BUYER WELCOME PACKAGE · PREVENTA

Lake Alfred Village

Tu guía de compra

Dúplex nuevos en Lake Alfred, Florida.
Vive en una unidad y deja que la otra te ayude a pagar tu hipoteca — o invierte en las dos.

Ruta A · Vive y renta | Ruta B · Inversionista



Michael Cruz, REALTOR®
Compra tu casa sin estrés · AXEN Realty Latino
Actualizado al 23 de septiembre de 2026

BIENVENIDA

Tu casa puede ayudarte a pagar tu casa.

En Lake Alfred Village no compras una casa: compras un **dúplex completo con dos apartamentos independientes**. Vives en uno y la renta del otro te ayuda con la hipoteca. O rentas los dos y construyes patrimonio con dos ingresos desde el primer día.

Este package te enseña qué incluye tu dúplex, cómo está el mercado, cuánto sería tu pago real y cuál es tu siguiente paso. Mi trabajo es acompañarte en cada etapa, desde tu primera consulta hasta que recibes tus llaves y firmas el contrato de tu primer inquilino.

— Michael Cruz, REALTOR®

QUÉ PUEDES ESPERAR TRABAJANDO CONMIGO

- Tus números claros antes de reservar.
- Conexión con lenders que conocen el financiamiento de este proyecto.
- Acompañamiento durante la preventa, la construcción y el cierre.
- Un plan de preparación de crédito si lo necesitas.
- Apoyo para rentar tu segunda unidad.

LAKE ALFRED VILLAGE EN NÚMEROS

148 dúplex · **296** apartamentos
2 × 3/2 por dúplex · **~2,840** ft²
$520,720 por dúplex completo
$2,200–$2,400 renta sugerida por unidad
Sin CDD · a ~0.7 millas de I-4

Contenido

01 Tu dúplex: qué estás comprando 3
02 Ubicación y calendario 4
03 Market Update — Lake Alfred 5
04 Elige tu ruta 6
05 Números Ruta A — Vive en uno, renta el otro 7
06 Números Ruta B — Renta los dos 8
07 Tu camino de compra, paso a paso 9
08 Preparación: crédito, documentos y costos 10
09 Por qué Lake Alfred Village 11
10 Preguntas frecuentes y glosario 12
11 Tu estrategia de compra 13
12 Fuentes 14

01 · TU DÚPLEX

Un dúplex completo. Dos hogares independientes.



Render del proyecto.

$520,720
PRECIO POR DÚPLEX
Dos apartamentos

2 × 3/2
APARTAMENTOS
Planta baja + planta alta

~2,840
PIES² INTERIORES
~1,420 por apartamento

$183
PRECIO POR PIE²
$520,720 ÷ 2,840

3
PARQUEOS
Por dúplex

Sin CDD
SIN CARGO CDD
en tus impuestos

PLANTA BAJA

~1,420 ft² · 3 habitaciones, 2 baños, sala, comedor, cocina, laundry y closets. Entrada independiente y patio trasero privado.

PLANTA ALTA

~1,420 ft² · misma distribución, con escalera exterior independiente y balcón trasero.

ACABADOS

Pisos laminados (sin alfombra), encimeras estilo Calacatta, electrodomésticos de acero inoxidable, baños enchapados y aislamiento R-30.

