



**LIGHTNING**  
PROPERTY GROUP

**Información de  
Prestamista Privado**

# ¿Quiénes Somos?

## Lightning Property Group


➤ **Lightning Property Group** es una firma profesional de soluciones inmobiliarias de servicio completo que compra y vende propiedades en toda el área de la Bahía de Tampa, Florida. Nos especializamos en la compra de viviendas en dificultades con un descuento significativo, las renovamos y revendemos. Fundada en el 2015 por Rosa Acosta y Karyn Useche, Lightning Property Group se complace en ser parte del renacimiento de la zona y aspiran a seguir contribuyendo al rejuvenecimiento económico de Tampa Bay.

Desde sus inicios, Lightning Property Group ha perseguido con pasión el objetivo de ayudar a las personas de nuestra comunidad a encontrar una respuesta a sus necesidades inmobiliarias. A través de los años, hemos desarrollado una base sólida de conocimientos de bienes raíces, con la integridad de cumplir las promesas y lograr acuerdos exitosos.

### ➤ Nuestra Misión

Cuando la pasión por bienes raíces se combina con personas talentosas que tienen un impulso inquebrantable por el éxito, sucederán cosas increíbles. En Lightning Property Group, nuestro objetivo no solo es tener un efecto positivo sobre nosotros mismos y nuestras familias, sino también en inspirar, motivar y crear un cambio duradero en todas las personas con las que nos encontramos. Tratamos a nuestros clientes y miembros del equipo con respeto en todo momento. Nuestro lema es y será siempre, "Donde hay una voluntad, hay un camino, y el fracaso no es más que la falta de esfuerzo." Nuestra empresa se dedicará a la educación y el crecimiento profesional que creará los líderes del mañana.

"Estamos muy motivados, bien informados, con gran ética, y calificados para manejar cualquier transacción inmobiliaria. Al igual estamos muy comprometidos a ayudar a las personas con sus necesidades inmobiliarias y hacer que las transacciones tengan éxito.



“Estamos muy motivados, informados, con gran ética, y calificados para manejar cualquier transacción inmobiliaria. Al igual estamos muy comprometidos en ayudar a las personas con sus necesidades de bienes raíces y asegurarnos de que éstas sean exitosas.”

# LIGHTNING PROPERTY GROUP

## Datos Acerca de Lightning Property Group

- Somos una compañía líder en soluciones inmobiliarias de servicio completo en Tampa Bay, Florida especializada en la compra y venta de propiedades en dificultades
- Nos enfocamos en brindar soluciones para los clientes y valor para los inversionistas mediante la localización y la renovación de propiedades en dificultades.
- Nuestro objetivo es proporcionar el mas alto nivel de servicio a nuestros clientes



# La Historia de Lightning Property Group



Nacidas y criadas en Venezuela, Rosa Acosta y Karyn Useche llegaron a Estados Unidos en busca de una mejor educación y futuro. Rosa ha vivido en el área de Tampa Bay por más de 25 años. Ella asistió a la Universidad de Tampa y recibió una licenciatura en Comunicación Social. Posteriormente recibió una Maestría en Informática Gerencial. Karyn también asistió a la Universidad de Tampa y recibió una licenciatura en Artes Digitales.

Durante años, Rosa y Karyn soñaron con crear su propio negocio inmobiliario, pero no sabían cómo funcionaría. Simplemente sabían que tenían que empezar por algún lado; así que simplemente se lanzaron, y decidieron hacer su sueño una realidad.

Con el objetivo de trabajar juntas en el sector inmobiliario haciendo lo que aman, Rosa y Karyn desean compartir su pasión de inmuebles con otros. A medida que comenzaron a desarrollar la empresa y forjarse un lugar en el gran mundo inmobiliario, rápidamente se dieron cuenta de que había una clara necesidad de ciertos servicios inmobiliarios que originalmente no habían previsto. Crearon Lightning Property Group para proporcionar soluciones a esa necesidad.







# Credenciales de la compañía

## Certificaciones

Agente de bienes raíces para el estado de la Florida  
Instituto de Angente Gradudos en bienes raíces

## Conocimiento y Experiencia Inmobiliaria

Hemos invertido una gran cantidad de tiempo, energía e inversión de capital en nuestra educación inmobiliaria, asistiendo al principal programa educativo de inversión inmobiliaria del país - FortuneBuilders Mastery. Más allá de los principios de inversión sólida, nos educaron sobre cómo construir un negocio exitoso basado en sistemas y previsibilidad. Después de haber completado más de 1.000 ofertas inmobiliarias, los entrenadores y sistemas de FortuneBuilders nos han permitido invertir estratégicamente en bienes raíces. FortuneBuilders nos ayudo a crecer y expandir nuestro negocio. Ellos siempre están disponibles para seguir guiandonos en los análisis de nuestras ofertas en nuestros proyectos.



# Modelo de Negocio de la empresa

## Enfoque de inversión general



Nuestra estrategia general de inversión y nuestra especialidad es comprar propiedades en dificultades con un gran descuento, por lo general entre un 30% a un 50% por debajo del valor de mercado, renovar y vender esas propiedades.

En Lightning Property Group, nos enorgullece de tener una base sólida de conocimientos y capacitación en bienes raíces. Nuestro objetivo es brindar soluciones para nuestros clientes y encontrar el valor para nuestros inversionistas mediante la localización de casas feas, vacías que son monstruosas y las volvemos a poner en uso después de la renovación.

Nuestro negocio principal radica en nuestros sistemas, la educación y el conocimiento de la industria inmobiliaria. Nosotros no solo compramos un CD de aprendizaje por Internet y nos convertimos en inversionista inmobiliarios de la noche a la mañana. Hemos gastado miles de dólares para aprender cómo tener éxito en este negocio y hacerlo de la manera correcta desde la primera vez. A través de nuestra afiliación, estamos conectados con una red nacional de inversores que proporcionan apoyo continuo y capacitaciones semanales sobre los cambios a lo largo de nuestra industria. Este proceso nos ha permitido evitar muchos de los errores que cometerían la mayoría de los inversionistas novatos. Aprender de los errores no es una frase en nuestro vocabulario, y ciertamente no le pediríamos a nadie que invirtiera con nosotros si no tuviéramos la confianza suficiente para invertir en nosotros mismos!

