

25

Errores

FATALES



LOS 25 ERRORES GARRAFALES AL INVERTIR EN PROPIEDADES PARA RENTA EN MÉRIDA

Invertir en bienes raíces para generar ingresos por renta puede ser una excelente decisión financiera, pero también está lleno de trampas que pueden reducir drásticamente tu rentabilidad. Aquí te presentamos los errores más comunes que cometen los inversionistas para que los evites desde el inicio.

01

NO SABER CALCULAR CORRECTAMENTE EL RETORNO O CAP RATE

MUCHOS INVERSIONISTAS SE DEJAN LLEVAR POR EXPECTATIVAS POCO REALISTAS SIN CALCULAR CON PRECISIÓN LA RENTABILIDAD REAL. ADEMÁS, DESCARTAN COMPRAR EN PRECONSTRUCCIÓN SIN ANALIZAR QUE ESTA ETAPA PUEDE OFRECER MEJORES PRECIOS Y MAYOR PLUSVALÍA.

02

DESESTIMAR LA IMPORTANCIA DE LA PLUSVALÍA

ALGUNOS COMPRADORES SOLO CONSIDERAN LA RENTABILIDAD INMEDIATA SIN PROYECTAR EL CRECIMIENTO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD A LARGO PLAZO.

03

NO DEFINIR UN PÚBLICO IDEAL NI CONCEPTUALIZAR LA PROPIEDAD

NO TODAS LAS PROPIEDADES SIRVEN PARA CUALQUIER INQUILINO. ES CRUCIAL DEFINIR QUÉ TIPO DE ARRENDATARIO BUSCAS Y ADAPTAR LA PROPIEDAD A SUS NECESIDADES.

04

PREFERIR RENTAR CARO AUNQUE SE DEMORE, EN VEZ DE BAJAR

ESPERAR DEMASIADO POR UN PRECIO ALTO PUEDE GENERAR VACANCIA PROLONGADA Y AFECTAR LA RENTABILIDAD.

05

NO CONOCER LAS ESTRATEGIAS FISCALES

PAGAR MÁS IMPUESTOS DE LOS NECESARIOS O NO ESTRUCTURAR CORRECTAMENTE LA INVERSIÓN PUEDE REDUCIR SIGNIFICATIVAMENTE TUS GANANCIAS.

06 SUBESTIMAR COSTOS DE MANTENIMIENTO

NO CONSIDERAR REPARACIONES, MANTENIMIENTO Y MEJORAS PUEDE AFECTAR LA RENTABILIDAD A LARGO PLAZO.

07 NO CONSIDERAR LOS TIEMPOS MUERTOS Y CÓMO AFECTAN LA TASA DE RETORNO

CADA MES SIN INQUILINO SIGNIFICA PÉRDIDAS. ES IMPORTANTE ANTICIPAR Y MINIMIZAR ESTOS PERIODOS.

08 NO TRABAJAR CON UN PROPERTY MANAGER U OPERADOR EXPERIMENTADO

ADMINISTRAR POR CUENTA PROPIA SIN EXPERIENCIA PUEDE RESULTAR EN PROBLEMAS DE COBRANZA, MANTENIMIENTO Y SELECCIÓN DE INQUILINOS.

09 INVERTIR SIN UNA ESTRATEGIA DE SALIDA: NO CONSIDERAR QUÉ HACER SI LA INVERSIÓN NO DA LOS RESULTADOS

TODA INVERSIÓN DEBE TENER UN PLAN DE SALIDA BIEN DEFINIDO PARA MINIMIZAR RIESGOS.

10 QUEDARSE CON LA PROPIEDAD MÁS DE 10 AÑOS

A VECES ES MEJOR VENDER Y REINVERTIR EN NUEVAS OPORTUNIDADES EN LUGAR DE QUEDARSE CON UNA PROPIEDAD QUE DEJA DE SER RENTABLE.

11 CREER QUE LAS RENTAS CORTAS SON LA MEJOR OPCIÓN SOLO POR LOS NÚMEROS INICIALES

SI BIEN LAS RENTAS CORTAS PUEDEN PARECER MÁS RENTABLES, REQUIEREN MAYOR GESTIÓN, MANTENIMIENTO Y ESTÁN SUJETAS A REGULACIONES CAMBIANTES.

12

IGNORAR LA IMPORTANCIA DE LAS AMENIDADES

LAS PROPIEDADES CON BUENAS AMENIDADES TIENEN MAYOR DEMANDA Y MENOS TIEMPOS MUERTOS.

13

FIJAR PRECIOS DE RENTA INCORRECTOS: PONER PRECIOS MUY ALTOS O MUY BAJOS

UN PRECIO DEMASIADO ALTO GENERA VACANCIA; DEMASIADO BAJO REDUCE LA RENTABILIDAD.

