

# INVERSION INMOBILIARIA — PARA — PRINCIPIANTES

Aprenda cómo empezar y obtener ingresos pasivos  
a través de la gestión inteligente de la propiedad



**Timothy Willink**  
**Real Estate Investing Academy**  
**Inversión Inmobiliaria**  
**Para Principiantes**

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=57159031](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=57159031)*

*Inversión inmobiliaria para principiantes: Aprenda cómo empezar y obtener ingresos pasivos a través de la gestión inteligente de la propiedad:*

*ISBN 9788835401926*

### **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... Si tiene dinero en el banco y está buscando invertirlo, los bienes raíces son una gran opción. Aunque no tenga dinero en el banco, puede comprar una propiedad. ¿Suena increíble? Eso es porque no tienes el conocimiento adecuado. Vivimos en un mundo con una gran brecha de conocimiento hoy en día. Por eso los ricos se están haciendo más ricos y los pobres más pobres. Recuerde: No se trata de los recursos, sino de su ingenio. En el contexto actual, el 50% de las casas vendidas se eligen en línea. ¿Qué te dice esto? OPORTUNIDADES. Estamos viviendo en una época sin precedentes. Nuestros abuelos no tuvieron las mismas oportunidades que nosotros tenemos hoy. Mira, antes de comprar cualquier propiedad, tendrás que considerar muchos factores.

La ubicación de la casa, las condiciones estructural ¿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... Si tiene dinero en el banco y está buscando invertirlo, los bienes raíces son una gran opción. Aunque no tenga dinero en el banco, puede comprar una propiedad. ¿Suena increíble? Eso es porque no tienes el conocimiento adecuado. Vivimos en un mundo con una gran brecha de conocimiento hoy en día. Por eso los ricos se están haciendo más ricos y los pobres más pobres. Recuerde: No se trata de los recursos, sino de su ingenio. En el contexto actual, el 50% de las casas vendidas se eligen en línea. ¿Qué te dice esto? OPORTUNIDADES. Estamos viviendo en una época sin precedentes. Nuestros abuelos no tuvieron las mismas oportunidades que nosotros tenemos hoy. Mira, antes de comprar cualquier propiedad, tendrás que considerar muchos factores. La ubicación de la casa, las condiciones estructurales y los posibles lugares de interés que se construirán cerca. Este libro, "Inversión en bienes raíces para principiantes" le proporcionará las herramientas adecuadas para que no cometa ningún error costoso. "No espere para comprar bienes raíces. Compre bienes raíces y espere". – Will Rogers. Hay miles de casas listas para comprar. Al elegir su casa sabiamente y teniendo en cuenta sus objetivos, puede construir un sólido negocio de bienes raíces. No tiene que recorrer este camino solo. Especialmente si recién está comenzando, necesita toda la ayuda posible. Hacer negocios de bienes raíces puede parecer aterrador al principio, pero sus metas tienen que gritar más alto. Este libro construirá los cimientos de su conocimiento sobre inversiones en bienes raíces. Piense en grande y conviértase en un maestro de los bienes raíces. Actúe ahora haciendo clic en el botón "Comprar ahora" o "Leer ahora" después de

desplazarse a la parte superior de esta página. P.S. ¿Qué lo detiene? En la vida, la mayoría de las personas se detienen ya sea por su miedo o su pereza. Recuerde, la mejor inversión que puede hacer es en usted mismo. Invierta el tiempo y el precio de menos de un café para dar un salto cuántico en su vida ☺, la riqueza, el amor y la felicidad. ¡Actúe ahora!

# Содержание

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD	8
INTRODUCCIÓN	10
CAPÍTULO 1: CONCEPTOS BÁSICOS DE LA INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES	12
Конец ознакомительного фрагмента.	21

**Timothy Willink**

**Inversión inmobiliaria para principiantes: Aprenda cómo empezar y obtener ingresos pasivos a través de la gestión inteligente de la propiedad**

**INVERSIÓN INMOBILIARIA  
PARA PRINCIPIANTES**

**APRENDA CÓMO EMPEZAR Y OBTENER  
INGRESOS PASIVOS A TRAVÉS DE LA  
GESTIÓN INTELIGENTE DE LA PROPIEDAD**

**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

Felicitaciones por la compra de *la inversión inmobiliaria para principiantes: Aprenda cómo comenzar y obtener ingresos pasivos a través de una administración de propiedades sabia* y gracias por hacerlo. Ya sea que esté buscando comenzar a invertir por primera vez o esté buscando una manera de mejorar su actual cartera de inversiones, los bienes raíces son una excelente opción, pero solo si elige sus inversiones de la manera correcta. El mundo de los bienes raíces es extremadamente complejo, y sin ayuda, las probabilidades de que se encuentre en una situación difícil son muchas.