### Nuestra estrategia de negocios

- Compramos propiedades residenciales en dificultades en un 30-50% por debajo del valor de mercado actual
- Compramos, renovamos y vendemos estas propiedades



## Seguimos un Estricto Proceso de Análisis

Tenemos un enfoque sistemático y disciplinado al comprar propiedades de inversión, y cada una pasa por un proceso estricto de análisis. Este riguroso conjunto de criterios incluye, pero no se limita a, los siguientes:

- > Demografía del área, mercadeo y potencial de crecimiento
- > Un estudio económico de la zona, urbanismo y desarrollo de la ciudad
- > Estadísticas sobre la tasa de criminalidad, transporte público y las escuelas
- > Análisis y avalúo de la propiedad por un profesional
- > Estado general de la propiedad, incluyendo sistema de aire, plomería, electricidad, techo y estado estructural
- > Compramos propiedades residenciales en dificultades en un 30-50% por debajo del valor de mercado
- > Compramos, renovamos y vendemos estas propiedades.

## ¿Cuál es Nuestra Ventaja Competitiva?



Nosotros también empleamos estrategias de mercadeo tan pronto compramos una casa, lo cual nos da una gran ventaja sobre un agente inmobiliario. Por lo general, la mayoría de los agentes inmobiliarios no gastan tiempo ni dinero en estrategias de mercadeo o en otras oportunidades de venta. Como resultado, a veces puede tomar meses para atraer a compradores potenciales. Muchas veces, somos capaces de encontrar nuestros propios compradores lo que nos permite asegurar un precio de venta sólido y ahorrar en comisiones de venta. Nuestro proceso de renovación también se basa en obtener un equipo de construcción cuidadosamente seleccionados y probados que saben que no somos los típicos clientes. Pagamos precios al por mayor a todos los contratistas y por lo general obtenemos descuentos por volumen en todas las materiales.

Invertir con nosotros también proporciona un beneficio mutuo para el propietario. Con nuestra oferta en efectivo, podemos ofrecer a los propietarios de viviendas algo que muy pocos compradores pueden. Estamos ayudando a los vendedores mediante la compra de sus casas en su línea de tiempo - en tan sólo 10 a 14 días. Saber que vamos a renovar la casa y que vamos a comprar tal como está es un factor muy importante para los vendedores que viven en casas antiguas, obsoletas, o que necesitan reparaciones. Estos vendedores tampoco estarán obligados a pagar honorarios de abogados, costos de cierre, garantías de vivienda, tarifa de inspección, comisiones de agentes inmobiliarios, etc. Nosotros no somos la opción perfecta para todos, pero para el vendedor con la motivación adecuada, estas características son una necesidad.



# Ventajas de Trabajar con Nosotros

- > Implementamos los sistemas y conocimientos a comprar propiedades de forma rápida y con dinero en efectivo
- > Creamos valor mediante la búsqueda de viviendas desocupadas y en malas condiciones y estas mismas vuelven al mercado para su uso después de la renovación
- > Pagamos precios al por mayor a todos los contratistas y normalmente obtenemos descuentos al por mayor en todos los materiales
- > Tenemos un sistema de mercadeo creativo para encontrar y comprar propiedades antes de que sean publicadas a la venta en el mercado de bienes raíces
- > Encontramos nuestros propios compradores lo que nos permite asegurar un precio de venta sólido y ahorrar en comisiones de ventas
- > Observamos el estado general de la propiedad, incluyendo el sistema de aire, plomería, electricidad, techo y la estructura general de la propiedad
- > Compramos propiedades residenciales en dificultades 30- 50% por debajo del valor de mercado actual
- > Compramos, renovamos y vendemos estas propiedades

# Lightning Property Group vs. Compradores Tradicionales

Estos son sólo algunos de los beneficios que tienen los vendedores de trabajar con Lightning Property Group para vender su casa:

- ✓ OFERTA DE DINERO EN EFECTIVO
- ✓ NO HAY COMISIÓN
- ✓ CIERRE RÁPIDO
- ✓ SIN CARGOS
- ✓ NO GASTOS DE CIERRE
- ✓ COMPRAMOS LA CASA TAL Y COMO ESTA
- ✓ NO AVALUO
- ✓ NO HAY RESTRICCIONES DE PRÉSTAMO

## ¿Cómo funciona el proceso?

➤ La mayoría de los propietarios de viviendas no tienen idea de las opciones disponibles para ellos sino el de sólo publicar su casa con un agente de bienes raíces o tratar de vender la casa por su cuenta y esperar lo mejor. Nosotros ofrecemos una alternativa única para publicar su casa por su cuenta o con un agente de bienes raíces.

Cuando trabajamos directamente con un vendedor, lo que ofrecemos no sólo se puede hacer para una transacción sin problemas, pero también puede sumar miles y miles de dólares en ahorros en comparación con vender una casa a través de medios tradicionales.

## ¿Cómo compararnos a un comprador tradicional?

	Comprador Tradicional	Lightning Property Group
<b>Metodo de Pago</b>	<b>Financiamiento por Banco</b>	<b>Efectivo</b>
Reparaciones	1-8% Valor de la Casa	Ninguno (Venta Tal Cual)
Tiempo para el Cierre	45 Dias o Mas	10-14 Dias
Comisiones	6% del Precio de Venta	Ninguna
Gastos de Vendedor	1-6% del Precio de Compra	Cero
Avaluo de Propiedad	Mandatorio	Ninguno
Tiempo en el Mercado	87 dias en el area de Tampa Bay	0 Dias

# Criterios de Compra de Inversiones



Nuestro objetivo es comprar viviendas en dificultades en zonas estables donde todavía hay una fuerte demanda de compra. Parte de nuestra gran visión es mejorar la calidad de vida general en los vecindarios urbanos y suburbanos. Además de mejorar la calidad de vida en general, estamos comprometidos con el aumento del valor de los inmuebles en nuestra comunidad. Nuestra empresa le suma aún más valor mediante la rehabilitación de propiedades que están en gran necesidad de reparaciones. Podemos enfocarnos en propiedades en dificultades y darles nueva vida mediante la renovación y la mejora de la condición de la propiedad. Al hacerlo, somos capaces de crear hermosas casas y animar a la sociedad a tener su casa propia.

La capacidad de identificar una inversión inmobiliaria inteligente es sin duda una habilidad que se aprende. Hemos sido bien entrenados y poseemos esta habilidad, junto con la intuición para detectar estas grandes oportunidades de inversión en el mercado actual.

