

**BIENES RAICES** INVERSION EN:

# PROPIEDAD EN ALQUILER

**Una guía para principiantes sobre cómo construir múltiples flujos de ingresos pasivos masivos**



REAL ESTATE INVESTING ACADEMY, TIMOTHY WILLINK

**Real Estate Investing Academy**  
**Timothy Willink**  
**Inversión En Bienes Raíces:**  
**Propiedad En Alquiler**

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=57158266](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=57158266)*

*Inversión en Bienes Raíces: Propiedad en alquiler: Una guía para principiantes sobre cómo construir múltiples flujos de ingresos pasivos masivos:*

*ISBN 9788835401919*

**АННОТАЦИЯ**

¿Qué le impide ganar dinero con la inversión en bienes raíces? ¿Sabía usted que los bienes raíces crearon más millonarios (personas ricas en otras palabras) que cualquier otra cosa? Siga leyendo... El ingreso pasivo es algo que usted construye para durar por años para que pueda tener dinero entrando aún cuando duerme. Alquilar propiedades es una sabia elección si usted está buscando un ingreso pasivo sólido a largo plazo. Este libro comparte contigo todos los secretos y te prepara para cualquier evento para que puedas dominar el mundo de los bienes raíces. Actualmente, el 36,6% de los hogares están alquilando sus casas. Cada año este número aumenta, y muchas personas están eligiendo vivir en una casa alquilada por varias razones. Invertir en una propiedad de alquiler es definitivamente una decisión inteligente que le permite ganar más dinero. ¿Qué le impide ganar

dinero con la inversión en bienes raíces? ¿Sabía usted que los bienes raíces crearon más millonarios (personas ricas en otras palabras) que cualquier otra cosa? Siga leyendo... El ingreso pasivo es algo que usted construye para durar por años para que pueda tener dinero entrando aún cuando duerme. Alquilar propiedades es una sabia elección si usted está buscando un ingreso pasivo sólido a largo plazo. Este libro comparte contigo todos los secretos y te prepara para cualquier evento para que puedas dominar el mundo de los bienes raíces. Actualmente, el 36,6% de los hogares están alquilando sus casas. Cada año este número aumenta, y muchas personas están eligiendo vivir en una casa alquilada por varias razones. Invertir en una propiedad de alquiler es definitivamente una decisión inteligente que le permite ganar más dinero. Por supuesto, alquilar una propiedad puede ser todo un reto, hay que tener en cuenta la zona donde se encuentra la casa, su estado y su mantenimiento. Este libro le enseña paso a paso estrategias para ayudarle a dar forma a su negocio de propiedades en alquiler y maximizar sus beneficios de forma segura. "No esperes para comprar una propiedad. Compra bienes raíces y espera". —Will Rogers— El alquiler es una gran solución y se está volviendo aún más popular. El refrán es tan cierto que debemos comprar y esperar para que podamos empezar a recibir los ingresos de alquiler. ¿Tener dinero en el banco que ni siquiera está ganando el 1% de interés? Es hora de hacer un movimiento más inteligente. Encuentre toda la ayuda que necesita para comenzar a invertir en bienes raíces comenzando a leer "Inversión en bienes raíces": Propiedades de alquiler". Construye tu propia renta pasiva y disfruta de tu tiempo familiar mientras el dinero sigue entrando! Actúe ahora haciendo clic en el botón "Comprar ahora" o "Leer ahora" después de desplazarse a la parte superior de esta página. P.D. ¿Qué le detiene? En la vida, la mayoría de las

personas se detienen ya sea por su miedo o su pereza. Recuerda, la mejor inversión que puedes hacer es en ti mismo. Invierte el tiempo y el precio de menos de un café para dar un salto cualitativo en tu vida, riqueza, amor y felicidad. ¡Actúe ahora!

