

Vivienda, oficina interna y pequeño almacén

Plan del proyecto · Versión 01 · 4 de octubre de 2026

Cómputo Nacional LLC | Compras por eBay y ventas en línea

Alcance de esta entrega

Estructura de trabajo en siete fases, una primera candidata registrada, control de costos y formularios oficiales localizados. Es un expediente inicial: no contiene una selección de compra, permisos aprobados ni una maqueta basada en medidas reales.

Decisión central

Buscar una vivienda que admita legalmente una actividad accesoria de oficina y almacenamiento, sin atención al público. La operación debe describirse tal como será; el nombre de una estructura no determina su autorización.

01 Búsqueda y comparativas

02 Uso del inmueble y área operativa

03 Maquetas, superficies y construcción

04 Permisos y verificaciones

05 Presupuesto y costos

06 Formularios y expediente

07 Reportes y decisiones

Pendiente del propietario

Presupuesto, ciudades/radio, si vivirá en el inmueble y capacidad operativa deseada. Lake Alfred es una referencia provisional tomada del antecedente aportado.

Búsqueda y comparativas

Objetivo

Seleccionar una vivienda con terreno y espacio interior que permita la operación propuesta, dentro del presupuesto total. Buscar inicialmente alrededor de Lake Alfred como referencia provisional; falta definir ciudades y radio aceptable.

Trabajo

Reunir de 5 a 10 anuncios vigentes, depurar a 3 finalistas y documentar precio, lote, área habitable legal, huella construida, espacio cerrado existente, HOA/restricciones, inundación, seguros, estado físico y jurisdicción. Guardar enlace y fecha por inmueble.

Primera candidata

P001: 265 E Thelma St. Del texto aportado: lote de 13,830 ft²; área habitable de 1,053 o 1,353 ft²; parcela 26-27-32-501700-000140. Son antecedentes sin verificar. Precio y disponibilidad actuales pendientes. No se ha seleccionado ni recomendado su compra.

Cómo decidir

Primero filtrar por presupuesto, posibilidad legal de uso, condición física y seguro. Luego comparar costo total, área realmente aprovechable, acceso logístico y posibilidades de crecimiento. Un lote grande no compensa un uso incompatible.

Entregable y cierre

Ficha de cada inmueble, comparativa Excel y reporte de 3 finalistas. Cerrar la fase con una candidata y alternativas justificadas, sujetas a inspección y verificación escrita del uso.

Uso del inmueble y área operativa

Actividad confirmada

Compras de productos por eBay, almacenamiento pequeño, preparación de pedidos y ventas en línea. Sin atención al público, showroom ni recogida de pedidos por clientes. Transportistas recibirían y retirarían paquetes según el volumen que se declare.

Datos por definir

Confirmar si el propietario vivirá allí; número de trabajadores; productos nuevos/usados; volumen y valor del inventario; paquetes diarios; horario; vehículos; mesas de revisión; equipos y potencia eléctrica. Si no será vivienda, debe evaluarse otra clasificación de uso.

Distribución funcional

Separar administración, recepción y registro, revisión de equipos, inventario, empaque y circulación. Definir acceso seguro, climatización, control de humedad, alarma y manejo de baterías/equipos dañados si los hubiera.

Referencia local

El formulario de Lake Alfred solicita narrativa y croquis de la operación, personal y áreas de almacenamiento. Publica un límite del 20% dentro de la estructura residencial y condiciones para uso de ADU. Solicitar su aplicación escrita al inmueble y actividad concretos [S2].

Entregable y cierre

Narrativa operativa y cuadro de necesidades de espacio. La ciudad debe confirmar la clasificación del uso, almacenamiento y construcción propuesta. Revisar con Florida DOR si corresponde el régimen de bienes usados y sus exenciones [S4]. No asumir automáticamente un plazo de retención.

Maquetas, superficies y construcción

Base necesaria

Obtener survey actualizado con linderos, servidumbres y posición de estructuras; planos o medición de la casa; fotografías y retiros confirmados. Verificar la discrepancia de área habitable. El área habitable no sustituye la huella construida.

