

AQUÍ TIENES EN DETALLE TODO EL CONTENIDO DEL PROGRAMA

ESE QUE VA A MARCAR UN ANTES Y UN DESPUÉS EN TU FORMA DE INVERTIR EN INMUEBLES Y VA A CAMBIAR TU REALIDAD FINANCIERA.

Semana 0 - ¡BIENVENIDO A LIBERTAD INMOBILIARIA!

- 1.0 Presentación de este módulo
- 1.1 La libertad financiera: qué es y cómo lograrla
- 1.2 Errores a evitar - consejos
- 1.3 Rentabilidad - riesgo y dónde quieres estar tú
- 1.4 Los ciclos del mercado inmobiliario
- 1.5 ¿Cuánto dinero necesito para empezar? - ¿100% de financiación?
- 1.6 Por qué los pisos baratos son más rentables
- 1.7 Por qué los pisos con alquiler bajo son más seguros
- 1.8 Los alquileres son más estables que el valor de la vivienda
- 1.9 Dinámicas estructurales a largo plazo
- 1.10 Para que empieces a ver de qué va esto: Un ejemplo
- 1.11 ¿Es buen momento para comprar?
- 1.12 ¿El dinero da la felicidad?
- 1.13 Una posibilidad - Arbitraje Inmobiliario - vive de alquiler y alquila tus pisos
- 1.14 Por qué muchos ricos han hecho su fortuna con el mercado inmobiliario
- 1.15 Mejor hecho que perfecto
- 1.16 Datos Históricos de la Vivienda
- 1.17 Calendario de pasos para tu 1ª inversión
- 1.18 Mi Libro <<Independízate de Papá Estado>> (en PDF)
- 1.19 Mi Libro << Libertad Inmobiliaria>> (en PDF)
- 1.20 Ejercicios Semana 1

Semana 2 - RENTABILIDAD ANTE TODO: CÓMO CALCULAR EL VALOR DE LA VIVIENDA

- 2.0 Presentación de este módulo
- 2.1 Cómo medir la rentabilidad - conceptos
- 2.2 ¿Qué rentabilidad necesito/exijo a una vivienda?
- 2.3 Explicación de herramienta completa para cálculo de rentabilidad
- 2.4 ¿Cómo valorar la vivienda?
- 2.5 Ratio de meses de alquiler o PER
- 2.6 Estimar reforma
- 2.7 ¿Hay que tener en cuenta el pago de hipoteca para calcular la rentabilidad o no?
- 2.8 Que la vivienda se pague sola vs Generación de Cashflow
- 2.9 Ojo: no enamorarse
- 2.10 Cómo evitar comprar en plena burbuja un mal inmueble
- 2.11 Aquí puedes ver la renta per cápita de cualquier distrito/barrio de España
- 2.12 Evita las calles más problemáticas
- 2.13 ¿La revalorización no es más rentabilidad?
- 2.14 Los grandes miedos - Okupas, Impago y Destrozo - Cómo gestionar ese riesgo
- 2.15 En qué eres bueno y delega el resto
- 2.16 Un miedo: si todos compramos, menos rentabilidad
- 2.17 Cuando Vender un inmueble Poco Rentable
- 2.18 Calculadora - Alquiler Turístico
- 2.19 ¿Y si No encuentro Pisos Rentables?
- 2.20 Ejemplo de Hoja de seguimiento oportunidades de un Alumno
- 2.21 Ejercicios Semana 2

Semana 3 - BUSCA Y ANALIZA OPORTUNIDADES COMO UN INVERSOR (1/2)