14

NO RESPETAR LAS 3 REGLAS DE LA INVERSIÓN INMOBILIARIA

1: LOCATION, 2: LOCATION, 3: LOCATION

UBICACIÓN ES CLAVE. UNA PROPIEDAD MAL UBICADA PUEDE TENER POCA DEMANDA O BAJO CRECIMIENTO EN PLUSVALÍA.

15

INVERTIR EN PRECONSTRUCCIÓN SIN RESPALDO

NO VERIFICAR LA SOLIDEZ DEL DESARROLLADOR Y LOS TIEMPOS DE ENTREGA

ES VITAL INVESTIGAR LA REPUTACIÓN DEL DESARROLLADOR PARA EVITAR RETRASOS O INCUMPLIMIENTOS.

16

NO CONSIDERAR PERIODOS DE VACANCIA

SUPONER QUE LA PROPIEDAD SIEMPRE ESTARÁ RENTADA SIN INTERRUPCIONES

SIEMPRE SE DEBE CONTEMPLAR UN FONDO PARA CUBRIR MESES SIN INGRESOS.

17

NO DIVERSIFICAR RIESGOS

APOSTAR TODO EN UNA SOLA PROPIEDAD O UBICACIÓN SIN EVALUAR OTRAS OPCIONES.

DIVERSIFICAR AYUDA A MINIMIZAR RIESGOS Y AUMENTAR OPORTUNIDADES DE INGRESO.

18

DESCUIDAR LA CERTEZA JURÍDICA

NO REVISAR DOCUMENTACIÓN LEGAL, ESCRITURAS Y ANTECEDENTES DE LA PROPIEDAD.
COMPRAR SIN ASESORÍA LEGAL PUEDE DERIVAR EN PROBLEMAS LEGALES Y PÉRDIDAS ECONÓMICAS.

19

COMPRAR LA PROPIEDAD COMO SI LA FUÉRAMOS A USAR NOSOTROS

INVERTIR CON BASE EN GUSTOS PERSONALES EN LUGAR DE LA DEMANDA REAL DEL MERCADO ES UN ERROR FRECUENTE.

20

CONFUNDIR INQUILINO CON EL OCUPANTE

NO TODOS LOS QUE OCUPAN LA PROPIEDAD SON LOS QUE FIRMAN EL CONTRATO. HAY QUE ASEGURARSE DE QUIÉN ES EL RESPONSABLE LEGAL.

21

NO SABER SI RENTARLE A EMPRESAS (PERSONA MORAL) O A PERSONAS (PERSONA FÍSICA)

CADA OPCIÓN TIENE VENTAJAS Y DESVENTAJAS FISCALES Y OPERATIVAS QUE DEBEN ANALIZARSE.

22

DESCONOCER LA DIFERENCIA ENTRE EL CONVENIO DE OCUPACIÓN Y EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NO ENTENDER ESTA DIFERENCIA PUEDE DERIVAR EN PROBLEMAS LEGALES Y DIFICULTADES PARA RECUPERAR LA PROPIEDAD.

23

NO EVALUAR CORRECTAMENTE A LOS INQUILINOS

PROBLEMAS CON MOROSOS Y MALOS INQUILINOS.
NO HACER UN FILTRO ADECUADO PUEDE LLEVARTE A RENTAR A PERSONAS QUE NO PAGAN O DAÑAN LA PROPIEDAD.

24

NO CONSIDERAR LA POSIBILIDAD DE PERDER LA PROPIEDAD POR LA LEY DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

NO VERIFICAR ANTECEDENTES DEL INQUILINO O PERMITIR ACTIVIDADES ILÍCITAS EN LA PROPIEDAD PUEDE DERIVAR EN LA PÉRDIDA DEL INMUEBLE.

25

IGNORAR EL TIPO DE ADMINISTRACIÓN

NO EVALUAR SI LA PROPIEDAD SERÁ AUTO ADMINISTRADA O GESTIONADA POR TERCEROS.

CADA MODELO TIENE IMPLICACIONES DISTINTAS EN COSTOS, TIEMPO Y RENTABILIDAD.



BONO: DEJAR DE INVERTIR EN PROPIEDADES PARA RENTA POR NO SABER CÓMO EVITAR EFICAZMENTE ESTOS ERRORES

MUCHOS INVERSIONISTAS SE PARALIZAN POR MIEDO A COMETER ERRORES. LO IMPORTANTE ES CAPACITARSE, ASESORARSE Y ACTUAR CON ESTRATEGIA.

EVITAR ESTOS ERRORES PUEDE HACER LA DIFERENCIA ENTRE UNA INVERSIÓN RENTABLE Y UNA EXPERIENCIA FRUSTRANTE. ¿TE GUSTARÍA ASESORÍA PERSONALIZADA PARA EVITAR ESTOS PROBLEMAS? CONTÁCTANOS Y TE AYUDAMOS A TOMAR LA MEJOR DECISIÓN DE INVERSIÓN EN MÉRIDA.



Roger Hernández



SIGNATURE PROPERTIES®