CAPÍTULO 1

Primero el flujo de caja, después la riqueza

Una propiedad que pierde dinero cada mes es una especulación, no una inversión, sin importar cuánto pueda apreciarse.



La especulación a veces sale bien. Un mercado caliente puede rescatar una mala compra. Pero el propietario que necesita que el mercado lo rescate entregó el control del resultado, y mientras tanto las pérdidas mensuales son dinero real que sale de una cuenta real. A $200 al mes, una propiedad negativa cuesta $2,400 al año y $24,000 en una década, antes de una sola reparación, a cambio de la esperanza de que los precios cooperen.

Qué significa «positivo» de verdad

Flujo positivo no es «renta menos pago de hipoteca». Ese atajo ignora los gastos que llegan de forma irregular y por eso se olvidan: el mes vacío entre inquilinos, el calentador de agua, la reserva del techo, el aumento del seguro. Una propiedad solo es positiva de verdad cuando la renta cubre todos los costos operativos, el pago completo de la hipoteca y una reserva para los gastos grandes que todavía no han ocurrido. El Capítulo 2 muestra ese cálculo completo. Todo lo demás es un préstamo que te haces a ti mismo.

NOTA:

Flujo positivo = renta menos TODOS los costos y reservas. Lo demás es prestarte a ti mismo.



El colchón es la estrategia

- **Absorbe los golpes.** Dos meses de vacante o una reparación de $4,000 son un inconveniente, no una crisis.
- **Financia el siguiente paso.** El flujo ahorrado se convierte en el próximo anticipo, en tu calendario.
- **Mantiene las decisiones tranquilas.** Un propietario con colchón selecciona con cuidado y mantiene bien. Un propietario que pierde dinero recorta esquinas, y en las esquinas empiezan los problemas caros.

Una meta práctica. Muchos propietarios pequeños buscan al menos $150 a $250 de flujo mensual verdadero por puerta, después de cada costo y reserva, y un rendimiento sobre el efectivo invertido que supere lo que ese mismo dinero ganaría de forma pasiva. Tu mercado puede permitir más o menos. Lo que no se negocia es el signo: positivo, con números honestos, desde el primer mes.