Tres entregables visuales

1. Plano del estado actual con terreno, construcciones y accesos. 2. Plano de áreas libres y envolvente edificable tras aplicar restricciones. 3. Maqueta conceptual 3D de la opción autorizable, con oficina, almacén, circulación y vistas exteriores.

Mediciones

Mostrar ft^2 y m^2 , usando $1 \text{ ft}^2 = 0.09290304 \text{ m}^2$. Área libre sin edificios = lote menos huellas verificadas. El área permeable requiere descontar también pavimentos. La superficie edificable surge de retiros, cobertura, servidumbres y demás restricciones; no se obtiene por simple resta.

Alternativas de diseño

Aprovechar primero un espacio existente autorizado; comparar adecuación interior con estructura accesoria nueva. Una ADU y un almacén accesorio no son equivalentes: el municipio debe determinar la clasificación apropiada para el uso real.

Estado actual

Todavía no existe una maqueta del inmueble: falta elegirlo y medirlo. Los aproximadamente 500 ft^2 mencionados en el antecedente son una idea de estudio, no un derecho de construcción ni una dimensión confirmada.

Permisos y verificaciones

Antes de la compra

Confirmar jurisdicción y parcela, zonificación escrita, restricciones privadas, viabilidad del negocio y construcción, historial de permisos y obras existentes. Revisar survey, inundación, seguro y condición de techo, electricidad y climatización.

Antes de operar

Determinar aprobación de home-based business si corresponde, BTR municipal y del condado, situación tributaria estatal y posible registro de secondhand dealer. Los registros empresariales no sustituyen la autorización del uso del suelo [S1-S4].

Antes de construir

Definir con Planning y Building el expediente: plano de sitio, estructura, cálculos y planos profesionales, energía y especialidades eléctrica/mecánica/plomería según alcance. Evaluar drenaje, inundación, acometidas, incendio y acceso. No todos estos componentes requieren solicitudes separadas [S5].

Ejecución y cierre

Contratista y documentación aplicable, Notice of Commencement cuando corresponda, permisos emitidos, inspecciones y certificado final que determine la ciudad. Registrar número de expediente, responsable, costo, vigencia y evidencia.

Criterio de avance

La lista es preliminar para Lake Alfred. El municipio, la parcela y el proyecto final determinan los permisos completos. No se ha tramitado ninguna solicitud ni obtenido aprobación.

Presupuesto y costos

Estructura del presupuesto

Separar precio de compra, cierre, inspección/survey, reparación de vivienda, diseño, permisos, obra, acondicionamiento del negocio, inventario inicial y reserva. Llevar gastos mensuales aparte: deuda, impuesto inmobiliario, seguros, servicios, software y logística.

Excel preparado

La hoja Costos calcula cantidad por precio unitario y reserva sobre las partidas marcadas. Los importes sin cotización permanecen vacíos; un total incompleto se muestra como PENDIENTE. Introducir cero solo cuando se confirme que un concepto no aplica.

Cómo obtener una aproximación

Medir el alcance y solicitar al menos tres presupuestos comparables, identificando qué incluyen: cimentación, estructura, acabados, electricidad, HVAC, drenaje, conexiones, diseño e impuestos. Registrar fecha y proveedor. La reserva inicial del 15% es un supuesto editable del plan, no una tarifa ni una recomendación financiera.

Evitar errores

No extrapolar el impuesto del vendedor al comprador. Cotizar seguro con el uso empresarial real. No sumar la entrada hipotecaria al precio completo como si ambos fueran costo de compra. El presupuesto de inversión y el efectivo necesario al cierre son cálculos distintos.

Estado actual

No hay precios actuales, proyecto técnico ni cotizaciones suficientes para un rango monetario defendible. Esta versión organiza el presupuesto; el primer estimado se emitirá con la preselección y el alcance de adecuación.

Formularios y expediente

Documentación disponible

Se creó un índice con 12 registros de formularios y expedientes. Los PDF municipales descargados se conservan en blanco en 06_Formularios/Oficiales. El Excel indica cuáles están descargados y cuáles requieren obtener la versión aplicable.

