INVESTOR WELCOME PACKAGE · PREVENTA

Lake Alfred Village

Guía del inversionista

Dúplex nuevos de 2 × 3/2 en Lake Alfred, Florida.
Dos rentas, un solo activo.
Para inversionistas en Estados Unidos y desde el extranjero.

Cash | DSCR 20% | HELOC | Foreign National



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

BIENVENIDA · INVESTMENT SNAPSHOT

Dos rentas. Un activo nuevo. Un solo cierre.

Lake Alfred Village te permite invertir en un dúplex nuevo con dos apartamentos de 3 habitaciones, a minutos de I-4, en uno de los corredores de mayor crecimiento de Florida Central. Este package te muestra cuánto produce, cuánto capital necesitas y cómo estructurar tu compra, estés en Estados Unidos o fuera del país.

— Michael Cruz, REALTOR®

$520,720
PRECIO POR DÚPLEX
2 apartamentos

$4,400–4,800
RENTA BRUTA / MES
$2,200–$2,400 por unidad

5.3–6.0%
CAP RATE
compra en efectivo

1.08–1.18
DSCR
con 20% de enganche

LA TESIS DE INVERSIÓN

Ingreso: dos rentas de $2,200–$2,400 en un solo activo, con NOI de hasta ~$31,200 al año.
Entrada: construcción nueva a ~$183/ft², al nivel del precio por pie² de la reventa local, y sin CDD.
Crecimiento: precios de Lake Alfred +5.4% en el último año y ubicación sobre el corredor I-4.

QUÉ INCLUYE ESTE PACKAGE

- Escenarios de compra en efectivo, DSCR 20% y HELOC.
- Ruta completa para inversionistas del extranjero.
- Retorno total estimado a 5 años.
- Proceso de compra y equipo de trabajo.

CONTENIDO

01	El activo	3
02	Ubicación y demanda	4
03	Market Update	5
04	Supuestos del modelo	6
05	Compra en efectivo	7
06	DSCR con 20%	8
07	HELOC + DSCR	9
08	Comparativo y retorno a 5 años	10
09	Inversionista extranjero	11
10	Proceso de compra	12
11	Michael's Investor Take	13
12	Tu perfil y próximo paso	14
13	Fuentes	15

01 · EL ACTIVO

Dos contratos de renta. Un solo activo.



Render del proyecto.

2 × 3/2
UNIDADES
Planta baja + planta alta

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

$183
PRECIO POR PIE²
$520,720 ÷ 2,840

~$260K
COSTO POR UNIDAD
equivalente

3
PARQUEOS
por dúplex

Sin CDD
COSTOS FIJOS MÁS BAJOS

Lo que busca un inquilino — y lo que encuentra aquí

PRIVACIDAD
Entradas independientes, escalera exterior propia para la unidad alta, patio y balcón traseros.

ESPACIO
3 habitaciones, 2 baños y laundry interior. ~1,420 ft², más que la casa promedio en renta en Lake Alfred (~1,136 ft²).

TODO NUEVO
Pisos laminados, encimeras estilo Calacatta, acero inoxidable, baños enchapados y aislamiento R-30.

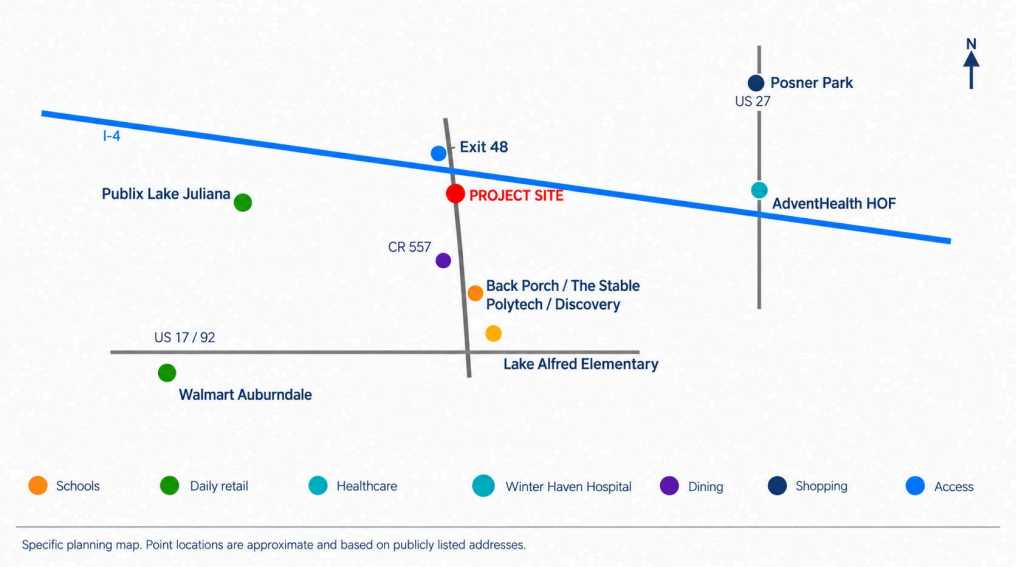


Distribución de ambas plantas.

