

CÓMO COMENZAR A INVERTIR

REAL ESTATE

EN ESTADOS UNIDOS.

5 PASOS

DAMIÁN PEINADO





CÓMO COMENZAR A INVERTIR EN **REAL ESTATE** EN ESTADOS UNIDOS.

Decidí escribir esta breve guía para latinos que viven hoy en países como Argentina, Perú, Chile, etc. y desean invertir en Real Estate en Estados Unidos.

Y así lograr un ingreso pasivo, con seguridad jurídica como inversor, en dólares americanos, y en inversiones que protejan de la inflación.

Este E-book te ayudará a cumplir esos objetivos.

Los americanos han entendido mejor que nadie las reglas cómo hacer dinero, y todos tienen una oportunidad (o varias) para lograrlo. ¿Por qué vos no ser parte de ese mundo?

Gracias por tomarte un tiempo para leerlo.

Quiero agradecer a Tatiana Torres mi socia en USA, quien confió siempre en mí, me dio las herramientas y el tiempo para comprender este increíble mundo de Real Estate, y las cultura americana de los negocios, que para la mayoría de los latinos en nuestros países es casi ciencia ficción.

Gracias a mi familia y a mis dos hijas que en definitiva es por lo que uno dedica el esfuerzo, para que tengan más comodidades y una vida mejor.

Damián Peinado

UN PEQUEÑO RESUMEN DE MI

MI HISTORIA

Desde chico he sentido pasión por la cultura americana, aunque siempre he amado a mi país. Como argentino tengo muy arraigado el asado, los amigos, el fútbol, la familia, me tira mi tierra y sus costumbres. Pero siempre tuve profunda admiración por lo que producían los americanos, lo que proyectaban sus hombres de negocios, sus deportistas, artistas, etc.

Crecí en los 80 y 90 viendo a Jordan, Michael Fox, escuchando a Michael Jackson y bandas de Rock como Bon Jovi y Guns ´n Roses, la política cultural que Norteamérica llevó adelante sin dudas influyó mucho en mí. Aun así esto viene de mucho antes, cuando mi padre ya veía a John Wayne y las películas de cowboys, o Humphry Bogart en Casablanca. Siempre amé el estilo de vida que los americanos proyectaban, siendo la libertad y el consumo los pilares. Sin entrar en debates de lo bueno y lo malo, que toda nación tiene, esas fueron mis influencias, y desde entonces siempre he deseado hacer negocios relacionados con USA.

Mi primer viaje vino a los 27 años en el 2001, viajé solo a NY, y me tocó estar en unos de los peores momentos de la historia con la caída de las Torres Gemelas.

Mi trabajo de casi 30 años en bancos no me permitió mucho más que viajar por vacaciones a Florida y California, lo típico para un argentino con un sueldo fijo y que atravesó los 90 donde un dólar era igual a 1 peso.

Las dificultades de nuestra economía subdesarrollada y el dólar cada vez más caro dificultaron los viajes, pero nunca perdí mi llama interior por hacer negocios en Estados Unidos.

Fue luego de mi divorcio que deseaba hacer un viaje yo solo a USA, y uní dos cosas: placer y educación. Fuí a una de las convenciones más grandes de negocios en las Vegas.

Secretamente quería ver si todo aquello que veía en redes sociales y videos de Youtube era real o un scam. Asistieron allí 13 mil personas por tres días inolvidables, y me dí cuenta que se había encendido en mí algo que no podría dar marcha atrás: mi deseo de superarme, crecer e incorporar habilidades y conocer gente que me aportaran una visión más amplia del mundo. Allí conocí a Tatiana. Una nueva etapa de vida profesional comenzó.

Tatiana vive en USA hace más de 20 años, nacida en Perú, casada con un americano y tiene un hijo de 5 años. Se fue recién recibida de contadora por un contrato con la petrolera Oderbretch, luego trabajó para Corporate America en muchas empresas relacionadas con la industria de los seguros y Real Estate, vivió en diferentes estados, como Texas, New York, Colorado y actualmente vive en New Jersey.

Desde hace ya 5 años se independizó y creó su propia compañía de seguros médicos, logrando un increíble éxito, con un modelo de negocios único con empleadas que trabajan desde su casa y dan soporte a su negocio.