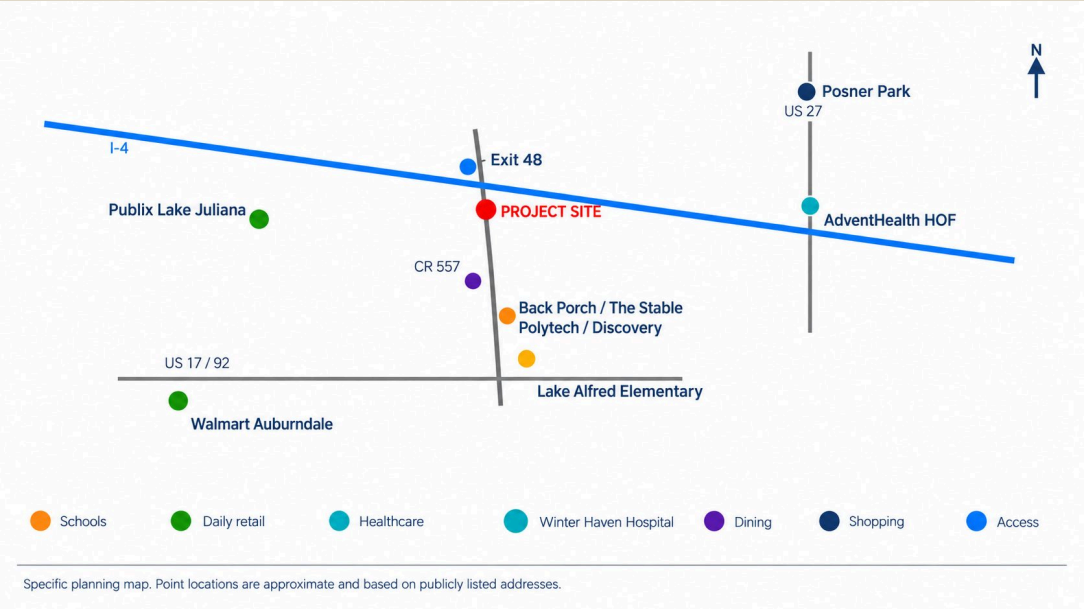


Inspiración de distribución de ambas plantas.

> **Dos apartamentos, una compra:** el dúplex se adquiere completo. En la práctica es como comprar dos apartamentos de ~$260,000 cada uno en una sola transacción, con un solo préstamo y un solo cierre.

02 · UBICACIÓN Y CALENDARIO

A minutos de I-4, entre Lakeland, Winter Haven y Orlando.



Mapa de ubicación del proyecto.

ACCESO

A ~0.7 millas de I-4 (Exit 48, CR 557). Conexión directa hacia Lakeland, Winter Haven y el corredor de Orlando.

AMENIDADES DE LA COMUNIDAD

Piscina comunitaria, clubhouse, lago y zonas verdes. 16 acres residenciales y 5 acres de área comercial.

TODO CERCA

Publix Lake Juliana, Walmart Auburndale, Lake Alfred Elementary, Florida Polytechnic, Posner Park, AdventHealth Heart of Florida y Winter Haven Hospital.



Masterplan por fases.

Fase	Dúplex	Apartamentos
Fase 1	42	84
Fase 2	42	84
Fase 3	42	84
Fase 4	22	44
Total	**148**	**296**

LÍNEA DE TIEMPO

Preventa: a partir de enero.
Entrega estimada: diciembre de 2027.
Proyecto: entitlement completado, autorizado por el condado y con masterplan definido.

03 · MARKET UPDATE — LAKE ALFRED, FL

Un mercado que sigue subiendo y te da poder de negociación.

Datos de reventa de la ciudad de Lake Alfred. Te ayudan a ver dónde se ubica Lake Alfred Village frente al mercado.

$336,677
PRECIO MEDIANO DE VENTA
+5.4% en un año

$184
PRECIO POR PIE²
+3.4% en un año

98.7%
VENTA VS PRECIO DE LISTA
11.1% se vende sobre lista

128 días
DÍAS EN MERCADO
más tiempo para negociar

Fuente: Redfin, Lake Alfred housing market, agosto 2026.

$415,000
MEDIANA EN FLORIDA
unifamiliar, agosto 2026

4,294
VIVIENDAS AUTORIZADAS
Polk County, ene–jul 2026

6.95%
TASA 30 AÑOS PROMEDIO
Freddie Mac, 17 sep 2026

Fuentes: Florida Realtors; U.S. Census Bureau; Freddie Mac PMMS.

Qué significa para ti

DATO	QUÉ SIGNIFICA	PARA TI	TU DECISIÓN	ACCIÓN
LAV a $183/ft² vs $184/ft² del mercado	Compras construcción nueva al precio por pie² de la reventa.	Casa nueva, dos unidades y acabados modernos sin pagar prima por ser nuevo.	Nuevo en preventa vs usado disponible hoy.	Reserva temprano para escoger fase y ubicación.
Precios +5.4% en un año	Lake Alfred sigue ganando valor.	Entrar hoy con precio de preventa te posiciona antes de la entrega en 2027.	Comprar ahora vs esperar.	Asegura tu dúplex en preventa.
Mercado con más tiempo en venta	Los compradores tienen poder de negociación.	Espacio para pedir beneficios en tu compra.	Rebaja de precio vs créditos o tasa.	Pregunta por créditos de cierre, buydown de tasa o upgrades.

MERCADO DE LAKE ALFRED

Favorable al comprador

Precios en alza a largo plazo y compradores con capacidad de negociar: una buena combinación para entrar en preventa.

04 · ELIGE TU RUTA

El mismo dúplex, dos estrategias.