# Содержание

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD	9
INTRODUCCIÓN	11
INVERTIR EN BIENES RAÍCES	14
Конец ознакомительного фрагмента.	23

**Timothy Willink**  
**Inversión en Bienes**  
**Raíces: Propiedad en**  
**alquiler: Una guía para**  
**principiantes sobre cómo**  
**construir múltiples flujos**  
**de ingresos pasivos masivos**

**INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES:**  
**PROPIEDAD EN ALQUILER**

**UNA GUÍA PARA PRINCIPIANTES SOBRE**  
**CÓMO CONSTRUIR MÚLTIPLES FLUJOS**  
**DE INGRESOS PASIVOS MASIVOS**

**TIMOTHY WILLINK**

**REAL ESTATE INVESTING ACADEMY**

**Traducido por**

**ARTURO JUAN RODRÍGUEZ SEVILLA**

**© Copyright 2019 por Timothy Willink – Todos los derechos reservados**

Ninguna parte de este libro puede ser reproducida en ninguna forma sin el permiso escrito del autor. Los revisores pueden citar pasajes breves en las reseñas.



[Creado con Vellum](#)



# DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Ninguna parte de esta publicación puede ser reproducida o transmitida de ninguna forma o por ningún medio, mecánico o electrónico, incluyendo fotocopias o grabaciones, o por ningún sistema de almacenamiento o recuperación de información, o transmitida por correo electrónico sin el permiso escrito del editor.

Aunque se han hecho todos los intentos para verificar la información proporcionada en esta publicación, ni el autor ni el editor asumen ninguna responsabilidad por errores, omisiones o interpretaciones contrarias al tema aquí tratado.

Este libro es solo para fines de entretenimiento. Los puntos de vista expresados son los del autor solamente y no deben ser tomados como instrucciones expertas de comandos. El lector es responsable de sus propias acciones.

La adhesión a todas las leyes y regulaciones aplicables, incluyendo las licencias profesionales internacionales, federales, estatales y locales, las prácticas comerciales, la publicidad y todos los demás aspectos de hacer negocios en los Estados Unidos, Canadá o cualquier otra jurisdicción es responsabilidad exclusiva del comprador o lector.

Ni el autor ni el editor asumen responsabilidad alguna en

nombre del comprador o lector de estos materiales.

Cualquier desaire percibido de cualquier individuo u organización es puramente involuntario.

# INTRODUCCIÓN

La inversión en bienes raíces es una de las mejores inversiones financieras que uno puede hacer. Se ha convertido en una de las formas más populares de invertir. También es uno de los tipos de inversión más competitivos hoy en día, ya que el beneficio es la capacidad de crear un ingreso residual y un flujo de caja positivo para aquellos que invierten.

La inversión en bienes raíces puede ser compleja y, como con cualquier otro tipo de inversión que uno pueda hacer, conlleva un riesgo. Para invertir en una propiedad que uno quiere convertir en un alquiler, se necesita una buena cantidad de investigación de la comunidad en la que uno quiere invertir, la asequibilidad del área, y la capacidad de alquilar realmente la propiedad a posibles inquilinos.

Los capítulos que siguen le proporcionarán una visión general de la industria de bienes raíces, los pros y los contras y el riesgo de invertir en bienes raíces, encontrar el tipo de propiedad adecuado para la inversión, la financiación de una inversión y una vez que la propiedad está lista para convertirse en un alquiler, cómo administrarla y hacerla rentable.

Este libro está escrito para servir como una guía informativa para que usted siga y le ayude con el proceso de inversión en propiedades de alquiler de bienes raíces.

Invertir en bienes raíces para crear propiedades de alquiler

puede ser un proceso de varias capas, pero cuando se ejecuta correctamente, puede ser muy gratificante desde el punto de vista financiero. Es con esta mentalidad que este libro fue escrito. Espero que usted se beneficie de toda la información y recursos proporcionados.

