

# La mejor inversión de producción (de 2 a 15 veces más alto que el capital inicial)

Nr. 20091231

## El concepto

La mejor inversión que se puede dar en Rumanía es invertir en terrenos agrícolas y convertirlas en tierras para la construcción.

Las inversiones que se encuentran al principio de la cadena de valores tienen un mayor potencial que las más maduras. Sin embargo, se dice que las primeras poseen un mayor riesgo, aunque esto es solamente verdadero en parte.

Inversiones vencidas en el Estado, regiones y países tienen un riesgo substancial. Como hemos visto recientemente, si hay poco que ganar, hay mucho que perder. Esto incluye al Estado, pero también a las inversiones vencidas, tales como la financiación. Al limitarnos al Estado, la cadena de valores es la siguiente: áreas agrícolas -> áreas convertidas en terrenos de construcción -> terrenos de casas individuales -> casas construidas.

Está claro que una inversión que se encuentra al principio de la cadena (áreas agrícolas de gran tamaño) traerá más reembolso que una inversión en "casas construidas" si se considera que el área se ha comprado en una fracción del valor del terreno con una casa construida en él.

La mayoría de las personas se dan cuenta de esto, sin embargo carecen del tiempo substancial que se requiere para invertir al principio de la cadena de valores. Si alguien quiere comprar terrenos agrícolas para convertirlos en un proyecto de construcción de casas, se necesita mucha investigación.

No hay conceptos complicados de los cuales los inversores necesitan entender del terreno, pero hay una demanda que siempre crece para construir y una oferta muy restringida de ventas.

El valor del terreno crece de dos maneras diferentes: por inflación natural y ganando permiso para construir en dicho terreno.

Lo primero, es que el terreno crecerá en valor con el tiempo como una función de inflación natural. Además responderá en consecuencia de la oferta y demanda el cual puede tener un efecto distorsionado en el precio, creando grandes ganancias o pérdidas especulativas si se toman las decisiones equivocadas. Actualmente, los terrenos agrícolas puros son, en general, considerablemente más baratos que los terrenos del oeste, asique es muy probable que se vea algo similar a un renacimiento dentro de unos años.

Lo segundo, el valor del terreno crecerá alterando el estado de dicho terreno para ganar permiso para construir, lo cual es posible que con ese principio y suministrando cierto criterio con el terreno, podrían coincidir.

## Cambio de Designación

El acto de cambio de designación del terreno agrícola y convertirlo en terreno de construcción incluye un proceso de expropiación del terreno del registro e incluyéndolo en el plan de la ciudad o pueblo. Este proceso está regulado a través de un plan general (master) y planes detallados.

El cambio de designación del terreno está regulado por la comisión del registro del terreno, el cual tiene departamentos regionales en todas las ciudades principales y también dispone de departamentos locales en las ciudades regionales de menor tamaño y en pueblos.

### **Riesgo, Recompensa y otras Consideraciones**

Aunque el precio del terreno agrícola es relativamente bajo, al comprarlo se tienen que asumir una serie de riesgos:

- No hay una garantía absoluta de que conseguirás convertir el terreno;
- No existe un periodo de tiempo predecible en el que el proceso deberá ser completado;
- No se puede precisar todos los costes del proceso de conversión.

### **Calcular el riesgo – invertimos con el inversor**

Sin embargo, si todos los riesgos están bien calculados, el terreno agrícola es una Buena inversión después de haberla convertido en terreno de construcción y designada para el desarrollo. La diferencia entre el precio de antes y después está entre 2 y 15 veces.

Si no puedes convertir el terreno agrícola, entonces dicho terreno costará 6000 Euros por hectárea dentro de unos años (de 1 a 4). Hoy en día se puede comprar con una media de 1500-2000 euros por hectárea – compactada.

Las cantidades iniciales son pequeñas – 20.000 – 50.000 – 100.000 Euros porque compramos terrenos agrícolas.

### **Bajo riesgo en invertir como segunda opción**

Hay una segunda posibilidad con un beneficio de 99%. Las zonas que ya están afectadas por los futuros planes de urbanización, grandes inversiones, proyectos importantes de construcción, etc pueden ser comprados sin ningún riesgo por 2 – 12 euros/sqm. La cantidad inicial se doblará o triplicará en un intervalo de 1 a 3 años.

Las cantidades iniciales son mayores y cogemos 0.5 – 4 hectáreas como máximo para poder repartir el riesgo.

Hemos seleccionado un número de ciudades y podemos ofrecer terrenos y reducir el riesgo porque tenemos una gran capacidad de conocimientos sobre los procedimientos a seguir, archivos y objetivos de planes urbanísticos. Tenemos una fuerte relación con expertos y autoridades locales que cooperan con nuestros inversores.

No prometemos que se hagan Milagros pero si estás dispuesto a aceptar el riesgo invertiremos contigo como prueba de nuestra artesanía.

Estamos dispuesto a darte toda la información y revelaremos los procedimientos durante una sesión en nuestras oficinas.

Freddy Jacobs

0032-478-331-799

0040-766-622-873

[frjacobs@telenet.be](mailto:frjacobs@telenet.be)

[www.pbsworldwide.com](http://www.pbsworldwide.com)

[planes financieros, planes, inversiones de producción, inversiones rumanía, planes personales financieros, inversiones de producción en el mercado, inversiones de producción, inversión, Rumanía, las mejores inversiones de producción, terreno agrícola rumanía](#)