No todas las oportunidades son un “buen negocio”, y hemos construido nuestra empresa sobre una base estable conociendo nuestros números. Si los números no tienen sentido para nosotros, ciertamente no tendrá sentido para nuestros inversores. Nuestro objetivo es estar en el negocio durante muchos años y crear una marca de nuestra empresa el cual no se puede lograr mediante la adopción de riesgos no calculados.

## Tipo de Propiedades que Buscamos

- > **Propiedades en dificultades con una gran necesidad de reparaciones**
- > **Propiedades donde los vendedores necesitan vender rápidamente**
- > **Propiedades libre de impuesto o deudas**



# ¿Cómo compramos casas tan por debajo del valor de mercado?



En **Lightning Property Group**,

hemos creado un programa de mercadeo que produce un flujo constante de clientes de alta calidad. Nos diferenciamos de nuestros competidores porque no nos limitamos en ofertar solo propiedades del MLS - lo hacemos a un alto nivel. Nuestras estrategias creativas de mercadeo nos permiten llegar al propietario directamente, incluso antes de que la propiedad vaya a un agente de bienes raíces para ponerla en venta en el MLS; mientras que el precio de compra escalaría.



Estas son algunas de las estrategias de mercadeo que utilizamos para localizar grandes ofertas muy por debajo del valor de mercado:

INTERNET	CORREO	OTRAS ESTRATEGIAS
Twitter	Legalización de un testamento	Carteles Informativos
Páginas de restricción de comprador	Pre-ejecución hipotecaria	Eventos de networking
Páginas de restricción de vendedor	Nuevo impuesto	Propaganda de puerta
Sitios web de primaria	Libre	Otros revendedores
Facebook de negocios	Código de Violaciones	2 propagandas en las casa
Listado de negocios de Google	Divorcio	"Bird Dogs"
Anuncio de Google palabras claves	Listados vencidos	Caja de camión



# Cómo Vendemos la Propiedad Rápidamente

Hay muchos métodos que utilizamos para vender propiedades rápidamente. Invertimos mucho tiempo y dinero en mercadeo para construir una lista sólida de clientes que quiero comprar nuestras casas. A pesar de lo que dicen los medios, hay un montón de compradores por ahí que son conscientes del hecho de que existen numerosas oportunidades de compra en el mercado de bienes raíces. El problema es que simplemente no saben cómo identificar y analizar para asegurarse de que en realidad están recibiendo un buen valor. Ahí es donde entramos nosotros. Estamos constantemente en la búsqueda de la próxima oportunidad de compra, y el uso de técnicas comprobadas para analizar las propiedades de inversión.

## Métodos que Usamos para Vender Propiedades

- > **Carteles Informativos y Mercadeo Innovativo**
- > **Agente de bienes raíces / lista en el MLS (Multiple Listing Service)**
- > **Internet / Páginas Web**
- > **Enseñarla antes de ser publicadas**

Nuestra capacidad de localizar una gran cantidad de bienes raíces cubre todos los tipos de inversiones inmobiliarias. Somos capaces de identificar grandes oportunidades de compra para los siguientes tipos de compradores:

- > Al por menor
- > Dueño
- > Remodelar

# Préstamos Privados

## ¿Qué es el préstamo privado?

➤ Un préstamo de dinero privado es un préstamo que se le otorga a un inversionista de bienes raíces, garantizado por la propiedad. Los inversionistas de dinero privado reciben una primera o segunda hipoteca que fija su interés en la propiedad y asegura su inversión.

Cuando encontramos una casa que está muy por debajo de su valor de mercado, damos a nuestros prestamistas privados la oportunidad para financiar la compra y rehabilitación de la casa. A través de ese proceso, el prestamista puede generar altas tasas de interés: 4 o 5 veces superiores a las que puede obtener en un CD bancario y otros planes de inversión tradicionales.

Esencialmente, los préstamos de dinero privado son su oportunidad de convertirse en el banco, obteniendo los beneficios al igual que lo haría un banco. Es una excelente manera de generar flujo de efectivo y producir un flujo de ingresos predecible, mientras al mismo tiempo, proporcionar una excelente protección y seguridad para su inversión principal. Puede hacer lo que los bancos han estado haciendo durante años ... Obtener un rendimiento rentable de las inversiones respaldadas por bienes raíces. No hay otro vehículo de inversión como este.

### Fuentes de Dinero Privado

- > 401K
- > Self-Directed IRA
- > Participación en las ganancias
- > Ahorros personales,
- > Trust Fund
- > Muchos son impuesto diferido de ganancias

“ A través de los préstamos de dinero privado, usted tiene la oportunidad de convertirse en el banco. ”



