

SUSETTE SOUSA



7 COSAS

QUE DEBES TENER

PARA INVERTIR

EN BIENES RAÍCES

Tabla de Contenido

- ¿Por qué invertir en real estate? 02
- Deudas controladas 07
- Estilo de vida modo supervivencia 09
- Fondo de emergencia 10
- Finanzas organizadas 13
- Planificar tus finanzas 14
- Tener un fondo específico para inversión 16
- Empieza a estudiar el mercado inmobiliario 18
- ¿Cómo empezar en bienes raíces sin dinero? 20
- ¿Cómo inicié en el mundo inmobiliario? 27

¿Por qué invertir en real estate?

Los bienes raíces representan una de las mejores inversiones que puedes hacer. Sea para vender propiedades o para rentar, si inviertes lo suficiente en el mantenimiento o remodelación de tus inmuebles en poco tiempo podrás ver crecer su valor, pero esa no es la única ventaja que ofrece:

- **Es una protección contra la inflación**

Si bien la mayor parte de los mercados tiene dificultades cuando aumenta la inflación, en el caso de los bienes raíces resulta algo beneficioso. El principio es muy sencillo: mientras sea mayor el costo de las cosas, también aumenta el valor de tus propiedades y tus ingresos por alquiler si estás rentando alguna.

- **Generan cash flow**

Las ganancias por rentar propiedades representan un ingreso constante por el cual no necesitas invertir demasiado tiempo. El pago de los inquilinos ayuda a cubrir las cuentas mensuales, el mantenimiento y te deja un extra constante que te dará mayor libertad financiera.

- **Te ofrecen apalancamiento**

Si deseas invertir en otras propiedades, remodelar o necesitas una cantidad de dinero mayor, es mucho más fácil pedir créditos bancarios o préstamos cuando pueden apalancarse en bienes raíces.

- **Presenta más facilidades que las inversiones clásicas**

Si deseas realizar una inversión cualquiera, normalmente debes pagar de una vez el monto completo. En el caso de los bienes raíces, cuando compras una casa, por ejemplo, no debes pagar la suma total, ya que puedes pedir créditos en bancos y entidades públicas. De esta forma sólo deberás cubrir los gastos de enganche y escritura inicialmente.

- **Es una inversión más segura**

El riesgo al invertir en bienes raíces es mucho menor que en otro tipo de inversión como la bolsa de valores, por ejemplo, ya que es un negocio mucho menos volátil y además te da mayor oportunidad para tomar acciones cuando está a la baja.

- **Generas patrimonio**

El hecho de poseer diversas propiedades no sólo es una inversión a largo plazo para ti ya que también estás incrementando el valor de tu patrimonio familiar. Esto significa que los bienes raíces seguirán aumentando su valor durante mucho tiempo y tus hijos podrán disfrutar de ese beneficio.

- **Potencial de apreciación**

Los bienes raíces tienen la particularidad de que ganan valor con el paso del tiempo. Puedes tener la seguridad de que un terreno o una casa aumentará su precio indistintamente a las alzas y caídas del mercado inmobiliario. A todos nos gustaría tener beneficios inmediatos, pero ciertamente invertir en un bien que se aprecie con los años representa una gran oportunidad para ti y tu familia.

- **El dinero trabaja para ti**

Un consejo muy sonado cuando se trata de la economía personal es: “haz que tu dinero trabaje para ti”. Su significado es más evidente en el caso de los bienes raíces ya que representan una inversión que se valoriza, esto te permite administrar tu tiempo e ingresos como desees y te puede dar la estabilidad suficiente para vivir de ello.

- **Aprovechas las deducciones fiscales**

Al comprar casas utilizando créditos hipotecarios puedes deducir los llamados “impuestos reales”. Estos se calculan de acuerdo a la tasa de inflación anual del país y pueden representar un gran ahorro para ti si te propones a comprar varias propiedades, bien sea para rentar o vender.

- **Inversión autosuficiente**

Cuando compras casas para rentar, el flujo de caja que te genera el cobro de alquiler te sirve para los pagos de créditos hipotecarios. Esto reduce por mucho la inversión total que estás realizando al adquirir las propiedades.

- **No necesariamente debes comprar las propiedades**

Si bien poseer las propiedades y sacarles provecho es una situación ideal, puedes ingresar al mundo de los bienes raíces como inversionista sin necesidad de adquirirlas. A través de plataformas crowdsourcing puedes invertir pequeñas cantidades de dinero en planes de inversión que puedes cambiar o incrementar a medida que recibes el retorno.

- **Ahorra para tu jubilación**

Puedes aprovechar el aumento progresivo en el valor de tus bienes raíces como una forma de ahorrar para tus años dorados. Indistintamente a que se vea o no reflejado directamente en tu cuenta bancaria, dentro de muchos años tendrás una buena cantidad de dinero ahorrado en las propiedades que acumules.



