

Cómo Ganar 30% o Más al Año Invirtiendo en Bienes Raíces

Las cinco capas de retorno de una propiedad de renta — flujo de caja, plusvalía, apalancamiento, amortización y beneficio fiscal — con un ejemplo real de \$300,000.

JULIO DE 2026 · POR EL EQUIPO DE ALVORADA MORTGAGE

Un retorno total de 30% o más al año con una propiedad de renta suena a comercial de madrugada. No lo es — pero tampoco es magia. Es lo que pasa cuando usted entiende que los bienes raíces le pagan de **cinco formas diferentes al mismo tiempo**, y que el retorno se mide sobre su enganche, no sobre el precio completo de la casa.

Recorramos las cinco capas con un ejemplo realista: una **casa de renta de \$300,000** que se renta en **\$2,500 al mes**.

■ Capa 1: Flujo de Caja de la Renta

Empiece con la versión honesta de la cuenta — la que presupuesta vacancia y gastos *antes* de que ocurran:

Ingreso Anual de Renta	
Renta potencial ($\$2,500 \times 12$)	\$30,000
Menos ½ mes de vacancia al año	-\$1,250
Ingreso real de renta	\$28,750
Gastos Anuales	
Impuestos de la propiedad	\$3,250
Seguro	\$1,750
Reparaciones y mantenimiento	\$1,750
Administración de la propiedad	\$2,500
Total de gastos	\$9,250
Ingreso neto operativo	\$19,500

Si pagara todo de contado, eso es un retorno de **6.5%** (\$19,500 sobre \$300,000) antes de contar cualquier otra cosa. Administre usted mismo y los \$2,500 de la administración se quedan con usted.

■ Capa 2: Plusvalía

Los precios de las casas se mueven en ciclos, pero a largo plazo históricamente suben con la inflación y el costo de construir — una estimación común es **3-5% al año**. Al 5%, su propiedad de \$300,000 gana **\$15,000** en un año. Y el interés compuesto es silencioso pero implacable: a ese mismo ritmo, en diez años la propiedad valdría alrededor de **\$488,000**. (Ningún año está garantizado — es un número de largo plazo, no una promesa.)

■ Capa 3: Apalancamiento — Donde Se Pone Interesante

El **apalancamiento** es usar el dinero del banco para controlar el activo. Dé **20% de enganche (\$60,000)** y financie **\$240,000** al 6% a 30 años. El pago queda en unos **\$1,439/mes** — alrededor de \$17,270 al año.

Su flujo de caja se encoge: \$28,750 de ingreso – \$9,250 de gastos – \$17,270 de pagos = **\$2,230 al año**.

¿Suena peor? Mire contra qué se mide el retorno ahora — sus **\$60,000**, no \$300,000:

- Flujo de caja: $\$2,230 \div \$60,000 = 3.7\%$
- Plusvalía: $\$15,000 \div \$60,000 = 25.0\%$

La misma casa, la misma renta — pero la plusvalía de la propiedad *completa* ahora cae sobre *una quinta parte* del dinero. Ese es el motor. Total parcial: **28.7%**.

■ Capa 4: Amortización del Principal

Cada mes, parte del pago abona al saldo del préstamo — y es la renta de su inquilino la que lo financia. En el primer año, cerca de **\$2,950** del saldo desaparecen. Ese patrimonio es suyo: $\$2,950 \div \$60,000 = +4.9\%$. Total parcial: **33.6%**.

■ Capa 5: Beneficio Fiscal

El IRS permite depreciar la construcción (no el terreno) en 27.5 años — incluso mientras gana valor. Si la construcción vale \$255,000 (terreno \$45,000), eso es una **deducción de ~\$9,270 cada año**. Protege todo su flujo de caja de \$2,230 y aún muestra pérdida en papel. En una banda combinada del 30% (federal + estatal), el ahorro vale cerca de **\$2,780 al año: +4.6%**. (Cada situación fiscal es diferente — haga la suya con un contador.)

