

INTRODUCCIÓN A
INVERSIONES
EN TAX LIENS
& DEEDS

BY IRVING MOYA



LATINO
INVESTMENT CLUB

MASTERING THE SECRETS OF PASSIVE INVESTING

BY IRVING MOYA

© Irving Moya

All rights reserved. In accordance with the U.S. Copyright Act of 1976, the scanning, uploading, and electronic sharing of any part of this book without the permission of the publisher is unlawful piracy and theft of the author's intellectual property.

Todos los derechos reservados. De acuerdo con los EE. UU. Ley de Derechos de Autor de 1976, el escaneo, la carga y el intercambio electrónico de cualquier parte de este libro sin el permiso del editor es piratería ilegal y robo de la propiedad intelectual del autor.

Latino Investment Club
www.LatinolC.com

Reconocimiento	6
Descarga de responsabilidad	6
Impuestos fiscales de propiedades (Property Taxes)	8
Hay varias estrategias de inversion que vas a querer implementar para lograr excito:	10
Establece metas	12
1. ¿Por dónde comenzar?	13
Tus primeros pasos como inversionista de Tax Liens/Deeds/Redemption Deeds	13
Determinando donde invertir	14
¿Para dónde esta creciendo la población?	15
2. ¿Como determinar la tasa de retorno (o retorno de inversión)?	18
Interés y multa/penalidad	19
Porcentaje de propiedad en inmueble (Percentage of ownership)	20
Derecho a rescate de escritura de impuestos (Rights of redemption period)	20
3. Comprando en la subasta	22
Oferta de tasa de interés a la baja (Interest rate bid-down)	22

Licitación ²⁴ abierta (Open bidding)	24
Licitación Premium (Premium bidding)	25
4. Comprando tax liens después de la subasta	28
Comprar tax lien certificates OTC o en el mostrador no es estrategia perfecta	31
5. Comprando tax liens cerca de el final del periodo de redención	33
Tax Lien Periodo de Redención	34
6. Comprando tax liens después de la fecha predeterminada de expiración de redención	37
7. Estados de exención de vivienda (Homestead Exemption)	41
8. Impuestos	44
9. Manteniendo registros de tus Tax Lien Certificates y Tax Deeds	46
Glossary/Glosario	49

RECONOCIMIENTO

Tú reconoces que el éxito depende de un número de factores, incluido, pero no limitado a tu, actitud, mentalidad, persistencia y participación completa de todas las fases de nuestros programas de entrenamiento. Nosotros estamos dedicados a ayudar a nuestros estudiantes a ser exitosos ya que nuestro éxito depende de tu éxito. Tu necesitas comprometerte a continuar con el programa e implementar todas las estrategias aprendidas por nuestro programa. Tú aceptas que como único vas a llegar al éxito es permanecer comprometido a los diferentes niveles que nuestro programa ofrece y aplicar todas las estrategia aprendidas de la manera que la enseñamos.

DESCARGA DE RESPONSABILIDAD

Nuestra compañía no provee ningún tipo de garantía. Tu reconoces que los representantes de nuestra compañía puede que muestren algunos testimonios de estudiantes previos o ejemplos de nuestros resultados y que estos resultados no son típicos. Tus resultados pueden variar dependiendo de tiempo, esfuerzo, recursos o circunstancias personales. Nuestra compañía provee entrenamiento. Resultados dependen de destrezas personales, tiempo disponible, y la dedicación de cada estudiante a nuestro programa de educación. Testimonios compartidos no son resultados típicos. Cualquier resultado compartido no son una garantía de resultados, simplemente son resultados de personas que han completado e implementando nuestras estrategias y entrenamientos. El hecho de que tu educación, experiencia son diferentes puede que tus resultados y experiencias sean muy diferentes. Experiencias únicas y resultados del pasado no son garantía de resultados en el

futuro o de inversiones futuras. Los dueños de la compañía, empleados, contratistas, afiliados no dan consejos financieros y no tienen ningún tipo de licencia o están registrados con ninguna agencia estatal o federal. **NO SOMOS RESPONSABLES POR SUS ACCIONES O ÉXITO.**

Nuestros recursos están diseñados para proveer información precisa y autoritaria en cuanto al tema de invertir con la estrategias cubierta en nuestros materiales. La información es presentada con el entendimiento de que el publicador(es), autor(es) no son provenientes de información de bienes raíces, legal, contabilidad, impuestos, y cuando es requisito de buscar la consulta de ese tipo de profesional cualificado, deberías asegurar contratar a un profesional para que te guíen en sus respectivas profesiones.

INTRODUCCIÓN

IMPUESTOS FISCALES DE PROPIEDADES (PROPERTY TAXES)

En los Estados Unidos de America, ser dueños de tu propia casa se considera como la olla de oro al final del arcoíris. También se considera una de las bases fundamentales del sueño americano. Ser dueño de tu propia casa también es un logro que enorgullece a la mayoría de las personas. ¿Cuántos de ustedes están sumamente cansados de pagar la hipoteca de otros? Si estas alquilando tu casa, le estas pagando la hipoteca a otros y no estas recibiendo los beneficios de ser dueño de tu propiedad. Una de las ventajas de tener tu propia casa es que usualmente tu propiedad continua de subir en valor a medida que vas pagando la hipoteca y cuando la vendes, tienes la ventaja de recibir las ganancias o la diferencia entre lo que debe y la cantidad en que se vende. Además, hay leyes fiscales que te dan la oportunidad de recibir la ganancia sin tener que pagar impuestos, hasta \$250,000 (USD) si eres soltero(a), o hasta \$500,000 (USD) (por pareja) sin pagar un solo centavo en impuestos (*verifica con un contable, esto es en base a las leyes establecidas cuando este libro se escribió). Los dueños de propiedades también tienes ciertos beneficios fiscales que pueden deducir de sus impuestos anualmente. Ser dueño(a) de tu propia casa te puede ayudar a llegar a cumplir parte del “sueño americano”- es decir, por medio de trabajo duro y

dedicación podrías disfrutar de una vida de éxito, seguridad y felicidad.

Sin embargo, aquellos que disfrutan de el beneficio de ser dueños también aceptan las responsabilidades que trae. Una de las responsabilidades claves de ser dueño de una propiedad es los impuestos fiscales que son recaudados por el estado, municipio o ciudad. A medida que la población aumenta, también aumenta las obligaciones financieras o fiscales del gobierno estatal y federal. Mucha de las cosas que no consideramos a diario son nuestra seguridad publica (policías, bomberos, etc), educación (maestras, escuelas, etc), entretenimiento o eventos locales, areas recreaciones (parques, etc), la construcción y arreglos estructurales de carreteras, puentes, y luces de tránsito son pagados con los fondos que recaudan por medio de impuestos a propiedades locales.

Agradecidamente, los legisladores de impuestos de propiedades tuvieron la sabiduría de crear un sistema de recaudar impuestos contributivos de propiedades de manera dónde pueden continuar las funciones gubernamentales eficientemente. Este sistema esta basado en lo que es conocido como gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens), escrituras de impuestos a la propiedad (tax deeds), o escrituras de redención de propiedades (redemption deeds). En el resto de este libro puede que utilicemos la manera en que de dice en inglés ya que durante tus búsquedas y ejecución de inversiones te sera conveniente referirte a ellos como lo hacen los inversionistas. Tax liens, tax deeds, o redemption tax deeds. El proceso de tax liens y deeds no solo ayuda a las ciudades o municipalidades gubernamentales a funcionar más eficientemente, también sirven como oportunidades excelentes para inversionistas que toman el tiempo de educarse en como invertir en ellos.