Primer paquete

F01 verificación de zonificación; F02 home-based business; F03 BTR municipal; F04 consulta de concepto. Adjuntar descripción fiel del negocio, dirección/parcela verificada, croquis y autorización del propietario si corresponde.

Construcción

F05 Notice of Commencement; F06 aprobación de productos; F07 autorización del propietario; F08 solicitud en Accela; F12 planos y documentación técnica. La ciudad debe confirmar formularios adicionales tras clasificar la obra.

Condado y estado

F09 BTR de Polk: seleccionar formulario según fecha y categoría. F10 DR-1/registro tributario: revisar inscripción existente. F11 DR-1S: evaluar aplicabilidad antes de presentarlo. No se presume exención por vender en Internet [S3-S4].

Control del expediente

Estados: pendiente, preparando, presentado, observado, aprobado o no aplica. Guardar originales, versión completada, anexos y respuesta. Registrar por qué un trámite no aplica. Firmas, identificaciones y números fiscales se incorporarán únicamente cuando se tramite.

Reportes y decisiones

Carpeta de trabajo

00 plan; 01 búsqueda; 02 uso; 03 maquetas; 04 permisos; 05 costos; 06 formularios; 07 reportes; 08 fuentes. Los entregables actuales se enlazan desde INICIO.html para abrirlos fácilmente.

Reportes previstos

R01 comparativa de finalistas; R02 viabilidad operativa; R03 superficies y maquetas; R04 matriz de permisos; R05 costos y cotizaciones; R06 expediente de formularios; R07 recomendación de decisión. Esta primera edición reúne el plan de cada sección, no resultados aún no investigados.

Responsables

Propietario: prioridades, presupuesto y decisión. Agente inmobiliario: anuncios/visitas. Surveyor: levantamiento. Arquitecto/ingeniero y contratista: diseño y obra. Municipio: uso y permisos. CPA/asesor: tributación y estructura de compra.

Orden de avance

Definir requisitos; comparar inmuebles; verificar viabilidad; seleccionar sujeto a condiciones; medir y diseñar; cotizar; tramitar y ejecutar. Revisar el riesgo de uso y el costo de adecuación antes de comprometer la compra.

Próxima decisión

Confirmar presupuesto máximo de compra y presupuesto adicional de obra, ciudades/radio de búsqueda, residencia prevista, área mínima para oficina/almacén, personal y volumen de paquetes. Después iniciar la búsqueda comparativa de anuncios vigentes.

Fuentes y estado de la evidencia

Consultadas el 4 de octubre de 2026. Verificar versión y requisitos al presentar cada solicitud. Las normas y formularios de Lake Alfred no se trasladan automáticamente a otra ciudad.

S1 · Lake Alfred: formularios y permisos

<https://www.mylakealfred.com/162/Applications-Forms>

S2 · Lake Alfred: Home-Based Business

<https://www.mylakealfred.com/DocumentCenter/View/217>

S3 · Lake Alfred BTR y Polk BTR

<https://www.mylakealfred.com/167/Business-Tax-Receipts>

S3b · Polk County Local Business Taxes

<https://www.poltaxes.com/services/local-business-taxes/>

S4 · Florida: Chapter 538, aplicabilidad y exenciones

https://leg.state.fl.us/Statutes/index.cfm?App_mode=Display_Statute&URL=0500-0599%2F0538%2F0538.html

S4b · Florida DOR: registro y formularios

<https://floridarevenue.com/taxes/eservices/Pages/registration.aspx>

S5 · Lake Alfred: guía del proceso de permisos

<https://www.mylakealfred.com/DocumentCenter/View/1603/Permit-Booklet-PDF>

Antecedente aportado

Texto sobre 265 E Thelma St conservado en 08_Fuentes_y_evidencias. Sus datos inmobiliarios y conclusiones previas no se han tratado como hechos verificados. Falta consultar anuncio vigente, catastro, survey y respuesta municipal.