

LOS 8 ERRORES

MÁS COSTOSOS DE LOS INVERSIONISTAS



MARIBEL LUQUE
REALTOR

LOS 8 ERRORES MÁS COSTOSOS QUE COMETEN LOS INVERSIONISTAS

1

Incumplimiento del sistema jurídico local

Muchos inversionistas y corredores de bienes raíces pueden conocer algo del sistema jurídico, sin embargo, en la aplicación de las leyes es donde se cometen errores que terminan traducándose en pérdida de tiempo y dinero. Por ejemplo ¿en qué casos se aplica la ley? cuántos días concede esta ley? También es necesario saber cuándo y cómo entregar aviso de:

1. Pago o entrega de la unidad.
2. Violación de contrato con opción a modificar.
3. Violación de contrato con terminación del mismo.
4. Perturbación a los vecinos.

De la misma forma, antes de iniciar algún procedimiento legal para desocupar la propiedad, se debe cumplir con diferentes pasos y notificaciones, lo cual puede significar meses de retraso en el proceso por eso recomendamos tener un abogado especialista en este tipo de situaciones.

2

Precalificación de inquilinos

Precalificar los potenciales inquilinos es uno de los procesos más importantes en este negocio y muchos dueños lo pasan por alto. A pesar del impacto negativo de tener la propiedad vacía, aceptar un inquilino no precalificado suele traer mayores gastos y dolores de cabeza a largo plazo. Establezca un sistema de precalificación y siga ese método siempre como rutina. Es importante que tenga en cuenta las regulaciones locales (Fair Housing Laws) sin embargo, los elementos más comunes de precalificación son:

- Antecedentes penales.
- Reporte de crédito.
- Referencias de arrendadores anteriores.
- Referencia laboral.
- Referencias personales.
- Tiempo promedio que ha vivido en cada propiedad.

LOS 8 ERRORES MÁS COSTOSOS QUE COMETEN LOS INVERSIONISTAS

3

Desconocimiento de las regulaciones locales

La mayoría de las demandas contra propietarios resultan de violaciones al sistema jurídico que protege a los potenciales inquilinos contra discriminación (Vivienda Justa – Fair Housing). A pesar de esto, muchos propietarios prestan poca atención a las regulaciones ya que utilizan sentido común para no discriminar y lamentablemente el sentido común muchas veces viola las regulaciones establecidas en la ley. Siempre tenga en cuenta que el sistema norteamericano se presta para demandas y es muy común ver publicidad impulsando a las personas a que contacten un abogado si siente que de alguna manera fue discriminado.

Estas regulaciones aplican no sólo para la precalificación del posible inquilino, si no durante la relación arrendador/arrendatario, por lo tanto, no hay que tener miedo del sistema, solo entenderlo, respetarlo y cumplirlo.

Dentro de las regulaciones, está prohibido discriminar sobre la base de:

- Raza.
- Color.
- Religión.
- Origen.
- Sexo.
- Estatus familiar.
- Discapacidad física.

4

Desconocimiento del mercado local

Existen diferentes herramientas y sistemas que permiten determinar los siguientes aspectos en una urbanización o edificio:

- Precio real de renta en etapas específicas.
- Tiempo que pasan las unidades en el mercado antes de rentarse.
- Competencia directa.
- Demanda.
- Precio por pie cuadrado ó metro cuadrado.

LOS 8 ERRORES MÁS COSTOSOS QUE COMETEN LOS INVERSIONISTAS

No sólo es importante conocer esta información al momento de comprar la propiedad o al momento de ubicarla para la renta, más importante aún es poder monitorear constantemente el mercado para tomar decisiones al momento.

5

Carencia de estrategia

Como inversionista es esencial conocer el comportamiento del mercado local o tener un asesor inmobiliario que tenga este conocimiento.

- ¿La estrategia de precio sería diferente si va a competir con 1 propiedad en lugar de competir con 10 propiedades?
- Si en la zona predominan familias ¿cree usted sea más fácil rentar una propiedad de 1 habitación o una de 3 habitaciones?
- En caso de que el área sea principalmente de ejecutivos solteros ¿será más fácil rentar una propiedad de 1 habitación o una de 3 habitaciones?
- Si las propiedades tardan 45 días en el mercado antes de rentarse ¿qué estrategia se puede utilizar para acelerar este proceso?

6

Ausencia de mantenimiento preventivo

La mayoría de los dueños prestan atención a la propiedad cuando se presenta un problema, sin embargo, el mantenimiento preventivo suele resultar más económico que un reemplazo que se hubiera podido evitar. En dependencia del año de la propiedad, de los equipos y de las condiciones en que se encuentre, es recomendable cada 2 meses un mantenimiento preventivo de equipos electrodomésticos, sistema de aire acondicionado, plomería y posibles filtraciones. Adicionalmente le permite ver las condiciones en las cuales el inquilino mantiene la propiedad y le permite ver si existen personas o mascotas no autorizadas en el contrato de arrendamiento.

LOS 8 ERRORES MÁS COSTOSOS QUE COMETEN LOS INVERSIONISTAS

7

Falta de un contrato adecuado

El contrato de renta es su primera y mayor protección. Es muy común ver a inversionistas que le dedican muchísimo tiempo y esfuerzo a la compra de la propiedad para luego intentar economizar comprando una forma en internet que le sirva como contrato estándar. Es muy importante tener en cuenta que este convenio es la protección legal principal en donde deben estar muy claros los términos, reglas y regulaciones que soportan el acuerdo entre arrendador y arrendatario. Siempre es recomendable un abogado en esta materia que ayude a proteger sus intereses.

8

Ausencia de un buen equipo de trabajo

Parte esencial de este negocio es crear un equipo de expertos en diferentes áreas que lo ayuden a invertir y a manejar su inversión. Cada miembro debe contribuir y aportar soluciones en su campo de experiencia. El equipo básico está conformado por:

1. Corredor inmobiliario.
2. Administrador de propiedades.
3. Contador con experiencia en bienes raíces.
4. Abogado de desalojos.