7 COSAS QUE DEBES TENER LISTA ANTES DE EMPEZAR A INVERTIR EN BIENES RAÍCES

Susette Sousa

7 cosas que debes contemplar antes de empezar a invertir en bienes raíces

- **Deudas controladas.** Tener todas tus deudas “malas” consolidadas y con un plan de re-pago a corto plazo.

El primer paso para lograr un control sobre las finanzas es saber exactamente cuál es su estado, como cuando un doctor hace un diagnóstico, para saber cuál es el “remedio” a tus finanzas es necesario un análisis completo de tu situación. Aunque suene increíble, hay mucha gente que no sabe exactamente cuánto y en qué gasta su dinero. En realidad, a veces nos pasa un poco a todos: hay pequeños gastos como los que son los famosos gastos hormigas diarios de los que no somos conscientes y que a final de año suponen una cantidad importante.

Por eso, mi primer consejo para controlar las finanzas es tener un buen presupuesto. Lo ideal es apuntarlos en una hoja de Excel o en esta [plantilla](#) que puedes descargar de modo que puedas organizarte mejor financieramente. Recuerda apuntar tus gastos anuales divididos entre 12 como lo son: Seguro de auto, seguro de vida, impuestos, etc. ¡No olvides tus gastos hormiga y suscripciones!

Otra opción es hacer un diario de gastos. Hay aplicaciones que te ayudan en este proceso. Haz lo mismo con los ingresos: si tienes varias fuentes de ingresos, apunta cuánto corresponde a cada una en el total mensual.

Valora si puedes reducir los gastos. Una vez dispongas de la información claramente ordenada, comprobarás que hay gastos que desconocías o a los que no le das mucha importancia. Revísalos uno a uno: ¿puedes recortar o reducir alguno?

Reestructura tus finanzas. ¿Sabes qué es la consolidación de deudas y qué ventajas tiene? Se trata de agrupar todos tus préstamos crediticios en uno solo, esto lo puedes hacer a través de:

- **Compra saldo al 0% en tus tarjetas de crédito.** Además, una sola tarjeta puede comprar el saldo de las demás. OJO, si no tienes fuerza de voluntad te aconsejo cancelar las demás.
- **Re-financiamiento de tu hipoteca:** Al hacer esto puede utilizar el dinero para pagar todos tus créditos y el restante invertirlo (Siempre asesorándote primero para no perderlo)
- **Préstamo personal:** puedes tomar un préstamo personal para comprar el saldo de todas tus tarjetas de crédito y hasta de tu auto. Es un tipo de crédito que generalmente tiene un interés más bajo que las tarjetas de crédito

Te aconsejo, hacer un análisis de las tasas de intereses de todos los bancos y así saber dónde te conviene realizar estos procesos. Por favor, recuerda que siempre puedes asesorarte.

La consolidación de deudas te permite pagar una sola mensualidad inferior a la suma de lo que pagabas antes: al agrupar varios **créditos** en uno solo **podrás bajar la cantidad de intereses que pagas** especialmente e tarjeta de créditos que son arriba del 20% anual, y esto se debe a que al consolidar siempre encontrarás mejor interés.

Sigue un presupuesto. Una vez que sepas con claridad cuáles son tus gastos, los hayas ajustado, y sepas también tus ingresos, podrás diseñar un presupuesto para llevar tus finanzas, que debes seguir y que no debe sobrepasar tus ingresos. Sé honesto contigo mismo: tener un presupuesto y cumplirlo es la mejor forma de asegurarte tener unas finanzas saludables. Fijate límites, sé realista (debes contemplar gastos imprevistos y también el ocio) y cúmplelo. Nuevamente, aquí la tecnología puede serte de gran ayuda. Existen apps que facilitan la llevanza de un presupuesto, y que te alertarán de desviaciones.

- **Estilo de vida modo supervivencia.** Tienes que tener un presupuesto que te cubra para sobrevivir y no para aparentar. Este es un paso de sacrificio de corto-mediano plazo, no todo el mundo es capaz de hacerlo y es por esa razón que solo el 1% lo logra.

Nos hemos convertido en una sociedad en donde aparentar es mucho más importante que tener finanzas saludables, es por eso que la deuda de los ciudadanos cada vez está aumentando más y más llegando a números que sabemos que no serán pagados. Estamos creando una burbuja económica.

Tener un estilo de vida a modo de supervivencia quiere decir que vas a tener un presupuesto con solo lo **NECESARIO**, claro que debes contemplar tus momentos de entretenimiento y esparcimiento pero, siempre dentro de tu presupuesto. Todo lo que sume o sobre de ese presupuesto debe ir directo a tu capital de inversión.

