



Gabriela
Colina Leon
REALTOR

COMPRANDO TU PRIMERA PROPIEDAD DE INVERSIÓN

exp[®]
REALTY



Te has imaginado construir un **IMPERIO INMOBILIARIO?**

Más que nunca, la gente se siente atraída por la inversión inmobiliaria. Poseer una propiedad de inversión puede ser un gran activo financiero y un método práctico para recibir ingresos pasivos.

Para aquellos que están considerando invertir en propiedades de alquiler, saber qué esperar puede ponerte en el camino correcto. Demasiados inversores nuevos cometen errores simples que causan grandes pérdidas financieras y cargas legales. En esta guía, aprenderás los requisitos básicos que debes cumplir para comprar y gestionar con éxito tu primera propiedad de inversión.

Qué se necesita para ser propietario?

Comprar una propiedad de inversión significa que tú te encargarás de gestionar la propiedad así como atender las necesidades de los inquilinos. Esto significa que eres tú quien debe encargarse de las reparaciones, los conflictos o asuntos legales que surjan. La buena noticia es que si no deseas hacerlo tu mismo existe la opción de delegar esta actividad a una compañía de manejo de propiedades.

La gestión de una vivienda de inversión requiere:

- Financiar correctamente la nueva propiedad.
- Comercialización y selección de posibles inquilinos.
- Contar con un abogado que ayude con los acuerdos legales.



Qué se necesita para ser propietario?

- Cobrar el alquiler, los depósitos y honorarios.
- Pagar todos los gastos y equilibrar los beneficios.
- Hacer cumplir las normas, los contratos de alquiler y las responsabilidades.
- Llevar correctamente la contabilidad y registro fiscales.
- Mantener las reparaciones y contratar servicios profesionales. (Plomería, control de plagas, etc.)
- Establecer un plan de acción de emergencia.
- Saber como funciona el proceso de desalojo.



“El noventa por ciento de todos los millonarios lo logran al invertir en bienes raíces”.

- ANDREW CARNEGIE



Requisitos para comprar una propiedad de inversión.

Al igual que la mayoría de los requisitos para la compra de propiedades o viviendas, existen algunos requisitos estándar que debes cumplir para adquirir una propiedad de Inversión.

EFFECTIVO VS. FINANCIACIÓN

En primer lugar, decide si piensas comprar en efectivo ó financiar. Muchos expertos inmobiliarios sugieren que sólo se invierta en propiedades de alquiler si se puede comprar la propiedad de contado. Sin embargo, muchos inversores prósperos deciden financiar en su lugar o apalancarse pidiendo una hipoteca.

PRE-APROBACIÓN

Si decides optar por la financiación, primero consigue la pre aprobación de una hipoteca. Asi sabrás cuál será tu presupuesto y podrás empezar a buscar opciones realistas.



Requisitos para comprar una propiedad de inversión.

Que necesitas para obtener financiamiento?

- Copia de pasaporte.
- Entre el 25% y 30% para la inicial. (Pudiese ser más dependiendo del proyecto).
- Prueba de residencia primaria.
- Carta de Ingresos (Emitida por un contador si es trabajador independiente o de su empleador si es empleado).
- Cartas (Originales) de referencia bancaria.
- Pagina web y tarjeta de presentación (De la compañía que es dueño o para la que trabaja).
- Estados de cuenta de los últimos 3 meses donde se encuentre el dinero para la inversión.



“Ser propietario de una vivienda es la piedra angular de la riqueza... tanto de la prosperidad financiera como de la seguridad emocional.”

-SUZE ORMAN



Elección de un inmueble de inversión.

Estás listo para comprar. Pero, ¿dónde y cuándo debes comprar? He aquí los principales aspectos que hay que buscar en un espacio de inversión rentable.

RETORNO DE INVERSIÓN A LARGO PLAZO

El rendimiento de la inversión (ROI) es la máxima prioridad en tu decisión de inversión tenlo en cuenta a la hora de elegir en qué propiedad invertir. Evita lanzarte a la primera vacante que puedas pagar.

PIENSA EN SUS INQUILINOS IDEALES

¿Quieres inquilinos recurrentes y a corto plazo en un lugar de vacaciones turístico? ¿Prefieres dirigirte a jóvenes empresarios de éxito en zonas metropolitanas? ¿Sería más rentable invertir en propiedades dentro de comunidades de jubilados? Piensa en tu grupo demográfico ideal de inquilinos.



Elección de un inmueble de inversión.

UBICACIÓN

Ubicación, ubicación, ubicación! es una frase común en el mercado de la inversión inmobiliaria dado que éste es uno de los factores más importantes a considerar. Una propiedad con una ubicación estratégica te puede brindar mayor rentabilidad y revalorización.

PRECIOS Y GASTOS

Hacer números de antemano te preparará para tomar la mejor decisión sobre qué propiedad comprar y dónde. Conocer los impuestos locales sobre la propiedad, el mercado laboral, los servicios y el alquiler promedio te ayudará a determinar los precios y a alinearlos con tus gastos.

ESTADO Y MANTENIMIENTO

¿Se trata de una propiedad que requiere grandes reparaciones por adelantado? Evalúa tus opciones y lleva a cabo las inspecciones necesarias.



Recompensa, obligaciones y riesgos.

La inversión inmobiliaria es tan popular por sus recompensas y beneficios. Pero también conlleva riesgos y obligaciones evidentes. Conozca sus pros y sus contras.

Algunas recompensas son:

- Ingresos pasivos. Tú ganas dinero de los inquilinos mientras sigues generando tus ingresos regulares.
- Existen deducciones por intereses hipotecarios, seguros, reparaciones y depreciación.
- Las inversiones en bienes inmuebles suelen ser mucho menos volátiles que el mercado de valores.
- Diversificas y proteges tu patrimonio.
- Normalmente las propiedades se revalorizan con el tiempo,

Se consciente de las obligaciones y los riesgos, como:

- Los costos iniciales de compra pueden ser elevados.
- Cualquier mantenimiento que se requiera es tu responsabilidad.
- Los inquilinos pueden ser difíciles de tratar. Si alguien no paga su alquiler, sigue siendo tu obligación cubrir todos los gastos de la propiedad.
- No siempre es seguro que la propiedad se alquile todo el tiempo.
- Los propietarios están sujetos a leyes y pueden enfrentar problemas legales con inquilinos.

Cálculo de Renta por Alquiler.

Precio de Compra

Mejoras Necesarias

Gastos de Cierre.

+ +

Costo Total

=

Renta Mensual

Pago Mensual de
Hipoteca

Gastos de
Administración

+ +

Ganancia Neta

=



Gracias por descargar esta guía!

Si te gustaría comprar tu primera propiedad de inversión, obtener ayuda de profesionales puede hacer que el proceso sea menos confuso. Intentar hacerlo solo es un error que cometen muchos inversores y que les lleva al fracaso. Ponte en contacto conmigo hoy mismo para obtener más información y lograr el éxito en tu inversión inmobiliaria.

Gabriela Colina Leon

Asesora Inmobiliaria

Teléfono: +1 (408) 679-6232

Correo: gabriela.colinaleon@exprealty.com

Website: www.gabrielacolinaleonrealtor.com