Durante los años de experiencia y entrenamiento, hemos aprendido porque muchas personas son exitosas invirtiendo en tax lien y deeds y él porque otros no. Nos hemos dedicado a proveer educación específica que claramente establece los detalles como un mapa o guía de los pasos que inversionistas inteligentes y exitosos toman para lograr sus metas. Sin embargo, aunque tengas los mejores recursos a la mano, tu éxito depende mucho más que solo leer este libro o ingresar a uno de nuestros programas, depende grandemente de tu mentalidad, compromiso, y tu habilidad de tomar acción.

HAY VARIAS ESTRATEGIAS DE INVERSION QUE VAS A QUERER IMPLEMENTAR PARA LOGRAR EXITO:

1. **Estudia:** Comienza con leer el contenido de este libro completo e inscríbete en nuestros programas avanzados para continuar tu crecimiento y conocimiento. Continua aprendiendo y aplicando los principios mostrados en nuestro programa, ya que esto va ser una base fundamental de tu éxito.
2. **Utiliza tus recursos:** Mira más allá de los materiales o libros proveídos. Aunque son unos recursos increíblemente valiosos, utiliza el internet para continuar aprendiendo en nuestra página web. En nuestra página vas a ver que hay mucha información valiosa sobre tax liens y deeds. Si utilizas otras redes o páginas, asegúrate que sean recursos de confianza. Un ejemplo sería las páginas de las ciudades, municipios o condados donde piensas invertir.

3. **Toma acción ahora! (Ahorita):** Toma tiempo para aprender, comienza a tomar acción e implementar a medida que vas aprendiendo- especialmente mientras tu deseo de alcanzar metas financieras están mas candentes o fuertes.

4. **Piensa positivamente:** La experiencia nos a enseñado que tu mentalidad directamente afecta tus resultados. Estudiantes exitosos comienzan con la expectativa de que las cosas cambiaran de manera positiva. Toda riqueza y éxito comienza primero en la mente. Si no puedes imaginarlo primero, no puedes lograrlo. Aprende a enfocar tu atención y pensamientos en lo que en realidad quieres y deseas, no en lo que te falte. ¡Ten fe de que tendrás éxito y qué podrás crear riquezas!

5. **Supera tus miedos y acciona:** Es más fácil dicho, que echo. ¿Verdad? Sin embargo, es imperativo que salgas de tu zona de confort y tomes acción para poder obtener crecimiento personal. Comienza con pasos pequeños, si es más fácil, pero comienza. Pequeñas victorias te van a dar confianza en ti mismo y te ayudara a mejorar tu autoestima. Sé paciente contigo mismo durante este proceso.

Tus circunstancias actuales tienen poco que ver con tu futuro éxito como inversionista. Entonces, ¿cuál es el factor que distingue aquellos que logran éxito y aquellos que fracasan? Algunas personas piensan que tal vez es pura suerte, mientras que otros piensas que fue casualidad con el momento del mercado de tax liens. Nuestra observación que que no es ninguna de esas dos. La causa de tu éxito sin duda, es tu mentalidad.

Nunca ha habido un mejor tiempo para comenzar a invertir en tax liens y deeds. Llego la hora de tomar control de tu

futuro financiero, estamos aquí para ayudarte paso a paso a lograr tus metas.

ESTABLECE METAS

Este curso está diseñado para ayudarte a entender esta estrategia de inversión única y a la vez motivarte a tomar los primeros pasos en la jornada de lograr tus metas financieras. Una vez logres tu libertad financiera, podrás comenzar a vivir la vida de la manera que llevas años imaginando. Puede que tus sueños incluyen tener una casa de veraneo, viajar, o compartir más tiempo con tu familia en la playa. Independientemente de tus sueños y metas, nuestro compromiso es el de enseñar maneras de invertir seguramente para ayudarte a lograr tus metas de manera más efectiva.

Crea una lista: Antes de comenzar a estudiar nuestro programa de invertir en tax liens and deeds, toma unos minutos para considerar tu motivación o “por que” de buscar libertad financiera. ¿Que te motiva a trabajar duro en lograr tus metas o sueños financieros? Puede que tengas metas tangibles como, una casa grande cerca de la playa, piscina, carros lujosos, etc. Puede también que para ti las metas son intangibles, como; compartir más tiempo con tus hijos o familia, sentir menos estrés, libertad de hacer lo que quieras, cuando quieras, con quien quieras. Toma unos minutos, busca una hoja de papel y un bolígrafo y comienza hacer una lista de las cosas que te motivan y haz una lista de las dos, cosas tangibles e intangibles.

Escribe tus metas: Ahora que tienes una lista de las cosas que te motivan, crea una cita contigo mismo o establece una fecha de cómo y cuando planificas lograrlo.

1. ¿POR DÓNDE COMENZAR?

TUS PRIMEROS PASOS COMO INVERSIONISTA DE TAX LIENS/DEEDS/ REDEMPTION DEEDS

Independientemente si vives en un estado de gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens), escrituras de impuestos a la propiedad (tax deeds), o escrituras de redención de propiedades (redemption deeds) no importa. Si quieres tomar ventaja de cualquiera de las oportunidades de inversión a tu disposición-en cualquier lugar- será críticamente importante que tengas el conocimiento necesario para poder llevar a cabo al menos una de estas estrategias de inversion. Al aprender cómo funciona el proceso en diferentes estados de los EU, podrás entonces aplicar las estrategias en otras regiones por igual.

Por ejemplo, Alabama es un estado de EU que se hace gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens). Si vives en ese estado, entendiendo el proceso te podría ayudar a

invertir de igual manera en el estado de la Florida (otro estado donde hacen gravámenes de impuestos a la propiedad- tax liens). Esto sería cierto aunque decidas no invertir en tu propio estado de residencia como Alabama (de ser así el caso).

Tal vez te preguntes, “¿que tal si mi estado de residencia no es lo que se considera favorable a inversionistas (investor-friendly)? Sería una pregunta muy justa. De ser así el caso, invierte en otro estado. Tienes 50 estados en EU, y aproximadamente 3,000 condados, ciudades, o municipios para escoger. Invierte donde el ambiente es más favorable o conducente a tu éxito. No permitas que eso te detenga en aprender al menos como funciona el proceso en tu estado de residencia. En realidad esto te permitirá mas facilidad en invertir en otros estados el tener mejor conocimiento de cómo funciona el proceso en tu estado de residencia.

DETERMINANDO DONDE INVERTIR

Si fueras a abrir un establecimiento minorista (negocio de cualquier tipo), probablemente no perderías tu tiempo, dinero y energía haciéndolo en el medio de un desierto. ¿Cierto? Lo mismo aplicaría en el negocio de gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens). De la misma manera que abrir un negocio sería mejor inversión si consideras donde esta la mayoría de la población o al menos el crecimiento regional, igualmente, debes analizar tu negocio de inversión inmueble.

¿PARA DÓNDE ESTA CRECIENDO LA POBLACIÓN?

Aunque las decisiones que toma cada quien dé mudarse a otro estado es en base a circunstancias personales, la tendencia actual es a estados donde el clima es más cálido, donde hay menos congestión de tránsito, se pagan menos impuestos estatales, y el costo de vida es mas razonable. Por ejemplo, areas como Florida, Arizona, Texas, Carolina del norte y sur.

Recientemente también estas tendencias han sido mas afectadas por el echo que que los “baby boomers,” aproximadamente 73 millones de personas comenzando el 2020 (<https://www.census.gov/library/stories/2019/12/by-2030-all-baby-boomers-will-be-age-65-or-older.html>) han llegado a la edad de jubilarse y muchos han comenzado a jubilarse/retirarse de sus trabajos. Este acontecimiento combinado con el fenómeno de la pandemia, abrió la oportunidad de personas trabajar virtual. En adición hay que considerar las personas que fallecieron durante la pandemia y las familia que decidieron que en vez de regresar al mercado laboral se quedarían en casa cuidando de sus niños.