Gracias,

**Timothy Willink**

## **Cómo obtener**

### **Lo más destacado de este libro**

o Este libro ha sido creado para funcionar de varias maneras:  
o Para leer el libro en conjunto con sus actividades de inversión

o Usar este libro como ayuda en su investigación para aprender todo lo que pueda sobre la comunidad en la que desea comprar sus inversiones

o Leerlo en su totalidad para obtener toda la información necesaria para hacer una buena inversión inmobiliaria

o Ayudarle en todos los aspectos de la compra de bienes raíces y la conversión al proceso de alquiler, para que el resultado final le haga adquirir una propiedad rentable y recibir una sensación residual positiva, una sensación de tremenda satisfacción cuando haya adquirido su inversión y la haya alquilado a un inquilino calificado

Dese cuenta de que la parte de inversión de la compra de una propiedad inmobiliaria hará o romperá lo rentable que será

el alquiler. La clave para que tenga éxito es hacer su debida diligencia, ejecutar una investigación a fondo y ser realista sobre la inversión financiera que se destina a la creación de una propiedad de alquiler antes de que pueda producir beneficios significativos.

Este libro ha sido escrito con la esperanza de que usted invierta en bienes raíces que esté feliz de haber adquirido, le traiga un ingreso residual rentable y el éxito de ser un inversionista de bienes raíces y dueño de una propiedad ahora y en el futuro.

Muchas gracias,

# **INVERTIR EN BIENES RAÍCES**

## **Un resumen de la creación de un terreno en un alquiler**

Una forma inteligente de crear riqueza es invertir en bienes raíces. Invertir en bienes raíces puede traer una serie de beneficios financieros a un inversionista. Una propiedad puede ser usada como renta y proveer un flujo continuo de ingresos, ganancias del valor de la propiedad, cancelaciones de impuestos, seguridad financiera por el tiempo que la propiedad sea poseída y control total y decir en todas las decisiones relacionadas con la propiedad.

Si usted va a comenzar a invertir en bienes raíces para crear una propiedad de alquiler, entonces esta mejor manera de invertir en bienes raíces es ser dueño de la propiedad y utilizarla como un alquiler para generar un ingreso residual.

## **El Mercado de Bienes Raíces – Pasado y Presente**

Esto puede ser una noticia vieja para algunas personas, pero si usted no estuviera siguiendo lo que estaba sucediendo en el mercado de bienes raíces hace más de 15 años, esto serviría como una guía de cómo el mercado de bienes raíces puede prosperar, así como chocar y quemar.

El mercado de bienes raíces ha sido una industria próspera y caliente desde 2003 hasta 2007. Luego, en 2008, la "burbuja" de los préstamos respaldados por el gobierno federal explotó, y los propietarios descubrieron que el valor de sus casas había bajado

y que estaban pagando una hipoteca por una propiedad que no tenía el mismo valor.

Desde entonces, la industria de bienes raíces ha estado en resurgimiento durante varios años. Antes de que estallara la burbuja inmobiliaria, los bancos concedían préstamos a personas que, francamente, no estaban en condiciones financieras de comprar una casa, así como a inversores extranjeros que no habían comprado inmuebles en el pasado.

Las propiedades se rompieron, a veces en múltiplos, reduciendo la disponibilidad de viviendas, lo que a su vez aumentó los precios de las mismas. Las guerras de ofertas por propiedades eran comunes.

Las hipotecas de alto riesgo que la gente utilizaba para financiar su compra o refinanciar sus préstamos originales finalmente llegaron a su fin. Los precios de las viviendas cayeron y los propietarios, que en su día fueron solventes y pudieron hacer frente al pago mensual de la hipoteca, se dieron cuenta de que su casa estaba "bajo el agua" y no valía el valor que tenía antes. No pudieron cumplir con los pagos de su hipoteca y muchos tuvieron que declararse en bancarrota y tratar de vender su casa o abandonarla.

Este fue el momento en que los inversionistas de bienes raíces se dieron cuenta de que incluso en las profundidades de una crisis financiera, había un resquicio de esperanza.

Los bancos y las compañías hipotecarias se convirtieron en los propietarios de las casas ejecutadas y abandonadas. Para

despojarse de estos drenajes de ganancias, los vendieron en "ventas cortas", vendiendo las propiedades por menos de lo que realmente se debía.

Muchas de estas casas se convirtieron en una bonanza en los ahorros para los compradores de casas por primera vez, permitiéndoles comprar una casa por menos de lo que la propiedad había sido valorada previamente. Este fue también el momento en que los inversionistas de bienes raíces se dieron cuenta de que incluso en las profundidades de una crisis financiera, había un resquicio de esperanza.