■ Sumando Todo

Capa	Dólares en el Año 1	Retorno sobre sus \$60,000
Flujo de caja de la renta	\$2,230	3.7%
Plusvalía (5%)	\$15,000	25.0%
Amortización del principal	\$2,950	4.9%
Ahorro de impuestos	\$2,780	4.6%
Total	\$22,960	38.2%

Por qué el título dice 30%. Aunque la plusvalía llegue al 3% en vez del 5%, o las reparaciones pesen un año, las cinco capas juntas todavía superan el 30% en este ejemplo. Lo que importa es la estructura del retorno — no un año bueno.

■ Claves del Éxito

1. El refinanciamiento cash-out

La gran jugada de riqueza. En diez años (al 5% de plusvalía) la propiedad vale unos \$488,000 y el saldo del préstamo bajó a unos \$200,800. Un cash-out del 80% libera alrededor de **\$190,000** — y el dinero de un préstamo no es ingreso gravable. Úselo para comprar la siguiente propiedad, y la rueda gira. Una regla: la renta debe cubrir con holgura el nuevo pago — la misma disciplina que aplica un prestamista DSCR.

2. Nunca sobre-financie

Nunca tome tanta deuda que la propiedad pierda dinero cada mes. Presupueste vacancia y reparaciones, mantenga un colchón, y apunte a al menos 20% de enganche — normalmente significa flujo positivo, sin seguro hipotecario y el mejor precio.

3. Mantenga la propiedad en buena condición de renta

Las casas bien cuidadas se rentan más rápido, se quedan ocupadas más tiempo y cobran más renta. La buena condición se paga sola.

4. No venda — intercambie

Vender dispara impuestos sobre ganancia de capital y recaptura de depreciación. Las reglas de intercambio del código fiscal (el "1031 exchange") permiten pasar a una propiedad más grande difiriendo esos impuestos. Hable con su contador antes de poner una propiedad de renta en venta.

El financiamiento es la pieza que hace funcionar las cinco capas — y el inversionista no tiene que calificar como quien compra casa propia. El **préstamo DSCR** aprueba el negocio con la renta de la propia propiedad (vea nuestra guía de DSCR), acepta LLC y no cuenta sus otras propiedades en su contra. Así es como el portafolio pasa de la propiedad #1.

■ Antes de Salir a Comprar

Estas cifras son una ilustración educativa, no una promesa — el mercado oscila, los inquilinos se van, los techos gotean y las reglas fiscales cambian. Pero la estructura de cinco capas es real, y por eso el inversionista paciente gana en silencio. Nosotros hacemos exactamente esta cuenta con usted en cualquier propiedad que esté considerando — renta, impuestos, seguro, opciones de financiamiento y el DSCR — antes de que haga la oferta, en español.

Hablemos de Su Hipoteca

Nuestro equipo le atiende en español, inglés y portugués — sin costo ni compromiso.



Jade Taylor

BROKER / PROPIETARIA

NMLS # 1822210

(678) 753-5233 • jade@alvoradamortgage.com

English • Português • Español

ALVORADA MORTGAGE, LLC

OFICINA

2326 Wisteria Drive
Suite 210
Snellville, GA 30078

CONTACTO

Teléfono: (770) 742-6000
Fax: (770) 285-5530
WhatsApp:
+1 (678) 753-5233

ONLINE

alvoradamortgage.com
info@alvoradamortgage.com
[Google Business Profile](#)

LICENCIAS

NMLS # 2137907
Georgia # 2137907
Florida # MBR5158

¿Listo para comenzar?

Aplique en línea en unos 15 minutos: alvorada.my1003app.com/1822210/register

Este reporte tiene fines exclusivamente educativos y no constituye un compromiso de préstamo ni una oferta de términos específicos. Los requisitos, tasas y condiciones varían según el prestamista y están sujetos a cambios sin previo aviso. No todos los solicitantes calificarán. Alvorada Mortgage, LLC es un bróker hipotecario con licencia en los estados de Georgia y Florida. NMLS # 2137907 | Georgia - Licencia # 2137907 | Florida - Licencia # MBR5158.

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY LENDER