

CASA MAGNOLIA PROYECTO DE RENOVACIÓN

VALTERRA INVERSIONES INMOBILIARIAS



(55) 1234-5678

Casa Magnolia - Kissimmee, Florida
Memorando de Oferta



ÍNDICE

1. Portada
2. Índice
3. Resumen Ejecutivo
4. Descripción de la Propiedad
5. Descripción del Proyecto
6. Análisis de Ubicación
7. Resumen Financiero
8. Oportunidad de Inversión
9. Panorama del Mercado
10. Público Objetivo
11. Análisis de Riesgos y Rendimientos
12. Datos Clave
13. Comparables y Proyecciones a 10 Años
14. Página de Cierre



RESUMEN EJECUTIVO

Casa Magnolia es una atractiva oportunidad de inversión en el corazón de Kissimmee, Florida, una subzona dinámica del área metropolitana de Orlando con fuerte crecimiento poblacional y turístico.

El proyecto consiste en la adquisición, remodelación y reventa (fix-and-flip) de una vivienda unifamiliar, con la opción de retener y refinanciar como alternativa de mediano plazo.

Datos Clave de la Oportunidad

- 📍 Dirección: Kissimmee, FL (zona residencial consolidada)
- 🏠 Tipo de activo: Casa unifamiliar
- 💰 Precio de compra: \$425,000
- 🔨 Remodelación estimada: \$85,000
- 💵 Valor post-remodelación: \$595,000
- 📅 Duración total del proyecto: 9 meses
- 🔄 Opción secundaria: Renta y refinanciamiento al completar obra

Principales Atractivos

- Zona con fuerte demanda tanto para compra como renta
 - Potencial de plusvalía rápida tras renovación
 - Posibilidad de refinanciar y generar flujo de caja positivo
 - Inversión con múltiples salidas: reventa o renta a largo plazo
-






DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD

Casa Magnolia es una residencia unifamiliar de una planta, construida en los años 90, ubicada en un vecindario residencial de Kissimmee, rodeada de propiedades similares que han sido recientemente renovadas o reposicionadas.


Detalles Generales:

 Superficie habitable estimada: 1,850 ft²

 4 habitaciones /  2 baños

 Garaje para 2 autos

 Lote amplio con jardín trasero

 Necesita mejoras cosméticas, cocina nueva, baños actualizados, pintura y piso

Renovaciones Propuestas:

Remodelación completa de cocina y baños


Pintura interior y exterior

Cambio de pisos y luminarias

Mejoras en fachada y jardinería

Reparaciones estructurales menores

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

 Estrategia Principal: Fix-and-Flip


Compra: \$425,000

Remodelación: \$85,000

Costo Total: \$510,000

Valor Esperado de Reventa: \$595,000

Duración estimada: 9 meses (5 de obra + 4 de venta)

 Ganancia estimada antes de impuestos y costos de cierre: ≈ \$60,000 – \$70,000



Estrategia Alternativa: Renta y Refinanciamiento

Valor post-renovación: \$595,000

Renta proyectada: \$3,200/mes (basado en rent comps locales)

Gastos operativos: ~\$10,500/año

NOI: ~\$27,900

Cap Rate Proyectado: $\approx 4.7\%$

Opción de refinanciar al 75% LTV = ~\$446,000 en capital recuperado

ANÁLISIS DE UBICACIÓN

Kissimmee, FL se encuentra en el condado de Osceola, a minutos de los parques temáticos de Orlando, con fuerte crecimiento poblacional, turismo y migración hispana.

Características del Área:

Escuelas públicas y privadas cercanas

Alta demanda de vivienda familiar

A 25 min de Disney World

Cercanía a centros comerciales, autopistas, hospitales

Datos Demográficos:

Población del condado: +400,000

Crecimiento anual: +2.4%

Ingreso medio del hogar: \$62,000

% de propietarios: 55%

Vacancia en alquiler: 4.2%



RESUMEN FINANCIERO	
Concepto	Monto
Precio de compra	\$425,00
Renovación	\$85,00
Costo Total	\$510,00
Valor post-renovación	\$595,00
Margen bruto estimado	\$85,00
Costos de cierre/venta	(\$20,000 aprox.)
Ganancia neta estimada	~\$65,000

Enfoque Alternativo: Renta	
Concepto	Valor Estimado
Renta mensual	\$3,20
Ingresos brutos anuales	\$38,40
Gastos operativos	\$10,50
NOI	\$27,90
Valor con Cap Rate 4.75%	\$587,00
Ganancia neta estimada	~\$65,000



OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

Este proyecto representa una oportunidad atractiva para inversionistas que buscan:

Retornos rápidos vía compraventa

Opciones de flujo estable mediante renta y refinanciamiento

Participación en un mercado en crecimiento

PANORAMA DEL MERCADO

🏠 Comparables de Venta (Sales Comps)

Dirección Precio Área (ft²) Precio/ft² Estado

3204 Oak Hammock Ct \$600,000 1,900 \$316 Remodelada

2815 Coral Vine Ln \$580,000 1,850 \$313 Remodelada

1923 Sweet Maple Cir \$590,000 1,870 \$315 Remodelada

➡ Precio promedio post-renovación: ~\$315/ft²

Comparables de Rentas

Dirección Renta mensual ft² Precio/ft²

2609 Rolling Oaks \$3,150 1,850 \$1.70

3021 Windmill Point \$3,200 1,890 \$1.69

2840 Red Maple Way \$3,250 1,920 \$1.69

PÚBLICO OBJETIVO

Este memorando está diseñado para:

Inversionistas independientes con experiencia básica

Dueños de pequeños negocios buscando diversificar

Inversionistas interesados en estrategias híbridas (flip + renta)

Familias interesadas en adquirir proyectos terminados



ANÁLISIS DE RIESGOS Y RENDIMIENTOS

▲ Riesgos Potenciales

Cambios en condiciones del mercado inmobiliario

Demoras en obra o permisos

Sobrepuestos en materiales o contratistas

Reducción en demanda de compra en el corto plazo

COMPARABLES Y PROYECCIONES A 10 AÑOS

(*Asumiendo cap rate constante de 4.75% y crecimiento de renta 3% anual)

Año	Renta Estimada	NOI	Valor Proyectado*
1	\$3,20	\$27,90	\$595,00
2	\$3,30	\$28,74	\$613,00
5	\$3,71	\$31,90	\$666,00
10	\$4,15	\$35,90	\$760,00

Valterra Inversiones Inmobiliarias
Especialistas en Inversiones Residenciales
www.valterrainversiones.com
📍 Oficina Central: Orlando, FL
☎ (407) 555-0192
✉ info@valterrainversiones.com

Alexa Rivera
Asesora Financiera Inmobiliaria
Especialista en inversionistas independientes
✉ arivera@valterrainversiones.com
☎ (407) 555-0210
Luis Méndez
Consultor de Desarrollo & Adquisiciones
✉ lmendez@valterrainversiones.com