

Invertir en bienes raíces en Oklahoma: ¿por dónde empezar?

¿Está pensando en comprar una propiedad de alquiler en Oklahoma? Antes de ver una sola propiedad, conviene entender algunas reglas que aplican sin importar en qué parte del estado compre. Esta guía recorre tres puntos de partida: sus obligaciones como propietario (landlord), cómo funcionan los impuestos a la propiedad, y cómo estructuran muchos inversionistas la titularidad de sus propiedades. Es información general para ayudarlo a hacer mejores preguntas, no un sustituto de asesoría profesional.

1. Conozca la Oklahoma Residential Landlord and Tenant Act (Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Oklahoma) antes de alquilar cualquier propiedad

Si su plan incluye alquilar una propiedad, la Oklahoma Residential Landlord and Tenant Act (Ley de Propietarios e Inquilinos Residenciales de Oklahoma, Title 41 de los Estatutos de Oklahoma, es decir, el "Título 41") establece reglas que debe cumplir desde el primer día.

Depósitos de seguridad. Un depósito de seguridad debe mantenerse en una cuenta de garantía (escrow) en una institución financiera asegurada federalmente y ubicada en Oklahoma. El manejo indebido del depósito de un inquilino se trata con seriedad bajo el estatuto. Cuando termina un arrendamiento, si usted retiene alguna parte del depósito, debe entregar al inquilino un estado de cuenta por escrito y detallado, y por lo general debe devolver el saldo restante dentro de los 45 días posteriores a que termine el contrato de arrendamiento, el inquilino se haya mudado, y el inquilino haya hecho una solicitud por escrito.

Falta de pago del alquiler. Antes de poder presentar un desalojo por falta de pago del alquiler, la ley exige un aviso por escrito que le dé al inquilino 5 días para pagar o desocupar la propiedad.

Incumplimientos del contrato de arrendamiento. Para otros incumplimientos del contrato de arrendamiento, el período de referencia

general del aviso es de 15 días. Como el período exacto para subsanar dentro de ese aviso puede variar según la situación, verifique el texto vigente de Title 41 directamente, o consulte a un abogado especializado en la relación propietario-inquilino, antes de enviar un aviso.

Estos son plazos con consecuencias reales si se equivoca, así que incorpórelos a su proceso antes de firmar su primer contrato de arrendamiento.

2. Entienda cómo calcula Oklahoma los impuestos a la propiedad

El impuesto a la propiedad en Oklahoma se recauda a nivel local, no mediante un único impuesto estatal a la propiedad. Cada asesor del condado (county assessor) determina el valor tasado de una propiedad dentro de un rango fijado a nivel estatal, y ese valor tasado, multiplicado por la tasa de milaje (millage rate) local, produce su factura de impuestos.

El rango de valor tasado para bienes inmuebles en Oklahoma se fija entre el 11% y el 13,5% del valor justo en efectivo (fair cash value), y cada asesor de condado establece la proporción específica para ese condado, sujeta a revisión por la junta de igualación del condado (county board of equalization). La proporción exacta utilizada, y la tasa de milaje que aplica, difiere según el condado e incluso según el distrito fiscal dentro de un condado. Antes de hacer una oferta, verifique el valor tasado y la tasa de impuestos vigentes directamente con la oficina del asesor del condado donde se ubica la propiedad, o con la Ad Valorem Division (División Ad Valorem) de la Oklahoma Tax Commission (Comisión de Impuestos de Oklahoma).

Si su plan incluye mantener una propiedad como alquiler en lugar de vivir en ella usted mismo, tenga en cuenta que las exenciones por residencia principal (homestead exemptions) y otros beneficios fiscales para propietarios ocupantes generalmente requieren que la propiedad sea su propia residencia principal, por lo que típicamente no aplican a propiedades de inversión.