Si estás en el límite de tu presupuesto y quieres gastar más porque es un cumpleaños, una salida, un regalo, etc. **NO** lo hagas. La fuerza de voluntad y la disciplina es lo que te llevará lejos en la vida. Los gastos imprevistos que salen de tu tarjeta de crédito al final, te harán perder dinero y te alejará de tu meta.

Yo sé que suena rudo este estilo de vida y no es para todo el mundo, es un sacrificio por un tiempo determinado hasta que alcances tus metas. Lo excelente del Real Estate es que apenas empieces a invertir verás los resultados en poco tiempo si lo haces de la manera correcta, esto te permitirá tener cash flow y mejorar tu calidad de vida, puedes ir entonces subiendo tu presupuesto de poco en poco, sin necesidad de volver al modo de querer aparentar, solo con el propósito de mejorar tu calidad de vida.

- **Fondo de Emergencia.** Si eres asalariado o empresario, debes tener un fondo de emergencia.

En la vida siempre suceden cosas imprevistas. Por ejemplo: el carro se daña y resulta ser una reparación mayor. Algún percance de salud que afecte nuestra rutina. Una fuga de gas en casa que se tiene que reparar de inmediato. Se rompe una tubería. O bien, perdemos el empleo porque la empresa realiza un recorte de personal.

Recuerdo que muchas veces tuve que optar por usar mi fondo de emergencia, sobre todo en gastos de salud por imprevistos. Lo que sí te digo es que es un gran error contar con las tarjetas de crédito.

Dentro de la *plantilla* de presupuesto tienes un apartado para calcular cuánto necesitas tener en ese fondo.

Hay tantas y tantas cosas que pueden suceder, que podríamos decir que las emergencias o eventos imprevistos que no se pueden planear, suceden de manera cotidiana. De hecho, se estima que hay una probabilidad del 20% que tendrás que gastar tus ahorros en una emergencia.

Las emergencias son, por lo tanto, parte de la vida. Algunas, además, pueden costar bastante dinero. Por eso es importante tener un fondo para emergencias, que nos brinde la capacidad para salir adelante, sin problemas y sin tener que recurrir al ahorro.

De lo contrario, cuando éstas se presentan, nos causan un desequilibrio financiero. Muchas personas se ven obligadas, entonces, a recurrir a deudas, deteriorando aún más su situación financiera.

Si me preguntas a mí, yo tengo planificado hasta el último detalle en mi vida presente y futura. Incluso tengo un plan para el día que yo fallezca.

¿De qué tamaño debe ser nuestro fondo para emergencias?

Depende de nuestra situación particular, sin embargo, mi recomendación es que si es una familia donde ambos son proveedores al menos 3 meses y si una sola persona es el proveedor en ese caso 6 meses.

¿En dónde debemos tenerlo?

Al ser dinero para emergencias, debe tener liquidez inmediata, pero a su vez debe estar separado de la cuenta en la cual manejamos nuestro dinero día a día, para que no podamos gastarlo. Idealmente debe generar rendimientos, pero con alta seguridad y sin sacrificar la liquidez. Un instrumento que te puede ayudar es una inter cuenta o una cuenta que te pague mejor interés que una cuenta de ahorro normal, ya que está enfocado a resolver las necesidades de corto plazo.

Finalmente, no debemos olvidar que, si tenemos que hacer uso de nuestro fondo de emergencias, tendremos una nueva meta financiera: ahorrar para restablecerlo en la medida de nuestras posibilidades. De manera tal que siempre esté ahí, completo y listo, por si lo necesitamos.

- **Finanzas organizadas.** Una vez cumplistes los primeros 3 pasos básicos tener tus finanzas deberán estar lo mejor organizadas para así dar el próximo nivel y empezar a planificar tus finanzas.

Los beneficios son muchos, pero aquí te detallo **los más importantes:**

- ✓ **Estabilidad financiera mejorada:** cuando tienes tus finanzas organizadas, tienes una mejor comprensión de tus ingresos, gastos y deudas, lo que puede ayudarte a tomar decisiones financieras informadas y evitar deudas innecesarias.
- ✓ **Reducción del estrés y la ansiedad:** la organización financiera puede ayudar a reducir el estrés y la ansiedad relacionados con el dinero. Puedes sentirte más en control de tus finanzas y evitar sorpresas.
- ✓ **Mejor planificación financiera:** cuando tengas una idea clara de tus finanzas, puedes crear un presupuesto y un plan para tus objetivos financieros, como ahorrar para el pago inicial de una casa o financiar tu jubilación.