Si seguimos las tendencias de la gente y para donde se están mudando tendremos mas oportunidades de invertir debido a la demanda de viviendas e inmuebles. Algunos de los estados mencionados anteriormente, son estados donde no solo hay una gran oportunidad de invertir, pero por igual, tienden a ser mas favorable para inversionistas. Parte de la razón por la cual algunos estados son mas favorables para inversionistas es porque muchas de las personas buscando jubilarse y mudarse en un futuro tienden a comprar una

segunda casa de veraneó. En general estos estados tienden a tener mas oportunidades de gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens), escrituras de impuestos a la propiedad (tax deeds), o escrituras de redención de propiedades (redemption deeds). ¿Porque?

Por qué usualmente personas comprando una segunda casa de veraneo las compran no por necesidad sino, por placer. Aunque algunas personas se mudan mas cerca de sus hijos adultos para poder compartir con sus nietos cuando se jubilan, otros compran propiedades como opción de veraneo. No las compran como albergue principal, si surgiere alguna emergencia financiera tienden a estar más dispuestos a perderlas.

Permítame mostrarte a que me refiero: Digamos, sí vives en el estado de Ohio pero tuvieras una propiedad de inversion en Florida. Si eres como la mayoría de la gente, tal vez no haz planificado tus finanzas para retirarte/jubilarte. Una ves jubilado tu presupuesto financiero tiende a ser mas limitado. Si tienes algún inconveniente o emergencia financiera en la cual tengas que tomar la mala decisión de sacrificar algún activo o propiedad para minimizar tus responsabilidades o deudas financieras, puede que decidas dejar a perder tu segunda casa de veraneo o de inversión.

En la mayoría de los casos, cuando una persona se encuentra en una situación como la mencionada anteriormente, tienden asegurar pagar los impuestos de la casa en la que viven pero no necesariamente la de sus segundas propiedades ya sea de inversion o de veraneo. Por esta razón, estas regiones del país tienden a tener mas oportunidades de inversión de gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens), escrituras de impuestos a la propiedad (tax deeds), o escrituras de redención de propiedades (redemption deeds).

En adición muchos estados como los mencionados anteriormente han comenzado a cambiar sus procesos de ofrecer oportunidades de inversión por las redes, ofreciendo oportunidades de asistir a subastas virtuales al igual que ofreciendo oportunidades de invertir después de las subastas directamente con los condados o municipios. Esto hace dos cosas, le permite a los condados o municipios vender los gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens) directamente a inversionistas si no se venden en la subasta en vivo (a esto se les tiende a llamar, ventas en el mostrador- over the counter, OTC, también conocido como, county held liens). Lo segundo es que también abre la puerta a oportunidades de invertir en inmuebles virtualmente desde cualquier país o estado.

A medida que más y mas estados proveen la oportunidad de invertir virtualmente, el proceso continua simplificando. ¡Aquí encontraras una manera de comenzar lo que tal vez por mucho tiempo haz anhelado! Convertirte en un verdadero inversionista de bienes raíces. ¿A que te dedicarás en inversiones? Inversión de gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens), escrituras de impuestos a la propiedad (tax deeds), o escrituras de redención de propiedades (redemption deeds). ¿Tal vez a una o todas estas estrategias? Esto obviamente es una pregunta muy personal. Por ejemplo, gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens), es una manera de recibir impresionantes retornos de inversion pero la probabilidad de que termines con una propiedad es mínima. En cambio, escrituras de impuestos a la propiedad (tax deeds), te da la oportunidad de comprar la propiedad a un descuento del valor del mercado y hacer con ella lo que quieras de inmediato. Puedes venderlas inmediatamente y obtener una ganancia o arreglar y alquilarla a largo plazo para obtener un ingreso pasivo y obtener el beneficio de la apreciación de valor a largo plazo. En fin, tú decides. Pero antes de tomar una decisión, vamos a considerar varios factores antes de tomar una decision final de estrategia.

2. ¿COMO DETERMINER LA TASA DE RETORNO (O RETORNO DE INVERSIÓN)?

Hay varias maneras de determinar o computar la tasa de retorno. Cada estado de EU determina la tasa de retorno para las inversiones de gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens) por medio de la legislatura de su estado. Considera también que en algunos estados lo determinan de diferentes maneras dependiendo del condado, municipio, o ciudad. El beneficio es que como inversionista puedes tomar ventaja de diferentes tasas de retorno en un estado y por ende, pudieras diversificar tus inversiones.

Ejemplo: Con intereses (interest bearing): Alguno estados calculan la tasa de interés o retorno anualmente. Florida es un buen ejemplo de un estado de inversiones de gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens) con interés. La legislatura de Florida determino una tasa maxima de 18% anual, ó 1.5% por mes. Como la tasa de interés continua acumulando intereses hasta que las multas e intereses atrasados se paguen, continuaras acumulando

ganancias mientras mas tiempo se demore el dueño en pagar.

Ojo: Cada estado tiene un estatuto de prescripción de gravámenes fiscales (tax lien) donde es posible que el tax lien se venza o llegue a una fecha de caducidad y pierda toda tu inversión.

INTERÉS Y MULTA/PENALIDAD

A diferencia de estados de interés-único, algunos estados agregan multas o penalidades en adición a los intereses cobrados por pagos atrasados a los impuestos de propiedades. Por ejemplo; Nueva Jersey le paga a inversionistas un 18% (el cual le cobran al dueño), en adición ellos agregan penalidades de 2%, 4%, ó 6%, basado el valor nominal del gravamen de impuestos a la propiedad (tax liens). Esto sera pagado por el dueño de la propiedad una vez redimida. La legislatura de Nueva Jersey estableció estas tasas de retorno.

Otros estados que agregan penalidades o multas como Texas, también se consideran escrituras de redención de propiedades (redemption deeds). Estos estados tienden a tener provisiones de penalidad. Un estado que es de escrituras de redención de propiedades (redemption deeds) se considera un híbrido entre estados de inversión de gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens) y escrituras de impuestos a la propiedad (tax deeds). En otras palabras, compras una escritura de impuestos a la propiedad (tax deed) pero recibes los beneficios de inversiones de gravámenes de impuestos a la propiedad (tax liens). Sí compraras una escritura de impuestos a la propiedad (tax deed) con exención de vivienda (domicilio principal del dueño), el dueño tiene un periodo de dos años de derecho a rescate (redemption rights) a una penalidad de 25% por año.

Si el dueño ejecuta su derecho a rescate de escritura de impuestos a la propiedad (tax deed), en el primer año pagaría un a penalidad de 25% basada en el valor nominal de el gravamen de impuestos a la propiedad (tax lien). El beneficio de invertir en el estado de Texas es que ganarías un porcentaje de ganancias más alto mientras mas rápido el dueño ejecute su derecho a rescate.

PORCENTAJE DE PROPIEDAD EN INMUEBLE (PERCENTAGE OF OWNERSHIP)

Hay estados donde tú como inversionista puedes obtener un porcentaje de propiedad de un inmueble. Usualmente, estos son estados donde el la subasta se apuesta el porcentaje de tasa de retorno hacia abajo, de acuerdo a la cantidad o tasa minima que estes dispuesto a aceptar como tasa de retorno. Teniendo el conocimiento de de las tasa de retorno de diferente estados te ayudara a determinar en que estado de EU te enfocarás.