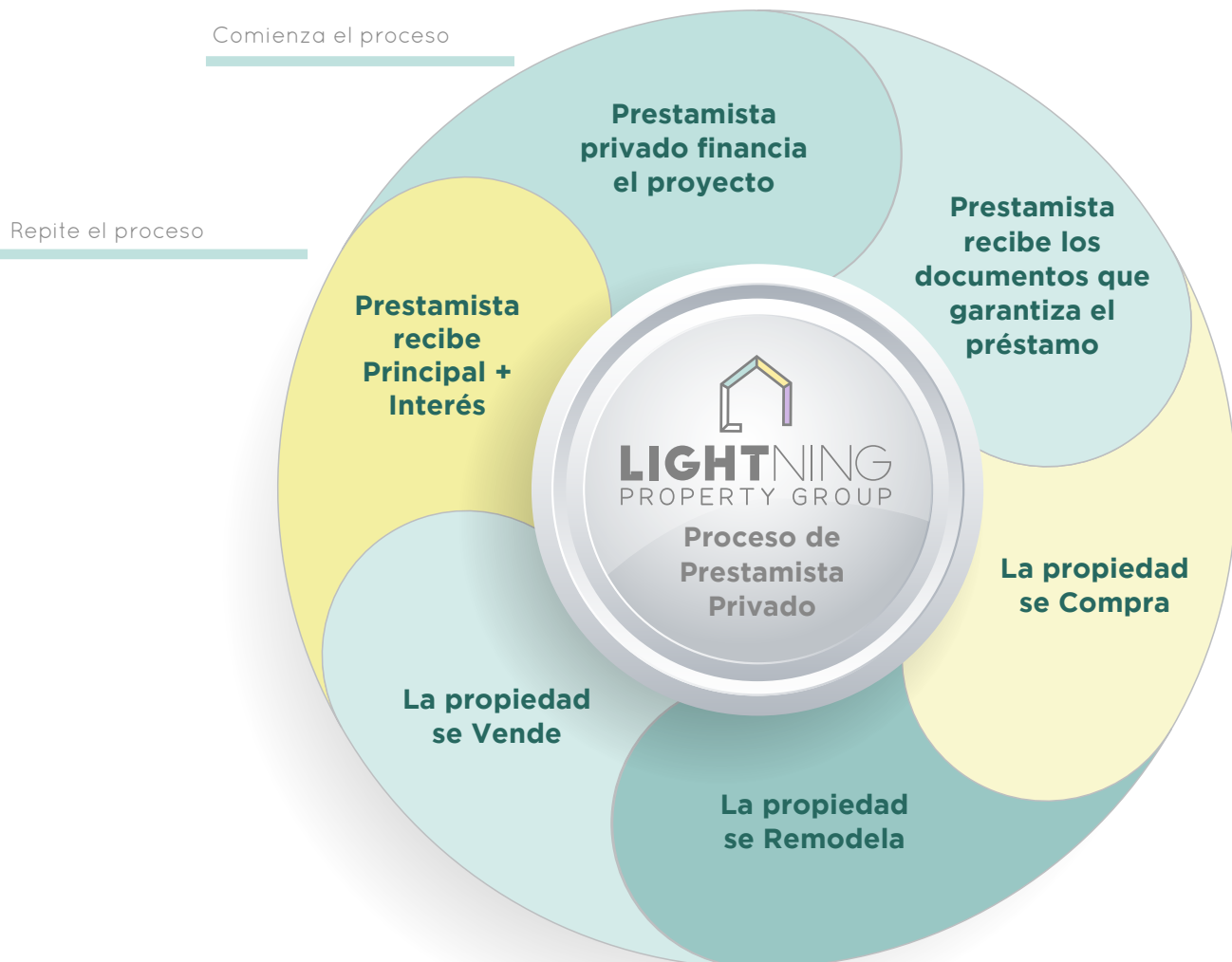
# Cómo Funciona el Proceso

El proceso es simple. Encontramos una propiedad de bajo valor que queremos comprar - y una vez que nos dan la luz verde, le pedimos prestados los fondos para comprar y renovar la propiedad. En el cierre, recibe una hipoteca sobre la casa junto con otros documentos importantes. La siguiente etapa es la renovación de la propiedad. Una vez que se complete las renovaciones (generalmente 3-6 meses, dependiendo del tamaño del proyecto), listaremos y venderemos la propiedad. Cuando llegue el momento del cierre, recibirá su principal más el pago de intereses 8- 10%. ¡Es así de sencillo! El objetivo es seguir generando ese dinero para usted y seguir obteniendo beneficios sustanciales para que siga invirtiendo con nosotros, construyendo una relación de beneficio mutuo a largo plazo.

## TIEMPO TÍPICO DEL PROCESO

Remodelación 3-6 meses

Wholesale: 3-15 días



## Ejemplo de la inversión

Así es como se verían los números en un proyecto de renovación por un período de 6 meses.

Precio de compra:	\$95,000
Costo de Remodelación:	\$68,000
Total invertido: (6 meses de espera)	\$163,000
Precio de venta:	\$250,000
Retorno de la inversion al prestamista =	\$6,520

(Incluyendo la remodelación y re-venta de tiempo) con un prestamista privado de retorno del 8%)

## ¿Cómo usted se beneficia de los préstamos privados?

Usted, como el prestamista privado, puede beneficiarse enormemente de la inversión de su capital. Una hipoteca inmobiliaria / escritura de fideicomiso le proporciona documentos de seguridad que no obtendría en otras inversiones. También se añade aún más protección debido a la forma en que compramos y porque tiene recursos disponibles en caso de que no paguemos el préstamo.

Actualmente pagamos de 4 a 5 veces más que un CD bancario. Nuestras tarifas fluctuarán muy poco dependiendo del precio de compra y remodelación involucrada. Cuanto menor sea el precio a pagar por una casa, podemos pagar un poco más en la tasa para asegurarnos de que nuestros prestamistas hagan que valga la pena su tiempo. Los préstamos privados significan que usted puede relajarse mientras su dinero está en un lugar verdaderamente seguro, trabajando para usted.

## Es una oportunidad de ganar tanto para el prestamista como para el prestatario

### ¿Tú qué sacas de esto?

- > Inversión segura garantizado por bienes raíces
- > Alto rendimiento de su dinero
- > Un flujo de ingresos predecible ya que las tasas fluctúan muy poco
- > No hay gastos de gestión
- > Sin dolores de cabeza diarios con la gestión de los contratistas

# ¿Por qué es tan atractivo ser prestamista privado?

- Ingresos pasivos (un mínimo de tiempo involucrado)
- NO lidiar con los inquilinos
- NO mano de obra para la renovación de propiedades
- NO tiene que lidiar con contratistas sin escrúpulos
- El uso a corto plazo de el prestamista
- Sensación de seguridad de que el dinero va a regresar pronto
- Seguridad garantizada por la liquidez de la propiedad
- Los prestatarios hacen el trabajo duro de encontrar la garantía
- Los prestatarios ponen su dinero en activos como la garantía del prestamista
- Los prestatarios ponen su tiempo y trabajo en la garantía del prestamista
- El prestatario toma mayor parte del riesgo
- Si prestamista tiene que ejecutar la hipoteca, el prestamista hace aún más dinero
- Préstamos múltiples se pueden hacer de una sola vez
- Es un trabajo fácil y sencillo
- Es una industria de alto volumen anual y de préstamos
- Hace dinero mientras duerme
- Mejora el juego de golf por lo que permite más tiempo de juego
- Los beneficios pueden ser libres de impuestos Es rentable sin límite en las ganancias





Debido a nuestra estrategia de compra, somos capaces de ofrecer a nuestros compradores una casa totalmente renovada en o por debajo de todo lo demás en el vecindario. Nos alejamos de cientos de ofertas de “cierre” que no cumplan con nuestros criterios de compra específicas, y simplemente no se compra al menos que tenga sentido para todos los que están involucrados.

