GECKO
ESTATES

GUÍA PARA INVERSORES
EDICIÓN EN ESPAÑOL · 2026

DETROIT, MICHIGAN

Invertir en Detroit *desde el extranjero*

Cómo comprar una vivienda alquilada con Section 8 sin vivir en Estados Unidos: el proceso, el papeleo, los números netos y las viviendas disponibles hoy.

Detroit

Section 8
RENTA CON AYUDA FEDERAL

Llave en mano
REFORMADA Y CERTIFICADA

En español
DE PRINCIPIO A FIN

ANTES DE EMPEZAR

Una renta en dólares, *bien hecha*

Esta guía explica, sin tecnicismos, lo que necesita saber para comprar una vivienda de alquiler en Detroit desde Latinoamérica: cómo funciona Section 8, qué trámites hay que hacer en Estados Unidos y cómo leer los números de una vivienda antes de decidir. Trabajamos con un número reducido de propietarios, para que cada uno tenga trato directo y en su idioma.

01	Por qué Detroit	Pág. 3
02	Cómo funciona Section 8	Pág. 4
03	Nuestro estándar de entrega	Pág. 5
04	Comprar paso a paso	Pág. 6
05	El papeleo en Estados Unidos	Pág. 7
06	Cómo leer los números netos	Pág. 8
07	Impuestos y costes	Pág. 9
08	Viviendas disponibles hoy	Pág. 10

Su dinero en *un activo real, a su nombre*, que le da una renta cada mes y que gestionamos por usted.

Desde 2014

Comprando, reformando, alquilando y gestionando viviendas en Detroit

+350

Un método probado en más de 350 viviendas: los mismos procesos, contratistas e inspectores que aplicamos a cada vivienda que vendemos

Equipo local

Contratistas, inspectores y gestión sobre el terreno, con los que trabajamos desde hace años

Un contacto

Le atendemos en español por WhatsApp, email o videollamada

01 · POR QUÉ DETROIT

Entrar con poco capital, *en dólares*

Detroit es una de las pocas grandes ciudades de Estados Unidos donde una casa unifamiliar de tres dormitorios cuesta lo mismo que un piso pequeño en muchas capitales de Latinoamérica. Y la demanda de alquiler con Section 8 es constante.

01

Precio de entrada accesible

Viviendas de inversión desde unos $70.000. Un activo real, a su nombre o el de su sociedad, que además le da una renta.

02

Ingreso respaldado

Con Section 8, la autoridad de vivienda paga cada mes la mayor parte del alquiler directamente al propietario.

03

Riesgo bajo control

El riesgo en Detroit está en las reformas, las inspecciones y la gestión. Por eso vendemos solo viviendas terminadas y las gestionamos.

REFERENCIAS DE ALQUILER · HUD, AÑO FISCAL 2026 · CÓDIGO POSTAL 48228

VIVIENDA	ALQUILER DE REFERENCIA	MÁXIMO CON ESTÁNDAR DEL 110 %
2 dormitorios	$1.230 / mes	hasta $1.353 / mes
3 dormitorios	$1.500 / mes	hasta $1.650 / mes

La Detroit Housing Commission fija su estándar de pago en el 110 % del alquiler de referencia de HUD; el importe incluye los suministros que paga el inquilino. Son cifras orientativas por código postal: antes de comprar confirmamos el estándar vigente y el alquiler que se aprueba para cada vivienda concreta. Las de tres dormitorios son el tamaño más demandado.

Quién paga qué, *cada mes*

Section 8 (en inglés, Housing Choice Voucher) es el programa federal de ayuda al alquiler de Estados Unidos. Una familia con ingresos limitados alquila una vivienda privada y la autoridad de vivienda paga una parte del alquiler directamente al propietario.

EJEMPLO CON UN ALQUILER DE $1.500 AL MES

AUTORIDAD DE VIVIENDA · DIRECTO AL PROPIETARIO	INQUILINO
≈ $1.200	≈ $300

Reparto ilustrativo. El inquilino paga, en general, en torno al 30 % de sus ingresos ajustados; la autoridad cubre el resto hasta el alquiler aprobado. El reparto real depende de cada familia y puede cambiar en las revisiones anuales.

Lo que lo hace atractivo

- La parte de la autoridad llega cada mes, por transferencia, con un contrato firmado.
- Los inquilinos de Section 8 suelen quedarse varios años, porque cambiar de vivienda exige un nuevo trámite.
- El alquiler se fija con referencias públicas, no con negociaciones.
- La demanda de viviendas en buen estado es mayor que la oferta.

Lo que exige

- Pasar una inspección de calidad antes de que entre el inquilino y en revisiones periódicas.
- Que el alquiler sea razonable comparado con viviendas similares de la zona.
- Tener la vivienda al día con la ciudad: registro, certificado e impuestos.
- Una gestión cercana que responda rápido a las reparaciones y al papeleo.