DERECHO A RESCATE DE ESCRITURA DE IMPUESTOS (RIGHTS OF REDEMPTION PERIOD)

El derecho a rescate de escritura de impuestos (right of redemption period) es un periodo determinado por un mandato estatal que le da a el dueño el derecho a rescatar su propiedad por medio de pago total de todos los

gravámenes (tax liens), intereses, penalidades, o cuotas adeudadas contra el inmueble. En algunos estados este periodo puede variar entre 6 meses, hasta 4 años (**favor de verificar con el estado en el que piensas invertir**). En algunos estados como Maryland, Indiana, y Connecticut el periodo de derecho a rescate de escritura de impuestos (right of redemption period) varia de condado a condado. Puedes escoger un estado donde este periodo es corto y la tasa de retorno es favorable.

Una pregunta que comúnmente escucho, ¿tengo que esperar años para recibir mis ganancias? No hay una respuesta fija para esta pregunta. Todo depende de qué, donde, y como compras la inversión de tax lien, deed, o redemption deed.

3. COMPRANDO EN LA SUBASTA

Esta estrategia tal vez es mejor opción cuando ya tengas un poco de experiencia. Si te sientes cómodo con la idea o ya tienes experiencia en otras áreas de inversión esto puede ser una manera muy rentable que considerar. Apostando en vivo en una subasta es un proceso mas complejo porque hay diferentes maneras de apostar de acuerdo a las reglas del condado, municipio, o ciudad. Asegura verificar el proceso dónde piensas invertir. No seria mala idea ir a ver en vivo al menos una vez antes de poner tu dinero en juego.

OFERTA DE TASA DE INTERÉS A LA BAJA (INTEREST RATE BID-DOWN)

Esto es una de las maneras mas comunes de apostar en subastas de tax liens. Por ejemplo, en Illinois, Florida y Arizona utilizan este método.

En el método de oferta de tasa de interés a la baja el valor nominal del tax lien no cambia. Por otra parte, lo que si cambia es la tasa de retorno.

Ejemplo: Digamos que en una subasta en el estado de Florida el valor nominal del tax lien es \$500, esa cantidad no cambia. Lo que cambiaría sería la tasa de interés o retorno que cada inversionista apostando está dispuesto a recibir.

En la Florida se puede apostar en fracciones de .25%. Como el máximo retorno de interés en Florida es 18%, si varias personas están en la subasta y una persona apuesta 17.75%, la próxima apuesta 17.50%, la próxima persona apuesta 17%, y la última persona apuesta 16.25%, quién ganaría sería la persona dispuesta a recibir la cantidad más baja, o sea la de 16.25%. Por esto se le llama oferta de tasa de interés a la baja (bid-down).

Hay muchas maneras de determinar el porcentaje mínimo de tu apuesta. Muchos de los estados tienen subastas virtuales y guías para ayudarte a determinar cómo apostar. Incluso, algunos condados tienen subastas de práctica con guías, las cuales puedes practicar para que tengas una mejor idea de cómo funciona la subasta en vivo.

De echó, mi recomendación sería buscar un estado donde quieres invertir, registrarte con el condado, utilizar las herramientas que ofrecen; como la cuenta de práctica para subastas y practicar antes de ir a tu primera subasta en vivo.

Advertencia: Antes de invertir en cualquier método o activo, asegúrate de educarte en el proceso, el potencial de ganancia o pérdidas. **Toda inversión trae un nivel de riesgo.**

Algunas subastas tienen lo que se llama licitación abierta (open bidding), o licitación cerrada (closed bidding). La licitación cerrada también se le conoce como sellada (sealed bidding). Licitación sellada es cuando pones la oferta más agresiva o baja que estás dispuesto a aceptar. Una vez envías tu oferta más baja, solo te queda esperar a ver si te notifican que tienes la oferta ganadora. También hemos

encontrado durante los años, que si nadie mas apuesta, el condado te ofrece la cantidad máxima de tasa de retorno permitida por la legislatura del estado.

La información de cómo los condados determinan cómo pagarte la tasa de retorno es algo que deberías preguntar directamente a un representante del condado, municipio, o ciudad. Algunas veces esta información también está disponible en las páginas tutorial de las subastas.

LICITACIÓN ABIERTA (OPEN BIDDING)

Este método de apostar o licitar en subastas es el que tal vez se ve más comúnmente han utilizado en películas, televisión, etc. Tal vez los has visto donde la gente comienzan a licitar por un artículo, propiedades, y demás. El proceso comienza y muy rápidamente el precio sube por las nubes. La licitación abierta tiende a crear un ambiente donde las personas licitan de acuerdo a lo que ven a otros licitar. Si vas a participar en este tipo de subasta, asegúrate saber de antemano cuánto es lo mas que vas a licitar por propiedad para evitar involucrarte en el proceso y licitar demás. Hay que tener cautela ya que muchas personas principalmente pierden dinero porque no van a la subasta con un plan y permiten que sus emociones dicten sus acciones. Con este tipo de subasta hay que ser disciplinado.

LICITACIÓN PREMIUM (PREMIUM BIDDING)

Aunque este tipo de licitación no es comúnmente utilizado para subastas de tax liens, en algunos estados es utilizado. Licitación premium es usualmente lo que se ve en subastas comunes donde se licita el precio hasta que la persona que licitó el máximo termina siendo la oferta ganadora.

En el caso de licitación premium, estas licitando el precio o valor nominal (face value) del tax lien. Por ejemplo, si hay una propiedad valorada en \$100,000 y los impuestos anuales son \$1,000, usualmente, la subasta comenzaría con el valor nominal (face value) del tax lien. Es decir, \$1,000 sería el punto de comienzo para la subasta. De ahí, digamos que las personas atendiendo la subasta continúan licitando hasta que llegue a \$5,000, la cantidad por encima del valor nominal (face value), de \$1,000, se considera el “premium.” En este ejemplo sería los \$4,000 de diferencia. Se le llama “premium bid”, sobre oferta o “overbid”. Antes de hacer este tipo de licitación es importante saber lo siguiente:

1. Si se te pagaría cualquier cantidad de sobre oferta (overbid) o licitación premio (premium bid)
2. Cuan rápido tendrías que pagar la sobre oferta (overbid) o licitación premio (premium bid)
3. Si te pagarían algún tipo de interés en la sobre oferta (overbid) o licitación premio (premium bid)

Sería sumamente importante saber la respuesta al los puntos discutidos anteriormente, **ANTES** de participar en este tipo de subasta de licitación premium. Saber estos puntos de antemano te podría ayudar el potencial de perdidas

significativas. También esta información te ayudaría a determinar si quieres participar en este tipo de subasta.

Parte de esta información tiende a estar disponible en la página web del condado, municipio, o ciudad. También se puede verificar en la página de la compañía de subasta si es que utilizan una tercera entidad.

En algunos estados solo se te requiere pagar la sobre oferta “overbid” si el dueño no paga la cantidad del tax lien. De ser esto el caso, sí como en el ejemplo anterior pagas un total de \$5,000 por una propiedad con un valor de \$100,000, todavía se pudiera considerar un buen potencial de inversión. De cualquier manera, sería importante verificar cómo funciona el proceso de subasta, licitación, etc.

Una excelente razón para participar en una subasta es si has comprado un tax lien en la misma propiedad en años anteriores. Comprando otros años de tax liens podrías eliminar la posibilidad de que otra persona comience el proceso de recuperación (foreclosure), también conocido como juicio hipotecario. Mientras más años el dueño no paga sus impuestos de la propiedad, más alta la probabilidad de que la pueda perder bajo el proceso de juicio hipotecario (foreclosure). La razón por la cual es, mientras mas se atrasa, mas se va acumulando la cantidad de dinero requerida para ejercitar su derecho de rescate de escritura de impuestos (right of redemption period).