Aquí hay algunos consejos para **organizar** sus finanzas:

- ✓ **El presupuesto como guía:** Comienza por hacer un seguimiento de tus ingresos y gastos durante unos meses para obtener una imagen precisa de sus hábitos de gasto.
- ✓ **Automatiza los pagos:** configurar pagos automáticos para facturas y pagos de deudas para evitar perder las fechas de vencimiento y acumular cargos por pagos atrasados.

- ✓ **Revisa tu informe de crédito:** Verifica tu informe de crédito al menos una vez al año para asegurarte de que no haya errores o cuentas fraudulentas.
- ✓ **Considera buscar asesoramiento profesional:** un asesor financiero puede brindarte asesoramiento personalizado y ayudarte a crear un plan financiero a largo plazo.

¡Espero que estos consejos te ayuden a empezar a organizar tus finanzas!

• **Planificar tus finanzas.** Tienes que empezar a planificar tus finanzas para tener tus metas y objetivos financieros claros. Antes de comprar la primera propiedad, o hacer tu primer análisis, debes determinar lo que esperas de tus inversiones. ¿Cuáles son tus metas financieras? Tómame el tiempo para entender tus objetivos y asegurarte de que cada inversión sea un paso hacia lograrlos. Si no estás seguro exactamente de cómo crear metas financieras, reunirte con un asesor financiero es un excelente primer paso.

Aquí te detallo **los pasos** para lograrlo:

- ✓ **Determina tu situación financiera actual:** Esta etapa es la más importante porque todos quieren saltar de una vez a la inversión pero, terminan perdiendo dinero por no tener clara su situación financiera. Debes tener un presupuesto controlado, fondo de emergencia y deudas consolidadas con un plan para pagarlas. Entonces ¿Dónde estás parado hoy?. Por ejemplo, ¿cuál es su horizonte temporal?

- ✓ **Determina tus metas financieras:** comienza identificando tus metas financieras y cómo la inversión en bienes raíces encaja en tu plan general. Considere factores como su edad, ingresos y tolerancia al riesgo. Tus metas deben ser realistas, específicas, medibles, alcanzables y con una línea de tiempo clara. Ejemplo: Para junio 2024 logré obtener 30K para mi primera inversión. Preguntas claves: ¿Quieres lograr este objetivo en cinco años, 10 años, 20 años o 30 años? ¿Cuál es tu tolerancia al riesgo? ¿Estás dispuesto a aceptar un riesgo de mercado relativo alto para lograr sus objetivos de inversión, o una cartera conservadora será una mejor opción para ti?
- ✓ **Determina tu plan de acción:** Aquí es donde debes elaborar la estrategia para cumplir tus objetivos ya establecidos, esta estrategia puede contener diferentes acciones, entre: Ahorro, ingresos adicionales, recortes de gastos, inversión, diversificación, etc.
- ✓ **Implementación:** Implementar el plan significa poner el plan a trabajar. Pero tan simple como suena, muchas personas encuentran que la implementación es el paso más difícil en la planificación financiera. Aunque se tiene el plan desarrollado, se necesita disciplina y deseo para ponerlo en acción. Puedes comenzar a preguntarte qué sucederá si falla. Aquí es donde la inacción puede convertirse en procrastinación.
- ✓ **Ten en cuenta objetivos a largo plazo:** asegúrate de planificar para objetivos a largo plazo, como financiar tu jubilación o ahorrar para la educación de tus hijos.

- ✓ **Supervisa tu progreso:** realiza un seguimiento de tu progreso hacia tus objetivos financieros y realiza los ajustes necesarios. Esto puede incluir aumentar tu tasa de ahorro o ajustar tu presupuesto para tener en cuenta los cambios en tus ingresos o gastos.

Recuerda, la creación de un plan financiero personal es un proceso y es importante revisar tu plan con regularidad para asegurarte de que va por buen camino. Considera trabajar con un asesor financiero para crear un plan personalizado que se alinee con sus objetivos financieros y tolerancia al riesgo.

- **Tener un fondo específico para inversión.** Es importante que empieces armar un fondo donde los aportes que des sean sólo destinados a inversión. Este dinero no puede ser dinero que cuentes para emergencias y no puede ser utilizado como fondo de emergencia.

La cantidad de dinero que debe ir a este fondo dependerá de tus metas financieras y el capital que requieras para invertir.

Es importante que sepas que no necesitas un capital para empezar a invertir. El banco es un excelente apalancamiento y así empecé yo. Por supuesto que tu historial de crédito debe estar en condiciones saludables como para que te aprueben un préstamo bancario o consigas refinanciamiento de tu actual propiedad. Para dar este paso que yo lo hago con mis clientes, te recomiendo que lo hagas de la mano de un asesor financiero quien velará por buscar las mejores tasas de interés y el banco que de verdad te conviene para dar este paso.