Una compra, dos unidades: adquieres el dúplex completo con un solo préstamo y un solo cierre, equivalente a dos apartamentos de ~$260,000.

02 · UBICACIÓN Y DEMANDA

Sobre el corredor I-4, cerca de donde la gente trabaja.



Mapa de ubicación del proyecto.

ACCESO

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

MOTORES DE DEMANDA DE RENTA

AdventHealth Heart of Florida, Winter Haven Hospital, Florida Polytechnic, Posner Park y comercios del corredor.

COMUNIDAD

Piscina, clubhouse, lago y zonas verdes. 16 acres residenciales + 5 acres comerciales.



Masterplan por fases.

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

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

03 · MARKET UPDATE

Valores en alza y compradores con poder de negociación.

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

$184
PRECIO POR PIE²
+3.4% en un año

98.7%
VENTA VS LISTA
11.1% sobre lista

$415,000
MEDIANA FLORIDA
unifamiliar, ago 2026

4,294
VIVIENDAS AUTORIZADAS
Polk, ene–jul 2026

6.95%
HIPOTECA 30 AÑOS
promedio nacional

6.1–7.4%
DSCR 30 AÑOS
según perfil

7.11%
HELOC PROMEDIO
sep 2026

Fuentes: Redfin (Lake Alfred, ago 2026); Florida Realtors; U.S. Census Bureau; Freddie Mac PMMS (17 sep 2026); DSCR Authority (1 sep 2026); Bankrate (16 sep 2026).

Qué significa para el inversionista

DATO	QUÉ SIGNIFICA	PARA TI	TU DECISIÓN	ACCIÓN
LAV $183/ft² vs $184/ft² del mercado	Construcción nueva al precio de la reventa.	Entras a valor de mercado con un activo nuevo y de bajo mantenimiento.	Preventa vs activo usado disponible.	Reserva temprano para escoger fase y ubicación.
Precios +5.4% en 12 meses	Lake Alfred sigue ganando valor.	Tu patrimonio crece mientras tus inquilinos pagan la deuda.	Efectivo vs apalancamiento.	Elige la estructura según tu meta (pág. 10).
4,294 viviendas autorizadas en Polk	El condado sigue atrayendo población.	Más residentes, más demanda de vivienda y renta.	Qué fase escoger.	Asegura las primeras fases en preventa.
Compradores con poder de negociación	Espacio para pedir beneficios.	Puedes mejorar tu retorno sin cambiar el precio.	Rebaja vs créditos o buydown.	Negocia créditos de cierre o buydown de tasa.

CLASIFICACIÓN

Mercado favorable al comprador, con valores en crecimiento

Una ventana para entrar en preventa con condiciones de negociación favorables.

04 · SUPUESTOS DEL MODELO

Los mismos supuestos para todos los escenarios.

INGRESOS

Renta	Por unidad	Total mensual
Sugerida baja	$2,200	$4,400
Punto medio	$2,300	$4,600
Sugerida alta	$2,400	$4,800

GASTOS OPERATIVOS (% DE RENTA)

Reserva de vacancia	5%
Mantenimiento	5%
Administración profesional	10%
Total con administración	**20%**
Total con autogestión	10%

COSTOS FIJOS MENSUALES

Impuestos a la propiedad	$739
Seguro de 2 unidades	$300
HOA estimado	$200
CDD	$0
Total fijo	**$1,239**

FINANCIAMIENTO

DSCR, 20% de enganche	7.25%
Foreign National, 35% de enganche	7.75%
HELOC (solo interés)	7.11%
Closing costs con préstamo / efectivo	~3% / ~2%
Costo de venta a 5 años	7%

Impuestos: millaje propuesto 2026 de la Ciudad de Lake Alfred (Polk County Property Appraiser) sobre ~90% del precio. Tasas DSCR y HELOC basadas en DSCR Authority y Bankrate, septiembre 2026.