¿Has considerado el sinnúmero de potenciales de inversiones inmuebles por medio de tax liens, tax deeds, o redemption deeds? Independiente de tus razones hay muchísimas ventajas. Puede que simplemente te interese comprar tax liens en propiedades cercanas de tu residencia, o en otros estados ya que hoy día se te facilita el proceso con computadoras y el internet. Otra cosa que podrías considerar, cómo buen inversionista inmueble es el

crecimiento de un área. Invirtiendo en inmuebles con estrategias de tax lien, tax deed, or redemption deeds es otra manera de comenzar a invertir.

En cuanto a oportunidades de inversión; de acuerdo a Investopedia.com hay aproximadamente \$21 billones anuales en impuestos de propiedades que no se pagan en los EU. Esto ofrece una oportunidad enorme de inversión para inversionistas como tú y yo.

Tendrás la oportunidad de invertir todo el año en diferentes partes de EU, ya sea en vivo o después de las subastas.

4. COMPRANDO TAX LIENS DESPUÉS DE LA SUBASTA

Si estas interesado(a) en invertir en inmuebles de manera mas pasiva, sin tener que preocuparte de contratar a un equipo de remodelación, instalar inodoros, etc., deberías entonces considerar invertir en tax liens, en lo que se llama “over the counter” o en el mostrador (se les llama por varios nombres, over the counter, OTC, county held, scratch, rubbish, etc.). Lo que significa es que no se vendieron en la subasta.

Después que se termina la subasta no siempre cierran la subasta porque ofrecen la oportunidad de comprar mas certificados de tax liens “over the counter.” También se pueden comprar en algunos estados constantemente después de las subastas. Para tener acceso a estas oportunidades de inversión tienes que establecer una cuenta de licitador (bidder) en el estado o condado en el cual tienes interés en invertir.

Por ejemplo, cuando compras tax liens “over the counter” o en el mostrador después de la subasta puedes recibir hasta un 18% de insertes (en Florida) el cual es un porcentaje determinado por la legislatura del estado en el cual ellos establecen un mandato que como único el dueño puede

ejercer su derecho a rescate de escritura de impuestos (right of redemption period) es pagando todos los gravámenes (liens), penalidades, o multas establecidas por el condado.

Comprando (invirtiendo) gravámenes (tax liens) inmediatamente después de la subasta puede simplificar tu búsqueda y facilitar tu proceso de comprar liens. Comprarlos es una cosa, entendiendo como producir ingreso con ellas es sumamente importante.

Vamos a asumir que estas invirtiendo en liens en un estado donde el dueño puede ejercer su derecho a rescate de escritura de impuestos (right of redemption period), digamos en tres años y la tasa de retorno establecida por la legislatura del estado es 18%. Digamos en este ejemplo que la subasta anual de ventas de gravámenes (tax liens) es en mayo 29. Compras el tax lien el 4 de junio del 2019.

Usualmente el conteo del tiempo de derecho a rescate de escritura de impuestos (right of redemption period) comienza tan pronto la venta de los certificados de tax lien se hacen publico, en este ejemplo sería el 29 de mayo. Por lo tanto, tres años más tarde sería 29 de mayo del 2022 (recuerda, en este ejemplo el periodo de derecho a rescate de escritura de impuestos es de tres años), el cual te daría el derecho a comenzar el proceso de juicio hipotecario (foreclosure).

En un ejemplo como este, si hubieses comprado el tax lien “over the counter” o en el mostrador a una tasa de retorno de 18% por año. Si lo mantienes (asumiendo que el dueño no paga/redeems- en ese periodo de tiempo) la cantidad de intereses ganados o acumulados sería 54%.

Si en realidad consideras lo que significa esto en términos a invertir, es algo maravilloso. Una vez inviertes en el tax lien, además de esperar, ¿que trabajo te tomó? ¡Ninguno! Esto es lo que significa ser un inversionista pasivo. Puedes continuar

con tu vida, haciendo otras cosas mientras tu dinero sigue trabajando a tu favor. No tuviste las responsabilidades adicionales de un dueño de propiedades de alquiler, preocupaciones de que un inquilino se vaya sin pagar o arruine la propiedad.

Al final del periodo de tres años (periodo de redención), el dueño de la propiedad tiene dos opciones. Desde tu perspectiva, cualquiera de las dos es de beneficio para ti. Una sería que el dueño pague (redeems), el cual te daría un retorno de inversión de 54%- o tu puedes comenzar el proceso de juicio hipotecario (foreclosure).

Tal vez en este momento te viene la pregunta a la mente, ¿que tal si el dueño paga (redeems) en el primer año? ¿Cuál sería el daño? De ser así, tendrías tu dinero de vuelta y podrías utilizarlo para invertir en otro tax lien certificate en otra propiedad.

El echo de que el tax lien certificate fue pagado (redeemed), tu tendrías mas dinero disponible para comprar tax lien certificates ya que tendrías que tomar en cuenta que tu dinero habría ganado intereses (intereses anuales basados en el mandato legislative del estado) y por lo tanto tendrías mas dinero que cuando comentase el proceso.

Invertir en tax lien certificates tienen mucho sentido como estrategia de inversión a largo plazo. Cuanto mas de acerques a tu jubilación o retiro, podrías calcular la cantidad de dinero que tendrías para el resto de tu vida. Seria mucha mejor opción que tener esperanza de que el gobierno con todas sus problemas fiscales te cuide o te mantenga. Tendrías mas control sobre tus finanzas sin la preocupación de contar con el gobierno.

COMPRAR TAX LIEN CERTIFICATES OTC O EN EL MOSTRADOR NO ES ESTRATEGIA PERFECTA

Ninguna estrategia de invertir en inmuebles (o de cualquier otro tipo) es perfecta, esto incluye comprar tax lien certificates inmediatamente después de la subasta, o sea en el mostrador o “over the counter” (OTC). La desventaja más grande de esta estrategia es el hecho de que no tendrías acceso al dinero inmediatamente, o sea liquidez. Vas a tener el mismo problema comprando tax liens certificates después de la subasta que en vivo en la subasta: Como el conteo del tiempo de derecho a rescate de escritura de impuestos (right of redemption period), también conocido como periodo de redención, se comienza una vez el tax lien certificate esta creado, el dueño tiene aproximadamente 3 años (dependiendo de las leyes estatales) para acumular el dinero requerido para pagar (redeem), incluyendo intereses, penalidades o multas establecidas.

Esto podría crear un inconveniente si necesitas tu dinero devuelta inmediatamente o a corto plazo. Por esta razón no es recomendable que inviertas dinero el cual podrías tener necesidad inmediata para tus responsabilidades financieras. La razón por la cual decimos esto es que no tendrás control que tan rápido el dueño pagara deberías asumir que se va a demorar el tiempo completo del periodo de derecho a rescate de escritura de impuestos (right of redemption period), también conocido como periodo de redención, en este ejemplo podría ser 3 años. Cuando al fin te pague valdrá la pena por los intereses y penalidades que tendría que

pagar, pero hasta ese entonces, ese dinero invertido no estas a tu disposición para tus necesidades financieras.

Aunque esto no es una estrategia de inversión donde podrías contar con recibir tu dinero y ganancias a corto plazo, hay maneras de acelerar el proceso. No es muy difícil acelerar el proceso: Simplemente invierte en tax liens en el mostrador (OTC) en estados o condados donde el periodo de derecho a rescate de escritura de impuestos (right of redemption period) es corto. Podrías tomar ventaja de lo conveniente que es invertir en areas donde todo el proceso es posible en las redes y puedes recibir tus ganancias en periodos mas cortos.

