CLAVES

PARA COMPRAR UNA PROPIEDAD INMOBILIARIA



Luisa Milexa Sanchez

REAL ESTATE

+1 786 586 7353 / +1 305 229 1146

realtor@luisamilexa.com

www.luisamilexa.com



Contenido



Página 5 — Antes de empezar, un comentario...

Página 6 — **Clave I**
¿Cómo saber dónde debes comprar una propiedad?

Página 8 — **Clave II**
¿Un crédito hipotecario? ¿Al contado? ¿Ambos?

Página 10 — **Clave III**
¿Comprar una propiedad bajo el nombre de una empresa registrada o a título personal?

Página 13 — **Clave IV**
¿Propiedades nuevas, usadas o en preconstrucción?

Página 15 — **Clave V**
Pasos del proceso de compra

Página 19 — **Clave VI**
Un agente inmobiliario o de bienes raíces: su importancia





Antes de empezar, un comentario...

Un número importante de personas en algún momento ha deseado convertirse en propietario de un lugar donde poder vivir o simplemente adquirir un inmueble que pueda ser utilizado como una inversión.

No obstante, el proceso de compra de un inmueble no siempre es sencillo, por lo que cobra especial importancia tener algunos conocimientos a la mano que proporcionen ventajas en la selección de la mejor propiedad, e incluso en la selección del profesional en bienes raíces que te apoyará en esta tarea.

Esta guía práctica suministra claves básicas que te podrían ayudar en el proceso de compra de una propiedad inmobiliaria.

Cuando de comprar propiedades se trata, la información relevante no sobra.

Clave I

¿Cómo saber dónde debes comprar?

Como agente de bienes raíces (realtor) podré asistirte en cada paso que tengas que dar durante la selección de la zona.

El primer punto indispensable a tomar en cuenta es saber para qué deseas la propiedad: Para vivir, para alquilarla o como inversión.

PROPIEDADES DE INVERSIÓN Y ALQUILER

Si lo tuyo es invertir y deseas una propiedad que te rinda frutos, entonces te sugiero ser flexible con la selección de la ubicación. Tu principal motivación debería ser la protección de tu patrimonio y cómo hacerlo crecer.

Para ello, elige tu mercado objetivo, es decir, a quien deseas alquilar la propiedad: estudiantes, nuevas familias, familias establecidas, solteros, etc. Luego selecciona zonas donde se encuentre ese tipo de mercado. También es importante tomar en cuenta las estadísticas de cambio de precios

»



» de propiedades en la zona, para así saber si podrias generar ganancias una vez que decidas venderla en un futuro.

VIVIENDA PRINCIPAL O VACACIONAL

En este caso, lo más importante es la seguridad y comodidad de tu familia por lo que debes tomar en cuenta las siguientes variables antes de seleccionar la zona en donde comprar:

• Escuelas y zonas educativas si tienes hijos menores de 21 años. La mejor escuela es la que queda más cerca de tu casa.
• Distancia que existe de tu área de trabajo.
•¿Tendrás mascotas?
•¿Tendrás oficina en casa?
• Áreas comerciales.
• Zonas de recreación.
•¿Cerca de dónde quiero que se encuentre mi nueva propiedad?
•¿Cuánto espacio deseo? (Dimensiones del inmueble).
•¿Me interesaría una propiedad que esté para ser reparada?
•¿Qué tan importante es para mí la revalorización de la propiedad?

Clave II

¿Un crédito hipotecario? ¿Al contado? ¿Ambos?

El método de pago a usar para la compra de una propiedad dependerá de la cantidad de dinero que tengas para invertir y tu reputación crediticia. El presupuesto que tengas te ayudará a elegir la zona, el tipo de terreno y las dimensiones de tu nueva propiedad.

Existen principalmente dos métodos de pago:
- A través de un crédito hipotecario otorgado por una entidad financiera.
- A través de un pago de contado.