3. Considere cómo mantendrá la titularidad

Muchos inversionistas eligen mantener la propiedad de alquiler dentro de una limited liability company (LLC, sociedad de responsabilidad limitada) en

lugar de a su propio nombre, por razones de separación de responsabilidad y otras específicas a su situación. En Oklahoma, formar una LLC significa presentar los Articles of Organization (Artículos de Organización) ante la Oklahoma Secretary of State (Secretaría de Estado de Oklahoma). Las tarifas de presentación cambian de vez en cuando, así que verifique la cifra vigente en el sitio web de la Secretary of State (sos.ok.gov) antes de presupuestar los costos de formación.

Si una LLC, una entidad distinta, o mantener la titularidad a su propio nombre tiene sentido para usted depende de su financiamiento, su tolerancia al riesgo y su situación fiscal. Esta es una pregunta para un contador público certificado (CPA) o un abogado, no algo que podamos responderle de forma general.

Financiamiento y seguros: cada operación es diferente

Los productos de préstamo para propiedades de inversión, como los préstamos DSCR (préstamos basados en el flujo de caja de la propiedad) o el financiamiento convencional de inversión, los establece cada prestamista de forma individual, cada uno con sus propias tasas, requisitos de pago inicial y reglas de calificación. Lo mismo ocurre con el seguro para propietarios de alquiler (landlord insurance). No tenemos cifras oficiales a nivel estatal para compartir aquí porque estos son productos del mercado privado, no reglas fijadas por el gobierno. Hable con varios prestamistas y agentes de seguros y compare lo que ofrecen.

Dónde buscar propiedades disponibles

No publicamos una búsqueda de propiedades en este sitio, ya que los datos de los listados están en el sistema de nuestro broker. Ver casas disponibles en <https://www.ccsellsokc.com/listing> para empezar a explorar lo que está actualmente en el mercado.

Una nota sobre lo que esta guía no cubre

Esta guía cubre la compra y tenencia de bienes raíces físicos por cuenta propia. No cubre, y no ofrecemos, fondos de inversión, sindicaciones, pagarés

(notes), ni ningún vehículo de inversión mancomunado o pasivo. Si está considerando ese tipo de inversiones, esa es una conversación para un profesional financiero con licencia en valores (securities-licensed financial professional), no para un agente inmobiliario.

Hable con Manuel o Emmanuel

Manuel Vasquez, agente inmobiliario con licencia en Oklahoma, OREC #209378, y Emmanuel Vasquez, agente inmobiliario con licencia en Oklahoma, OREC #210124, trabajan con inversionistas en todo Oklahoma y hablan inglés y español. Si le gustaría conversar sobre lo que está buscando, llame al (405) 467-2418 — un asistente automático en modo recepcionista le ayudará a dirigir su llamada — o comuníquese a través del formulario de contacto, y Manuel o Emmanuel le darán seguimiento.

Fuentes

- Oklahoma Legislature (Legislatura de Oklahoma), Title 41 (Propietarios e Inquilinos), texto completo:
https://www.oklegislature.gov/OK_Statutes/CompleteTitles/os41.pdf
- Oklahoma State Senate (Senado del Estado de Oklahoma), Title 41 (Propietarios e Inquilinos), texto completo:
<https://oksenate.gov/sites/default/files/2019-12/os41.pdf>
- Oklahoma Tax Commission (Comisión de Impuestos de Oklahoma), Ad Valorem Division (División Ad Valorem), estadísticas:
<https://oklahoma.gov/content/dam/ok/en/tax/documents/resources/publications/ad-valorem/2022StatBook.pdf>
- Oklahoma Secretary of State (Secretaría de Estado de Oklahoma), información para la presentación de LLC: <https://www.sos.ok.gov>

Aviso legal

Esta guía es información general, no es asesoría legal, fiscal, financiera ni de inversión. Las leyes y las cifras cambian; verifique con la fuente oficial citada. Consulte a un profesional calificado. Esta guía no es asesoría de inversión; no ofrecemos valores, fondos ni sindicaciones. No recibimos comisiones por referidos.