10 años atrás trabajó como manager para un importante bróker inmobiliario, con 500 realtors a cargo, allí empezó a comprender que el negocio de Real Estate tenía que ser parte de su vida.

LO QUE SE NECESITA SABER

Hoy hay muchísimas ofertas que llegan por Instagram, mail y Facebook de agentes o empresas que ofrecen invertir en USA a inversores internacionales. He participado de webinars, zoom calls, he visto webs de "especialistas" con diferentes formatos, y la verdad es que nunca me sentí cómodo con lo que veía.

¿Por qué? Porque no explicaban lo siguiente:

- **Los números del negocio, conceptos de rentabilidad y análisis.**
- **Dudas sobre los riesgos operativos, el proceso y los pasos.**
- **Dudas sobre los riesgos de la inversión en sí misma.**
- **Costos adicionales por contingencias que puedan disminuir la rentabilidad.**
- **Las diferencias de cultura de negocios y el idioma son situaciones a considerar.**

Al estar involucradas sumas de dinero importantes, las barreras de incertidumbre que puedan existir es importante poder explicar y dar respuesta adecuadamente a las dudas arriba expuestas.

Hay dos tipos de inversiones básicas en Real Estate:

- **Comprar, remodelar y vender (Fix and Flip)**
- **Comprar y alquilar (buy and hold)**

Esta última es la más común para extranjeros, ya que no tienen que lidiar con constructores y el riesgo es mayor.

Para lo último dejamos la tercera y mejor opción, que es la frutilla del postre y lo que nuestra empresa se dedica.*

VAMOS UNO POR UNO LOS

5 PASOS

PARA INVERTIR EN USA.

1 LOS NÚMEROS.

Los principales a tener en cuenta:

-**Montos mínimos de inversión:** depende del mercado que se elija invertir. El promedio de una casa en USA es de USD 250.000.- pero no es lo mismo Florida que California, Texas, o NY. Si como inversor no cuentas con ese monto y alternativas para montos menores a considerar, y se pueden hacer inversiones sindicadas (o sea un grupo), y/o acceder a préstamos hipotecarios para extranjeros.

-**Flujo de fondos:** que proviene de la renta de la casa o alquiler mensual. El índice más común para medir este ingreso se denomina CAP RATE, surge de la renta neta mensual multiplicada x12, dividido el valor de compra. Ejemplo una casa que la compramos en 250.000 dólares y su renta es 1500 dolares mensuales neto de gastos (18.000 dólares anuales) x100, su Cap Rate es 7.2%.

Para ciertas localidades como Miami puede ser bueno, donde el promedio es entre 4 y 5%. Para localidades como Detroit es bajo (promedio entre 10 y 12%).

El CAP RATE sirve para medir en un año la rentabilidad de una inversión pero para que sea realista hay que tener en cuenta el ingreso neto después de gastos y la tasa de vacancia (si el inmueble permanece vacío un tiempo)

- **Apreciación:** el mercado de real estate viene apreciándose en los últimos años muy fuertemente (en el 2020 fue el 8% a nivel nacional), y es una parte de la ganancia, comprar a un precio y vender más caro unos años más tarde. Siempre es importante entender que las inversiones en Real Estate son de 1 a 5 años. No son de corto plazo.

2 RIESGOS OPERATIVOS

Las cosas más básicas no siempre están explicadas en forma sencilla, para disipar dudas e incertidumbre. Las preguntas más comunes suelen ser:

¿Cómo elijo la casa, y cómo me aseguro que este en buenas condiciones?

¿Cómo giro el dinero al exterior, y si debe ser un dinero bancarizado?

¿Los fondos se giran a un fideicomiso que le da transparencia al proceso?

¿Debo abrir una cuenta bancaria en Estados Unidos donde cobrar la renta?

¿Debo viajar a Estados Unidos para firmar documentación?

¿Cómo obtengo asistencia legal y contable para hacer el negocio según las normativas vigentes?

¿Tengo que inscribir una sociedad o la compro a mi nombre.?

3 RIESGOS DE LA INVERSIÓN

Si bien invertir en real estate es una de las opciones más seguras, hay riesgos como en toda inversión, y es bueno que los conozcas.

¿Quién se ocupa de buscar inquilinos?

¿Cómo me aseguro tener buenos inquilinos y hacer un estudio de sus ingresos y antecedentes?