## RIESGO VS. GANANCIA

SENTADO EN EL BANCO	PRÉSTAMOS PRIVADO DE BIENES RAÍCES
\$100.000 x1% Interés	\$100.000 x8% de Interés
12 meses = \$1000 Retorno de Inversión	12 meses = \$8000 Retorno de Inversión
Impuesto atrasado	Respaldado por el préstamo de bienes y raíces

¡Usted se hace **8x más** por el retorno de su inversión!

MERCADO DE VALORES	PRÉSTAMOS PRIVADO DE BIENES RAÍCES
Sin garantía	Asegurado por una hipoteca o fideicomiso
Sin garantía	Completamente asegurado por el colateral
Inversión al precio del mercado	El colateral está por debajo del valor del mercado
Retorno es Inseguro	El retorno es un interés fijo y acordado
	Activos tangibles

# ¿Qué es el préstamo privado?

➤ Prestamistas privados brindan la rapidez y la eficiencia de nuestras operaciones y nuestra ventaja es aun mas grande cuando compramos usando el préstamo privado. La mayoría de las casas que compramos están en necesidad de venta rápida de 10 a 14 días. Un banco tradicional requiere de 30 a 45 días para cerrar un préstamo.

Muchas ventas de casas tradicionales caen fuera de contrato debido a problemas de financiamiento. El uso de dinero rápido como ventaja nos permite negociar un precio de compra mucho más bajo y reducir nuestro riesgo.

Ser capaz de ofrecer un cierre rápido con fondos privados motiva a los vendedores a que acepten nuestra oferta, y les incite a tomar un precio mas bajo de lo que sería de un típico comprador.

Además, los requisitos para un préstamo con un banco

también están cambiando constantemente y se requieren aplicaciones, aprobaciones, honorarios y otras restricciones para los inversionistas.

También limitan el número de propiedades de inversión que se puede comprar por una empresa. En una nueva compra que requieren renovaciones, los fondos del prestamista privado se asignarán al precio de compra, renovaciones, costos de mantenimiento, el costo de reventa y una pequeña reserva para gastos inesperados.

## Nuestras Ventajas del uso de dinero privado

- **No vamos a tener que lidiar con los bancos, aplicaciones, etc.**
- **Podemos comprar a mayores descuentos**
- **Nos da una ventaja competitiva sobre el resto**
- **Nos permite comprar con dinero en efectivo ¡El efectivo es la clave!**



# Protegemos a Nuestros Prestamistas



Los bancos ofrecen hipotecas a largo plazo, a plazo fijo de ganancia. Puede ponerse en la posición del banco asegurando y manejando su capital de inversión y los fondos de jubilación para hipotecas de bienes y raíces. Las hipotecas tienen la máxima seguridad ya que si uno falla, el banco puede recuperar su inversión como el primer derecho de retención sobre la propiedad.

Cada propiedad que se adquiere pasa por un proceso de evaluación con el fin de analizar la rentabilidad antes de que la propiedad sea adquirida. "Integridad" es una parte esencial de nuestro negocio, y sólo tomamos decisiones que tengan sentido para el prestamista. Además, para su protección, también se proveen los siguientes documentos para asegurar su capital de inversión:

**Pagaré:** Esta es su garantía para su capital de inversión.

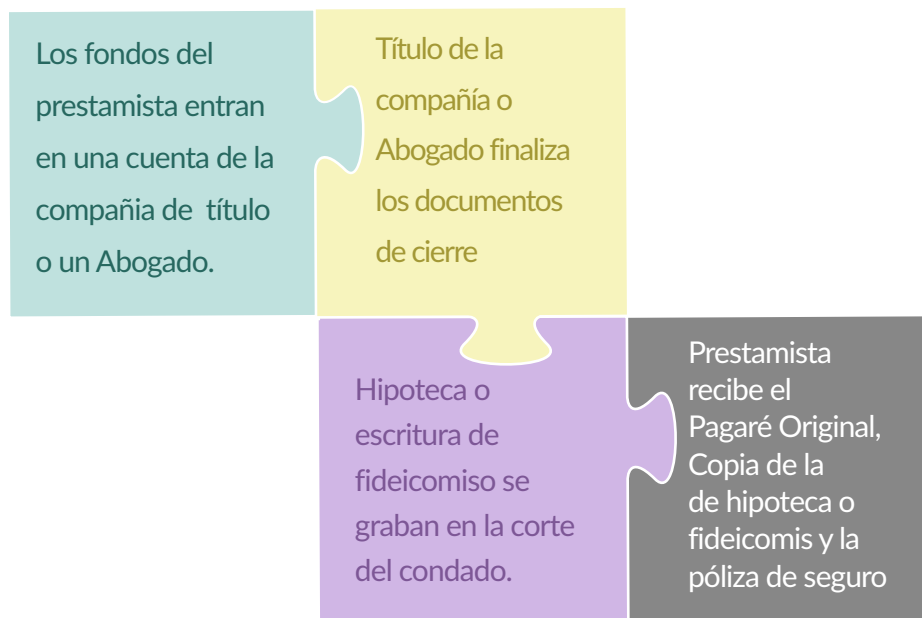
**Escritura de fideicomiso/hipoteca:** Este es el documento que se registra en la corte del condado para asegurar

públicamente su inversión contra la propiedad que estamos ofreciendo como garantía

**Póliza de Seguro:** Esto es donde usted como el prestamista privado debería estar listado como el "Principal en la Poliza" para su protección en caso de incendio o desastre natural, etc.

Nosotros pagamos por obtener un título de propiedad sin ningún problema al respecto, así como una póliza de título de la propiedad. Este proceso es del mismo modo que se haría en una transacción regular. Para una inversión de alquiler con una nota a largo plazo, siempre tenemos una póliza de seguro de riesgos válida en la propiedad para ser protegido contra cualquier inconveniente. El prestamista se coloca como un acreedor y se le notificará si el seguro no se mantiene al día. En el caso de daños a la propiedad, el seguro responde por los gastos necesarios para reconstruir o reparar la propiedad, o utilizados para pagarle usted.

## Descripción General del Proceso de Cierre





# Vías para Invertir como Prestamista Privado

## **Efectivo**

Se puede acceder al efectivo mantenido en la mayoría de los tipos de cuentas bancarias rápidamente y puede financiar sus fondos en minutos, en lugar de horas o días. Las tarifas son generalmente mínimas para transferencias electrónicas.

