

FLIP INVESTOR OS

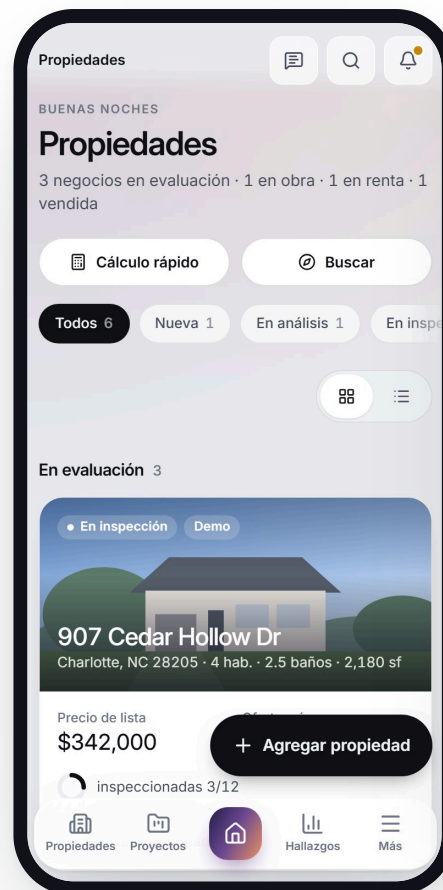
Todo su flip en un solo lugar: del primer recorrido a la venta.

Números confiables, en el teléfono que ya lleva consigo.

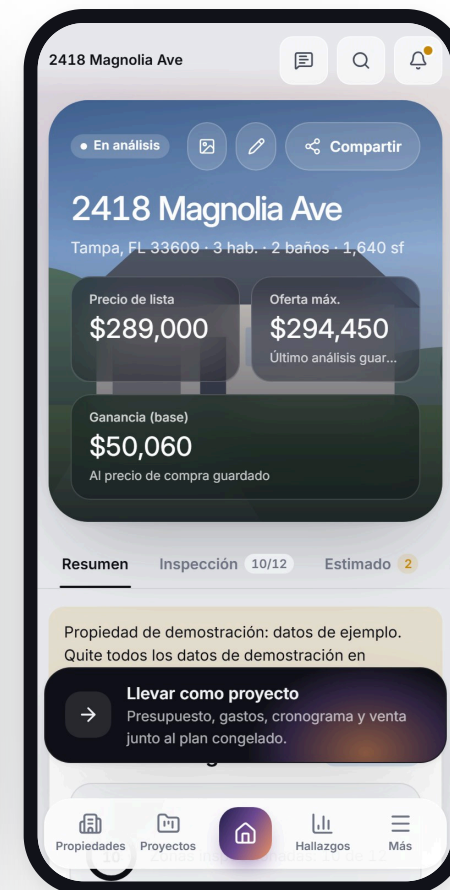
Una app web para flippers de casas en EE. UU. Agregue una casa, recórrala con su teléfono, obtenga un estimado de remodelación, calcule el negocio y su oferta máxima, y luego lleve el proyecto hasta la venta o la refinanciación — y vea qué se cumplió.

14 días gratis en cualquier plan, cancele cuando quiera. Una cuenta gratis abre las ocho calculadoras y los datos de demostración.

flipinvestoros.com



Sus propiedades, por etapa



Una casa, un espacio de trabajo

QUÉ HACE

Un negocio, un camino. Cada paso alimenta el siguiente.

1

Agregue la casa

Dirección, precio pedido, tamaño. O filtre anuncios públicos de sus ZIP con sus propios números.

2

Recórrala con el teléfono

12 zonas, fotos y notas en el lugar. Funciona sin conexión y se sincroniza después.

3

Ponga precio a la remodelación

Línea por línea, Bajo / Base / Alto, primero con sus propias tarifas. La IA lee las fotos y sugiere; usted confirma.

4

Calcule el negocio

Oferta máxima, ganancia, pruebas de estrés y una puntuación del margen de seguridad, como flip o como BRRRR.

5

Llévelo hasta el final

Presupuesto, gastos desde los recibos, hitos, contratistas, la venta o la refinanciación, y una revisión de qué se cumplió.

