeEstadoJuridico)

# Certificación de propiedad inmobiliaria:

- ▶ Para qué sirve: Te indica si la propiedad, posee los impuestos pagos en impuestos internos, esto será necesario para vender, traspasar o hipotecar la propiedad.
- ▶ Cuesta RD\$600.00      Se solicita en Dirección General de impuestos internos
- ▶ Que debes llevar: copia de titulo, copia de cédula, RD\$600.00
- ▶ Solicitud virtual: [www.dgii.gov.do](http://www.dgii.gov.do)



**Impuestos  
Internos**

# Excepciones de impuestos:



- Confotur. Ley 158-01 que establece la Ley de Fomento al Desarrollo Turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad.





En que te beneficia:

- No pagas el 3% de impuesto de transferencia para la transferencia del certificado de título a nombre de un comprador en la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
- No pagas el Impuesto **Anual** sobre la Propiedad que representa el 1% del valor excedente de RD\$8,138,353.26. Actualizado Mayo 2021.

## ¿Qué es el Bono de Vivienda de Bajo Costo?

Es una compensación o bono del Impuesto sobre Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS) pagado en el proceso de construcción de los proyectos de viviendas de bajo costo desarrollados bajo la figura del fideicomiso. Esta compensación podrá ser utilizada como complementivo del inicial en la compra, como abono al capital del préstamo o saldo insoluto.



## Bono de Vivienda de Bajo Costo



## ¿Qué son Viviendas de Bajo Costo?

Son las viviendas calificadas de bajo costo por el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) cuyo precio de venta es igual o inferior a los tres millones seiscientos veintisiete mil novecientos sesenta y nueve pesos con setenta y seis centavos (RD\$3,627,969.76) para los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2020





Para beneficiarse del bono por la adquisición de viviendas de bajo costo debe cumplir con las siguientes condiciones:



El proyecto residencial donde está adquiriendo la vivienda debe estar calificado por el Instituto Nacional de la Vivienda en la categoría “Vivienda de bajo costo” y estar inscrito en la Dirección General de Impuestos Internos.



Ser adquirente de una primera y única vivienda. En el caso de adquirentes casados bajo el régimen de comunidad de bienes, ambos cónyuges deberán cumplir con este requisito.



Identificar el número de unidad y el proyecto habitacional.



La vivienda deberá ser utilizada o habitada por el o los adquirentes, ascendientes, descendientes y/o colaterales, todos hasta un primer grado. Queda prohibido el alquiler o transferencia de la vivienda, durante un periodo mínimo de 5 años. En caso de incumplimiento, el adquirente está obligado a la devolución del monto del bono otorgado en su totalidad o la proporción correspondiente a los años pendientes.





# Cómo negociar un préstamo hipotecario...





❖ Tasa de interés anual (Porcentaje)	
❖ Tiempo de tasa fija (años)	
❖ Penalización (Porcentaje)	
❖ Penalización (Tiempo)	
❖ Plazo (años)	
❖ Cuota financiamiento	
❖ Cuota Seguro de vida	
❖ Gastos de cierre	
❖ Impuesto transferencia	

# Las deudas y las inversiones.



## Caso de estudio:

Juana obtuvo un contrato con el Minerd, para transporte de los empleados, debe comprar un autobus que cuesta RD\$2.0 mm. Es un contrato que pagará RD\$100,000.00 pesos mensuales, por un año y con promesa de renovarse por los proximos cuatro años.







**Juana decide comprar el autobus financiado, tiene RD\$300,000.00 y financia RD\$1.7 mm a siete años, porque paga con el seguro RD\$38,000.00 y con esta cuota más el pago del chofer RD\$20,000.00, tiene una ganancia de RD\$42,000.00.**

**Cual error cometió Juana?**

**GRACIAS POR SU TIEMPO...**

**Mis contactos Tel.809-603-7590**

**Instagram luchyalvarezfinanzas**

**Youtube Luchy Alvarez Finanzas**

**PASAREMOS A LAS  
PREGUNTAS**