## **Línea de crédito con garantía hipotecaria**

Una línea de crédito con garantía hipotecaria es una fuente muy poderosa de financiamiento que mucha gente tiene y ni siquiera piensa. El tener capital sin movimiento es considerado dinero muerto porque no genera ningún tipo de ganancia. El prestamista puede acceder fácilmente a ese dinero y así se puede asegurar de estar en la primera posición cuando estemos listos para comprar una propiedad.

## **Líneas de crédito personales y comerciales**

Se pueden obtener préstamos personales y “líneas de crédito firmadas” de la mayoría de los bancos o cooperativas de crédito por cualquier persona con buen crédito y unos ingresos estables.

## **Cuentas de jubilación**

Cada vez más prestamistas privados utilizan su IRA fondos para invertir en bienes raíces. Una IRA autodirigida es esencialmente lo mismo que una IRA tradicional, pero le permite comprar una gama más amplia de inversiones, incluyendo las inmobiliarias.

**Inversiones y valores liquidados** Las inversiones son una forma de poner sus ahorros a trabajar para ganar más dinero. Sin embargo, si sus acciones e inversiones no son ejecutadas como esperaba, podría ser el momento de considerar otras inversiones. Como sabe, las inversiones en la bolsa se pueden liquidar como y cuando usted quiera. A veces se necesita liquidar sus inversiones porque necesitas el dinero para algo que desea comprar como bienes raíces.

## Vías para Invertir como Prestamista Privado

- > Efectivo
- > Línea de garantía hipotecaria
- > Líneas de crédito personales y comerciales
- > Cuentas de jubilación
- > Inversiones y valores liquidados



# Invertir con una Cuenta IRA auto dirigida

➤ La mayoría de la gente piensa que una cuenta de IRA solo se puede utilizar para comprar inversiones, como acciones y fondos mutuos. ¡Pero eso no es cierto! Usted puede obtener préstamos hipotecarios privados utilizando los fondos que ya están en su cuenta de IRA y otros planes de retiro.

En lo que respecta a préstamos para inversiones inmobiliarias, existe la cuenta de IRA auto dirigida. El IRS ha establecido pautas sobre qué puede y que no puede invertir con su cuenta de IRA.

Muchas personas están sorprendidas por las diferentes opciones disponibles. Desde retención de impuestos, oro, inversiones y notas inmobiliarias, las cuentas IRA son mucho

más poderosas de lo que la mayoría de la gente piensa. Si usted añade a ese poder de una cuenta IRA Roth que le permite disfrutar de su ganancias libres de impuestos o diferidas, obtendrá una vía más rápida hacia una jubilación aun más fácil.

Sin embargo, para que se pueda utilizar estas cuentas de jubilación para préstamos, primero deben ser administrados por una tercera custodia.

Después de seleccionar su custodia, simplemente envíe una transferencia formal y ellos harán todo el trabajo por usted una vez que está listo para hacer préstamos hipotecarios privados. Nosotros le podemos recomendar a una compañía de tercera custodia que se hayamos trabajado en el pasado y que pueda ayudarlo a configurar su cuenta.

## Cuentas de jubilación que pueden auto dirigirse

- > IRA Roth
- > IRA Tradicionales
- > SEP IRA
- > IRA SIMPLE
- > 401k (solo)
- > 401k (plan calificado)
- > Cuentas de ahorro educativas
- > Cuentas de ahorro para la salud

\*Las ganancias pueden estar libres de impuestos o con impuestos diferidos cuando invierte con una de estas opciones.

# Términos y Condiciones para invertir

## Términos y Condiciones

### **Inversión mínima:**

Cuando trabajamos con prestamistas privados nuestro requisito mínimo para invertir es de \$50,000 dólares. Esto es un monto de inversión inicial para asegurar y generar confianza cuando se trabaja con nuestra empresa.

### **Términos de la hipoteca:**

La mayoría de nuestros préstamos se empiezan con una nota hipotecaria de 8 a 12 meses; sin embargo, esta misma depende del tamaño del proyecto. Si estamos haciendo un demolición y reconstrucción, tendremos que esperar por los inspectores del condado para la aprobación de los permisos, lo que provoca retrasos. Nosotros tomamos esto en cuenta y se le estará informando detalladamente el estimado para el retorno de su inversión.

Nosotros no agrupamos fondos de otros inversionistas durante el proyecto: su financiamiento estará vinculado en una sola propiedad por escritura de fideicomiso en la corte del condado.

### **Calendario de pago:**

Por lo general, pagamos la suma total en el momento del cierre para una nota hipotecaria de corto plazo. Esto es mucho más fácil de administrar para ambas partes, especialmente si trabajamos con una cuenta de jubilación.

En una nota hipotecaria más larga, pagamos mensualmente como una hipoteca típica.

### **1ro y 2do Deudor Hipotecario:**

El inversionista, como “deudor hipotecario”, tiene el primer derecho de posesión y poder de venta la propiedad. Se coloca la primera posición de derechos detrás de una hipoteca para préstamos mayores. Probablemente estés acostumbrado a escuchar el derecho a la primera y segunda hipoteca. La segunda hipoteca es un derecho menor porque está en segunda posición en los documentos de la corte y la hipoteca es un monto menor.

El préstamo mayor o el primero la hipoteca debe pagarse antes del segundo en el momento del cierre de la propiedad.

## **Términos y condiciones de inversión**

- > **Inversión mínima - \$ 50,000**
- > **Tasa de interés: 8% en promedio**
- > **Programa de Pagos: se paga mensualmente o en el día del cierre del inmobiliario.**
- > **Plazos hipotecarios: 12 meses (los proyectos suelen completarse de 3 a 6 meses)**
- > **Devolución de capital e intereses: Día del cierre del inmobiliario.**
- > **1er o 2do puesto de gravamen**
- > **Opción de renovar**
- > **Todos los documentos se registran en la corte del condado.**



# Siguientes Pasos

## Empezando con nosotros

➤ Es importante reunirse y discutir todos estos detalles en persona con el inversionista. Se necesita una definición de cuáles son sus objetivos, es decir, inversión a largo plazo o corto plazo, y la cantidad con la que se siente cómodo invertir inicialmente. En ese momento, es cuando le presentaremos las oportunidades actuales que se ajusten a esos criterios o lo contactaremos tan pronto se tenga el proyecto en mano.