Los inversores inmobiliarios se dieron cuenta de que la multitud de propiedades disponibles en el mercado estaban ahí para ser adquiridas a precios muy bajos. Comprarlas y convertirlas en alquileres era la situación ideal. Muchas de las mismas personas cuyas casas fueron embargadas o abandonadas eran las mismas que se convertirían en sus inquilinos.

Este fue un período extremadamente volátil en la industria de bienes raíces que afectó tanto a los propietarios de viviendas como a los profesionales de bienes raíces. También hubo compañías de hipotecas y algunos bancos que llegaron a un final funesto. Con el tiempo la industria y la capacidad de ser dueño de las mejoras de la casa.

Hoy en día, la industria de bienes raíces ha encontrado su camino de regreso y es rentable y más estable. Es una buena manera de invertir y crear un ingreso residual y un flujo de caja consistente. Poseer una propiedad de alquiler que puede

crear un flujo de caja positivo para un inversionista. Siendo esta la perspectiva de lo que es la industria de bienes raíces hoy en día, hay algunos puntos significativos que usted necesita tomar en consideración cuando se involucra en la compra de una propiedad y convertirla en una renta.

### **Invertir en bienes raíces**

La inversión en bienes raíces para la transición a los alquileres es *extremadamente competitiva* y esto no se puede enfatizar lo suficiente. Debido al impacto de la crisis financiera, muchas más personas pudieron convertirse en inversores debido a la reducción de los precios de las viviendas vendidas por los bancos y las compañías hipotecarias. Los bancos querían estas propiedades fuera de sus libros y dieron a los inversores la posibilidad de aprovechar esto y crearon sus imperios de propiedades de alquiler y siempre están buscando más.

Los inversores saben lo lucrativo que es ser propietario de propiedades de alquiler. Siempre están buscando propiedades con un valor inferior al del mercado para rehabilitarlas y convertirlas en alquileres. Cuando una propiedad aparece en el mercado, ya sea revisando el sitio web de Venta por Dueño (FSBO), Craigslist o a través de su agente de bienes raíces que tiene acceso al Servicio de Listado Múltiple (MLS) local. Cuando una propiedad está disponible y se ajusta a lo que busca un inversionista: un valor inferior al del mercado, una propiedad reparable que se encuentre en una buena comunidad, que pueda ser alquilada a un precio asequible y que en general tenga una

buena relación calidad-precio.

El propietario de la propiedad tendrá ofertas que vuelan para su revisión y, por lo general, se enviará un correo electrónico de oferta final a todos los inversionistas para eliminar las ofertas de baja bola y hacer que solo el inversor serio absoluto llegue a la mesa.

Algunos profesionales y agencias de bienes raíces se enfocan en propiedades que se venden estrictamente a inversionistas. Si una propiedad está listada por un corredor o agente de bienes raíces, hay instrucciones sobre cuándo y cómo ver una propiedad, así como otros documentos requeridos para ser leídos y/o llenados por un inversionista interesado.

Algunas de las ofertas consideradas para estas propiedades solo pueden provenir de organizaciones sin fines de lucro o de personas que planean residir en la propiedad después de su rehabilitación. Si después de un período de 10 días, por ejemplo, no hay ofertas o ninguna que cumpla con el mínimo del propietario, la propiedad está entonces abierta para que los inversores presenten ofertas.

Estas agencias siguen al pie de la letra las pautas de bienes raíces cuando se trata de listar y vender este tipo de propiedades. Si un inversionista no es un agente o corredor de bienes raíces con licencia, necesita tener un profesional de bienes raíces para tener la capacidad de ver la propiedad y representarlo en la presentación de la oferta y, si la oferta es aceptada, en la transacción.