> **Tip de Michael:** la autogestión reduce tus gastos operativos a la mitad. Muchos de mis inversionistas locales administran sus unidades el primer año y luego delegan.

05 · COMPRA EN EFECTIVO

Sin deuda: ingreso desde el primer mes.

~$531,100
CAPITAL TOTAL
precio + ~2% de cierre

$2,281–2,601
NOI MENSUAL
con administración

5.3–6.0%
CAP RATE
NOI ÷ precio

Renta por unidad	Renta anual	Gastos operativos	Gastos fijos	NOI anual	Cap rate	Cash-on-cash
$2,200	$52,800	$10,560	$14,868	$27,372	5.3%	5.2%
$2,300	$55,200	$11,040	$14,868	$29,292	5.6%	5.5%
$2,400	$57,600	$11,520	$14,868	$31,212	6.0%	5.9%

Con autogestión, el NOI sube ~$5,300–$5,800 adicionales al año.

POR QUÉ EFECTIVO

- Ingreso neto desde el primer mes de renta.
- Cierre más ágil y posición fuerte con el builder.
- Activo libre de deuda, con opción de refinanciar después para comprar el siguiente.
- Retorno estable más apreciación del mercado.

IDEAL PARA

- Inversionistas que buscan ingreso pasivo.
- Diversificación de portafolio en bienes raíces nuevos.
- Inversionistas extranjeros que prefieren no depender de financiamiento.
- Planificación patrimonial y de retiro.

Estrategia "compra y refinancia": compra en efectivo, estabiliza las dos rentas y refinancia para recuperar parte de tu capital y replicar la estrategia con otro dúplex.

06 · DSCR CON 20% DE ENGANCHE

Tus inquilinos pagan tu hipoteca.

El préstamo DSCR califica con la renta de la propiedad, no con tus talones de pago ni tus declaraciones de impuestos.

Concepto	Monto
Enganche 20%	$104,144
Préstamo	$416,576
Capital e interés (7.25%)	$2,842
Impuestos + seguro + HOA	$1,239
Pago mensual (PITIA)	**$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 ÷ PITIA. Por encima de 1.0, la renta cubre el pago completo.

~$4,030
CAPITAL PAGADO AÑO 1
~$23,400 en 5 años

5×
APALANCAMIENTO
$104K controla $520K

Flujo neto después de gastos operativos

Renta por unidad	Con autogestión (10%)	Con administración (20%)
$2,200	−$121	−$561
$2,300	+$59	−$401
$2,400	+$239	−$241

Incluye reservas de vacancia y mantenimiento. El capital pagado por tus inquilinos (~$336/mes el primer año) se acumula como patrimonio.

DATO
Las dos rentas cubren 108–118% del pago mensual completo.

ANÁLISIS
Con $104K controlas un activo de $520K y capturas la apreciación del activo completo.

OPINIÓN
La combinación de 20% de enganche y autogestión es la forma más eficiente de crecer tu portafolio con este producto.

07 · HELOC + DSCR

Invierte con el equity que ya tienes.

Usa una línea de crédito sobre una propiedad que ya tienes para cubrir el enganche y el cierre, y financia el resto con DSCR. Tu equity trabaja por ti sin vender lo que ya tienes.

~$119,800
USO DEL HELOC
enganche 20% + cierre

$710
PAGO HELOC / MES
solo interés, 7.11%

$4,081
PITIA DSCR
cubierto por la renta

$0
AHORROS USADOS
de tu cuenta

Renta por unidad	Renta total	PITIA DSCR	Interés HELOC	Neto con autogestión
$2,200	$4,400	$4,081	$710	−$831
$2,300	$4,600	$4,081	$710	−$651
$2,400	$4,800	$4,081	$710	−$471

Neto después de 10% de reservas operativas. Con este aporte mensual controlas un activo de $520,720 sin usar tus ahorros.

CÓMO FUNCIONA

- Abres un HELOC sobre tu casa o propiedad actual.
- Usas la línea para los depósitos de preventa y el cierre.
- Las rentas cubren el préstamo DSCR del dúplex.
- Pagas el HELOC con tus ingresos, bonos o una venta futura.

IDEAL PARA

- Propietarios con equity alto en su casa.
- Inversionistas que quieren crecer su portafolio sin liquidar otros activos.
- Quienes planean pagar el HELOC en un plazo definido.
- Estrategias de largo plazo enfocadas en patrimonio.

Tip de Michael: usa el HELOC por etapas. En preventa solo necesitas los depósitos iniciales, así pagas interés solo sobre lo que usas.