Si tiene algún interés en esta oportunidad, contáctenos por teléfono al **727-755-6885** o envíenos un correo electrónico a **TampaLPG@gmail.com**

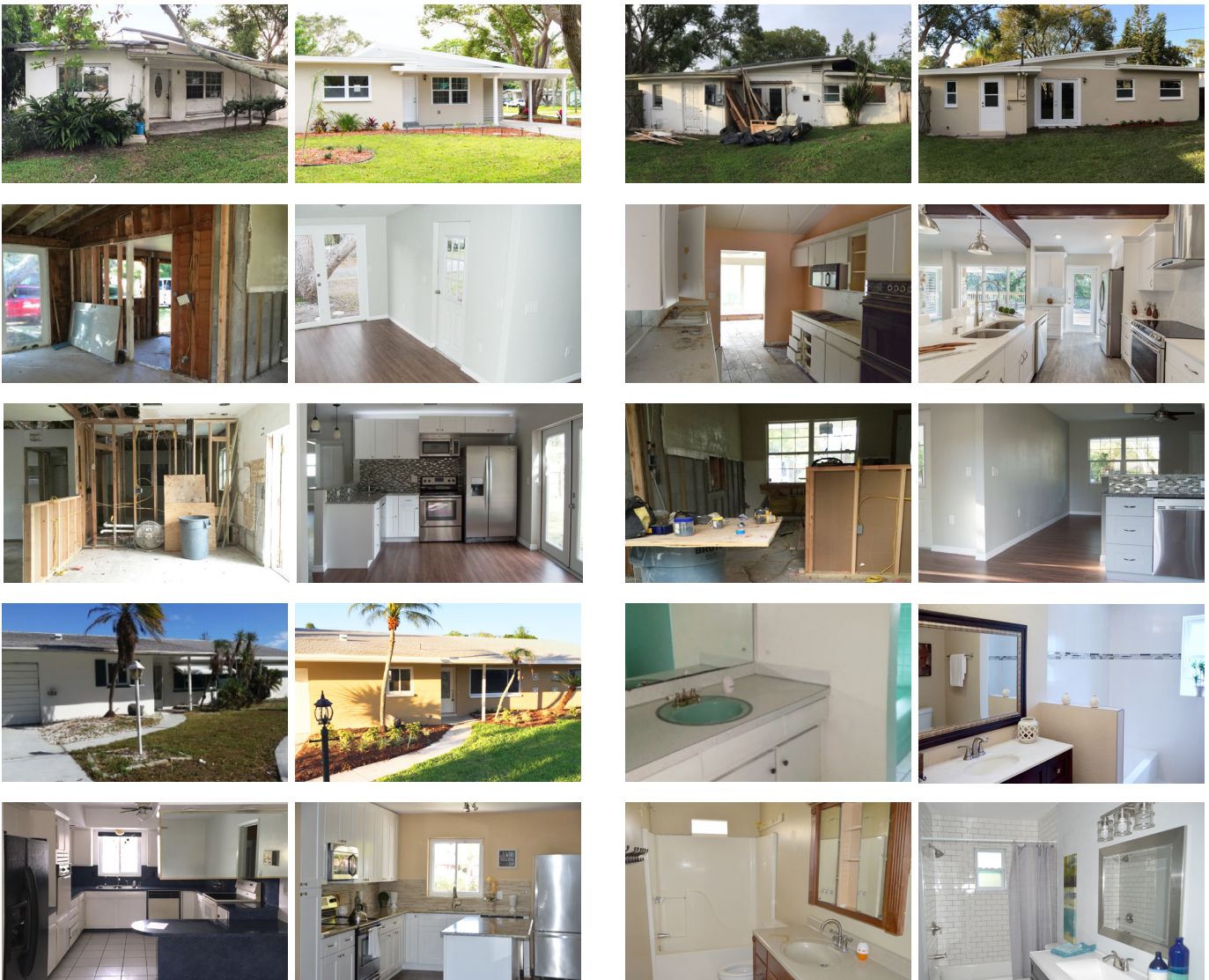
## Programa de referencia

El boca a boca suele ser la forma en que podemos trabajar con prestamistas privados como usted. Le agradeceríamos mucho si puede pasar nuestra información a cualquier persona que pudiera estar interesada en la oportunidad de ser prestamista. En nuestro negocio, siempre es importante que tengamos un flujo constante de prestamistas. Una vez que haya hecho algunos tratos con nosotros y haya aprendido cómo comprando tan bajo, puede intentar hacerlo por su cuenta. Si ese es su objetivo, estaremos de igual manera encantados de ayudarle en todo lo que podamos.

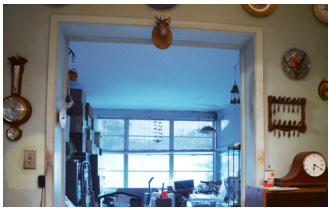


# Proyectos de Renovación de Lightning Property Group

## Fotos de antes y después













# Preguntas Frecuentes

## ¿QUÉ ES PRESTAMO PRIVADO?

Cuando localizamos una casa muy por debajo del valor de mercado, les damos a nuestros prestamistas privados la oportunidad de financiar la compra y la rehabilitación de la vivienda. Los prestamistas también pueden ganar tasas de interés altas, generalmente 4 o 5 veces las tasas que usted puede obtener en CD bancarios y otros planes de inversión tradicionales.

## ¿CÓMO SE UTILIZA EL DINERO?

En la compra de una casa que requiere renovaciones el costo se asignará al precio de compra, renovaciones, transporte, costo de reventa y también una pequeña reserva para gastos inesperados.

## ¿POR QUÉ NO OBTIENE UN PRÉSTAMO TRADICIONAL?

Hay muchas razones, pero la razón principal es el tiempo y el poder de negociación. Muchas de las casas que conseguimos se necesita una venta rápida en un plazo de 10 a 14 días. Un banco tradicional requiere de 30 a 45 días para cerrar un préstamo. También, nuestro poder es mucho mayor cuando compramos con fondos en efectivo. Muchas ventas de casas tradicionales quedan fuera de contrato por cuestiones de financiamiento, lo que nos permite negociar un precio de compra mucho más bajo y reducir nuestro riesgo.

Las pautas de préstamos también cambian continuamente. Los nuevos requisitos incluyen solicitudes, aprobaciones, otras tarifas y restricciones para inversionistas. También limitan el número de propiedades de inversión que una empresa puede comprar.