Si tu opción es la de comprar utilizando la modalidad de contado, entonces conoces cuál es el presupuesto al que puedes acceder. No obstante, aún teniendo el dinero, siempre es bueno considerar el financiamiento, lo cual podría ayudarte a comprar una propiedad más valiosa.

Ahora bien, en el caso de que no residas en el país y desees comprar una propiedad en los Estados Unidos, existe la posibilidad de solicitar un préstamo hipotecario a una entidad financiera con un pago inicial que por lo general ronda entre el 25% y el 50% del precio total de la propiedad, y un interés promedio de entre 5% y 7% a un plazo de 30 años. »

- Para personas que residan o sean ciudadanos americanos, estos números cambian abruptamente porque podrían comprar una propiedad solamente aportando incluso, como monto inicial, un porcentaje aproximado de 9% del valor total de la propiedad y en muchos casos los gastos de cierre están incluidos.

Una vez que tengas clara la metodología de pago que deseas usar: efectivo, préstamo o incluso efectivo y préstamo, entonces podemos conversar sobre el presupuesto. Esto te permitirá determinar las zonas y tipos de propiedades a las que podrías tener acceso.



Clave III

¿Comprar una propiedad bajo el nombre de una empresa registrada o a título personal?





Al tomar la decisión de adquirir una propiedad, surge la pregunta crucial: ¿Deberías comprar a nombre personal o a través de una empresa? Es un dilema que impacta tus impuestos y responsabilidades futuras.

Aquí te proporcionamos información clave, pero siempre es prudente consultar a un experto antes de decidir.

Ventajas de utilizar una empresa (LLC):
La elección común es establecer una LLC (Sociedad de Responsabilidad Limitada), ya que ofrece diversas ventajas:

- Protección legal: Resguarda al propietario de posibles demandas relacionadas con la propiedad. »

»

- Deducciones fiscales: Permite la deducción de gastos generados por la propiedad, optimizando tu situación tributaria.
- Evita la doble tributación: Facilita la gestión tributaria al evitar la doble imposición en ciertos casos.

Consideraciones importantes:

La creación de una LLC no es una actividad para ser realizada por un agente de bienes raíces. Se aconseja la asesoría de profesionales calificados.

Conclusión: Consulta a un especialista

Antes de decidir, es crucial entender que cada situación es única. La apertura de una LLC por propiedad puede ser beneficiosa, pero es vital analizar las implicaciones específicas de tu caso. En temas tan importantes como tus finanzas y responsabilidades legales, siempre es sabio buscar el asesoramiento de expertos. Este artículo proporciona información general y no reemplaza la consulta con profesionales certificados que puedan adaptar la información a tu situación personal.



»

Recuerda siempre consultar a un profesional:

La información aquí proporcionada es un punto de partida, pero tu situación puede requerir un enfoque personalizado. Antes de tomar decisiones importantes sobre tus inversiones y propiedades, busca la orientación de profesionales certificados que puedan ofrecer asesoramiento personalizado y adaptado a tus necesidades específicas. Tu tranquilidad financiera merece la atención especializada que solo un experto puede brindar.