EN LA PROPIEDAD

El recorrido se hace con una sola mano.

- **12 zonas de la casa:** techo, cimientos, electricidad, cocina... En cada una: estado, notas, fotos. Una visita «Solo exterior» se marca con un toque.
- **Funciona sin conexión.** Los cambios y las fotos esperan en el teléfono y se suben solos cuando vuelve la señal.
- **La IA revisa las fotos** y separa tres cosas: lo que se ve, lo que es posible y lo que no se puede verificar con una foto. Las reparaciones sugeridas llegan como partidas del estimado con sus precios y entran solo después de que usted las confirma.
- **Modo recorrido:** la cámara se abre dentro de la app, las zonas cambian abajo y el obturador queda bajo el pulgar. Dicte las notas por voz en lugar de escribir.



Inspección: zonas, fotos, estado de cada una

LOS NÚMEROS

Un estimado que admite lo que no sabe, y el precio al que lleva.

- **Bajo / Base / Alto en cada partida**, primero con sus propios precios; los precios iniciales por región cubren los huecos hasta que tenga los suyos. **Conjuntos listos de partidas** (renovar cocina, baño, sistemas, techo, remodelación total) en un toque, con cantidades según el tamaño de la casa.
- **Lo desconocido nunca es \$0**. Una partida sin precio deja el total «Incompleto», y en lugar de inventar una cifra, la oferta máxima dice «Falta 1 dato».
- **Oferta máxima y ganancia** a partir de la compra, la remodelación con imprevistos, la tenencia, el financiamiento y los costos de venta. Pruebas de estrés: ARV -5 %, remodelación +20 %, tres meses más. Las versiones guardadas no cambian y se comparan lado a lado.
- **La puntuación del negocio** describe el margen de seguridad y la calidad de los datos con palabras neutrales. La app nunca dice «compre» ni «no compre».

Cada cifra la calcula código probado. La IA explica y sugiere; nunca calcula ni da un precio propio.



Estimado con rango y el origen de cada precio



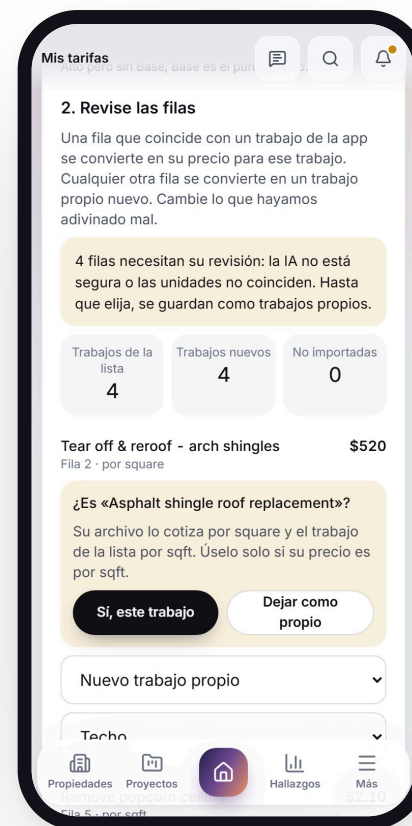
Oferta máxima y la diferencia con el precio pedido

SUS PRECIOS

Suba una vez la lista de precios de su contratista. Cada estimado la usa.

- **Suba una lista de precios**, suya o de su contratista, desde Excel o CSV. El archivo se lee en su teléfono; a la IA solo van los nombres de los trabajos, nunca los precios.
- **La IA ubica cada fila en el trabajo correcto**, aunque esté escrita de otra forma: «Tear off & reroof – arch shingles» es el reemplazo de techo de tejas asfálticas. Si no está segura, o las unidades no coinciden (por square frente a por pie²), pregunta: un toque.
- **En el recorrido**, la IA sugiere reparaciones a partir de las fotos y cada una llega con su precio; usted solo agrega la cantidad.
- **¿Por qué no «precios de mercado»?** Cambian cada día y de una ciudad a otra. Los precios iniciales son un punto de partida; los que cuentan son los suyos.

Nuestra prueba: una lista de 60 líneas de un contratista, con su propio vocabulario: 0 coincidencias erróneas; unas 50 filas ubicadas solas, y en las demás preguntó con el trabajo correcto ya propuesto.