RUTA A

Vive en uno, renta el otro

Ideal para	Primer comprador o familia que quiere que la renta le ayude a pagar la hipoteca
Financiamiento	FHA one-time closing: construcción y préstamo en un solo cierre
Enganche	Desde 3.5% · $18,225
Renta que recibes	$2,200–$2,400 / mes
Beneficio extra	Homestead sobre la unidad donde vives

RUTA B

Renta las dos unidades

Ideal para	Inversionista local, de otro estado o del extranjero
Financiamiento	DSCR: califica con la renta de la propiedad
Enganche	20% · $104,144
Renta que recibes	$4,400–$4,800 / mes
Beneficio extra	Dos ingresos en un solo activo nuevo

Tres preguntas para elegir

1. ¿VAS A VIVIR AHÍ?
Si sí, la Ruta A te da el enganche más bajo. Si buscas solo inversión, la Ruta B.

2. ¿CUÁNTO QUIERES INVERTIR?
Ruta A: ~$34K para cerrar. Ruta B: ~$120K para cerrar.

3. ¿CUÁL ES TU META?
Bajar tu costo de vivienda y crear patrimonio (A), o generar ingresos y crecer tu portafolio (B).

¿Tu crédito necesita preparación? Lake Alfred Village cuenta con una ruta de preparación de crédito de aproximadamente 5 meses, que calza con el periodo de preventa. Empiezas hoy y llegas listo a tu cierre.

05 · NÚMEROS RUTA A

Vive en uno. La renta del otro paga casi la mitad.

Escenario FHA con 3.5% de enganche. Montos estimados para conversar con tu lender.

Concepto	Monto
Precio del dúplex	$520,720
Enganche 3.5%	$18,225
Préstamo (incluye UFMIP)	$511,288
Capital e interés (7.00%, 30 años)	$3,402
Seguro hipotecario FHA	$230
Impuestos (con homestead)	$700
Seguro del edificio	$300
HOA estimado	$200
Pago mensual total	**$4,832**

TU PAGO DESPUÉS DE LA RENTA

Renta unidad 2	Tú pagas	Renta cubre
$2,200	**$2,632**	46%
$2,300	**$2,532**	48%
$2,400	**$2,432**	50%

EFECTIVO PARA CERRAR

Enganche $18,225 + closing costs ~3% ($15,600) ≈ **$33,800**, que pueden reducirse con créditos del builder.

PATRIMONIO DESDE EL AÑO 1

~**$5,190** de tus pagos del primer año van directo a reducir tu deuda.

Lo que realmente obtienes

UN HOGAR NUEVO

3 habitaciones, 2 baños, ~1,420 ft² con acabados modernos para tu familia.

UN INGRESO MENSUAL

$2,200–$2,400 de renta que cubre hasta la mitad de tu pago.

DOS ACTIVOS EN UNO

Si mañana te mudas, conservas un dúplex con dos rentas.

Tip de Michael: cada punto menos de tasa reduce tu pago en ~$336 al mes. Un buydown pagado con créditos del builder puede ser más valioso que una rebaja de precio. Además, muchos lenders consideran la renta de la segunda unidad para ayudarte a calificar.

06 · NÚMEROS RUTA B

Renta los dos: la renta cubre el 100% del pago.

Escenario DSCR con 20% de enganche a 7.25%. El préstamo DSCR califica con la renta de la propiedad, no con tus talones de pago.

Concepto	Monto
Precio del dúplex	$520,720
Enganche 20%	$104,144
Préstamo	$416,576
Capital e interés (7.25%)	$2,842
Impuestos + seguro + HOA	$1,239
Pago mensual total	**$4,081**
Efectivo para cerrar	~$119,800

Renta por unidad	Renta total	Renta – pago	DSCR
$2,200	$4,400	**+$319**	1.08
$2,300	$4,600	**+$519**	1.13
$2,400	$4,800	**+$719**	1.18

DSCR = renta ÷ pago. Por encima de 1.0, la renta cubre el pago completo.

108–118%
DEL PAGO CUBIERTO
por las dos rentas

~$4,030
CAPITAL PAGADO AÑO 1
por tus inquilinos

CÓMO MAXIMIZAR TU INVERSIÓN

- Renta a largo plazo con contratos de 12 meses
- Autogestión o administración profesional según tu tiempo
- Reserva ~10% de la renta para mantenimiento
- Buydown de tasa con créditos del builder
- Revisión anual de renta y valor con Michael
- Refinanciamiento si las tasas bajan

¿Quieres ver este escenario a fondo, con compra en efectivo, HELOC y opciones para inversionistas del extranjero? Pídeme el **Investor Welcome Package de Lake Alfred Village**.

07 · TU CAMINO DE COMPRA

De tu primera consulta a tus llaves.

