



# LOS 3 ERRORES DEL AMATEUR



## ERROR #1 NO ESTÁS HACIENDO LOS NÚMEROS

---

Haz tus números las veces que sean necesarios y analiza tu mercado y verás rápidamente dónde debe estar tu precio de compra para crear un buen trato. Hacer un análisis completo del trato antes de hacer la oferta te brinda automáticamente cómo podría verse el trato usando varios escenarios diferentes de compra, reparaciones, mantenimiento y venta.

Cuando tenga sus materiales de apoyo y todos sus números, el análisis le dará una muy buena idea de su situación financiera y la cantidad máxima que puede pagar por la propiedad.

El análisis de acuerdos es otra herramienta clave de negociación con vendedores y prestamistas y nunca puede tener demasiados materiales de apoyo. Muéstrales cómo llegó a su número para que no malinterpreten su oferta como una tontería.



## ERROR #2 COMPRAR EN UNA MALA UBICACIÓN

---

Conoce tu mercado. El punto aquí es "ubicación, ubicación, ubicación" por una razón. Piense detenidamente al determinar las áreas en las que desea invertir.

Lo hemos dicho antes y lo diremos de nuevo: **BUSCA LOS COMPARABLES**. Conduce por los vecindarios. Investiga y descubre cuánto tardan en venderse las propiedades en las diferentes áreas que estás investigando.

No te dejes vender en un vecindario "prometedor" sin investigar primero. Descubre lo que está sucediendo en este momento para mejorar el área y hacerla más valiosa. ¿Es un mercado al que la gente acudirá en un año o 10 años? Obtén conocimiento sobre lo que realmente está sucediendo en ese mercado

- ¿Por cuánto se puede revender?
- ¿Cuánto trabajo necesita?
- ¿Qué tan rápido se están vendiendo las propiedades en esa área?
- ¿Quieres conducir el área varias veces para trabajar en el trato?

Todas estas son preguntas que debes responder antes de comprar una propiedad. Si tienes alguna duda acerca de poder re-vender una propiedad debido a su ubicación, ¡no la compres! Siempre habrá más ofertas para elegir.



## ERROR #3 ESTÁS SUBESTIMANDO LA LÍNEA DE TIEMPO

---

Por cada día que conservas una propiedad, pagas costos de tenencia, como financiamiento, intereses, servicios públicos, impuestos a la propiedad y tarifas de HOA, por nombrar algunos. No toma mucho tiempo para que estos costos se acumulen y reduzcan significativamente tu ganancia.

Si las reparaciones no se estiman de manera precisa y completa desde el principio, el tiempo y el costo aumentarán, y este es el tiempo y el costo que no presupuesta. Cuanto más tiempo y dinero se invierta en la propiedad, menos ganancias obtendrá al final.