08 · COMPARATIVO

Elige la estructura según tu meta.

Con renta de $2,300 por unidad	Efectivo	DSCR 20%	HELOC + DSCR
Capital al cierre	~$531,100	~$119,800	$0 de ahorros
Renta mensual total	$4,600	$4,600	$4,600
NOI / renta – pago	**+$2,441**	**+$519**	−$191
Capital pagado año 1	—	~$4,030	~$4,030
Mejor para	Ingreso pasivo	Crecer portafolio	Usar tu equity

Retorno total estimado a 5 años

Venta en el año 5 con 7% de costos de venta, renta de $2,300 por unidad con administración profesional y dos escenarios de apreciación anual (Lake Alfred: +5.4% en los últimos 12 meses).

Apreciación anual	Valor año 5	Efectivo: ganancia total	Efectivo: anualizado	DSCR 20%: ganancia total	DSCR: sobre capital
3%	$603,660	**+$176,700**	5.9%	**+$24,400**	+20%
5%	$664,590	**+$233,400**	7.6%	**+$81,100**	+68%

Efectivo: NOI acumulado + venta neta – capital. DSCR: equity en la venta + flujo acumulado – capital inicial. Antes de impuestos; no incluye beneficios de depreciación ni aumentos de renta.

DATO
En efectivo, el dúplex genera ~$29,300 de NOI anual con renta de $2,300.

ANÁLISIS
Con DSCR, tu capital se multiplica con la apreciación: a 5% anual, +68% sobre lo invertido en 5 años.

OPINIÓN
Efectivo para ingreso estable; DSCR 20% para crecer más rápido con menos capital.

09 · INVERSIONISTA EXTRANJERO

Invierte en Florida desde tu país.

Lake Alfred Village está preparado para inversionistas de Latinoamérica y otros países: financiamiento, cierre a distancia y administración de tus rentas.

ESCENARIO FOREIGN NATIONAL · 35% A 7.75%

Enganche	$182,252
Préstamo	$338,468
PITIA mensual	$3,664
Efectivo para cerrar	~$197,900
Renta – pago	**+$736 a +$1,136**
DSCR	1.20–1.31
Neto con administración (20%)	−$144 a +$176

DOCUMENTOS TÍPICOS

- [ ] Pasaporte vigente
- [ ] Estados de cuenta y carta de referencia bancaria
- [ ] Prueba de fondos
- [ ] ITIN para tus declaraciones en EE. UU.
- [ ] Documentos de tu LLC, si compras por empresa

TU ESTRUCTURA, RESUELTA POR TU EQUIPO

Rentas	Tu CPA te ayuda a declarar sobre renta neta (elección IRC 871(d), Form W-8ECI y 1040-NR), deduciendo gastos, intereses y depreciación.
Compra	Como persona o mediante LLC, según tu estrategia fiscal y patrimonial.
Cierre	Firma a distancia con compañía de título y envío seguro de fondos.
Banca	Cuenta en EE. UU. para recibir rentas y pagar gastos.
Administración	Administración profesional con reportes mensuales para que inviertas sin estar aquí.
Venta futura	Tu compañía de título gestiona la retención FIRPTA y tu CPA el reembolso que corresponda.

TE CONECTO CON

Lender de Foreign National · CPA con experiencia internacional · Abogado de bienes raíces en Florida · Administración de propiedades

10 · PROCESO DE COMPRA

De la reserva a tu primera renta.

1 Investor Strategy Call
Meta, capital, horizonte y estructura.
Tú + Michael

2 Estructura y equipo
Persona o LLC, CPA y abogado. Extranjeros: ITIN y banca.
Tú + CPA + Abogado

3 Pre-aprobación
DSCR o Foreign National por escrito, o prueba de fondos.
Tú + Lender

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

5 Contrato
Firma del contrato y calendario de depósitos.
Tú + Michael

6 Financiamiento
One-time closing o cierre al final, según tu programa.
Lender + Título

7 Construcción
Reportes de avance con fotos para inversionistas a distancia.
Builder + Michael

8 Plan de renta
60–90 días antes de la entrega: precio, marketing y selección de inquilinos.
Michael + Administración

9 Cierre y entrega
Recorrido final, seguros y servicios activos. Cierre remoto disponible.
Título + Builder

10 Revisión anual
Rentas, gastos, valor estimado y opciones de refinanciamiento.
Tú + Michael

Tu equipo

Rol	Qué hace por ti
Michael (Realtor)	Análisis, negociación con el builder, coordinación, plan de renta y revisión anual.
Lender	DSCR, Foreign National o convencional de inversión.
CPA	Estructura fiscal, depreciación, ITIN y declaraciones.
Abogado	Contrato y LLC.
Título	Cierre y seguro de título.
Administración	Inquilinos, cobro, mantenimiento y reportes.