1 Consulta estratégica
Definimos tu ruta, presupuesto y metas.
Tú + Michael

2 Precalificación
Revisión de crédito e ingresos con un lender del programa.
Tú + Lender

3 Preparación de crédito
Si lo necesitas, ruta de ~5 meses para llegar listo.
Tú + Lender

4 Reserva en preventa
Escoges tu dúplex y tu fase.
Tú + Michael + Builder

5 Contrato
Firmas tu contrato de compra y calendario de depósitos.
Tú + Michael

6 One-time closing
Un solo cierre para construcción y préstamo permanente.
Lender + Título

7 Construcción
Seguimiento del avance e inspecciones por etapas.
Builder + Inspector + Michael

8 Walk-through final
Recorres tu dúplex terminado antes de recibirlo.
Tú + Michael + Builder

9 Entrega de llaves
Te mudas (Ruta A) o preparas tus dos unidades (Ruta B).
Builder + Título

10 Tu primer inquilino
Marketing, selección de inquilino y contrato de renta.
Tú + Michael

Tu equipo

Rol	Qué hace por ti
Michael (Realtor)	Tus números, negociación con el builder, coordinación de todo el proceso y apoyo para rentar.
Lender	Tu aprobación, tasa y préstamo one-time closing o DSCR.
Título	Documentos y cierre.
Inspector	Revisión de calidad durante la construcción.
Tú	Documentos a tiempo y decisiones con información clara.

08 · PREPARACIÓN

Llega listo a tu cierre.

Checklist: ¿estoy listo?

- [ ] Conozco mi puntaje de crédito.
- [ ] Sé cuánto pago al mes en deudas (DTI).
- [ ] Tengo un plan para el enganche y closing costs.
- [ ] Tengo historial de empleo o ingresos documentable.
- [ ] Mi timeline encaja con una entrega en diciembre de 2027.

Documentos que vas a necesitar

- [ ] Identificación vigente
- [ ] Talones de pago de los últimos 30 días
- [ ] W-2 o declaraciones de impuestos (2 años)
- [ ] Estados de cuenta bancarios (2–3 meses)
- [ ] Independientes: P&L y declaraciones del negocio
- [ ] Carta de regalo, si alguien te ayuda con el enganche
- [ ] Inversionista extranjero: pasaporte y referencias bancarias

Costos que vas a ver

Costo	Cuándo
Reserva de preventa	Al escoger tu dúplex
Depósitos de contrato	Según calendario del builder
Enganche	Al cierre del préstamo
Closing costs (~2–4%)	Al cierre; negociables
Tasación e inspecciones	Durante el proceso
Seguro, impuestos, HOA	Después del cierre

Tips para un proceso sin estrés

- Mantén tus pagos al día.
- Consulta a tu lender antes de abrir crédito nuevo o financiar un carro.
- Documenta cualquier depósito grande en tu cuenta.
- Avísale a tu lender si cambias de empleo.
- Guarda tus documentos en una sola carpeta digital.

PROGRAMA DE PREPARACIÓN DE CRÉDITO

Si hoy no calificas, no significa que no puedas comprar. Con la ruta de ~5 meses trabajas tu crédito mientras avanza la preventa y llegas listo para asegurar tu dúplex.

09 · POR QUÉ LAKE ALFRED VILLAGE

Seis razones para mirarlo en serio.

1 · DOS INGRESOS

Dos apartamentos de 3/2 con renta sugerida de $2,200–$2,400 cada uno.

2 · PRECIO DE MERCADO

~$183/ft², en línea con la reventa de Lake Alfred, pero en construcción nueva.

3 · SIN CDD

Sin ese cargo adicional en tu recibo de impuestos.

4 · UBICACIÓN

A ~0.7 millas de I-4, cerca de hospitales, universidad, compras y empleo.

5 · ESTILO DE VIDA

Piscina, clubhouse, lago y zonas verdes dentro de la comunidad.

6 · FINANCIAMIENTO FLEXIBLE

FHA one-time closing desde 3.5%, DSCR con 20% y opciones para extranjeros.

Michael's Market Take

DATO

Construcción nueva al precio de la reventa. $183/ft² frente a $184/ft² de mediana en Lake Alfred.

ANÁLISIS

La Ruta A es de las formas más inteligentes de comprar tu primera casa. Con 3.5% de enganche, la renta de tu segunda unidad cubre cerca de la mitad de tu pago.

ANÁLISIS

En la Ruta B, tus inquilinos pagan tu hipoteca. Con 20% de enganche, las dos rentas cubren 108–118% del pago.

OPINIÓN PROFESIONAL

La preventa es el mejor momento para entrar. Escoges tu fase y tu ubicación, y tienes tiempo para preparar tu crédito y tus ahorros antes de la entrega.

