

EBOOK

# INVERSIONES INMOBILIARIAS

¿CÓMO HACER NEGOCIOS A PARTIR DE LA PREVENTA?



PREVENTA

EL MERCADO DE BIENES RAÍCES HISTÓRICAMENTE HA DEMOSTRADO SER UN PUERTO SEGURO PARA LOS INVERSIONISTAS, PERO **¿CÓMO INICIAR EN ESTE NEGOCIO?**, ¿CÓMO MULTIPLICAR TUS RENDIMIENTOS A TRAVÉS DE LA PREVENTA? Y, SOBRE TODO, **¿CÓMO GANAR INDEPENDENCIA FINANCIERA A PARTIR DE LA REVENTA O EL ARRENDAMIENTO?** ESTAS SON LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD.



# CONTENIDO

	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>3</b>
<b>I.</b>	PANORAMA DEL SECTOR INMOBILIARIO EN MÉXICO	<b>4</b>
<b>II,</b>	QUÉ ES Y CÓMO FUNCIONA LA PREVENTA INMOBILIARIA	<b>6</b>
<b>III.</b>	LA RENTABILIDAD DE UNA PREVENTA ASPECTOS FISCALES DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES	<b>7</b>
<b>IV.</b>	LA OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO	<b>9</b>
<b>V</b>	OTRAS TÉCNICAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA	<b>10</b>



# INTRODUCCIÓN



**Luis Ramírez**, director de MI Master Broker y conductor del programa de radio y TV Mundo Inmobiliario, el cual se transmite por Imagen radio, TV e Imagen Multicast en toda la República Mexicana



Una de las preguntas más recurrentes en épocas de crisis —ya sea por cuestiones políticas, económicas, o en nuestro tiempo, debido a la pandemia por Coronavirus— es ¿me conviene comprar ladrillos? Si bien la respuesta depende de varios factores, podemos decir que, a pesar del panorama actual, las inversiones inmobiliarias siguen siendo una excelente alternativa para poner a trabajar tu dinero.

Las condiciones que ofrece el mercado inmobiliario e hipotecario en México son muy positivas, incluso históricas por lo favorecedoras que son para los potenciales compradores de vivienda, así como para aquellos que buscan invertir en bienes raíces para diversificar su portafolio, o bien, simplemente para iniciar en este negocio.

Como veremos, la necesidad de vivienda es una constante en la dinámica social, la formación de familias y otros fenómenos sociológicos generan el requerimiento de un espacio propio y, lo que denomino las viviendas “V”, representan las mejores opciones para comprar un inmueble e iniciar ciertas etapas de vida o para emprender como inversionista inmobiliario.

En ese sentido, los destinos turísticos destacan también por su rentabilidad, es el caso de entidades como Quintana Roo cuya plusvalía supera el 15% anual. Las oportunidades están allá afuera, pero lo más importante es entender cuáles son y cómo te puedes apalancar tanto de la preventa inmobiliaria, como del crédito hipotecario, para alcanzar tu bienestar financiero. Acompáñame a conocer el contexto completo.

**Luis Ramírez**  
Director de Legal Global Consulting

# I. PANORAMA DEL SECTOR INMOBILIARIO EN MÉXICO

## REVISEMOS LAS ESTADÍSTICAS:



- Según datos del INEGI, en México hay cerca de 130 millones de habitantes



- La consultora Tinsa destaca que la CDMX, con sus 22 millones de habitantes, requiere más de 70 mil viviendas considerando únicamente la demanda por adquisición



- La Encuesta Nacional de Hogares (ENH) 2017 indicó que hay alrededor de 34.1 millones de hogares en el país, donde residen de manera permanente 123.6 millones de personas



- Cifras de la Sociedad Hipotecaria Federal indican que, en el primer trimestre de 2020, el precio de la vivienda en México registró un crecimiento de 7% en comparación con el mismo periodo de 2019



- El promedio de integrantes por hogar es de 3.6 personas



- El Índice de Precios de la Vivienda del organismo informó que en ese periodo se observó un precio promedio de vivienda de un millón 140,000 pesos



- En 2018, se registraron 510,298 matrimonios legales y 156,556 separaciones legales de matrimonios. Esto implica la formación de nuevas familias y es que, el casado (o divorciado) casa quiere

Como podemos observar, a pesar del déficit de vivienda tan solo en la capital del país, es claro que el factor de la demanda es clave para la industria inmobiliaria. Mientras más jóvenes se independizan o nuevas parejas se casan, otras se amplían o se separan y eso trae como consecuencia la necesidad de espacios para vivir con requerimientos muy específicos.