Una lista de precios ubicada; la IA pregunta por las filas dudosas

LA SALIDA

Dos salidas para cada negocio, lado a lado.

La compra, la remodelación y el seguimiento son de la misma casa. Solo cambian los números de la salida, así que siempre se muestran las dos lecturas, y con un toque elige una para ese negocio.

OFERTA MÁXIMA

Flip: vender después de remodelar

Lo máximo que puede pagar y aun así conservar su ganancia objetivo después de la remodelación, la tenencia, el financiamiento y la venta.

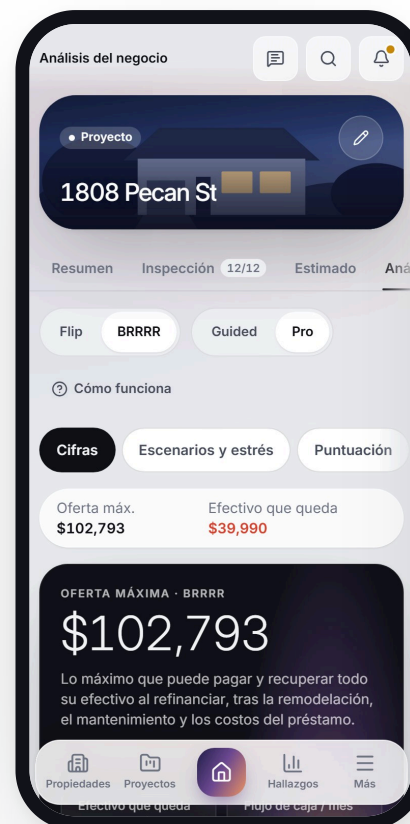
Muestra: ganancia, rendimiento, meses hasta la venta

BRRRR: rentar y refinanciar

Lo máximo que puede pagar y aun así recuperar su efectivo al refinanciar.

Muestra: efectivo que queda en el negocio, flujo de caja mensual, DSCR

- **El proyecto termina como se eligió en el negocio:** con una pantalla de Venta, o con una de Refinanciación con la tasación, el nuevo préstamo, la renta y el pago real. Una casa que se queda para rentar aparece «En renta», nunca «Vendido».
- **La búsqueda también sirve para BRRRR:** los anuncios públicos de sus ZIP reciben una renta estimada a partir de alquileres cercanos y una oferta BRRRR, no solo una oferta de flip.



El mismo negocio leído como BRRRR



Un proyecto refinanciado: efectivo que queda en el negocio

DURANTE LA REMODELACIÓN

Plan original, pronóstico actual, real. Nunca mezclados.

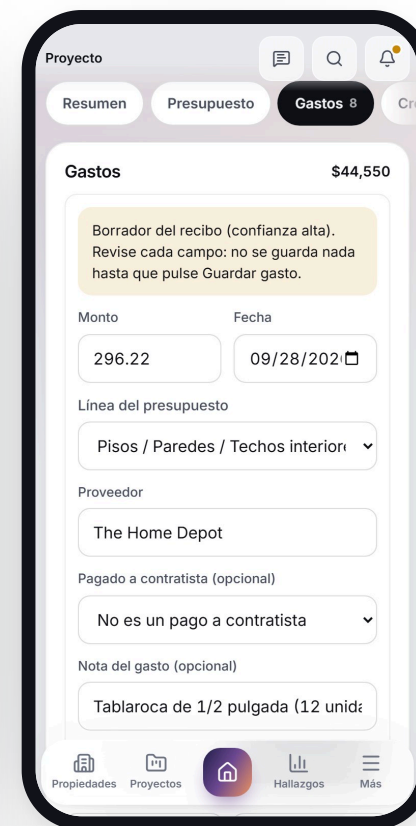


■ Real (gastado) ■ Plan original ■ Pronóstico actual

- **El plan original queda congelado** el día que inicia el proyecto, en la base de datos y no solo en pantalla. El pronóstico se mueve, y cada cambio pide un motivo.
- **Gastos en segundos:** la foto de un recibo se convierte en un borrador (proveedor, fecha, total, línea del presupuesto) que usted revisa y guarda. O importe su registro de gastos desde una hoja de cálculo.
- **Su libreta de contratistas:** quién hizo qué en cada casa, sus cotizaciones, lo cotizado frente a lo que realmente pagó. Hechos de sus propios proyectos: nunca calificaciones, nunca un mercado de contratistas.
- **«Requiere atención» no es un feed de notificaciones.** Solo lo que cambia dinero, tiempo o certeza: un alcance sin precio, un presupuesto por encima del plan, un hito atrasado, una variación sin motivo, una cotización por vencer.



