

### Como inversionista, debe:

1. Estar en guardia cuando alguien se comunique con usted para invertir en una oportunidad de "entrar desde el principio" con respecto a una inversión de bienes
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. Recibir y conservar una copia de todos los acuerdos y las divulgaciones de los riesgos.
5. Asegúrese de entender los términos y las condiciones del contrato de inversión.
6. Consultar con un parte tercero y neutral, como un abogado de valores, para evaluar la inversión de bienes raíces.
7. Concentrarse en cómo puede salir de la inversión y no sólo en las posibles ganancias financieras.
8. Contactar al Oficial de Servicio en la División de Valores para verificar el registro y un posible antecedente disciplinario del promotor de inversiones, averiguarse si la inversión está permitida para ser vendida, o presentar una queja.

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

**Oficial de Servicio**

**602-542-0662**

**[ValoresDiv@azcc.gov](mailto:ValoresDiv@azcc.gov)**

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

**Coordinadora de Educación para Inversionistas**

**602-542-0428**

**[infoAZinversor@azcc.gov](mailto:infoAZinversor@azcc.gov)**

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



**¡Pregunte y Compruebe antes de que Invierte!**

División de Valores, 3er Piso  
Arizona Corporation Commission  
1300 W. Washington St.  
Phoenix, AZ 85007

Número Gratuito en Arizona  
1-866-837-4399

*Revisado mayo de 2023*

# ARIZONA CORPORATION COMMISSION

## División de Valores

***Inversiones  
de Bienes  
Raíces como  
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.

Lo que puede no darse cuenta es que algunas de estas oportunidades de inversión pueden ser valores no registrados o aún peor—estafas. Si una inversión de bienes raíces es un valor o no es siempre fácil de determinar y depende de los hechos y las circunstancias únicas de la transacción y no en lo que un promotor llama la inversión.

Una regla general con la que empezar es que, si usted como un inversionista no tiene el control de la transacción de los bienes raíces y espera un rendimiento, la transacción probablemente implica un valor.



Lo más importante, comprende la inversión y lo que implica. Solicite la documentación que proporcione una explicación clara y precisa de la inversión, como un prospecto o un folleto de la oferta. Si recibe usted respuestas verbales vagas a sus preguntas, no invierta. Hay tres preguntas importantes a considerar antes de firmar un contrato:

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

Un promotor puede formar una corporación, una sociedad de responsabilidad o una sociedad limitada que comprará los bienes raíces o hará préstamos a otros compradores de los bienes raíces. El promotor recauda dinero para que la entidad compre o financie los bienes raíces mediante la venta de participaciones en el capital social de la entidad. Lo que el promotor está vendiendo a los inversionistas es las participaciones en la propiedad de la entidad. Esas participaciones en el capital son valores. Un promotor también puede pedir dinero prestado a los inversionistas a obtener capital para la entidad. En ese caso, que el promotor frecuentemente está vendiendo son **pagarés**, que son valores.

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

El promotor puede "empaquetar" bienes raíces o préstamos en 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 inversionista, tomará decisiones sobre la gestión de bienes raíces o del préstamo los bienes raíces. Si usted está comprando un "paquete" y carece de control activo, entonces probablemente está comprando un "**contrato de inversión**," que es un valor.

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

Aunque se conoce como una **inversión de escritura de fideicomiso**, el producto que vende el promotor es un pagaré garantizado por una escritura 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 están "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.