10 · PREGUNTAS FRECUENTES

Lo que más nos preguntan.

¿PUEDO COMPRAR SOLO UN APARTAMENTO?

El dúplex se vende completo: dos apartamentos en una sola compra.

¿LA RENTA ME AYUDA A CALIFICAR?

Muchos lenders consideran la renta de la segunda unidad en tu calificación.

¿TIENE CDD?

No. Lake Alfred Village no tiene CDD.

¿CUÁNTO PUEDO COBRAR DE RENTA?

La renta sugerida es de $2,200 a $2,400 por unidad al mes.

¿PUEDO COMPRAR DESDE OTRO PAÍS?

Sí. Existen programas de financiamiento para inversionistas extranjeros.

¿PUEDO USAR FHA PARA UN DÚPLEX?

Sí. FHA financia propiedades de 2 unidades cuando vives en una de ellas.

¿QUÉ ES ONE-TIME CLOSING?

Un solo cierre para el préstamo de construcción y el préstamo permanente. Menos trámites y menos costos.

¿CUÁNTO ES EL HOA?

En este package usamos un estimado de $200 al mes por dúplex.

¿Y SI MI CRÉDITO NO ESTÁ LISTO?

Tenemos una ruta de preparación de ~5 meses para que llegues listo.

¿CUÁNDO ME ENTREGAN?

La entrega estimada es en diciembre de 2027.

Glosario rápido

House hacking	Vivir en una unidad y rentar la otra para bajar tu costo de vivienda.
DSCR	Renta ÷ pago. Por encima de 1.0, la renta cubre el pago completo.
DTI	Porcentaje de tu ingreso mensual que se va a deudas.
FHA	Préstamo con enganche desde 3.5%, ideal para primeros compradores.
Homestead	Exención de impuestos en Florida para tu residencia principal.
CDD	Distrito que cobra por infraestructura en el recibo de impuestos. LAV no tiene.
Buydown	Pago por adelantado para bajar tu tasa de interés.

11 · TU ESTRATEGIA DE COMPRA

Diseñemos tu compra.

Completamos esta hoja juntos en tu consulta.

TU PERFIL

Ruta: ☐ A · Vive y renta ☐ B · Inversionista

Residencia actual / país:

Pago mensual ideal:

Pago mensual máximo:

Efectivo disponible:

Financiamiento: ☐ FHA ☐ DSCR ☐ Cash ☐ Otro

Crédito aproximado:

Timeline: ☐ Listo ☐ Ruta de preparación

Trabajo / commute:

Comunicación: ☐ WhatsApp ☐ Llamada ☐ Email

TUS PREFERENCIAS

Planta preferida: ☐ Baja ☐ Alta

Fase de interés: ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Must-haves:

Nice-to-haves:

Deal breakers:

Notas:

TOP 3 PRIORIDADES

1.

2.

3.

TOP 3 DECISIONES CLAVE

1.

2.

3.

TU PRÓXIMO PASO

Esta semana
Consulta de 30 minutos para definir tu ruta y tus números.

Próximos 14 días
Precalificación con un lender del programa.

Preventa
Reserva tu dúplex y escoge tu fase.

Michael Cruz, REALTOR® · AXEN Realty Latino
WhatsApp / teléfono: _____ · Email: _____

12 · FUENTES

Fuentes y supuestos.

Dato	Fuente	Fecha
Producto, precio, fases, renta sugerida, financiamiento	Lake Alfred Village	Septiembre 2026
Precio mediano, $/ft², venta vs lista, días en mercado	Redfin — Lake Alfred	Agosto 2026
Tasa hipotecaria promedio	Freddie Mac PMMS	17 sep 2026
Mercado de Florida	Florida Realtors	Agosto 2026
Viviendas autorizadas en Polk	U.S. Census Bureau, Building Permits Survey	Ene–jul 2026
Millaje de impuestos	Polk County Property Appraiser	Propuesto 2026

Supuestos de los escenarios

- Ruta A: FHA 3.5% de enganche, UFMIP 1.75% financiado, MIP 0.55% anual, tasa 7.00% a 30 años, impuestos con homestead.
- Ruta B: DSCR 20% de enganche, tasa 7.25% a 30 años.
- Renta sugerida por unidad: $2,200–$2,400 al mes.
- Impuestos sobre ~90% del precio con millaje de la Ciudad de Lake Alfred; seguro $300/mes; HOA estimado $200/mes; closing costs ~3%.

Escenarios de pago ilustrativos, sujetos a aprobación del lender y a los términos finales del contrato. Imágenes de referencia del proyecto. Igualdad de oportunidades en la vivienda.