Presupuesto: plan / pronóstico / real por línea

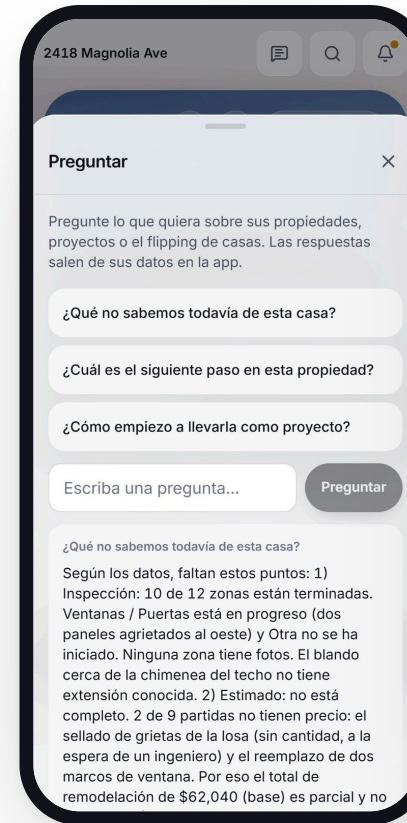


Un recibo convertido en borrador de gasto

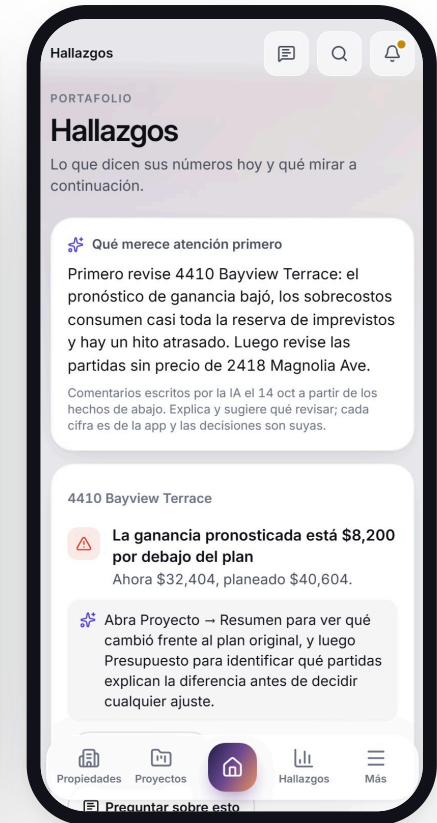
LA IA, EN SU LUGAR

Mira, lee y explica. Usted decide.

- **Preguntar** parte de la pantalla en la que está y ve toda su cuenta: «¿Qué no sabemos todavía de esta casa?», «¿Qué zonas faltan por inspeccionar?», «¿Cuál es el siguiente paso?». También responde preguntas generales de flipping (permisos, inspecciones, condiciones de financiamiento) y se niega a hablar de lo que no tenga relación.
- **Fotos, recibos y cotizaciones de contratistas** se convierten en borradores: partidas de reparación, un gasto, una cotización comparada con su alcance (faltantes, extras, diferencias de precio). No se guarda nada hasta que usted toca Guardar.
- **Los hallazgos reciben un comentario, no un veredicto.** Los hechos salen de reglas fijas aplicadas a sus datos; la IA solo dice qué revisar después, nunca una cifra propia.