Debido a la situación económica del país y al nivel de ingresos promedio de la población, las viviendas “V”, es decir, las más vendibles y viables, son las que se ubican como las opciones número uno de compra. El precio de este tipo de casas o departamentos ronda los 1.5 a 5 millones de pesos.

Se ha hablado bastante sobre los efectos del Coronavirus en el mercado inmobiliario y los expertos confirman que es muy probable que las viviendas con valores más altos que esos sí sufran un decremento en las ventas, sobre todo en entidades como la CDMX, Monterrey y Guadalajara.

En ese sentido, la adquisición de casas “V” no se verá tan afectada, por lo que seguirá siendo una buena alternativa de inversión. Aunque cabe destacar que tener cierto perfil incrementa el éxito de la compra: como contar con capital ahorrado (de 10 a 20% del valor del inmueble que se quiere comprar), tener una fuente de ingresos más o menos estable y cumplir con los criterios para ser sujeto de crédito.

Para quienes cubren tales aspectos, las condiciones para obtener un crédito hipotecario son más que favorables en estos momentos. De hecho, la tasa de interés en este tipo de financiamiento ronda el 9% y, para perfiles más sólidos, esa cifra puede ser de 8% o incluso menos.

Uno de los principales beneficios de apalancarse con el crédito hipotecario es que no te descapitalizarás y, dadas las condiciones tan propicias — que incluyen también la contratación de créditos a 15 o 20 años, en pesos y desde luego a tasa fija— sabrás desde el inicio lo que pagarás a lo largo de toda la vida del crédito. Esto es, en cada mensualidad pagarás lo mismo aun cuando se presenten situaciones que pongan en riesgo la estabilidad política o económica de México. Eso sin duda brinda mucha tranquilidad.

Ahora bien, otra recomendación es invertir en zonas turísticas para aumentar tu rentabilidad y Quintana Roo es uno de los destinos ideales para ello. En 2019, la entidad se consolidó en el top 10 de los vacacionistas internacionales.

Quintana Roo capta el 55% de la derrama económica que deja el turismo en México; en 2019, recibió a 23 millones de visitantes según datos de la Secretaría de Turismo local (SEDETUR) y, por si fuera poco, la plusvalía en zonas como Ciudad del Carmen ronda del 10 al 15% e incluso puede llegar a 25% en algunos desarrollos.



Por todo lo anterior, las inversiones en bienes raíces siguen siendo una buena alternativa para quienes buscan hacer crecer su capital.

## II. QUÉ ES Y CÓMO FUNCIONA LA PREVENTA INMOBILIARIA

La compra de un inmueble en preventa implica que la adquisición no se hará cuando el edificio ya esté acabado y listo para ser habitado, sino al inicio del proceso de construcción.



En esta modalidad, tanto los desarrolladores inmobiliarios, como los compradores de vivienda salen ganando, ya que los primeros obtienen recursos para llevar a cabo la obra, y los segundos, compran una propiedad cuyo precio puede ser de 10 a 30% más barato que una casa o departamento totalmente construido; eso dependerá de la etapa de la construcción del inmueble. Entre menor avance de obra, mayor será el descuento que puedes obtener como comprador. De ahí que sea buena idea acercarte a los desarrollos cuando están en su etapa inicial.

Para evitar ser víctima de un fraude inmobiliario, debes asegurarte de la seriedad del desarrollador y la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco) es una buena fuente para ello. Los expertos recomiendan incluso solicitar una copia de la escritura del terreno o de la escritura constitutiva de régimen de condominio para averiguar si no hay algún gravamen u otro inconveniente.

Es importante señalar que la espera para ocupar la casa o el departamento puede ir de 6 meses a un año o hasta más, ya que se pueden presentar inconvenientes que retrasen la obra y, por ende, la entrega. No obstante, la espera bien puede valer la pena, pues al final del periodo de construcción, tendrás las llaves de una casa cuya plusvalía pudo haber crecido hasta 30%.

