

# Guía Gratuita de Inversión Inmobiliaria

# La Palanca Inmobiliaria

*de Erik Costa*

Esta guía contiene más de 23 años de experiencia como agente e inversor inmobiliario, con más de 2.000 operaciones realizadas. Todo el contenido ha sido creado con Inteligencia Natural, sin apoyo de IA, porque creo que en un mundo de robots, el factor humano será cada vez más valioso.

# Verificaciones Críticas de Propiedad

Lo más importante: asegúrate de que firman **TODAS** las partes propietarias. He visto operaciones fracasar en notaría por esto.



## Usufructo

El usufructuario debe estar de acuerdo y cobrar su parte. Si no, solo compras la nuda propiedad.



## Herederos

Declaración de herederos ≠ adjudicación de herencia. Todos deben estar de acuerdo en las condiciones.



## Incapacitados

Propietarios con demencia senil o menores de edad requieren procedimientos especiales.



## Cónyuges

En bienes gananciales ambos deben firmar. En separación de bienes, el otro cónyuge puede reclamar contribución.



## Domicilio familiar

Si es domicilio habitual, el cónyuge debe dar consentimiento aunque no sea propietario.

---

Si has llegado hasta aquí, gracias por haberme escuchado. Si quieres seguir aprendiendo sobre inversión inmobiliaria o que te acompañe en algún proceso de compra, puedes contactarme para mentorías personales 1-1.

¡Un saludo y hasta pronto!

# Checklist Esencial para Comprar (Parte II)

1

## Inventario fotográfico

Documenta todo lo que se queda en la vivienda. No te conformes con listado escrito. He visto vendedores cambiar muebles por otros más baratos.

2

## Visita previa a escritura

Ve una semana antes y justo antes de firmar. Asegúrate de que no hay ocupantes y todo está en orden.

3

## Valor de referencia

Consúltalo en la web del catastro. Si compras por debajo, puedes justificarlo con informe técnico o tasación.

4

## Unidad de Actuación

Solicita certificación urbanística en el ayuntamiento. Los bancos no dan hipotecas sobre inmuebles en UA.

5

## Afecciones fiscales

Aparecen en nota simple. La vivienda puede responder por ITP, plusvalía, IBI y comunidad de propietarios.

## Cancelación de hipoteca

Se hace en "unidad de actos". Aplica retención para gastos notariales y registrales de cancelación (200-400€). Si compras sin hipoteca, el vendedor se ahorra 400€ de gestoría bancaria.



# Checklist Esencial para Comprar (Parte I)

Estos son los puntos críticos que debes verificar antes de cualquier compra inmobiliaria:

1

## Recibo de luz - Potencia

Comprobar la potencia contratada. Si necesitas ampliarla sin boletín, tendrás que actualizar toda la instalación a la nueva normativa.

2

## Conexión agua y desagüe

Especialmente en casas antiguas. Muchas no tienen desagüe al alcantarillado general. La conexión puede costar una fortuna.

3

## IBI al corriente

No basta el último recibo. Pide certificado del ayuntamiento. Pueden pagar el último año pero tener anteriores pendientes.

4

## Acta de comunidad

Necesitas al menos la última acta. Busca derramas pendientes, inquilinos morosos, pisos ocupados, obras próximas.

5

## ITE - Inspección técnica

Edificios con más de 50 años deben pasarla. El ayuntamiento puede solicitarla y obligar a obras de adaptación.

⚠ Valora estos costes y négócialos con el vendedor antes de la compra.

# Oportunidades Donde Nadie Mira

Cada vez hay menos oportunidades tradicionales, y esa es precisamente la oportunidad: BUSCAR LO QUE NADIE QUIERE.

"Las oportunidades están donde hay problemas y gente quejándose" - Jack Ma

## Herencias

Cuando una vivienda procede de herencia, casi seguro que la van a vender. Negociación más favorable, aunque hay que tratar con varios propietarios.

## Reformas

Los compradores desaparecen por desconocimiento. Puedes ahorrar hasta un 50% del presupuesto comprando materiales directamente.

## Sin escritura

Hay muchísimas viviendas sin escritura en España. Requiere conocimientos elevados pero grandes oportunidades.

## División horizontal

Comprar una casa y partirla en dos o más viviendas. El sueño de cualquier inversor.

## Cambio de uso

Convertir local en vivienda. Práctica cada vez más común con alta rentabilidad. Revisar ordenanzas municipales.