Estos pasos te pueden ayudar **a lograr tu fondo:**

- ✓ **Establece tus objetivos de inversión:** el primer paso es determinar qué quieres lograr a través de la inversión. Esto podría ser acumular riqueza para la jubilación, ahorrar para el pago inicial de una casa o generar ingresos adicionales. Tener un objetivo de inversión claro lo ayudará a determinar cuánto dinero necesita invertir y qué tipos de inversiones considerar.
- ✓ **Determina tu estrategia de inversión:** una vez que tengas en mente tus objetivos de inversión, deberás determinar tu estrategia de inversión. Esto dependerá de su tolerancia al riesgo, horizonte de inversión y otros factores. Es posible que desees considerar invertir en una cartera diversificada de acciones, bonos y otros valores para minimizar tu riesgo.
- ✓ **Abre una cuenta de inversión separada:** para tener un fondo específico para invertir, debe abrir una cuenta de inversión separada. Para que no te gastes ese dinero.
- ✓ **Financia tu cuenta de inversión:** una vez que hayas abierto una cuenta de inversión, deberás financiar con dinero. Puedes hacerlo transfiriendo dinero desde tu cuenta bancaria, configurando contribuciones automáticas o depositando una suma global.
- ✓ **Asigna tus fondos:** después de haber financiado tu cuenta de inversión, deberás decidir cómo asignar tus fondos. Esto dependerá de tu estrategia de inversión y tolerancia al riesgo.

Recuerda, invertir implica riesgos y es importante investigar y consultar con un asesor financiero antes de tomar cualquier decisión de inversión.

- **Empieza a estudiar el mercado inmobiliario.** Es importante empezar a reconocer la diferencia entre la inversión de bienes raíces y el negocio de bienes raíces. Si eres empresario o ya tienes un negocio propio o eres dependiente, mira a la inversión en propiedades como una forma de apoyar tu trabajo principal pero no te dejes atrapar por las diversas transacciones de manera que descuides tu negocio principal. Si eso sucede, te enfrentarás a un camino lleno de baches para volver a la estabilidad. A menos que tu negocio sea en sí bienes raíces o estés buscando entrar en el negocio a tiempo completo, recuerda siempre que la búsqueda de estos acuerdos es un medio para un fin, no un fin en sí mismo.

Te coloco un ejemplo, muchos en Panamá (Donde yo resido) piensan que la mejor inversión en bienes raíces son las viviendas de lujo y que lejos están de lo correcto. El 80% del mercado inmobiliario son familias que su ingreso familiar es de \$1,200 que jamás podrán costear una vivienda de lujo, y es allí donde yo invierto y hago dinero. Ese otro 20% es un mercado escaso e inestable y es por eso que muchos pierden dinero, por no estudiar su mercado.

No inviertas en la primera propiedad que encuentres. Demasiados inversionistas compran propiedades, ya que "se ven bien". Recuerda que no vas a vivir allí, así que no debes tomar una decisión de inversión basada en tus preferencias personales. Asegúrate de hacer una búsqueda exhaustiva de opciones. Empieza con varias propiedades, y luego anda reduciendo el número sobre la base de los objetivos establecidos.

De hecho, yo siempre invierto en propiedades con problemas, no la que se ve mejor. Si te pones a pensar un poco, mi negocio es Real Estate, así que tengo el tiempo para dedicarme a remodelar una casa, tengo los proveedores, contratistas y conozco los lugares en donde puedo comprar para sacar mayor provecho de mi inversión.

La primera vez que compré una vivienda y la remodelé no tuve tanta ganancia como la segunda, pues la primera vez siempre es para aprender y quiero que tengas eso en cuenta.

Sé realista. Mira diferentes alternativas para determinar qué hacer, no es recomendable comprar una propiedad a un precio más alto o en condiciones menos atractivas de lo que tu análisis dice que tiene sentido. Ten cuidado con los vendedores que tratan de sobre-estimar el valor de la propiedad a través de los datos pro forma (estimado). Puedes utilizar un avalúo para iniciar la conversación, pero asegúrate de que conoces los números reales antes del cierre.

Ojo, muy importante que cuentes con habilidades de negociación y venta en este rubro es sumamente importante. Si no las tienes ¿Adivina? Las puedes aprender, además que créeme que son habilidades que te servirán para todo en la vida.



COMO EMPEZAR EN BIENES RAÍCES **SIN DINERO**

Susette Sousa

Como empezar en bienes raíces sin dinero

Puede que seas uno de los escépticos que creen que es imposible invertir en bienes raíces sin dinero. Pero para comenzar debes entender el sentido de la palabra inversión pues no solamente se trata de dinero, va más allá.