¿Qué ocurre si el inquilino no paga y cuánto tiempo toma sacarlo?

¿Quién paga arreglos menores?

¿Cómo manejar provisiones para gastos de arreglos importantes?

¿Qué pasa si el inquilino se va y deja la casa vacía?

¿Qué pasa si alguien se lastima en la casa y me quiere demandar?

4 COSTOS ADICIONALES

Para saber la rentabilidad final que voy a obtener es importante tener claro gastos que la operación tendrá:

- Administración (quien atienda a los inquilinos, se ocupe si hay arreglos y cobre la renta).
- Comisiones a agente inmobiliario por compra venta.
- Tener la casa vacía sin inquilinos.
- Arreglos y mantención de la casa.
- Gastos de estudio de título.
- Gasto de establecer una sociedad en USA.
- Contador, abogado, etc.

5

CONOCER LAS DIFERENCIAS DE CULTURA DE NEGOCIOS

Es difícil explicar muchas veces cómo funcionan los negocios en USA a personas que viven en países de Latinoamérica, porque parece ciencia ficción, y esto es una barrera a considerar. Algunos de los puntos a tener en cuenta.

El idioma: Si bien no es necesario saber inglés para invertir en USA, es importante tener interlocutores que manejen adecuadamente el idioma y vivan en USA.

La información: El nivel de transparencia y acceso a información que existe en USA es muy sorprendente, es información pública (y mayormente gratis). Datos del propietario de la vivienda, el valor por el que fue comprada, si existen hipotecas, el monto de las mismas, los impuestos que se le aplican, si existen juicios por falta de pago o infracciones.

Documentación de compra-venta sencilla: Los americanos simplifican los trámites en función de la economía, la velocidad de las transacciones es mucho más alta. Llama mucho la atención cómo en pocos días se compran y se venden propiedades en forma segura.

Financiación y tasas de interés: El boom inmobiliario, así como en general la economía americana, tiene que ver con la facilidad de acceder al crédito y a tasas muy baratas a largo plazo. Para comprender el real estate es importante conocer acerca de estos puntos si bien el inversor extranjero no accede a estos préstamos y las operaciones son mayormente cash.

Mucha información del mercado inmobiliario disponible en portales como Zillow.com, Realtor.com, Redfin.com permiten saber que propiedades están en venta o alquiler, en cualquier ciudad de USA.

CONCLUSIÓN

Hay muchos otros puntos que pude haber mencionado en este pequeño e-book, pero preferí hacerlo simple y fácil de leer.

A todas estas preguntas y otras más, tenemos las respuestas para ayudarte en tu camino a invertir exitosamente en Real Estate en USA.

Una última nota, asegúrate de amar completamente lo que estás haciendo, y no hay dudas que vas a lograr lo que deseas.

Gracias por leerme.

NOTA SOBRE EL AUTOR:

Vivo en Mar del Plata, tengo dos hermosas hijas de 17 y 14 años, estoy divorciado y en pareja con una hermosa mujer, he trabajado 30 años en el sistema financiero con éxito en puestos jerárquicos.

El Real Estate en USA fue la forma de unir los puntos de mi vida, aprovechando mi pasión por la cultura americana, mi manejo del idioma fluido, y mis conocimientos de finanzas por mi trabajo de toda la vida.

Es curioso porque siempre me pregunté de que me serviría practicar mi inglés todos los días con mis hijas hablando cotidianamente en lugar de hacerlo en español, o ver películas americanas sin subtítulos, o en lugar de ver Netflix, hacer incontables cursos de Real Estate. Pero sobre todo, cómo poder aplicar mi vocación por ayudar a otros a cumplir sus objetivos.

La respuesta finalmente llegó.

Si vas a invertir finalmente en Real Estate en USA, estaré feliz por acompañarte en el proceso y ayudarte a que lo hagas de la forma más segura.

Me puedes contactar a mi teléfono en Argentina es: **011 – 155 105 9452** o a mi mail **damianpeinado@hotmail.com**

Nuestra empresa ha creado el modelo de inversión "Slow Flip" que supera al típico rental (buy&hold), apoyado en 15 años de experiencia en Real Estate de nuestros socios americanos.

Damián Peinado



**SI QUERÉS SABER MÁS
CONTACTATE CONMIGO
HACIENDO CLIC ACÁ**