- 3.1 Tus aliados
- 3.2 Ciudad
- 3.3 Barrio y zona
- 3.4 Ubicación y pistas interesantes
- 3.5 Tipo de vivienda
- 3.6 Estado de la vivienda
- 3.7 Capacidad y superficie
- 3.8 Distribución de la vivienda
- 3.9 Finca y vecinos
- 3.10 ¿Con o sin ascensor?
- 3.11 ¿Pisos de agencia, de particular o de banco?
- 3.12 ¿Comprar piso alquilado?
- 3.13 Checklist para visitas y puntuación
- 3.14 Caso práctico: Visita
- 3.15 Links a webs Pisos de Banco
- 3.16 Material de apoyo: Kit de Calculadoras - Excels
- 3.17 Ejercicios Semana 3

Semana 4 - FINANCIACIÓN: CONOCE LAS REGLAS DE LOS BANCOS ANTES DE ESQUIVARLAS

- 4.1 Consejos para la búsqueda de financiación
- 4.2 Link a 250 bancos existentes en España
- 4.3 Otras opciones de financiación
- 4.4 Hipotecas: cómo es el proceso de negociación
- 4.5 Cómo decide el banco si te concede la hipoteca
- 4.6 El banco busca 2 cosas
- 4.7 Qué documentación pide el banco
- 4.8 Hipotecas: funcionamiento y cálculo
- 4.9 ¿Financiar como vivienda habitual?
- 4.10 Hipotecas: ¿Tipo fijo o variable?
- 4.11 ¿Compensan las bonificaciones?
- 4.12 Qué es CIRBE
- 4.13 ¿Y si prefiero solo en efectivo?
- 4.14 Comprar por separado o en pareja
- 4.15 Financiar desde el extranjero
- 4.16 Cuánta deuda tener (Apalancamiento o Ratio de Endeudamiento)
- 4.17 Gastos de compra y de hipoteca
- 4.18 ¿Y si el EURIBOR sube?
- 4.19 ¿Gestoría es obligatoria? ¿Quién decide el notario?
- 4.20 Cuando conviene amortizar hipoteca
- 4.21 Test que te hará el notario antes de firmar hipoteca
- 4.22 Famosa TAE y su importancia
- 4.23 Tasadoras homologadas por el Banco de España
- 4.24 OJO: Plazo para arras y negociar con Varios bancos hasta la FEIN
- 4.25 Simular hipoteca mixta o amortización parcial
- 4.26 ¿Y si no consigo buena financiación?
- 4.27 Ejercicios Semana 4

Semana 5 - BUSCA Y ANALIZA OPORTUNIDADES COMO UN INVERSOR (2/2)

- 5.1 Mi piso modelo
- 5.2 Oferta y demanda del alquiler
- 5.3 Qué pisos evitar
- 5.4 Cómo evitar trampas
- 5.5 Dónde buscar oportunidades
- 5.6 Cuánta comisión pagar
- 5.7 Cuidado con los prejuicios
- 5.8 Consejos para empezar
- 5.9 Mentalidad de inversor o empresario
- 5.10 ¿Cómo saber si una oportunidad es buena?
- 5.11 ¿Y si escribes tus propias reglas?
- 5.12 Opciones avanzadas para mayor rentabilidad
- 5.13 Dividir un piso en 2: Segregación
- 5.14 ¿Invertir en vivienda es arriesgado?
- 5.15 Cash is king
- 5.16 La búsqueda - por dónde empezar
- 5.17 Primer Filtro en webs
- 5.18 Cuánto tiempo le tengo que dedicar
- 5.19 El margen de seguridad
- 5.20 Poner alertas de nuevos pisos en idealista
- 5.21 Cuota de participación en la comunidad
- 5.22 Estimación de precio de idealista
- 5.23 Caso práctico: Análisis de Inmueble, Visita y Valoración
- 5.24 Rotación de cartera
- 5.25 Ejercicios Semana 6
- 5.26 REGALO: Ve a ver el Bonus Extra 4: Evaluar el estado de calidad de una vivienda.

