

Guía para Ofertar en **Inversor House**

¿Qué es ofertar?

Ofertar significa proponer tú mismo una operación inmobiliaria completa (compra, litigio judicial, resolución de ocupación, reforma y venta o alquiler), usando capital propio y sin hipoteca. Si necesitas financiación, puedes convertirte en gestor del proyecto y solicitar la participación de algún inversor privado.

Antes de ofertar, debes estudiar detenidamente la operación inmobiliaria que deseas realizar y asesorarte lo mejor posible. Recuerda: toda inversión, por muy segura que parezca, conlleva riesgos. Tu capital y tu patrimonio están en juego, y podrías perder parte de ellos por múltiples motivos.

Debes revisar la situación legal con un abogado, analizar el desalojo del ocupante (si lo hay), presupuestar la reforma y crear tu propia hoja de cálculo con todos los costes que descubras en el análisis: comunidad, IBI, impuestos, seguro, pago al ocupante, reforma, comisión de reventa, plusvalía municipal, etc.

Importante: En InversorHouse somos una inmobiliaria enfocada en inversores, pero no invertimos por ti ni hacemos recomendaciones. Eres tú (o tu asesor) quien debe tomar la decisión de invertir.

Pasos para ofertar

1. Regístrate en InversorHouse

Introduce tu correo electrónico y tu número de teléfono.

(No vendemos tus datos ni enviamos publicidad. Solo te contactaremos si muestras interés por una propiedad).

2. Presiona el botón “OFERTAR”

Elige la propiedad que te interesa y haz clic.

3. Rellena tu número de teléfono

Será el canal por el que te contactaremos.

4. Recuerda que puedes presentar tu oferta al fondo o al banco

(No necesitas hacerlo de forma inmediata, ni estás comprometido solo por hacer clic).

5. Presionar “OFERTAR” no es vinculante

Solo manifiesta interés. El único documento vinculante será el de arras.

6. Te llamaremos para verificar los datos

Confirmaremos tu interés y resolveremos dudas.

7. Compra como particular, autónomo o empresa

Puedes adquirir el inmueble a nombre propio o de una sociedad.

8. Formaliza tu oferta por escrito

Debes redactar una carta de intenciones (LOI – Letter of Intention) con tu propuesta.

9. Si el fondo acepta tu oferta, solicitarás una “Solicitud de Compra” (SC)

10. Deberás pasar un proceso PBC/FT (Prevención de Blanqueo de Capitales / y Lucha con el Terrorismo)

Se solicitará toda tu documentación fiscal y laboral. Este trámite es exhaustivo y, si no lo superas correctamente, la operación puede bloquearse o incluso ser investigada por Hacienda si el origen de los fondos es dudoso.

11. Firma del contrato de arras penitenciales

Este documento sí es vinculante y te compromete a comprar la propiedad o a pagar una penalización en caso de no hacerlo. Suele exigirse un 5% del valor de la propiedad como señal.

12. Elige la fecha para la notaría

Coordinarás con el fondo y el notario para formalizar la compraventa.

13. Firma en notaría

Acudirás y firmarás como en cualquier operación de compraventa.

14. Te conviertes en propietario o acreedor de deuda

En caso de haber adquirido un NPL (crédito impagado), serás acreedor hasta que se resuelva judicialmente.

Pasos posteriores

15. Resolver litigios pendientes

Si el inmueble tiene litigios, debes resolverlos. Para ello, previamente deberías haberte asesorado por un profesional en esa casuística.

16. Resolver la ocupación

Deberás haber negociado con el ocupante su salida o tener una estrategia de desalojo clara, respaldada por profesionales.

17. Realizar la reforma

Haz un estudio detallado de los costes de reforma o rehabilitación y contrata profesionales de confianza.

Recomendación: formaliza los contratos por escrito y exige garantías. Esto facilita la reventa o el alquiler posterior, y evita sobrecostes inesperados.

18. Reventa o alquiler

Decide cómo vas a capitalizar tu ganancia. Aunque InversorHouse se enfoca en operaciones de reventa o *flip*, puedes elegir alquilar o incluso quedarte la vivienda para uso personal.

19. Elegir inmobiliaria

Puedes contratar una agencia para la venta o alquiler, o hacerlo tú si tienes tiempo y conocimientos.

Recuerda que **Inversor House** no hacemos service a clientes finalistas.

20. Capitalizar ganancias

Liquida todos los gastos e impuestos y cobra tu beneficio.

Te recomendamos rehacer la hoja de cálculo con los datos reales y compararlos con tus previsiones iniciales. Esto te ayudará a aprender y mejorar para futuras operaciones.