Todo lo que exige Section 8 es exactamente *lo que hacemos nosotros* antes de entregarle la vivienda.

03 · NUESTRO ESTÁNDAR DE ENTREGA

ESTÁNDAR GECKO

Ninguna vivienda sale *por debajo de esto*

La mayoría de los inversores que pierden dinero en Detroit lo pierden en reformas que se desbordan, inspecciones que no se pasan o una gestión que no responde. Este estándar existe para que eso no le pase a usted.

✓	**Certificado municipal de alquiler** Registro y certificado de cumplimiento de la ciudad de Detroit, que desde octubre de 2024 se tramitan juntos. La ciudad inspecciona los alquileres al menos una vez al año.	ANTES DE ALQUILAR
✓	**Despeje de plomo** Las viviendas construidas antes de 1978 necesitan una inspección y despeje de plomo hecho por un profesional certificado por el estado.	ANTES DEL CERTIFICADO
✓	**Inspección de Section 8** La vivienda cumple los estándares de calidad del programa y el alquiler se aprueba como razonable para la zona.	ANTES DEL CONTRATO
✓	**Impuestos y multas al día** Sin impuestos sobre la propiedad pendientes ni infracciones abiertas con la ciudad, requisito para obtener el certificado.	ANTES DE LA COMPRA
✓	**Informe de estado con fotos** Recorrido completo de la vivienda, con fotos y vídeo de cada estancia, y fotos en cada fase de la reforma.	ANTES DE DECIDIR
✓	**Expediente del inquilino** Contrato, contrato con la autoridad de vivienda e historial de pagos, si la vivienda ya está alquilada.	EN LA ENTREGA

Seis pasos, *sin viajar*

No necesita conocer el sistema estadounidense. Coordinamos a los profesionales en Michigan y usted decide en cada paso con toda la información delante.

PASO 01 — 1 SEMANA

Conversación inicial

Por WhatsApp o videollamada hablamos de su presupuesto, sus plazos y lo que espera de la inversión, y comprobamos juntos que encaja.

- Le enviamos las viviendas que encajan

PASO 02 — 1 A 2 SEMANAS

Elegir la vivienda

Visita en persona o en vídeo en directo, informe de estado y números netos de cada opción.

- Impuestos y seguro reales, no estimados

PASO 03 — 2 A 4 SEMANAS

Preparar la estructura

Con su asesor fiscal decide si compra a su nombre o con una LLC, y tramita número fiscal y cuenta.

- Le presentamos a los profesionales

PASO 04 — 3 A 5 SEMANAS

Firmar y cerrar

Firma los documentos desde su país. Una title company, empresa independiente, guarda los fondos hasta que la vivienda queda registrada a su nombre.

- Su dinero no pasa por nuestras manos

PASO 05 — SEGÚN VIVIENDA

Certificar y alquilar

Certificado municipal, despeje de plomo, inspección de Section 8 y selección del inquilino.

- Si ya está alquilada, la renta sigue

PASO 06 — CADA MES

Recibir su renta

Cobramos, pagamos los gastos y le transferimos el neto con un informe en español.

- Con fotos de cada visita y reparación

Los plazos son orientativos y dependen de cada vivienda, de la title company y de los trámites del comprador.

Lo que necesita, *en orden*

Son los trámites que más nos preguntan los compradores de Latinoamérica. Todos se pueden hacer a distancia, con profesionales que le presentamos.

COMPRAR

No hace falta ser residente

En Estados Unidos un extranjero puede comprar una vivienda a su nombre o a nombre de una sociedad. No necesita visa ni residencia para ser propietario.

SOCIEDAD

LLC, si le conviene

No es obligatoria. Muchos inversores compran con una LLC para separar la inversión de su patrimonio personal. Crear una LLC en Michigan cuesta $50, más $25 al año. Lo decide con su asesor fiscal.

NÚMERO FISCAL

ITIN o EIN

Para declarar los alquileres necesitará un número fiscal: ITIN si compra como persona física, EIN si compra con una LLC.

CUENTA BANCARIA

Una cuenta en dólares

Para recibir la renta y pagar los gastos de la vivienda. Le indicamos opciones que trabajan con no residentes.

CIERRE

Title company y firma a distancia

La title company comprueba que la vivienda está libre de cargas, custodia los fondos y registra la compra. Los documentos se firman ante notario o en el consulado, según indique la title company.

1	2	3	4	5
Elegir la vivienda	Crear la LLC (si aplica)	Número fiscal y cuenta	Firma y transferencia	Registro y gestión

Lo que importa es *lo que le llega*

La rentabilidad bruta es fácil de anunciar y engaña. Le enseñamos siempre los números netos: lo que queda después de impuestos, seguro, gestión y una reserva para mantenimiento y periodos sin inquilino.