Preguntar, respondido con los datos de la propia casa

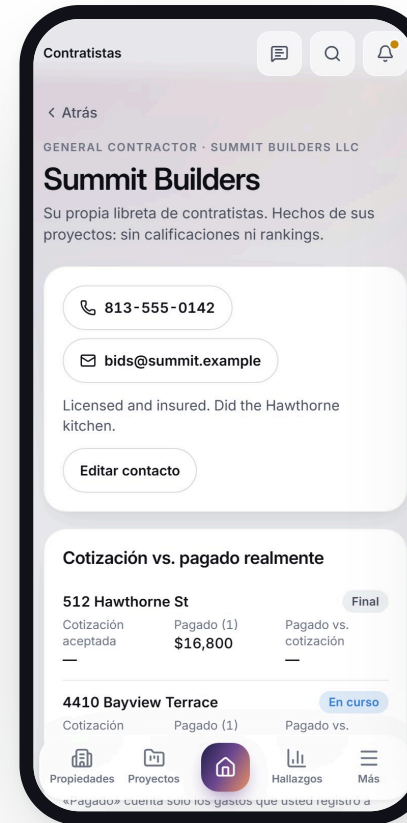


Hallazgos con comentarios de la IA sobre los hechos

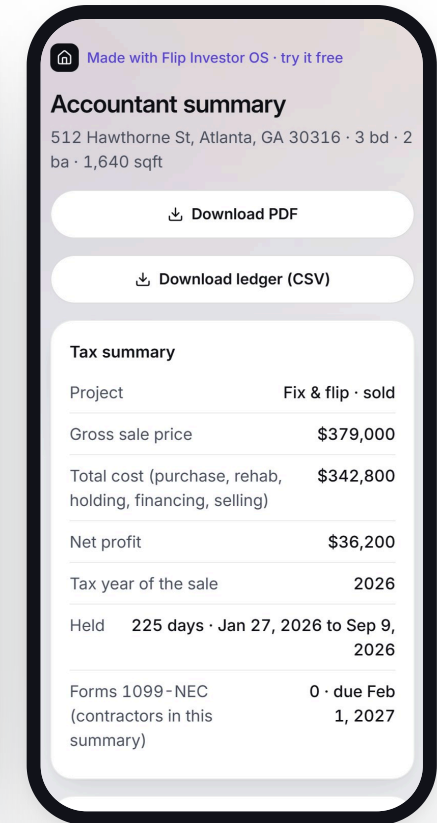
DESPUÉS DEL NEGOCIO

Aprende de sus negocios y muestra a cada persona exactamente lo que necesita.

- **Revisión del negocio** al final: plan, pronóstico y real, línea por línea, con los motivos que registró. Un **registro de precisión** por trabajo y región, y hallazgos personales que siempre muestran en cuántos negocios se basan, nunca en uno solo.
- **Paquete para el prestamista** como enlace o PDF: condiciones, fuentes y usos, escenarios de salida, ARV con comps fechados, presupuesto por zona, cronograma, fotos y, si lo desea, su historial.
- **Resumen para el contador:** la venta y su ganancia, los costos agrupados para la declaración con líneas sugeridas del Schedule C, los contratistas pagados con su estado de W-9 y la lista para el 1099-NEC, los pendientes y el registro completo en CSV.
- **Cada enlace muestra solo lo que esa persona necesita** (un contratista ve el alcance sin precios) y puede revocarlo cuando quiera. Nada más sale de su cuenta.



Un contratista: proyectos, cotizaciones, cotizado vs. pagado



El resumen para el contador, tal como lo abre

EN POCAS PALABRAS

Por qué los flippers se cambian

Todo en un lugar, en la obra

Inspección, estimado, negocio, proyecto, contratistas, historial, y un enlace para su socio, prestamista o contador.

Números honestos

Lo desconocido sigue siendo desconocido. El plan original nunca se reescribe. La IA nunca calcula, y los precios son suyos.

Nada que no necesite

Sin CRM, sin envíos masivos, sin mercado de contratistas, sin chatbot, sin feed de notificaciones. Solo lo que mueve dinero, tiempo o certeza.

Cómo empezar

Regístrese desde su teléfono, cargue los datos de demostración y luego lleve una casa real por la app. Catorce días gratis en cualquier plan, cancele cuando quiera en Ajustes. Inglés, ruso o español; sus datos son privados.

flipinvestoros.com · support@flipinvestoros.com