Cuando estudias o trabajas inviertes tiempo ya sea para obtener conocimiento y dinero. En ambos casos inviertes algo que es tuyo y es muypreciado. El conocimiento te da como capital información que te ayudará a obtener experiencia y habilidades en la creación de negocios.

Todos en algún momento hemos invertido sin dinero, por ejemplo un obrero que trabaja para una empresa, un emprendedor, un profesor, cada uno de ellos ha invertido tiempo, conocimiento y esfuerzo. Debes tener en cuenta que bienes raíces es un tipo de inversión que se puede hacer tanto en una crisis económica o con un mercado que este “booming” al final todo dependerá de tu estrategia.

El esfuerzo que pongas en esto y tu intención se va a reflejar en tus ganancias futuras. Por supuesto, según tu capacidad de negociación y estas ideas que te presentaré a continuación, vendrá el éxito. Estoy segura que una de estas estrategias puede funcionar para ti.

¿Cómo entrar a bienes raíces?

Lo primero, busca una buena oportunidad de inversión, esto no requiere dinero pero si tiempo porque puede tomar varias semanas. ¿Pero a qué llamamos una buena oportunidad? Sencillo, una transacción que genere rentabilidad neta de aproximadamente 20% o más.

En este caso existen varias alternativas, **por ejemplo:**

- **Apalancarse del banco**

Como ya lo mencioné antes, muchos millonarios inician así, apalancándose del banco. Esto trae muchos beneficios a nivel de pago de impuestos pues al fin y al cabo cuando tengas el retorno de tu inversión al que debes pagarle es al banco, el dinero que te prestó. Esto te da la oportunidad de iniciar en este negocio sin la necesidad de contar con un capital. Lo que sí debes tener en cuenta es que si no sabes de finanzas, intereses o no tienes una buena relación con tus deudas lo mejor es que te asesores primero, porque es muy fácil perderse en este punto.

- **Opción de compra**

La opción de compra consiste en solicitar un documento que te permite como comprador obtener derecho sobre la propiedad a un bajo precio por un período de tiempo determinado. Este tipo de contrato te ayuda a congelar el costo del inmueble (que suele ser muy bajo) y además evita que otro te la quite mientras se lleva a cabo la compra.

- **Encuentra vendedores**

Para aprovechar esta opción debes buscar vendedores directos, es decir, a los propietarios, no en inmobiliarias porque ellos no van a ceder.

Cuando contactas con el propietario hazle una propuesta como por ejemplo: ¿No te gustaría ganar un poco más de dinero alquilando con opción a compra? En caso de ser así, estás a un paso de cerrar el trato pues esta persona tendrá la certeza de que cuidarás su casa como si ya fuera tuya.

Una vez firmado el documento de opción de compra, tendrás el derecho exclusivo de vender tu opción de compra por un valor mayor al negociado.

- **Busca nuevos compradores o inquilinos de la casa**

Haz fotos atractivas de la propiedad y súbelas a cualquier plataforma de ventas de inmuebles con el nuevo precio de alquiler con opción a compra. Si tienes el dinero y sabes cómo hacerlo, puedes promocionar la publicación.

- **Muestra la propiedad**

Agenda citas para mostrar la propiedad a los futuros propietarios. Muestra el potencial y las cualidades que hacen de esta la propiedad ideal para ellos. Asegúrate de cobrar tu parte de la comisión y repetir el ciclo.

- **Remates judiciales**

Esta opción te da la oportunidad de encontrar propiedades hasta en un costo menor del 50% del precio en el mercado. Cuando entras en esta modalidad debes actuar rápido y apalancar el dinero, una forma es hablando con tu círculo social porque créeme, quien menos piensas está buscando una oportunidad de inversión.

En la mayoría de los casos la propiedad puede necesitar algún arreglo menor, pero sigue siendo algo muy rentable. Haz las fotos, publica el inmueble en páginas especializadas en compra y venta de propiedades.

- **Conviértete en agente de bienes raíces**

Esta es una de las formas en las que te puedes transformar en un experto en bienes raíces. Existen muchas familias en busca de un hogar para comprar y otras queriendo vender. Es cuestión de estudiar el mercado, la oferta y la demanda.

Hay quienes no tienen ni idea de cómo utilizar los canales de venta, pero tú sí lo sabes, aprovecha ese conocimiento y ponlo en práctica.

- **Identifica las propiedades en que vale la pena invertir**

Puedes empezar por esas propiedades que llevan tiempo en el mercado, consultando a tu círculo social para enterarte de quienes quieren vender hace tiempo pero no saben cómo. Que la honestidad sea tu carta de presentación, de esta forma demostrarás profesionalismo y lograrás transmitir confianza a tus clientes. Diles que estás interesado en comprar o vender y de una vez proponle ayudarlo a que el proceso sea más rápido a cambio de una comisión.