Para evitar que esto ocurra, los siguientes capítulos tratan sobre todo lo que usted necesita para no solo tomar las decisiones correctas cuando se trata de la inversión en bienes raíces para usted, sino también para asegurar que el proceso sea lo más fácil posible. En primer lugar, aprenderá todo sobre los fundamentos de la inversión en bienes raíces, para que sepa por dónde empezar su viaje personal de inversión en bienes raíces. A partir de ahí, aprenderá sobre varios tipos diferentes de inversión en bienes raíces, incluyendo fideicomisos de inversión en bienes raíces, propiedades de alquiler y propiedades de venta al por mayor, para asegurarse de tener muchas opciones a la hora de hacer su primera inversión.

Hay muchos libros sobre este tema en el mercado, gracias de

nuevo por elegir este. Se ha hecho todo lo posible para asegurar que esté lleno de tanta información útil como sea posible, por favor disfrútelo.

# **CAPÍTULO 1: CONCEPTOS BÁSICOS DE LA INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES**

En pocas palabras, no hay una forma más antigua de inversión que la inversión en bienes raíces. Es algo que ha estado ocurriendo desde que se planteó por primera vez la hipótesis del concepto de propiedad inmobiliaria. Esto se debe a que es uno de los tipos de inversión más estables que un potencial inversionista podría hacer y ofrece beneficios relacionados con el patrimonio neto, la rentabilidad, el flujo de caja, la liquidez y la diversificación. No importa si usted acaba de empezar a invertir o si simplemente está buscando diversificar su cartera de inversiones, la inversión en bienes raíces es algo que usted debe examinar detenidamente.

Si bien los beneficios de la inversión en bienes raíces son bastante sencillos, aprender a ponerlos a trabajar para usted puede ser más difícil de lo que parece a primera vista, pero solo si usted trata de hacerlo sin estar preparado. Para asegurarse de que su primera inversión en bienes raíces se desarrolle sin problemas, en este capítulo se esbozarán los principios básicos que entran en juego en la inversión en bienes raíces, los tipos de inversión en bienes raíces que puede considerar y las recompensas y los riesgos asociados a cada uno de ellos.

## **Tipos de inversión en bienes raíces**

*Propiedad de alquiler:* Asumiendo que usted se toma su tiempo en la elección de la propiedad de alquiler adecuada y que se mantiene ocupada la mayor parte del tiempo, no es irrazonable esperar hacer alrededor del 7 por ciento de retorno de su inversión cada año, que es más de lo que muchas personas hacen cuando invierten en acciones o incluso en la gestión de su propio negocio y es menos arriesgado que estas otras opciones también. Además de pagar y mantener la propiedad, también tendrá que tener en cuenta los gastos de administración de la propiedad cuando haga su plan de inversión para asegurarse de que no tiene que pasar todo su tiempo libre trabajando en la propiedad.

Esto no quiere decir que las propiedades de alquiler no tengan su propio nivel de riesgo, sin embargo, ya que la Gran Recesión demostró que incluso las inversiones en bienes raíces no siempre pueden ser una forma de inversión inexpugnable. Además, debe preocuparse por la calidad de los inquilinos a los que alquila y tener en cuenta la posibilidad de que la propiedad se quede vacía durante un período de tiempo prolongado. Esto significa que si está planeando comprar una propiedad de alquiler, y especialmente si está planeando hacerlo a crédito, querrá tener muy claro la fuerza relativa del mercado en la zona, así como el verdadero valor de la propiedad cuando se compara con los términos del préstamo. Si está planeando comprar a crédito, entonces el mejor escenario posible es que la inflación entre en

acción y el dinero que use para pagar el préstamo valga menos que el dinero que pidió prestado en primer lugar.

