

DE MUJER A PODER

## ¿Cuánto Crédito Tienes Disponible para Invertir en Bienes Raíces?

Una guía práctica para entender cómo usar el crédito — el tuyo y el de otros — como palanca para empezar a invertir sin necesitar todo el efectivo por adelantado.

El crédito bien usado no es deuda mala: es una herramienta. La idea central de libros como *Padre Rico, Padre Pobre* es simple — los activos que generan flujo de efectivo pueden pagarse con dinero de otras personas (OPM, "Other People's Money"): bancos, socios, inquilinos. Esta guía te muestra en qué fijarte antes de dar ese paso.

### Paso 1: Conoce tu capacidad real de crédito

Antes de pensar en propiedades, un prestamista mira tres números tuyos:

#### Score crediticio

La mayoría de créditos convencionales piden 620+; los mejores términos empiezan cerca de 740+.

#### DTI (deuda/ingreso)

Tus pagos mensuales de deuda ÷ tu ingreso mensual bruto. La mayoría de bancos prefiere un DTI bajo 43-45%.

#### Utilización de crédito

Cuánto de tu límite disponible estás usando. Idealmente por debajo del 30% para mantener buen score.

#### Historial de pagos

Pagos a tiempo en los últimos 12-24 meses pesan más que casi cualquier otro factor.

#### Fórmula simple de DTI:

$(\text{Total de pagos mensuales de deuda} \div \text{Ingreso mensual bruto}) \times 100 = \text{DTI\%}$

### Paso 2: Fuentes de crédito que usan los inversionistas

#### 1. HELOC (Línea de crédito sobre el valor de tu casa)

Si ya tienes una propiedad con equity (plusvalía), puedes abrir una línea de crédito contra ese valor y usarla como enganche para la siguiente propiedad.

## 2. Refinanciamiento con retiro de efectivo (cash-out refi)

Reemplazas tu hipoteca actual por una más grande y te quedas con la diferencia en efectivo, generalmente hasta el 75-80% del valor de la propiedad.

## 3. Líneas de crédito de negocio

Si operas bajo una LLC o entidad de negocio, construir crédito empresarial (separado del personal) te da acceso a capital sin afectar tu score personal.

## 4. Financiamiento del vendedor (seller financing)

El dueño actual de la propiedad actúa como el "banco": tú le pagas directamente a él en vez de a una institución, con términos negociados entre ambos.

## 5. Prestamistas privados y "hard money"

Capital de individuos o fondos privados, con tasas más altas pero aprobación más rápida y menos requisitos que un banco tradicional. Ideal para renovar y refinanciar (estrategia BRRRR).

## 6. House hacking

Compras una propiedad multifamiliar, vives en una unidad y rentas las demás — usando financiamiento de vivienda propia (con enganches más bajos) para lo que técnicamente es una inversión.

## El ciclo BRRRR (en breve)

| PASO      | QUÉ SIGNIFICA                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------|
| Buy       | Comprar una propiedad por debajo de su valor de mercado |
| Rehab     | Renovarla para aumentar su valor                        |
| Rent      | Rentarla para generar flujo de efectivo                 |
| Refinance | Refinanciar basándote en el nuevo valor, más alto       |
| Repeat    | Usar el efectivo recuperado para repetir el proceso     |

Esta es la estrategia que muchos creadores de contenido describen como "invertir sin dinero propio": no es que no uses capital, es que lo recuperas rápido para reutilizarlo.

### Antes de avanzar, considera:

- El apalancamiento amplifica ganancias y pérdidas. Si la propiedad no genera el flujo esperado, sigues debiendo el crédito.
- Cada línea de crédito nueva puede afectar temporalmente tu score y tu capacidad de calificar para más crédito.
- Los prestamistas privados y hard money suelen tener tasas de 8-15%+ — el margen de tu inversión debe cubrir ese costo.

- Ningún libro ni gurú garantiza resultados. Cada mercado, cada propiedad y cada situación financiera son distintos.

Esta guía es contenido educativo general y no constituye asesoría financiera, legal ni de inversión personalizada. Antes de solicitar crédito o comprar una propiedad, consulta con un asesor financiero, un contador y/o un abogado que conozca tu situación específica.

### ¿Lista para armar tu plan con acompañamiento real?

En **De Mujer A Poder** te ayudo a convertir esta información general en una estrategia concreta para tu situación: tu score, tu mercado y tu primera (o siguiente) propiedad.