En la preventa se requiere un pago inicial y el resto de las cuotas son fijas a lo largo de la construcción. La utilidad que ofrece este esquema de compra lo convierten en una de las mejores técnicas para hacer negocios inmobiliarios, sobre todo cuando haces la adquisición con un financiamiento bancario. Esa es la mejor manera de hacer crecer tu dinero en cualquier ámbito —sabiendo usar dinero que no sale directo de tu bolsillo— y qué mejor si es en el mundo de los bienes raíces.

# III. LA RENTABILIDAD DE UNA PREVENTA

Para entender con mayor claridad las ganancias que te puede dar la compra de un inmueble en preventa, hagamos un ejercicio. Imagine-mos que quieres comprar un departamento en la playa y que después de conocer Ciudad Mayakoba, una comunidad integral y sustentable ubicada en la Riviera Maya donde la plusvalía oscila entre 18 y 25% anual, decides comprar ahí una propiedad en preventa. Echemos un vistazo al proceso:



En enero de 2020 compras un departamento en Ciudad Mayakoba con valor de 3 millones de pesos (mdp), pero que te costó 2.5 millones en preventa. ¡Ahí tienes una primera ganancia!



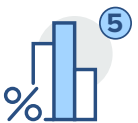
El enganche que normalmente solicitan los desarrolladores es de 20%, por lo que tu inversión inicial será de 600 mil pesos



El inmueble se te entregará en junio de 2021, esto es, 18 meses después de la adquisición



Eso quiere decir que, al término de ese plazo, el inmueble habrá ganado plusvalía y para junio de 2021 valdrá, como mínimo 10% más, o sea su precio para esa fecha será de 3 millones 300 mil pesos (una vez más, si somos conservadores)



Dado que en Ciudad Mayakoba la plusvalía va de 18 a 25% dependiendo del tipo de desarrollo en el que quieras invertir, tu departamento podría llegar a tener un valor de 3 millones 540 mil pesos o incluso más para junio de 2021

Esta compra en preventa te estará generando una ganancia de 500 mil pesos por la preventa misma + 300 mil pesos por la plusvalía, es decir, obtendrás una ganancia de 800 mil pesos.

Si usas el dinero del banco, es decir un crédito hipotecario bancario para pagar el inmueble (los 1.9 millones restantes), estarás pagando alrededor de 11 mil pesos por cada millón, esto es, cerca de 22 mil pesos mensuales. Te sugerimos elegir el crédito hipotecario adecuado a tu perfil asesorándote con los expertos, acércate a [Tu Hipoteca Fácil](#), la asesoría no tiene costo. En una llamada de menos de 30 minutos al 3004 3554 puedes saber qué tipo de financiamiento te conviene (o vía WhatsApp 55 5989 693).

Ahora bien, ¿cómo puedes sacar más partido de tu inversión rentando la casa o el departamento que compraste para que “se pague sola”? Eso es lo que veremos más adelante. Por ahora, tener un activo que te genere ganancias constantes es justo lo que buscas y, si quieres invertir en lugares como Ciudad Mayakoba, en Playa del Carmen, o en cualquier otra zona de la República Mexicana, en diferentes desarrollos, ¡contáctanos!



[www.mimasterbroker.com](http://www.mimasterbroker.com)



[www.lgcreatestateschool.mx](http://www.lgcreatestateschool.mx)



[www.mundoinmobiliario.tv](http://www.mundoinmobiliario.tv)

¿Tienes dudas?, ¿quieres conocer los detalles para hacer tu primera inversión inmobiliaria y proteger tu dinero con ladrillos? Llámanos hoy mismo al +52 1 55 1121 8421 Vía email a [info@mimasterbroker.com](mailto:info@mimasterbroker.com)

**Este es un buen momento para comprar un inmueble y, hacerlo en preventa, te permitirá aumentar tus ganancias.**



## IV. LA OPCIÓN DE ARRENDAMIENTO

Una vez que tengas las llaves de tu casa o departamento en mano, tendrás dos grandes alternativas: vender la propiedad y gozar de tus ganancias al momento, o bien, rentarla y obtener ingresos constantes que te ayuden no solo a tener mejores finanzas personales o familiares, sino también a generar un mayor patrimonio e incluso ahorrar para hacer una segunda inversión.