11 · MICHAEL'S INVESTOR TAKE

Por qué este dúplex tiene sentido.

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

ANÁLISIS
Las dos rentas cubren el pago completo. Con 20% de enganche, el DSCR va de 1.08 a 1.18.

ANÁLISIS
En efectivo, 5.3–6.0% de cap rate en un activo nuevo, sin CDD y con bajo mantenimiento inicial.

OPINIÓN
Es una inversión de patrimonio. Tus inquilinos pagan la deuda mientras el mercado de Lake Alfred sigue ganando valor.

OPINIÓN
La preventa es la mejor entrada. Escoges fase y ubicación antes que el resto del mercado.

OPINIÓN
Es un producto fácil de explicar a un inquilino: 3 habitaciones, 2 baños, privado, nuevo y cerca de I-4.

Encaja contigo si...

BUSCAS INGRESO
Compra en efectivo con cap rate de 5.3–6.0%.

BUSCAS CRECER
DSCR 20%: $104K controlan un activo de $520K.

INVIERTES DESDE AFUERA
Foreign National con DSCR de 1.20–1.31 y administración local.

12 · TU PERFIL DE INVERSIONISTA

Diseñemos tu inversión.

Completamos esta hoja juntos en tu Investor Strategy Call.

PERFIL

Residencia: ☐ EE. UU. ☐ Extranjero — país: _____

Compra como: ☐ Persona ☐ LLC _____

Capital disponible: _____

Estructura: ☐ Cash ☐ DSCR 20% ☐ HELOC ☐ Foreign National

Horizonte: ☐ 3–5 años ☐ 5–10 años ☐ 10+

Meta: ☐ Ingreso ☐ Apreciación ☐ Patrimonio ☐ Diversificar

Administración: ☐ Propia ☐ Profesional

Comunicación: ☐ WhatsApp ☐ Llamada ☐ Email ☐ Zoom

CRITERIOS

Retorno objetivo: _____

Número de dúplex: _____

Fase de interés: ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

Must-haves: _____

Otras inversiones que comparo: _____

CPA / abogado actual: _____

Notas: _____

TOP 3 PRIORIDADES

1. _____
2. _____
3. _____

TOP 3 DECISIONES CLAVE

1. _____
2. _____
3. _____

TU PRÓXIMO PASO

Esta semana
Investor Strategy Call de 30 minutos (presencial o Zoom).

Próximos 14 días
Pre-aprobación DSCR o Foreign National.

Preventa
Reserva tu dúplex y escoge tu fase.

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

13 · FUENTES

Fuentes y supuestos.

Dato	Fuente	Fecha
Producto, precio, fases, renta sugerida, financiamiento	Lake Alfred Village	Septiembre 2026
Mediana de venta, $/ft², venta vs lista	Redfin — Lake Alfred	Agosto 2026
Tamaño promedio de casas en renta	RentCafe — Lake Alfred	23 sep 2026
Hipoteca 30 años	Freddie Mac PMMS	17 sep 2026
Tasas DSCR	DSCR Authority	1 sep 2026
HELOC promedio	Bankrate	16 sep 2026
Mercado de Florida	Florida Realtors	Agosto 2026
Viviendas autorizadas en Polk	U.S. Census Bureau	Ene–jul 2026
Millaje de impuestos	Polk County Property Appraiser	Propuesto 2026
Tributación de rentas de no residentes	IRS	Septiembre 2026

Supuestos clave

- Renta sugerida por unidad: $2,200–$2,400 al mes.
- Gastos operativos: 20% con administración profesional, 10% con autogestión.
- Costos fijos: impuestos $739, seguro $300, HOA estimado $200, sin CDD.
- DSCR 20% a 7.25%; Foreign National 35% a 7.75%; HELOC 7.11% solo interés; 30 años.
- Closing costs ~3% con préstamo y ~2% en efectivo; venta a 5 años con 7% de costos.

Escenarios ilustrativos antes de impuestos, sujetos a aprobación del lender y a los términos finales del contrato. Información fiscal general; consulta a tu CPA. Imágenes de referencia del proyecto. Igualdad de oportunidades en la vivienda.