**REITs:** Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (REITs) son más parecidos a la posesión de acciones que a la posesión de una forma más tradicional de bienes raíces. Fueron creados originalmente como un medio para dar a aquellos que de otra manera no podrían pagar, un medio para cosechar las recompensas de la propiedad principal incluyendo cosas como hoteles o complejos de oficinas. El mayor beneficio de este tipo de inversión en bienes raíces es que es tan pasivo como viene. Todo lo que necesitas hacer para invertir en un REIT es hacer tu investigación y asegurarte de escoger uno bueno y luego sentarte y dejar que la agencia de REIT o IRA con la que estás trabajando haga el resto. Tu participación diaria sólo será para comprobar lo que tus acciones en el REIT valen actualmente.

Para ser clasificada como una REIT, la compañía en cuestión está obligada a regalar un mínimo del 90 por ciento de sus ganancias totales a los accionistas en forma de dividendos. Estos dividendos son menos flexibles que otros tipos de ganancias de bienes raíces por varias razones. Primero, no son lo que se conoce como dividendos calificados, lo que significa que tendrás que pagar impuestos sobre ellos además de pagar impuestos sobre el dinero que pones para comprar y luego acciones en primer lugar; las acciones en primer lugar.

Sin embargo, este es sólo el caso si no pone los fondos en una cuenta de jubilación IRA. Además, es importante tener en cuenta

que los dividendos solo se pagan según un programa establecido. Sin embargo, el precio de la acción individual para todos los REITs siempre está disponible, por lo que siempre tendrá la opción de vender si el dinero es demasiado bueno para dejarlo pasar.

*Casas volteadas:* Si te gusta la idea de hacer dinero de los bienes raíces físicos que posees, pero quieres hacerlo todo de una vez en lugar de repartirlo a través de los pagos de alquiler, entonces voltear la propiedad podría ser una mejor opción. Con este tipo de inversión, usted se toma el tiempo para encontrar una propiedad algo destartada, arreglarla y vender la propiedad recién acuñada por más de lo que pagó por ella. Mientras que muchas personas que siguen este plan hacen todo el trabajo en las propiedades que ellos mismos compran, usted también puede contratar a un contratista que haga todo el trabajo por usted, aunque tiene que tener en cuenta estos costos adicionales cuando compra la propiedad.

La mayor desventaja de este tipo de inversión en bienes raíces es que es altamente especulativa, especialmente cuando se está empezando y no se tienen ventas previas con las que comparar una propiedad determinada. El costo de un trabajo de renovación, incluso uno que parece bastante simple, puede fácilmente salirse de control si usted no es cuidadoso o el mercado puede caer en picado y el precio que usted estaba anticipando para la propiedad puede caer en el ínterin, especialmente si el trabajo toma más tiempo del previsto. Sin

embargo, con el riesgo añadido viene una recompensa adicional, y cuando este tipo de inversión en bienes raíces llega a su fin, el pago es a menudo sustancial.

Para asegurarse de que todo va bien con este tipo de inversión, se requiere una buena cantidad de investigación tanto en términos de qué tipo de precio se puede esperar de un área determinada y cuál es el nivel de interés del comprador en la actualidad. Usted necesitaría saber todo lo que hay que saber acerca de una determinada propiedad, incluyendo cosas como los beneficios relacionados con la ubicación y los costos estimados de las renovaciones y lo que se puede esperar que la propiedad valga la pena después del hecho.

Si este tipo de inversión inmobiliaria le atrae, entonces el mejor curso de acción es reunir un equipo para ayudarlo. Mientras que cada miembro del equipo requerirá una parte de las ganancias, si usted está interesado en hacer el menor trabajo posible, entonces no hay mejor manera de hacerlo.

*Propiedad al por mayor:* Si le gusta la idea de ganar dinero con una propiedad de una sola vez pero no quiere pasar por la molestia de arreglar la propiedad para revenderla, entonces puede estar más interesado en la venta al por mayor de propiedades. Este proceso es bastante similar al de la venta de propiedades, ya que se le pide que investigue y encuentre una propiedad que pueda vender para obtener un beneficio, excepto que usted no es responsable de ninguna de las renovaciones. Sin embargo, además de tener en cuenta los costes de las

renovaciones, también se añade una comisión de búsqueda además del precio. Esta comisión es lo que usted ganará con la propiedad, ya que la venderá a otra persona que se encargará de todo el trabajo.

La venta al por mayor de propiedades es más fácil que la venta de propiedades, ya que requiere menos trabajo físico y no implica tener que contratar a un equipo para evitar que usted haga demasiado trabajo. Por otro lado, encontrar el tipo de propiedad cuyo precio permita a todos los involucrados ganar dinero va a ser mucho más difícil y la cantidad que usted ganará en cada venta exitosa será menor también. Además, ciertos estados tienen restricciones adicionales para la venta al por mayor.