## ¿CÓMO PUEDE PERMITIRSE PAGAR TAN ALTAS DEVOLUCIONES?

Ganamos nuestro dinero con la compra. Podemos pagar rendimientos muy altos, el cual nos permite comprar entre un 20% y un 30% por debajo de un precio al mercado. Eso crea instantáneamente miles de dólares en ganancia. Además, normalmente eliminamos al intermediario en transacciones, como comisiones, honorarios de agentes hipotecarios, honorarios de préstamos; y los costos de nuestros abogados son más bajos porque es menos trabajo para ellos revisar.

## ¿REALMENTE ESTÁ AYUDANDO A LOS VENDEDORES?

Absolutamente. Con su préstamo en efectivo, podemos ofrecer algo que muy pocos compradores pueden ofrecer. Estamos comprando en su línea de tiempo en tan solo 10-14 días. Saber que vamos a renovar la casa y comprar tal cual está es un factor importante para la mayoría de los vendedores de propiedades en dificultades. Tampoco tendrán que pagar tarifas adicionales.



## ¿Y SI EL MERCADO EMPEORA Y LOS VALORES BAJAN?

Esta es una gran pregunta y una preocupación válida. Sin embargo, nuestra estrategia es no especular dentro de 3 años. Nuestra meta es comprar rápidamente y vender aún más rápido. La mayoría de nuestros proyectos se completan en 1-2 meses y se venderán en 4-5 meses. El mercado no tiende a cambiar tan drásticamente en cuestión de meses; por lo general, es un proceso más largo para que decline tan rápido. Recuerde, estamos comprando en áreas estratégicas donde el inventario ya es bajo y la demanda es alta; el cual minimiza nuestro riesgo.

## ¿QUÉ TASA DE INTERÉS PAGA TÍPICAMENTE A SUS PRESTAMISTAS PRIVADOS?

Actualmente pagamos de 4 a 5 veces más de lo que paga un CD bancario. Nuestras tarifas fluctuarán muy poco dependiendo de el precio de compra y los gastos de la remodelación. La mayoría de nuestros prestamistas reciben un pago del 8%. Si el precio de la compra es menor, aun podemos permitirnos pagar una tasa un poco más alta para valorar el tiempo y confianza de nuestros prestamistas.

## ¿CUÁNTO TIEMPO SE MANTENDRAN MIS FONDOS?

La mayoría de nuestros préstamos se establecen con una nota hipotecaria de 8 a 12 meses, pero depende del tamaño del proyecto. Si estamos haciendo una demolición y reconstrucción, tendremos que esperar a los inspectores del condado para obtener las aprobaciones. Esto provocará retrasos. Pero nosotros tengamos en cuenta todos esos detalles por adelantado y le dará un marco de tiempo estimado para el retorno de su inversión.

## ¿QUÉ PASA SI TENGO UNA NOTA A CORTO PLAZO Y VENDO LA CASA DESPUÉS SOLO 1 MES?

Para nosotros es extremadamente importante que no perdamos su tiempo. Sin embargo, ocasionalmente, pueden ocurrir situaciones en las que busque un comprador inmediatamente. En este caso, le ofrecemos dos opciones: podemos mover la nota hipotecaria a otra propiedad o proporcionarle un interés mínimo de 3 meses. La mayoría de los inversionistas ven la fortaleza de nuestra capacidad de compra en ese momento y simplemente mueva la nota hipotecaria a otra propiedad.



## ¿SE COMUNICARÁ MI DINERO CON OTROS INVERSORES?

No, no agrupamos fondos. Su financiamiento estará vinculado a una propiedad garantizada por un documento de fideicomiso en la corte del condado.

## ¿QUÉ TIPO DE PÓLIZA DE SEGURO OBTIENE EN EL HOGAR?

Si compramos una renovación, compramos una póliza de riesgo para constructores (Póliza de Vivienda Vacante). En caso de cualquier daño, el seguro se usaría para reconstruir o reparar la propiedad, o para pagarle.

## EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL PRÉSTAMO, ¿CÓMO ADQUIRO LA PROPIEDAD?

Este caso es poco probable pero simplemente se le transfiere la propiedad. Si por alguna razón no lo hicimos (o no se pudo), entonces tiene todos los derechos legales de un prestamista garantizado. La mejor manera de proteger legalmente sus intereses en caso de un incumplimiento sería contratar a un abogado. Normalmente buscarán recuperar su inversión, cualquier interés no pago, otros costos relacionados, todos los honorarios de sus abogados y tal vez incluso hasta más. Un representante legal podría asesorarle si tiene sentido ejecutar la propiedad para proteger o recuperar su inversión.

## ¿HAY GARANTÍA DE SU INVERSIÓN?

No. No hay garantía respaldada por el gobierno sobre estos pagarés inmobiliarios privados. Estás obteniendo protección de la ganancia en la propiedad inmobiliaria. Si en algún momento incumplimos con la nota hipotecaria, usted tiene el derecho legal de adquirirla (esencialmente ejecutar una hipoteca sobre nosotros). Muchos inversionistas se ríen de esto y dicen: "Espero que esté un día atrasado en los pagos que con mucho gusto se lo quito de sus manos". Debe recordar que planificamos para lo peor y que nuestras propiedades tienen miles de dólares de ganancia en ellos; y en el peor de los casos, muchas veces no ganamos "tanto" como esperábamos.

## ¿QUIÉN COMPRA UN SEGURO?

Nosotros pagamos para obtener un título libre y también una póliza por la propiedad, tal como lo haríamos en una transacción típica.

## ¿CUÁNTO ME VA A COSTAR EL PRESTARTE?

Es nuestra política pagar todos los costos de cierre para que toda su inversión funcione para usted. Pagaremos por el agente de cierre, tarifas de preparación de documentos, tarifas de notario, tarifas de correo, tarifas de transferencia bancaria y costos de registro. Nuestros prestamistas privados no pagan honorarios ni comisiones.

## ¿HA APROBADO EL IRS PARA USAR CUENTAS DE JUBILACIÓN EN ESTA MANERA?

Sí, estas son pautas establecidas y es completamente legal. Sin embargo, siempre recomendamos los servicios de una compañía para invertir fondos de jubilación con impuestos diferidos o libres de impuestos.



# LIGHTNING

PROPERTY GROUP

611 Druid Rd STE 401,  
Clearwater, FL 33756

727-755-6885

[LightningFast727@Gmail.com](mailto:LightningFast727@Gmail.com)

[LightningPropertyGroup.com](http://LightningPropertyGroup.com)