TU PLAN DE COSTA A COSTA

Guía para inversionistas

Una oportunidad debe funcionar en tus números, no solo en las fotografías. Usa esta guía para revisar una inversión con prudencia, documentar supuestos y conversar con los especialistas antes de comprometer capital.

01 Elige una estrategia concreta

Define si buscas renta a largo plazo, uso mixto, remodelación u otra estrategia. Determina horizonte, capital disponible y cuánto tiempo puedes dedicar a la operación. No supongas que una propiedad permite alquiler vacacional: verifica reglas locales y de la asociación.

02 Estudia demanda y operación

Compara inmuebles realmente similares, no solo precios publicados. Contrasta renta estimada, períodos sin inquilino, estado, estacionamiento, mantenimiento y servicios. Pide evidencia de ingresos y gastos cuando exista; una proyección no es un resultado asegurado.

03 Calcula tu inversión total

Suma compra, cierre, rehabilitación, equipamiento y reservas. Considera deuda, seguros, impuestos, asociación, gestión y mantenimiento. Consulta cómo podrían cambiar los impuestos tras la compra. No dependas de una apreciación futura para justificar un flujo negativo.

Una regla de trabajo

Documenta cada cifra como confirmada, cotizada o estimada. Si no puedes explicar de dónde sale un supuesto, aún no está listo para tomar una decisión.

DE LA DECISIÓN A LA ACCIÓN

Avanza con claridad.

04 Haz tres escenarios

Prepara un escenario base, uno conservador y uno adverso. Cambia renta, vacancia, reparaciones y seguros. Identifica cuánto efectivo necesitarías si no hubiera ingresos durante varios meses. No existe una rentabilidad garantizada.

05 Separa operación y financiación

Ingreso operativo neto (NOI) = ingresos operativos efectivos menos gastos operativos, antes de deuda, depreciación e impuestos sobre la renta. Flujo antes de impuestos = NOI menos servicio de deuda y desembolsos o reservas de capital. No cuentes dos veces un mismo gasto.

06 Verifica antes de ofertar

Revisa condición física, título, permisos, uso permitido, contratos y depósitos de inquilinos, si existen. Confirma restricciones de alquiler y cuotas especiales. Cotiza seguros y considera inundación [1]. Encarga inspecciones y análisis de viabilidad a profesionales adecuados.

07 Prepara la gestión y la salida

Define quién atenderá reparaciones, cobros y cumplimiento. Mantén registros de ingresos y gastos para tu asesor fiscal [2]. Revisa alternativas si necesitas vender antes de lo previsto y los costos asociados. La selección de inquilinos debe seguir criterios legales y uniformes.

Mi papel: ayudarte a organizar la búsqueda o venta, comparar opciones y coordinar los siguientes pasos. Los análisis legales, fiscales, de financiación, seguros y condición física corresponden a profesionales especializados.

HOJA DE PREPARACIÓN

Trae tus prioridades.

Completa estos puntos para que nuestra primera conversación sea más útil. No anotes contraseñas, números de cuenta ni documentos de identidad.

Estrategia, horizonte y capital disponible:

Compra + cierre + mejoras + reserva inicial:

Renta prevista y fuente de la estimación:

Vacancia, gestión y gastos operativos anuales:

Deuda, reservas y flujo previsto por escenario:

Restricciones, riesgos y verificaciones pendientes:

Hablemos de tu próximo paso

Soy Leydis Garcia. Cuéntame tus prioridades y preparemos un plan para comprar, vender o invertir de costa a costa.

786-285-9007 · lgrealagent@gmail.com
leydisgarcia.com · Instagram: @leydisgarciarealtor

Fuentes para ampliar

1. NFIP - Seguro contra inundaciones

2. IRS - Ingresos, gastos y registros de alquiler

Material educativo general, actualizado el 25 de septiembre de 2026. No sustituye asesoría legal, fiscal, hipotecaria, de seguros o inversión. Las condiciones dependen de cada propiedad y contrato. Equal Housing Opportunity.