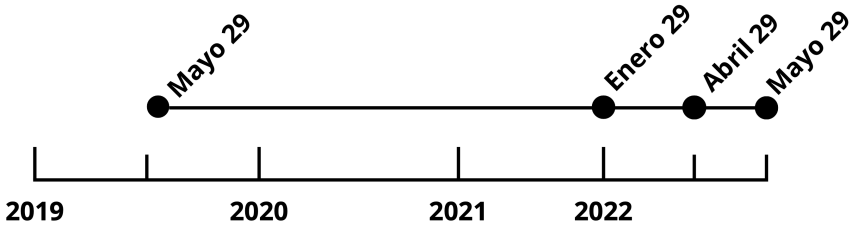
5. COMPRANDO TAX LIENS CERCA DE EL FINAL DEL PERIODO DE REDENCIÓN

Para aquellos inversores buscando un retorno de inversión mas rápido en el mundo de tax liens, comprando o invirtiendo en tax lien certificates que están mas cercanos al periodo de redención puede ser la mejor opción. Desafortunadamente, esta estrategia no funciona en todas areas ya que la mayoría de los estados no comienzan el periodo de redención hasta que no compres el tax lien certificate. Podrías verificar con los diferentes estados o condados en los cuales estas considerando invertir.

Para mejor ilustrar la estrategia mencionada anteriormente, pondré un ejemplo gráfico, pero cambiare la fecha de compra.

TAX LIEN PERIODO DE REDENCIÓN

Cronograma de Redención de Gravamen Fiscal (Tax Lien)



3 Años de Derecho de Redención

En este ejemplo la subasta de los tax lien se llevo a cabo mayo 29 del 2019. En el caso de este estado en particular el periodo de tiempo de redención comienza tan pronto sucede la subasta. Si tu compras el tax lien en enero del 2022, el propietario solo tendría unos 4 meses para ejercer su derecho a recuperar o plazo de derecho de redención. Si hubieses comprado el tax lien en abril 29, del 2022 el dueño solo tendría un mes para pagar o ejecutar su derecho a recuperar bajo el periodo de derecho a rescate de escritura de impuestos (right of redemption period). En otras palabras sería posible que termines con la propiedad dependiendo de los derechos bajo el proceso judicial del estado.

Por esta razón, quisiera tomar una pausa y proveer una nota de cautela. Deberías asegurar investigar la propiedad en la cual estas considerando comprar un tax lien. En este ejemplo o situaciones parecidas el dueño tiene un tiempo muy diminuto en el cual puede ejercer sus derechos de recuperación estaría responsable por pagar todos los impuestos atrasados (tax liens) intereses, penalidades y

multas. Puede que el dueño no tenga suficiente dinero para pagar y puede que termines tu como inversionista el dueño legal de la propiedad en cual esa persona todavía vive. Si esto sucede, potencialmente tendrías que desalojar al que era dueño legalmente. Por lo tanto te recomendamos que hagas la investigación del tax lien como si fueras a terminar el dueño de la misma (adquisición de escrituras-deed acquisition strategy).

Tu retorno de inversion típicamente se calcula desde el momento que compras el tax lien certificate, por lo tanto te recomendamos que consideres invertir en estados donde también se le cobra al dueño penalidades o multas que van al inversor. Si hubieses comprado un tax lien en la propiedad del ejemplo anterior en abril y el dueño pagara en mayo solo canarias un retorno de inversion de 1.5% si es un estado donde el retorno es 18% anual. Sin embargo, si escoges un tax lien en un estado donde el dueño tiene que pagar penalidades o multas adicionales independientemente de cuando pagan decide pagar los impuestos a la propiedad.

Invirtiendo en estados donde imponen multas y penalidades adicionales te aseguras poder obtener mejores ganancias independientemente de cuando compras los tax liens. En la eventualidad de que termines (foreclosure) la con la propiedad, va a tomar mas tiempo obtener tu potencial ganancia. Se dice que el tiempo es dinero- de ser así el caso definitivamente valdría la pena entonces esperar un poco mas tiempo, aunque también tendrás costos adicionales para completar el juicio hipotecario (foreclosure).

Tendrás que determinar cual es la mejor estrategia para lograr tus metas financieras. Si la estrategia de tener que esperar mas tiempo para obtener tus ganancias no te atrae, tranquilo, hay otras estrategias que tal vez sean mas atractivas para ti. Hay mas estrategias avanzadas que te podemos enseñar en otro entrenamiento para que puedes

tener mas opciones, por que son muy avanzadas y no cian bajo alcance de lo que se cubre en este entrenamiento básico del tema.

Generalmente los pros de invertir en este tipo de lien son:

- Aumento de probabilidad de redención acelerada o juicio hipotecario (foreclosure)
- Periodos de redención mas cortos
- El valor de la propiedad aun trabaja como el respaldo del tax lien mientras que ofrece manera rápida de retorno de inversion

Contras de invertir en tax liens mas cercanos al periodo de redención o fecha de expiración de redención:

- Mas investigación debería ser considerada en cuanto al tax lien
- Potencial de comprar tax liens que se paguen en corto tiempo, disminuyendo tu potencial ganancia
- Puede que necesites mas dinero por si tienes que comenzar el proceso del juicio hipotecario

6. COMPRANDO TAX LIENS DESPUÉS DE LA FECHA PREDETERMINADA DE EXPIRACIÓN DE REDENCIÓN

Comprando tax liens después de la fecha predeterminada de expiración de redención es menos común pero si **existe**. En adición de comprar tax deeds en un estado puedes buscar propiedades que ya se han pasado de la fecha de expiración de redención y puedes comenzar el proceso judicial hipotecario inmediatamente. Este tipo de tax lien no es muy común o fácil de entender y puede que sea mas apropiado para inversionistas con mas experiencia.

¿Porque a algunos inversores le interesaría comprar este tipo de tax lien?

- Quieren hacer un juicio hipotecario (foreclosure) de inmediato si consideras la propiedad una buena oportunidad de inversión
- Quieren comprar la propiedad para alquilarla (buy and hold) a largo plazo con menos costos iniciales y aun poder adquirir intereses en la inversión
- Potencial de comprar a un buen descuento y vender (buy and flip) con o sin reparaciones a corto plazo para obtener unas ganancias rápidas

¿Como funciona? Típicamente, si retienes el tax lien por un año, aunque sea pasado la fecha predeterminada de expiración de redención, todavía podrías obtener ganancias de intereses acumulados de acuerdo con las reglas legislativas del estado con respecto a tax lien certificates durante un año. Aun tenderas derechos de juicio hipotecario (foreclosure) en algunos estados hasta el siguiente año (verifica con las leyes estatales y municipales).

Puntos de consideración cuando invirtiendo en este tipo de tax lien certificates:

Edad o tiempo desde que se creo el tax lien certificate- Si no has comenzado el proceso judicial hipotecario (foreclosure o tax deed application) y aproximadamente siete años (en algunos estados puede que sea menos tiempo) han pasado, el estado puede que tome la decisión de hacerlo. Si esto sucede puede que pierdas tu inversión. Asegura verificar cual es el tiempo establecido por el estado en el que vas a invertir y mantente pendiente al tiempo (timeline) para no perder tu inversión. Tienes que ser pro-activo en todas tus inversiones.

Ortos dueños de tax lien en la misma propiedad- Si tu estrategia es de comprar para arreglar y alquilar (buy and hold) debes saber cuando es que se vence el periodo de redención y cuantas otros inversionistas han comprado otros liens en la misma propiedad. En la mayoría de los estados quien comienza el proceso de foreclosure tiene prioridad sobre los otros dueños de tax liens en la misma propiedad independientemente que quien compro ortos tax liens. Si otro inversionista comienza el proceso de foreclosure, recibirás tu diner mas intereses pero pierdes la posibilidad de quedarte con la propiedad. Por lo tanto asegura no esperar mucho tiempo y se pro-activo para que puedas ser tu quien obtiene la mayor ganancia.