EJEMPLO ILUSTRATIVO · VIVIENDA DE 3 DORMITORIOS TERMINADA	AL AÑO
Precio de compra	$120.000
Alquiler: $1.500 al mes	$18.000
Gestión (supuesto: 10 % del alquiler)	−$1.800
Reserva para mantenimiento y vacíos (supuesto: 10 %)	−$1.800
Impuesto sobre la propiedad (supuesto)	−$2.400
Seguro de propietario (supuesto)	−$1.500
Ingreso neto antes de impuestos sobre la renta	**$10.500**

RENTABILIDAD BRUTA

15 %

$18.000 ÷ $120.000. La cifra que suelen anunciar.

RENTABILIDAD NETA

8,75 %

$10.500 ÷ $120.000. La cifra con la que decidir.

Importante: este ejemplo usa supuestos redondos para explicar el método; no son las cifras de una vivienda concreta ni una promesa de rentabilidad. Los impuestos sobre la propiedad y los seguros en Detroit pesan mucho y varían entre viviendas, por eso para cada vivienda que le proponemos pedimos la cifra real de impuestos y una cotización de seguro antes de que usted decida. El resultado no incluye sus impuestos sobre la renta, que dependen de su caso.

Sin sorpresas, *desde el principio*

Una visión general para que llegue preparado a hablar con su asesor fiscal. No sustituye su consejo: cada país y cada caso son distintos.

Mientras es propietario

- **Impuesto sobre la propiedad.** Se paga cada año a la ciudad y al condado. En Detroit es una partida importante; le damos la cifra real de cada vivienda.
- **Declaración de los alquileres.** Las rentas se declaran cada año en Estados Unidos, a nivel federal y en Michigan. Bien planteado, se tributa sobre el ingreso neto, después de gastos.
- **En su país.** Es posible que también deba declarar la renta en su país de residencia. Consulte allí si existe un convenio con Estados Unidos.
- **Seguro de propietario.** Obligatorio en la práctica y especialmente relevante en casas antiguas. Lo cotizamos antes de la compra.

Al comprar y al vender

- **Costes de cierre.** Title company, seguro de título y registro. Se los detallamos por escrito antes de firmar.
- **Estructura.** Si compra con LLC: $50 para crearla en Michigan y $25 al año, más los honorarios de su asesor fiscal.
- **Retención FIRPTA al vender.** Cuando un vendedor extranjero vende, el comprador retiene en general el 15 % del precio y lo ingresa a cuenta del impuesto final; la diferencia se recupera al declarar.
- **Nuestros honorarios.** Gestión mensual como porcentaje del alquiler cobrado y una tarifa al colocar un nuevo inquilino. Siempre por escrito.

Antes de comprar, su asesor fiscal recibe *los mismos números* que usted.

08 · VIVIENDAS DISPONIBLES HOY

Tres casas de ladrillo, *tres dormitorios*

Una selección de las viviendas publicadas en geckoestates.com. Pídanos el informe completo de cualquiera de ellas, con fotos, estado y números netos.

DETROIT · 48234

8064

BLISS ST

8064 Bliss St

Casa estilo Tudor de ladrillo · Detroit, MI 48234

$120.000	$1.558 / mes	3 · 3
Precio	Alquiler estimado	Dorm. · baños

Ladrillo · Tres baños completos · Ruta a Section 8

DETROIT · 48227

14774

WOODMONT AVE

14774 Woodmont Ave

Bungalow de ladrillo · Detroit, MI 48227

$120.000	$1.281 / mes	3 · 1,5
Precio	Alquiler estimado	Dorm. · baños

Ladrillo · Bungalow · Ruta a Section 8

DETROIT · 48227

15746

COYLE ST

15746 Coyle St

Bungalow de ladrillo de una planta · Detroit, MI 48227

$135.000	$1.365 / mes	3
Precio	Alquiler estimado	Dormitorios

Ladrillo · Todo en una planta · Ruta a Section 8

Precios y alquileres estimados según las fichas publicadas en noviembre de 2026; pueden cambiar. La disponibilidad se confirma en el momento de la consulta.

EL SIGUIENTE PASO

Hablemos de *su primera vivienda* en Detroit

Cuéntenos su proyecto y veremos juntos si encaja. Le respondemos en español y, si quiere, organizamos una videollamada para ver viviendas en directo y repasar los números con calma.

WHATSAPP

+1 (734) 766-9944

La forma más rápida de hablar con nosotros

EMAIL Y WEB

info@geckoestates.com

geckoestates.com/invertir-en-detroit

1. Cuéntenos su presupuesto y sus plazos.
2. Le enviamos las viviendas que encajan, con sus números netos.
3. Las vemos juntos por videollamada y resolvemos sus dudas.

Esta guía es información general y no constituye asesoramiento legal, fiscal ni financiero. Las cifras son orientativas o ilustrativas y no garantizan rentabilidad. Consulte su caso con un abogado y un asesor fiscal antes de invertir. Fuentes de las referencias de alquiler: HUD, año fiscal 2026, y Detroit Housing Commission; requisitos de alquiler: City of Detroit.