Comprar un inmueble para luego rentarlo es una muy buena forma de hacer crecer tus ingresos y tu patrimonio. Si decides hacer la adquisición en un destino turístico, las utilidades se incrementan, ya que como señalamos antes, la plusvalía en zonas como Cancún o Playa del Carmen ronda el 15%.

Los turistas internacionales, sobre todo de Estados Unidos, Canadá y otros países de Europa eligen las playas mexicanas para evitar los meses fríos de invierno en sus lugares de origen. De hecho, Cancún tiene el aeropuerto con mayor cantidad de vuelos internacionales del país.

Asimismo, en 2019 Quintana Roo recibió 26.4 millones de pasajeros en su aeropuerto, 22.8 millones de visitantes, 7.2 millones de cruceristas y una derrama económica cercana a los 15 mil millones de dólares, según datos de la Secretaría de Turismo (SEDETUR).

Es más, se ha detectado que alrededor de 40% de los nuevos fraccionamientos de vivienda media y residencial, principalmente en la Riviera Maya, se están adquiriendo con el fin de convertirlos en inversiones altamente productivas por medio de su arrendamiento.

Eso se debe, en gran parte, a que alquilar tu casa o departamento te puede generar 5% de ganancias anuales, pero rentarlo a través de estancias cortas en plataformas, como Airbnb, puede darte dividendos de hasta 12 o 14% al año.

Si bien se estima que la rentabilidad inmobiliaria garantizada es de 20% a un año de la compra, empresas turísticas han calculado que los anfitriones de Airbnb Quintana Roo tuvieron ingresos de más de 2 mil 100 millones de pesos.

# V. OTRAS TÉCNICAS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

Los tiempos difíciles requieren adaptabilidad y resiliencia. Reinvéntate a ti mismo cumpliendo tu meta de convertirte en inversionista o actualizándote como profesional inmobiliario.

Tu servidor, Luis Ramírez, y mi equipo de poder de MI Master Broker Mundo Inmobiliario y Legal Global Consulting Real Estate School, te invitamos a tomar el entrenamiento **“Innovación y sofisticación inmobiliaria”** en el que cambiarás tu vida y obtendrás tu libertad financiera. Son dos días en los que aprenderás más de 15 técnicas para hacer negocios:

- Compra e inversión en bienes raíces
- Comercializa un inmueble
- Traspasos hipotecarios
- Compra, remodela y vende
- Remodela y vende sin comprar
- Arrendamiento, el futuro de los negocios
- Subarrendamiento, haz dinero sin ser el dueño
- Financiamiento creativo
- Levantamiento y apalancamiento de capital
- Conformar tu equipo de poder
- Conoce el mercado inmobiliario
- Remates hipotecarios
- Cómo funciona una inmobiliaria
- Negociaciones efectivas
- Crowdfunding en bienes raíces
- Marketing digital en bienes raíces
- Coworking
- Coliving
- Proyectos viables
- Cómo generar dinero sin dinero en bienes raíces

Hay todo un abanico de posibilidades para invertir tu capital y multiplicar tus utilidades. Hemos formado a más de 3,000 empresarios y ahora es tu oportunidad.

No necesitas tener experiencia previa, solo el compromiso de aprender y aplicar estas estrategias de negocio para obtener tu independencia financiera multiplicando tu patrimonio.



**¡Contáctanos hoy mismo vía WhatsApp 55 1121 8421!**

**MENCIONA ESTE E-BOOK AL MOMENTO  
DE INSCRIBIRTE Y OBTÉN 50% DE BECA  
PARA OBTENER TU LIBERTAD FINANCIERA.**



**MI Master Broker**

MUNDO INMOBILIARIO

[www.mimasterbroker.com](http://www.mimasterbroker.com)



[www.lgcrealestateschool.mx](http://www.lgcrealestateschool.mx)

**MUNDO >>  
INMOBILIARIO**



**IMAGEN  
RADIO**

PONIENDO A MÉXICO  
EN LA MISMA SINTONÍA

[www.mundoinmobiliario.tv](http://www.mundoinmobiliario.tv)