

## Educación y Prevención

### Cómo un inversor, debe:

1. Estar atento cuando alguien utilice los testimonios de los miembros del grupo para promover una oportunidad de inversión.
2. Tener cuidado con las promesas de altos rendimientos con poco o ningún riesgo.
3. Evitar sentirse presionado para tomar una decisión sobre la inversión.
4. Obtener y conservar una copia de todos los acuerdos y divulgaciones de los riesgos.
5. Entender los términos y condiciones del contrato de inversión.
6. Consultar con una persona neutral, cómo un abogado de valores para evaluar la inversión inmobiliaria.
7. Enfocar en cómo pueda salir de la inversión y no solo las posibles financieras ganancias.
8. Contactar con el Oficial de Servicio de la División de Valores para verificar el registro y el historial disciplinario del promotor de inversión, para averiguar si se permite la venta de la inversión o para presentar una queja.

## Contáctenos

Para verificar los registros, para presentar una queja o preguntar sobre los estatutos o reglas:

**Oficial de Servicio**

**602-542-0662**

**ValoresDiv@azcc.gov**

Para organizar presentaciones de educación para inversores o solicitar folletos informativos:

**Coordinadora de Educación para Inversores**

**602-542-0428**

**infoAzinversor@azcc.gov**

Para obtener información general sobre inversiones inteligentes y prevención del fraude visite:

**[www.azcc.gov/azinversor](http://www.azcc.gov/azinversor)**

**¡Pregúnte y compruebe antes de que invierte!**



División de Valores, 3er Piso  
Comisión Corporativa de Arizona  
Calle 1300 del Oeste Washington  
Phoenix, AZ 85007

Número Gratuito en Arizona:  
**1-866-837-4399**

*Revisado abril de 2021*

# COMISIÓN CORPORATIVA DE ARIZONA

## División de Valores

***Inversiones de  
Bienes Raíces  
cómo Valores***



Su interés en una inversión de bienes raíces puede comenzar con un miembro de la familia de confianza, un amigo, un vecino o socio de negocios que se acerca a usted para hablar sobre algunas ganancias financieras impresionantes.

Un anuncio en un periódico popular o servicio en línea llama su atención con una promesa de rendimientos garantizados asegurados por un interés en un pedazo de bienes raíces.

Una regla pulsar con la que empezar es que, si usted como el inversor no tiene control de la transacción inmobiliaria y espera una devolución de su dinero, la transacción probablemente implica una seguridad.

Lo que es posible que no se dé cuenta es que algunas de estas oportunidades de inversión pueden ser valores no registrados o peor aún—estafas. Si una inversión en bienes raíces es una seguridad o no, no siempre es fácil de determinar y depende de los hechos y circunstancias únicos de la transacción y no en lo que un promotor llama a la inversión.



Lo más importante, entienda usted la inversión y lo que implica. Solicite documentación que proporcione una explicación clara y precisa de la inversión, cómo un prospecto o un folleto de la oferta. Si recibe documentación o respuestas verbales imprecisos, haga investigaciones de la propuesta. Aquí hay tres preguntas importantes a considerar antes de firmar en la línea punteada:

**Q: ¿Está comprando una participación en bienes raíces o en una empresa que está comprando o financiando bienes raíces?**

Un promotor puede formar una corporación, una sociedad de responsabilidad o una sociedad limitadas que comprará bienes y raíces o hará préstamos a otros compradores de bienes raíces. El promotor recauda dinero para que la entidad compre o financie el inmueble mediante la venta de participaciones en el capital social de la entidad. Lo que el promotor está vendiendo a los inversionistas es participaciones en la propiedad de la entidad. Esas participaciones en el capital son valores.

**Q: ¿Está comprando bienes raíces que puede controlar?**

El promotor puede "empaquetar" bienes raíces o préstamos en los bienes raíces con acuerdos de servicio (gestión de propiedades, alquiler o cobro de deudas, servicios de ejecución hipotecaria) que el promotor le proporcionará. El promotor, no el inversor, tomará decisiones sobre la gestión del inmueble o los bienes raíces préstamo. Si está comprando un "paquete" y carece de control activo, entonces probablemente está comprando un "contrato de inversión," que es una seguridad.

**Q: ¿Está invirtiendo en una escritura de fideicomiso?**

Aunque comúnmente se denomina escritura de inversión fiduciaria, el producto que vende el promotor es un pagaré garantizado por una escritura de fideicomiso de bienes raíces. Bajo la ley de Arizona, los pagarés son valores. La ley lo exime de los requisitos del registro la venta de un pagaré garantizado por una hipoteca o escritura de fideicomiso sobre bienes raíces, pero si el pagaré y la escritura de fideicomiso está "empaquetados" con otros servicios que el promotor le proporcionará, entonces el paquete que está comprando es probablemente un contrato de inversión que no estaría exento del registro.