Semana 6 - FISCALIDAD 100% PRÁCTICA Y EXPLICADA PARA TODOS

- 6.0 Presentación Miguel
- 6.1 Introducción a la fiscalidad del alquiler
- 6.2 Cuántos impuestos se pagan por los beneficios del alquiler
- 6.3 ¿Qué gastos son deducibles y cómo los demuestro?
- 6.4 Registro de gastos - plantilla y caso práctico
- 6.5 Cálculo de la Amortización anual deducible
- 6.6 Rellenar Declaración Renta - Caso práctico
- 6.7 Qué concepto poner en factura para reforma deducible como reparación
- 6.8 Fiscalidad en la venta: ganancia patrimonial
- 6.9 Fiscalidad en la venta: plusvalía municipal
- 6.10 Seguimiento Anual de Rentabilidad
- 6.11 Autoliquidación del ITP
- 6.12 País Vasco y Navarra
- 6.13 Fiscalidad Internacional
- 6.14 (EXTRA) Masterclass Certificado Digital/Clave - Hacienda, Catastro, Registro Propiedad, Ayuntamiento, S. Social, etc.
- 6.15 Gestión Documental Mensual
- 6.16 Fiscalidad del alquiler por habitaciones
- 6.17 Nueva ley vivienda 2023
- 6.18 IMPORTANTE: Ve a ver Bonus 3: Planificación fiscal avanzada para ahorrar impuestos
- 6.19 Ejercicios Semana 7

Semana 7 - OFERTA Y NEGOCIACIÓN: PREPARA TU BATALLA

- 7.1 Proceso de oferta
- 7.2 Caso práctico documentos de señal y arras
- 7.3 Consejos para negociar
- 7.4 Cómo hacer ofertas
- 7.5 Invertir en conjunto sí o no
- 7.6 Cómo comprar entre varios: la Comunidad de Bienes
- 7.7 Deberes Antes de Firmar
- 7.8 ¿Comprar sin ver?
- 7.9 Final de año: ofertas agresivas a bancos
- 7.10 La nuda propiedad
- 7.11 Certificados necesarios para la firma
- 7.12 Una fuente de oportunidades: Dación en pago, Quita, Subrogación en hipoteca
- 7.13 Tecnocasa y Redpiso: Pros y Contras
- 7.14 Cédula Habitabilidad
- 7.15 ITE
- 7.16 Nota Simple - Entiéndela y Pídela Siempre
- 7.17 Estrategias avanzadas de negociación

Semana 8 - CÓMO REFORMAR Y NO MORIR EN EL INTENTO

8.1 Consejos 1

8.2 Consejos 2

8.3 Consejos 3

8.4 Cómo estimar la reforma

8.5 Caso práctico 1

8.6 Caso práctico 2

8.7 Listado de materiales - Reforma Tipo

8.8 Cómo controlar la reforma y prevenir okupación con Cámara WIFI

8.9 Problemas y Soluciones Prácticas en Reformas (Masterclass)

3 BONOS EXTRAS EXCLUSIVOS



Cómo evaluar el estado de calidad de una vivienda

[BONO EXTRA 1] Curso para evaluar el estado de calidad de un inmueble, impartido por Jaime García Suárez, arquitecto experto en rehabilitación de viviendas, quien te explicará en profundidad cómo evaluar el estado de un piso antes de comprarlo.



Estrategias para comprar un piso con cero euros

[BONO EXTRA 2] Módulo Secreto “Estrategias para comprar un piso con cero euros” en el que revelo técnicas y estrategias muy poco conocidas para poder financiar la construcción de un patrimonio inmobiliario. Este módulo tiene un valor incalculable porque te va a permitir ahorrar mucho dinero que no necesitarás para invertir en un piso.



El inquilino Perfecto

[BONO EXTRA 3] Módulo “El inquilino perfecto”, donde explico todos mis secretos sobre cómo seleccionar y gestionar inquilinos para poder estar tranquilo y evitar los problemas antes de que sucedan. Este módulo es el resultado de mi experiencia acumulada en muchos inmuebles durante muchos años... ¡y con muchos inquilinos diferentes (aunque todos filtrados según mis reglas, por supuesto)!