Siempre mantén récord y estar al tanto de todos tus tax liens y las fechas importantes- Comprando tax liens no te ayudara a lograr tus metas financieras si no sabes cuando tienes que comenzar el foreclosure o cuando puede que se expiren sin valor (el cual puede suceder en algunos estados). Crea un sistema de mantener récord para que estes al tanto de que esta sucediendo con tus inversiones (tax lien certificates). Asegura crear un sistema con tu calendario o algo para que te alerte de las fechas importantes. Te dare mas detalles y sugerencias mas tarde en este libro para que puedas aplicar estrategias efectivas de inversión.

Puede que pienses que este tipo de tax lien certificate no vale la pena. A continuación te dare un ejemplo para que puedas ver si es algo que te interesa y el porque puede que valga la penar buscar este tipo de lien.

EJEMPLO: Imagina que hay una propiedad con un tax lien certificate disponible en ella de \$250.00. La propiedad en este ejemplo consiste de una casa móvil y el lote de terreno en el cual se encuentra. Al investigar un poco mas te das cuenta que es una comunidad vacacional donde la gente

solo viene a quedarse varios meses al año. La persona encargada de mantener esta comunidad vacacional vende propiedades parecidas por \$75K-\$95K. En adición, hay unidades o lotes disponibles para alquilar en los meses de octubre hasta abril por \$375 al mes. ¿Sería esto una oportunidad de potencial alto rendimiento? (Porque hay una gran diferencia entre lo que debe y lo que te puedes ganar si lograr quedarte con la propiedad). ¿Qué tal si el tax lien certificate ya paso su fecha predeterminada donde se puede comenzar el juicio hipotecario (foreclosure)? ¿Puedes ver que esto ser una gran oportunidad de comprar el tax lien certificate después de la fecha predeterminada de expiración de la redención, para comenzar el foreclosure de inmediato?

Estas son varios ejemplos de estrategias que puedes utilizar para lograr tus metas financieras independientemente si tu deseas obtener las propiedades o no- o si quieres evitar terminar con las propiedades y solo quieres obtener las ganancias de los impuestos, multas y penalidades estipuladas por el estado, condado o municipio.

En adición, hay muchas estrategias avanzadas que van más allá de lo que podemos cubrir en este entrenamiento básico de tax liens y deeds. (Tenemos varias estrategias más avanzadas en nuestros otros cursos avanzados)

7. ESTADOS DE EXENCIÓN DE VIVIENDA (HOMESTEAD EXEMPTION)

Hay varios estados en los EEUU con exención de vivienda, sin embargo aquí están los que más protegen al dueño.

- Texas
- Florida
- South Dakota
- Kansas
- Oklahoma
- Iowa

En estados de exención de vivienda (Homestead Exemption), el dueño de la propiedad puede registrar su residencia primordial con el condado para obtener una exención de vivienda. Esto protege al dueño para que no pierda su vivienda a acreedores, bancarrotas, juicios o demandantes. En el estado de Florida el propietario también recibe un credit de intereses a la propiedad de \$25,000 (verifica la

cantidad actual y como aplica- también hay una diferencia para personas de 65 años de edad para arriba) que se le deduce del valor determinado por el asesor de impuestos. Es muy importante saber las leyes estatales antes de hacer cualquier inversión.

Si hay algún tax lien en una propiedad con exención de vivienda (Homestead Exemption), el cual usualmente esta identificado con un código establecido por el estado (en algunos casos se identifica con el código HX), hay una alta probabilidad de que el dueño va a ejercer su derecho a redención. Si por ejemplo el dueño nunca se a atrasado anteriormente en pagar los impuestos de la propiedad y digamos que debe unos \$3,200 en impuestos atrasados y la el valor del mercado actual es aproximadamente \$240,000, es muy probable que van a pagar los impuestos atrasados y ejercer su derecho a redención lo mas pronto posible.

Por otra parte, si el dueño de la propiedad esta atrasado (delincuente) por más de un año en los impuestos de la propiedad, la probabilidad que no pueda ejercer su derecho a redención aumenta significativamente ya que es mas difícil para el dueño recaudar los fondos necesarios. Si has comprado tax liens en propiedades que tienen una exención de vivienda (Homestead Exemption) aun tendrás el derecho de ejecutar un juicio hipotecario (foreclosure), pero las reglas tienden a hacer diferentes.

En un caso como este, si llegaras a la subasta en lugar de recibir un deed (escrituras) por la cantidad debida en los impuestos, multas, gastos legales y penalidades, encontraras un credit adicional de \$25,000 atado a los costos mencionados anteriormente. La razón por la cual sucede esto es para cubrir el crédito que usualmente le pertenece al dueño de la propiedad y en algunos casos hay otras fianzas atadas en casos de propiedades con exención de vivienda.

Asegura verificar cuanto podría ser el costo adicional en tu mercado.

Comprando tax liens en propiedades con exención de vivienda (Homestead Exemption) puede ser una buena estrategia de alto rendimiento ya que hay una alta probabilidad de que el dueño va a ejercer su derecho a redención, si es que los compras con una buena evaluación de probabilidades. Nunca queremos aprender a la mala, como dice el refrán. Si tu estrategia de inversión es basada en tax deed para obtener mas propiedades, te recomiendo enfocarte en comprar tax liens en propiedades de vivienda que no tienen exención de vivienda (Homestead Exemption).

8. IMPUESTOS

Invirtiéndolo en tax lien certificates tiene implicaciones fiscales muy peculiares, en específico cuando el dueño ejerce su derecho a redención (ósea, cuando pagan). Hay una alta probabilidad de que el condado, municipalidad o ciudad donde compraste el tax lien certificate te va a enviar un estado de cuenta donde indica la cantidad de interés o retorno de tu inversión durante el año anterior. Favor de NO confiar ciegamente en esa documentación. El IRS (Internal Revenue Service) y otras oficinas donde se pagan impuestos locales te mantienen a ti responsable por mantener registros de cuanto fueron tus ganancias para determinar la cantidad que vas a deber de implicaciones fiscales. Si la oficina donde compraste los tax liens certificates se equivoca en la cantidad que debes, no van a permitir que utilices eso como excusa de no pagar la cantidad apropiada. También te recomiendo que tengas un buen CPA (Certified Public Accountant) o contable que te ayude a procesar lo que debes de impuestos o implicaciones fiscales en tus ganancias.

Vale la pena aquí también hacer un hincapié, y dejar claro que deberías siempre consultar con con CPA (Certified Public Accountant) por que puede que tengas que pagar impuestos en un estado donde no vives por el mero echo de que generaste unas ganancias en ese estado en adición a tus obligaciones de impuestos federales. Por eso recomiendo que trabajes con un CPA o profesional de contabilidad que entienda como funcionan las inversiones de bienes raíz con relación a tax lien certificates. Ellos podrían asegurar que prepares toda la documentación y registro de tus inversiones

ya que ellos tienen mejor entendimiento de las leyes que aplican. Como dice el refrán; mas vale precaver que tener que remediar.

Si en fin terminas obteniendo las escrituras (deed) de propiedades y luego las vendes, vas a tener que pagar impuestos sobre las ganancias de capital (capital gain taxes). Dependiendo de que estrategia de inversión apliques determinara como compraras tax lien certificates o deeds. No importa si los compras en tu propio nombre, los transfieres a una entidad de negocio, ya sea un LLC (Limited Liability Company), o corporación mas tarde. También puedes comprarlos en el nombre de un IRA autodirigido (Self Directed IRA- Individual Retirement Account) o sociedad limitada familiar (Family Limited Partnership).