Muchos inversionistas son experimentados y han estado invirtiendo en propiedades que se convierten en alquileres durante años. Debido a que este tipo de inversión puede ser extremadamente lucrativo y proporcionar un flujo continuo de ingresos, son dueños de múltiples propiedades. Estos inversionistas tienen conocimiento sobre los locales donde buscan propiedades de inversión, los tipos de reparaciones que harán en base a su inspección y cuáles serán los costos de reparación con el fin de rehabilitar la propiedad y convertirla en una renta.

Los inversionistas tienen la pista interior en cuanto a los prestamistas (si están financiando la compra) para financiar sus inversiones. También tienen a las personas que hacen todo esto posible en las relaciones que han creado con los contratistas, techadores, plomeros y electricistas, todos los que ayudan a hacer sus propiedades habitables.

Si un inversionista ve una propiedad que cree que será una buena inversión de bienes raíces, sabe que no permanecerá en el mercado por mucho tiempo. Siempre están listos con sus finanzas en su lugar para hacer su oferta inicial. Debido a la competitividad del mercado, el vendedor solicitará una mejor y definitiva oferta a todos los que la presenten. Esto le dará al vendedor una idea de qué inversionistas están realmente interesados y eliminará los "looky-loos" o inversionistas que pueden tener un interés pero no pueden ofrecer más allá de su presupuesto.

Ahora bien, a ninguno de nosotros nos gusta ser rechazados, pero prepárate para que te suceda y sucederá más de una vez. Hasta que no tenga una mejor idea del precio que un vendedor aceptará, tomándose el tiempo para inspeccionar o no y la cantidad total de tiempo que se necesita para cerrar el trato, su oferta probablemente será rechazada.

La razón principal para que una oferta sea rechazada es la cantidad que se ofrece por la propiedad. Si es demasiado baja, la oferta no será considerada, especialmente si hay otras ofertas que son más altas.

Otra razón por la que la oferta podría ser rechazada es el monto del depósito de la transacción que se ofrece. Muchos vendedores, especialmente cuando tratan con inversionistas, pueden sentir que si el depósito es demasiado bajo, el inversionista no es tan serio acerca de la propiedad y rechazan la oferta.

La cantidad de tiempo para cerrar toda la transacción puede no ser del agrado del vendedor. A los vendedores les gusta cerrar estas propiedades lo más rápido posible. Si el cierre es más de treinta días en una presentación, a menos que haya una razón razonable y legítima que pueda retrasar el cierre sin importar la presentación que ellos elijan, probablemente rechazarán la oferta.

Una propiedad que está bajo contrato está fuera del mercado, cerrando así cualquier otra oferta que llegue después de que el contrato se haya ejecutado completamente. Esto significa que se

pueden hacer otras ofertas pero no pueden ser consideradas por el vendedor bajo un contrato vinculante. Si incumplen el contrato y, por ejemplo, aceptan una oferta mejor de otro comprador, el comprador original puede emprender acciones legales. No es un buen presagio que un vendedor incumpla el contrato, incluso si se presenta una oferta mejor, ya que estará perdiendo dinero al pagar por el incumplimiento. El período de inspección está incluido en el contrato ejecutado.

### **Preparativos antes de invertir**

Hay muchas preguntas que deben ser abordadas para tomar una decisión informada en la compra de una propiedad. La creación de un plan que lo guíe y la realización de su debida diligencia ayudarán a adquirir las ganancias que un inversionista busca.

Invertir en bienes raíces para crear una propiedad de alquiler es un negocio, como cualquier otro. Tener un amplio conocimiento sobre cualquier negocio establecerá uno que sea rentable y exitoso. Es importante adquirir ese conocimiento sobre cómo asegurar la propiedad correcta y construir el negocio alrededor de ella para que se convierta en un medio para el flujo de caja positivo y la creación de un ingreso residual continuo.

### **Las preguntas que uno debe hacer son:**

o ¿Qué tipo de propiedad puede ser de alquiler? ¿Casa unifamiliar, condominio, casa de pueblo?

o ¿Cuál de estos tipos de propiedades será la más rentable?

o ¿Vale la pena el tiempo, el esfuerzo y el costo de reparar la propiedad "tal cual" o es mejor comprar una propiedad "llave en mano"?

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.