3 BONOS ACELERADORES DE RESULTADOS BRUTALES



[Bono Acelerador de Resultados 1]

“Garajes, trasteros y locales”: descubre todas las particularidades que hay que tener en cuenta a la hora de invertir en este tipo de activos para empezar o diversificar tu patrimonio, generando cashflow adicional.



[Bono Acelerador de Resultados 2] “Fix & Flip”

descubre cómo comprar, reformar y vender un inmueble rápidamente a corto plazo para poder acelerar después la construcción del patrimonio que te llevará a vivir de rentas.



[Bono Acelerador de Resultados 3] Curso de Experto en Alquiler por Habitaciones: esta modalidad de alquiler altamente rentable, cada vez más popular entre los inversores, tiene el potencial de duplicar o incluso triplicar la rentabilidad de tus inmuebles si se gestiona adecuadamente, especialmente en viviendas de 3 habitaciones en adelante. Esto te permitirá incrementar el capital a mayor velocidad y acelerar la construcción de tu patrimonio inmobiliario para llegar a vivir de rentas completamente en menos tiempo.

Aquí encontrarás TODO lo que necesitas para dominar esta modalidad: cuál es el tipo de inmueble ideal, cómo seleccionar inquilinos, consejos prácticos para llevar el día a día con los inquilinos, cómo gestionar posibles problemas, hablaremos de reforma y equipamiento, trataremos cuestiones legales, normas de convivencia, fiscalidad, la importancia de los contratos, ¡y mucho más!

Uno de mis objetivos al diseñar mi programa era hacerte la vida de inversor inmobiliario lo más fácil posible.

Así que tengo algo fundamental para ti que te va a ahorrar MUCHO tiempo y esfuerzo.

EL KIT INVERSOR EFICIENTE



- **Paquete de contratos y documentos editables** (¿Sabes lo que te cobraría una gestoría por prepararte toda esta documentación?). Y ya no solo eso: ¿sabes los dolores de cabeza que suelen dar todo el tema de papeleo cuando no dispones de un inventario de contratos y documentos como el que te vas a llevar en este Kit Inversor Eficiente?
- **Kit de calculadoras y checklists** que te facilitarán MUCHO la vida a la hora de ponerte manos a la obra en la construcción de tu patrimonio: desde calculadoras para saber cuánto ofrecer por una vivienda, hasta un listado de preguntas clave que tienes que hacer sí o sí en tus visitas de pisos. Todas creadas y diseñadas 100% por mí. Las que yo mismo uso y he perfeccionado durante estos años.

El programa también incluye módulos y bonos adicionales para que no te falte nada en la construcción de tu patrimonio inmobiliario y tengas todas las herramientas en tu poder.



Planificación Fiscal Avanzada

MÓDULO EXTRA de Planificación Fiscal Avanzada para poder ahorrar impuestos... ¡sin trampas ni trucos! (para dejar de hacer caso a todo el ruido que a veces existe con estos asuntos y tengas claro en qué caso te conviene invertir a través de sociedad o como persona física). La fiscalidad, bien explicada, es apasionante y una fuente de beneficio muy inteligente.



Cómo detectar países chollo para invertir en inmuebles

BONO AVANZADO “Cómo detectar países chollo para invertir en inmuebles”, para que tengas la opinión de un inversor experto en el mercado inmobiliario internacional y puedas aventurarte más allá de tus fronteras. El bono consiste en una entrevista que le hice a un inversor expatriado que invierte en varios países y te contará cómo lo hace de manera concisa, totalmente práctica y al grano.



Masterclass para expatriados/extranjeros

Masterclass para expatriados/extranjeros con expertos del sector, quienes te enseñarán a invertir en España de manera 100% profesional desde tu país de residencia: sesiones con un asesor fiscal, con un experto en financiación y con un agente inmobiliario que puede ayudarte con las gestiones y el alquiler del día a día posterior.