Infórmate bien antes de iniciar la conversación para demostrar conocimiento y dominio del mercado e incluso de la zona en la que se encuentra la propiedad (costos por m2 y características que la hagan sobresalir).

- **Invierte en bienes raíces aprovechando los espacios**

Ubica habitaciones desocupadas, ya sea en tu casa o en casa de tu círculo. Plantea el alquiler de esos espacios para obtener un ingreso adicional. Diles que tú te vas a encargar de todo, de buscar el inquilino, cobrarle mes a mes, administración y cualquier cuestión de mantenimiento en caso de ser necesario por un porcentaje de la renta. Una estrategia útil para empezar de cero y generar ingresos de forma constante. Empieza haciendo una lista de las personas que sepas que tienen habitaciones desocupadas. Ve preparado para cualquier pregunta y respuesta que pueda surgir en tu reunión con las personas de tu lista. Cuando les hagas la propuesta se empático porque estás proponiendo que un extraño ingrese a su hogar.

- **Agenda y cierra tratos con tus clientes**

Una vez armada tu cartera de clientes, mantente en contacto con ellos y hazle propuestas interesantes. Ellos también te van a buscar cuando necesite asesoría y tú debes contar con la disposición de ayudarlos.

- **Invierte en ti para lograr invertir en bienes raíces sin dinero**

Para ingresar a este mundo, la capacitación es muy importante. Debes cumplir con estos requerimientos:

- › Comunicar de forma eficiente
- › Aprender a escuchar las necesidades de tus clientes
- › Tener capacidad de negociación
- › Paciencia y persistencia
- › Saber vender
- › Saber negociar
- › Conocer el mercado

Esto por un lado y por otro, estar al tanto de los aspectos legales de tu región para evitar inconvenientes a corto, mediano y largo plazo.

- **¿Cómo empezar en bienes raíces con poco dinero?**

Si las estrategias anteriores te parecen un tanto complicadas y quieres resultados un poco más rápido, esta es la mejor opción para ti. Puede que tu meta sea jubilarte pronto o tener un ingreso que te permita tener tiempo libre y dar trabajo a otras personas.

Ahora, no todo debe provenir de un préstamo al banco. La venta al por mayor y el crowdfunding inmobiliario donde la inversión es mínima son algunos de los métodos más usados para invertir con poco dinero. Espero que estas estrategias sean de guía para iniciar tu inversión.

Puedes invertir de la mano conmigo en bienes raíces si no quieres iniciar todo este proceso, que nada te detenga en el camino hacia tu libertad financiera.



COMO INICIÉ EN EL MUNDO INMOBILIARIO

Susette Sousa

Como inicié en el mundo inmobiliario

Desde muy pequeña estuve inmersa en este mundo ya que cuando despidieron a mi mamá del IRHE (Instituto de Recursos Hidráulicos y Electrificación, entidad del gobierno encargada de la generación eléctrica) ella decidió emprender en este mundo de bienes raíces y también en la administración de propiedades.

Prácticamente desde los 8 años estoy escuchando sobre contratos, comisiones, alquileres y administración de propiedades. Sin embargo, no fue hasta la crisis económica que pasé en Estados Unidos que decidí viajar a Panamá para generar ingresos y empecé ayudar a mi mamá con el alquiler de propiedades. Recuerdo que mi primer alquiler fue en un edificio por Vía España en \$1500 dolares mensuales cuando Panamá iba en pleno 'booming' inmobiliario y bueno ahí comenzó mi trayecto tenía unos 21 años.

A los 23 años hice mi primera inversión en bienes raíces y de ahí el resto es historia. Mi estrategia al inicio se enfocó en house flipping para poder aumentar mi capital de inversión y ahora se enfoca principalmente en generar cash flow.

Soy el vivo ejemplo de que se puede volver millonario invirtiendo en bienes raíces si lo haces con el enfoque y las estrategias correctas. Hoy en día estoy retirada y vivo con los ingresos pasivos que me producen mis propiedades.

El principal atractivo de negociar bienes raíces radica en lo siguiente: no solo te ofrecen un ROI (Retorno de la Inversión) muy bueno cuando decides rentar propiedades, sino que incluso te permite obtener grandes ganancias si tomas las decisiones adecuadas.

Muchas personas han logrado amasar fortunas al comprar, reparar y vender inmuebles, de hecho fue eso exactamente lo que yo hice en Panamá. Saber qué y especialmente cuándo vender o rentar es una de las claves del éxito en este negocio.

Debes conocer bien los movimientos del mercado para establecer un plan de inversión y las estrategias que te generen los mayores beneficios. La amplia posibilidad de ganancias es una de las principales razones para invertir en bienes raíces.