### **Pedir prestado desde una posición de fuerza**

Con el fin de asegurar que usted obtenga el mejor trato en su préstamo como sea posible, es importante saber qué herramientas tiene a su disposición cuando se trata de encontrar el tipo de financiación adecuado. Para comenzar, usted va a querer revisar su reporte de crédito y buscar ayuda profesional si su puntaje no está donde usted quiere que esté. Desafortunadamente, un alto puntaje de crédito no es todo lo que se requiere en estos días ya que la Gran Recesión ha hecho mucho más difícil financiar una propiedad de inversión de lo que alguna vez fue. Esto significa que usted naturalmente comenzará en desventaja si no tiene un historial de crédito extenso o mucha experiencia previa en inversiones. Sin embargo, lo difícil está muy lejos de ser imposible, siempre y cuando usted se acerque

a los prestamistas con lo siguiente:

*Un importante anticipo:* Actualmente, la mayoría de los prestamistas tradicionales van a requerir que usted tenga por lo menos el 20 por ciento del costo total de la inversión para la cual está solicitando financiamiento en mano antes de dar el visto bueno. Si usted está considerando prestamistas de dinero duro (discutido en detalle más adelante en este capítulo) entonces usted probablemente necesitará el 40 por ciento en su lugar. Sin embargo, si usted puede poner un 5 por ciento adicional, entonces es probable que empiece a ver una disminución significativa de las tasas casi de inmediato. El hecho de poder ofrecer un pago inicial mayor también hará que sea más probable que las instituciones financieras sean más indulgentes cuando se trata de pasar por alto un crédito menos que perfecto; sin embargo, esto solo le llevará hasta cierto punto.

Si no tiene el 20 por ciento de enganche completo para la propiedad que está considerando, pero califica para un préstamo bancario en todos los demás aspectos, entonces puede considerar obtener dos préstamos en lugar de sólo uno; solo tenga en cuenta que va a reducir sus ganancias sustancialmente y puede ser más difícil que obtener sólo una hipoteca también. Sin embargo, si sigue este curso de acción, es importante que se esfuerce por pagar una de las hipotecas lo antes posible para reducir los intereses que pagará.

*Buen puntaje de crédito:* Una vez que haya revisado su puntaje crediticio, podrá tener una idea mucho mejor de lo que puede

esperar en términos de tasas de interés en cualquier préstamo que logre asegurar. Cualquier cosa menor que un 740 va a costar una cantidad mensual más alta si espera mantener la misma tasa de interés que alguien con la mejor calificación crediticia posible. Específicamente, esto tiende a funcionar de manera que usted a menudo estará pagando 2 puntos adicionales por cada 10 por debajo de 740 que su puntaje de crédito es actualmente. Si usted no quiere hacer pagos mensuales totales altos, entonces tendrá que pagar una tasa de interés más alta, esas son literalmente las dos opciones.

Adicionalmente, usted va a querer ir a cualquier reunión con un prestamista potencial con una evaluación actualizada de todos sus gastos personales y de inversión de los seis meses anteriores, así como la prueba de que usted puede pagar todos ellos por lo menos seis meses en este momento también. Además, si usted tiene varias propiedades de alquiler diferentes, entonces también tendrá que demostrar que puede pagar todos esos gastos relacionados durante seis meses completos también.

*Preocupaciones del prestamista:* Asumiendo que usted está buscando comprar más de una sola propiedad de inversión en su vida, también querrá tomarse el tiempo para encontrar un prestamista con el que pueda construir una relación a largo plazo. Mientras que esto definitivamente tomará más tiempo por adelantado, construir una relación cada vez que compre una nueva propiedad asegurará que el proceso del préstamo se haga más fácil cada vez que lo atraviese y que eventualmente

comenzará a ver tasas más bajas también. También podrá trabajar con el prestamista para elaborar una estrategia que beneficie a todos a largo plazo. Sin embargo, usted querrá mantenerse alejado de los corredores de bienes raíces, ya que siempre van a poner limitaciones a los tipos de propiedades que usted es libre de comprar, haciendo más difícil que usted actúe libremente y muy probablemente le cueste dinero a largo plazo.

# 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.