¡En realidad lo mas importante es que comiences a tomar acción- hoy! Puedes buscar quien te cerciore profesionalmente y te guíe para que tu decidas cual seria la mejor manera para ti y para tu familia de acuerdo con tus metas. Puedes decidir exactamente que entidad de negocio luego, es de mayor importancia comenzar y que tu dinero comience a trabajar por ti.

Puedes consultar un abogado y contable en cuanto a que entidad establecer o de que manera seria beneficioso invertir para desarrollar un plan de inversión, de retiro, o los dos.

9. MANTENIENDO REGISTROS DE TUS TAX LIEN CERTIFICATES Y TAX DEEDS

Considerando tu futuro como inversionista de tax liens y deeds tal vez se te hace difícil considerar como mantener registros de toda la información de diferentes tax lien certificates, cuando se expiran, cuando sería el mejor tiempo de ejercer tu juicio hipotecario (foreclosure/tax deed application), etc. La manera más simple es utilizar Excel (hoja de cálculo de Excel) para mantener registros en conjunto con tu calendario de tu teléfono o Google para también poner alertas y recordatorios de fechas importantes. También te recomiendo poner información de que estate en los EEUU están localizados y los condados, municipios, etc. Aquí pondré algunos de los datos que te recomiendo mantengas como parte de tus datos de registro:

- Año (tax year)
- Día de compra (tax lien o deed)
- Número de el tax lien certificate (Certificate number)
- Parcel ID# (ID de parcela de la propiedad)
- Precio de compra

- Retorno de inversión establecido (varia dependiendo de la subasta o precio de compra)
- Fecha cuando se consideraría atrasado (default date)
- Fecha de cuando recibió pago de redención por el dueño
- Cantidad de pago recibido
- Interés acumulado

Lo antes mencionado son sugerencias de que información sería importante mantener para tus registros de inversión pero puedes añadir o quitar las que sientas que no tienen relevancia para ti o tu negocio. Puede que comiences con estas sugerencias y luego decidas agregar información más detallada para tus registros. Haz lo que mejor te funcione ya que esto será parte de tu propio negocio. Lo más importante que crear un proceso en el cual puedas tener los detalles más importantes que te ayuden en el proceso de mantener registros.

Tal vez para tus registros de tax deeds quieres agregar otra información que encuentres relevante ya que tax deeds son otro método de inversión. Puede que para los tax deeds quieres mantener registros del valor del mercado de la propiedad, precio de compra, gastos de reparaciones, gastos legales (si algunos), póliza de seguro, etc.

También te recomiendo que tengas en mente crear un proceso de mantener registros de tus gastos de negocio. Todos estos tipos de gastos tienden a acumular bastante rápido. Vaz a querer mantener buenos registros para no pagarle temas al IRS por no tener registros de tus gastos y no poder deducir bajo el negocio en el momento de procesar tus impuestos. Puedes también incluir el costo de cualquier programa de entrenamiento que este relacionado al negocio que están comenzando. En este caso el de invertir en tax liens, deeds, o bienes raíces. Asegura consultar con un CPA o profesional de impuestos para ver que cantidad puedes deducir legalmente. Otros gastos que usualmente puedes

deducir son gastos de viajes relacionados a este negocio (ejemplo: si viajas a otro estado o area lejos de tu residencia para atender una subasta de tax liens o deeds). Mantén buenos registros de todos tus gastos, es tu dinero que te tomo mucho trabajo ganar, asegura protegerlo.

GLOSSARY/GLOSARIO

En inglés y español para el beneficio de todos

Término/Term	Definición/Definition
Abatement	The reduction, decrease, or elimination of tax previously assessed.
Disminución	Reducción, disminución, o la eliminación de impuestos anteriormente juzgado o implementados.
Absentee Bidding	A process by which a bid may be submitted without the presence of the person submitting it, such as: by mail, phone, an assistant, etc.
Apostando Mientras Ausente	Proceso en el cual una persona ausente entra una oferta en una subasta sin asistir presencial; ejemplos: por correo convencional, teléfono, o por medio de un(a) asistente.
Abstract	A condensed history of the chain of title to land, including but not limited to, a statement of all liens, charges, encumbrances, and liabilities the land is subject to. May also include maps and plats. For instance, in Texas the book or volume of plat maps is sometimes referred to as an abstract.

Término/Term	Definición/Definition
Abstracta	Un registro condensado de la cadena de título de terreno, que incluye al menos, declaración de todos los gravámenes, cargos, cualquier reclamo u obligaciones del terreno. También puede incluir mapas y planos. Por ejemplo, en el estado de Texas el libro o volumen de planos y mapas también es conocido como abstracta.
Accelerated Sale	Tax lien sale in which the municipality is selling the current year's taxes and not the previous year's. There are no open taxes that can be paid on liens bought at an accelerated sale.
Venta Acelerada	Venta de tax lien donde la municipalidad vende la deuda de impuestos del año actual y no las de años anteriores. En estos casos no hay deuda de impuestos abiertos que pueden ser pagados en tax liens o liens a la venta en este tipo de venta acelerada.
Tax Lien	Imposed by law upon a property to secure the payment of taxes. A tax lien may be imposed for delinquent taxes owed on real property.
Gravamen fiscal	Impuesto por ley sobre una propiedad para garantizar el pago de impuestos. Se puede imponer un gravamen fiscal (tax lien) por impuestos morosos adeudados sobre bienes inmuebles.

Término/Term	Definición/Definition
Deed	Legal document that grants ownership of a property to a government body when the property owner does not pay the taxes due on the property. Such sales are called “tax deed sales” and are usually via auction.
Escritura	Documento legal que otorga la propiedad de un inmueble a un organismo gubernamental cuando el dueño del inmueble no paga los impuestos adeudados sobre el inmueble. Estas ventas se denominan “ventas de escrituras fiscales” y generalmente se realizan mediante subasta.
Redemption Deed	Mixture of the tax liens and deed, put simply, redemption deeds are tax deeds with a redemption period.
Escrituras de rescate	Combinación de gravámenes fiscales y escrituras; en pocas palabras, las escrituras de rescate tributarias con un período de rescate.
Face Value	Initial value of the outstanding tax bill. (Original purchase amount)
Valor nominal	Valor inicial de la factura de impuestos pendiente. (Monto original por el que se compró el gravamen fiscal)
Redemptive Amount	Face value + interest earned to date.
Monto de rescate	Valor nominal + intereses devengados hasta la fecha.

SOBRE EL AUTOR



Irving Moya — Nació en Passaic NJ. A la edad de 7 se mudó con su familia para Luquillo PR. Luego de 7 años su familia se mudó para Fajardo donde se graduó de la escuela superior Dr. Santiago Veve Calzada. Después de terminar la escuela y un corto tiempo en la Universidad, Irving decidió ingresar a el ejercito de los EU en marzo del 1989.

Mientras estuvo en el Army fue a la Guerra del Golfo en 1990 hasta el 1991 donde estuvo en Arabia Saudita e Iraq.

Después de llegar de la Guerra del Golfo en el verano del 1991 se caso con el amor de su vida, Jennie Moya. Ellos

tienen tres hijos. Irving sirvió en el ejercito de EU por 23 años los cuales lo llevaron a muchas partes de EU y Korea del Sur.

Mientras estuvo en el ejercito su esposa le propuso ir a un entrenamiento de inversiones en bienes raíces en el 2007. Después de unos años de experiencia comenzó a participar en el entrenamiento del mismo. Ha entrenado a miles de personas en areas de emprendimiento de negocios, ventas, negociación y el desarrollo personal.

Hoy dia Irving es inversionista y orador publico en el area de inversiones y desarrollo personal.