Cuantos más problemas tiene la vivienda, más rentable será. Se trata de encontrar tu equilibrio **problemas/rentabilidad** sin perder calidad de sueño.

# Cómo Encontrar Oportunidades

Esta es la clave de todo. De nada sirve conocer las reglas si no sabes aplicarlas. Lo primero es saber buscar y saber mirar.

## 1 No busques lo que te gusta a ti

Tengo una ley universal: *"Si te gusta a ti, no será buena inversión"*. Empieza a mirar viviendas que no te gusten.

## 2 Pisos sin ascensor son más rentables

Se alquilan al mismo precio pero la comunidad baja de 60€ a 20-30€. Menos competencia de compradores.

## 3 Las casas son muy rentables

No pagan comunidad, evitas conflictos con vecinos. IBI irrisorio. Suelen proceder de herencias.

## 4 Zonas humildes pero no conflictivas

Mayor demanda de alquiler, oferta más escasa. Ahí se producen las grandes rentabilidades.

## 5 Alíate con inmobiliarias

Las oportunidades no llegan a publicarse. "En Idealista está lo que no se vende".

# La Balanza: Rentabilidad vs Esfuerzo

Tengo una rentabilidad ideal del 8%, pero trazo una línea que puede bajar hasta el 5% o subir hasta el 11% en función de la **tasa de esfuerzo** necesaria.



Un piso que necesite reforma me tiene que dar un 9-10%, mientras que uno listo para alquilar puedo comprarlo al 5%. El ROCE y la tasa de esfuerzo son lo que realmente importa.

# El Poder del Apalancamiento

Continuando con el ejemplo anterior, veamos cómo cambia todo con una hipoteca del 70%:



Pero hay más: en la cuota hay intereses y amortización. Si consideramos solo los intereses (1.500€), los ingresos reales son 6.040€, lo que nos da un ROCE del 13,78%

✔ "La rentabilidad gusta, pero **EL ROCE HACE EL CARIÑO**"

Financieramente hablando, hay que hipotecar todo lo que se pueda. Personalmente hablando, lo máximo que puedas sin perder calidad de sueño.

# Cómo Calcular la Rentabilidad

Una de las grandes ventajas de la inversión inmobiliaria es la financiación mediante hipotecas. Si un banco me deja dinero al 3% y yo lo rentabilizo al 7%, gano un 4% limpio sin poner dinero de mi bolsillo.

## ROE - Rentabilidad del Inmueble

Es la rentabilidad anual que produce un inmueble: los ingresos netos anuales divididos por el coste total.

**📌 Fórmula:**  $(\text{Alquiler anual} - \text{Gastos anuales}) \div \text{Coste total} \times 100$

## ROCE - Rentabilidad de tu Dinero

La rentabilidad que le sacas a tu dinero invertido cuando compras con financiación.

**✅ EL ROCE hace el cariño** - Aquí está la magia del apalancamiento

## Ejemplo Práctico Completo

01

Precio de compra: 90.000€

Gastos: ITP 7.200€, Notaría 300€, Registro 300€, Inmobiliaria 4.000€, Reforma 2.000€, Muebles 3.000€

**Coste total: 106.800€**

02

Ingresos y gastos anuales

Alquiler: 8.640€ (720€/mes)

Gastos: IBI 300€, Comunidad 600€, Seguro 200€

**Ingresos netos: 7.540€**

03

**ROE = 7,05%**

$7.540€ \div 106.800€ \times 100 = 7,05\%$

# ¿Qué es la Inversión Inmobiliaria?

Si estás leyendo esto, te felicito porque estás dentro o a punto de adentrarte en **la mejor inversión del mundo**. Para mí, la inversión inmobiliaria es excepcional por varios motivos fundamentales.

## La más antigua

Es la inversión más antigua del mundo, probada a lo largo de la historia.

## Primera necesidad

Siempre harán falta viviendas. Es una necesidad básica humana.

## Doble rentabilidad

Refugio contra la inflación + rentas recurrentes del alquiler.

## Financiación única

La única inversión que permite financiarse sin impuestos, a bajo interés y hasta 40 años.

Imagina que hace 40 años un padre regaló a un hijo un millón de pesetas y a otro un piso valorado en un millón. Hoy, ¿qué preferirías tener? ¿Los 6.000€ o el piso? Ese es el poder de la inflación.

Como dato importante: la inflación histórica en España ha sido del **6% anual**. Alguien que tenga esa rentabilidad durante años tan solo está empatando al estado.