Antes de terminar, quisiera mostrarte algunos **ejemplos** de House Flipping que he hecho.

San Antonio

Precio de compra:

\$35,000

Remodelación:

\$25,000

Gastos totales:

\$60,000

Precio de venta:

\$150,000



Puerta del Este

Precio de compra:

\$50,000

Remodelación:

\$15,000

Gastos totales:

\$65,000

Precio de venta:

\$95,000



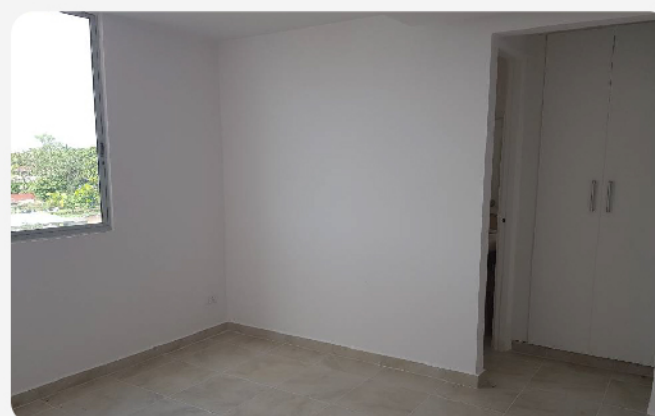
Mystic Blue

**Precio de compra y
gastos de decoración:**

\$45,000

Precio de venta:

\$90,000



Como ves, la inversión en Real Estate puede ser muy beneficiosa. Es importante tener en cuenta tus habilidades de venta y negociación como ya lo he mencionado. Pero, si vas a dedicarte al house flipping, es importante también entender que no todos los prospectos serán compradores pues mucho tendrá que ver con su historial de crédito y si pueden aplicar o no a una vivienda.

Es allí donde como asesora financiera voy un paso más allá. Sé quién me puede comprar e incluso si lo amerita puedo prepararle el crédito y agilizar el proceso para recibir mi dinero mucho más rápido, para esto también cuento con una empresa ya establecida. Recuerda que tengo en esto más de una década y me ha permitido tener muy estable cada paso de la remodelación, compra y venta

An aerial photograph of a city coastline, likely Miami, featuring a multi-lane highway, a parking lot filled with cars, a landscaped area with palm trees, and a dense skyline of skyscrapers in the background under a cloudy sky. A large, solid red rectangle is superimposed over the center of the image, containing the word "CONCLUSIÓN" in white, bold, sans-serif capital letters.

CONCLUSIÓN

Conclusión

En conclusión, invertir en bienes raíces puede ser un esfuerzo lucrativo y gratificante, pero requiere una planificación y preparación cuidadosas. Antes de comenzar a invertir en bienes raíces. Estos fueron los 7 pasos que me ayudaron a mi a alcanzar mi libertad financiera.

Si quieres empezar ten en cuenta tener listo:

- Una estrategia de inversión clara
- Una base financiera sólida
- Acceso al capital para inversión
- Un conocimiento profundo del mercado inmobiliario local.
- Asesoría financiera e inmobiliaria (No son lo mismo)
- Voluntad de asumir riesgos calculados
- Una perspectiva a largo plazo

Al tener estas cosas listas, estarás mejor equipado para navegar por el complejo mundo de la inversión en bienes raíces y aumentar tus posibilidades de éxito. Tanto si eres un inversor experimentado como si acabas de empezar, tomarse el tiempo para prepararse y planificar puede marcar la diferencia. Por lo tanto, investiga, busca el asesoramiento de expertos y prepárese para trabajar duro y dedicar la dedicación necesaria para tener éxito en este campo emocionante y gratificante.

Espero que este libro te haya funcionado y abierto la mente a todas las posibilidades que hay en el mercado de bienes raíces para iniciar tus primeros pasos en las inversiones.

Es para mi como sabes, la inversión más tangible porque la puedes pisar es por eso considerada la más segura. Y hay miles de ejemplos de millonarios que iniciaron aquí.

Gracias por leerme y haber sido parte de todo este proceso.

Si quieres saber más sobre cómo planificarte para invertir ingresa al personal finance program [aquí](#)

ACERCA DE **SUSETTE SOUSA**

Inversionista, madre y empresaria. Susette Sousa ha asesorado a miles de personas y empresas en Panamá, con casi 10 años en el mercado.

Estos 10 años le demostraron que más del 70% de los ciudadanos no tienen educación financiera, tantas historias han escuchado de que las malas finanzas está afectando no solo la salud mental de todos sus clientes sino también sus relaciones y hasta su actitud ante la vida y el trabajo. Todo lo que Susette vivió con su mamá desde niña hizo que la educación financiera se convirtiera en su propósito de vida.

Susette Sousa