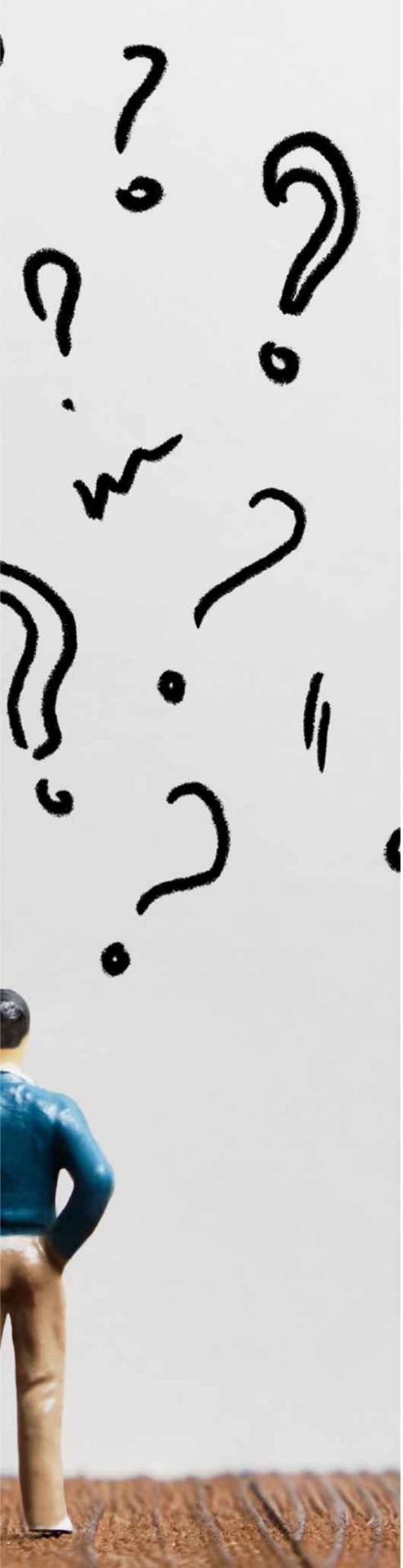
Clave IV

¿Propiedades nuevas, usadas o en preconstrucción?

A la hora de decidirte por una propiedad, es crucial entender las diferentes opciones disponibles. Aquí te presentamos una guía simple para que puedas tomar una decisión informada:

Propiedades que no están nuevas: Descubre oportunidades únicas
Estas propiedades tienen más de 6 meses desde su construcción, y su propietario actual busca vender. Los precios son negociables, y puedes encontrar desde ofertas de remate hasta oportunidades de inversión. La variación de precios se ajusta al mercado local. Tu agente de bienes raíces puede proporcionarte listados detallados con precios, características y ubicaciones.

Propiedades nuevas: Estrena tu hogar sin complicaciones
Consideramos nuevas aquellas propiedades que tienen menos de 6 meses desde su construcción y aún no han sido habitadas. Sus precios son flexibles y varían según el mercado y las circunstancias, como proyectos no vendidos en preconstrucción o construcciones personales. Tu agente puede guiarte en la búsqueda de estas propiedades, asegurándote opciones frescas y listas para habitar. »



» **Propiedades en preconstrucción o nuevos desarrollos: Invierte en el futuro**

Grandes desarrolladores construyen inmuebles desde cero, y estos proyectos se ponen en venta antes de iniciar la construcción. Generalmente, mientras más lejos esté la finalización, mejores serán los precios. Si no tienes prisa y buscas oportunidades de inversión a largo plazo, explorar el mercado de preconstrucción podría ser ideal. Consulta con tu agente sobre los nuevos desarrollos en tu área.

Conclusión: Tu decisión, tu hogar

Cada tipo de propiedad tiene sus propias ventajas y consideraciones. La elección entre una propiedad nueva, usada o en preconstrucción dependerá de tus necesidades, presupuesto y preferencias. No dudes en consultar con tu agente de bienes raíces para obtener orientación personalizada y tomar una decisión informada que se alinee con tu visión de hogar perfecto. ¡Bienvenido a tu próximo capítulo!

Clave V

Pasos del proceso de compra de una propiedad

En la era moderna, el proceso de compra de una propiedad en reventa ha evolucionado, pero ciertos pasos clave siguen siendo fundamentales. Aquí te presentamos una versión breve y simplificada para que comprendas mejor el camino hacia tu nuevo hogar:

Paso 1

La oferta: Tu primer paso hacia el hogar de tus sueños

Después de elegir la propiedad que te roba el corazón, el siguiente paso es hacer una oferta. Este es el momento en que le haces saber al vendedor que estás interesado en comprar y a qué precio. Tu guía en este proceso será el agente de bienes raíces, quien te ayudará a crear el documento de oferta. Asegúrate de incluir la carta de aprobación del crédito hipotecario si es aplicable. Para compras en efectivo, adjunta un extracto bancario que respalde los fondos que utilizarás. »



» Paso 2

Aceptación de la oferta: Haciendo las cosas oficiales

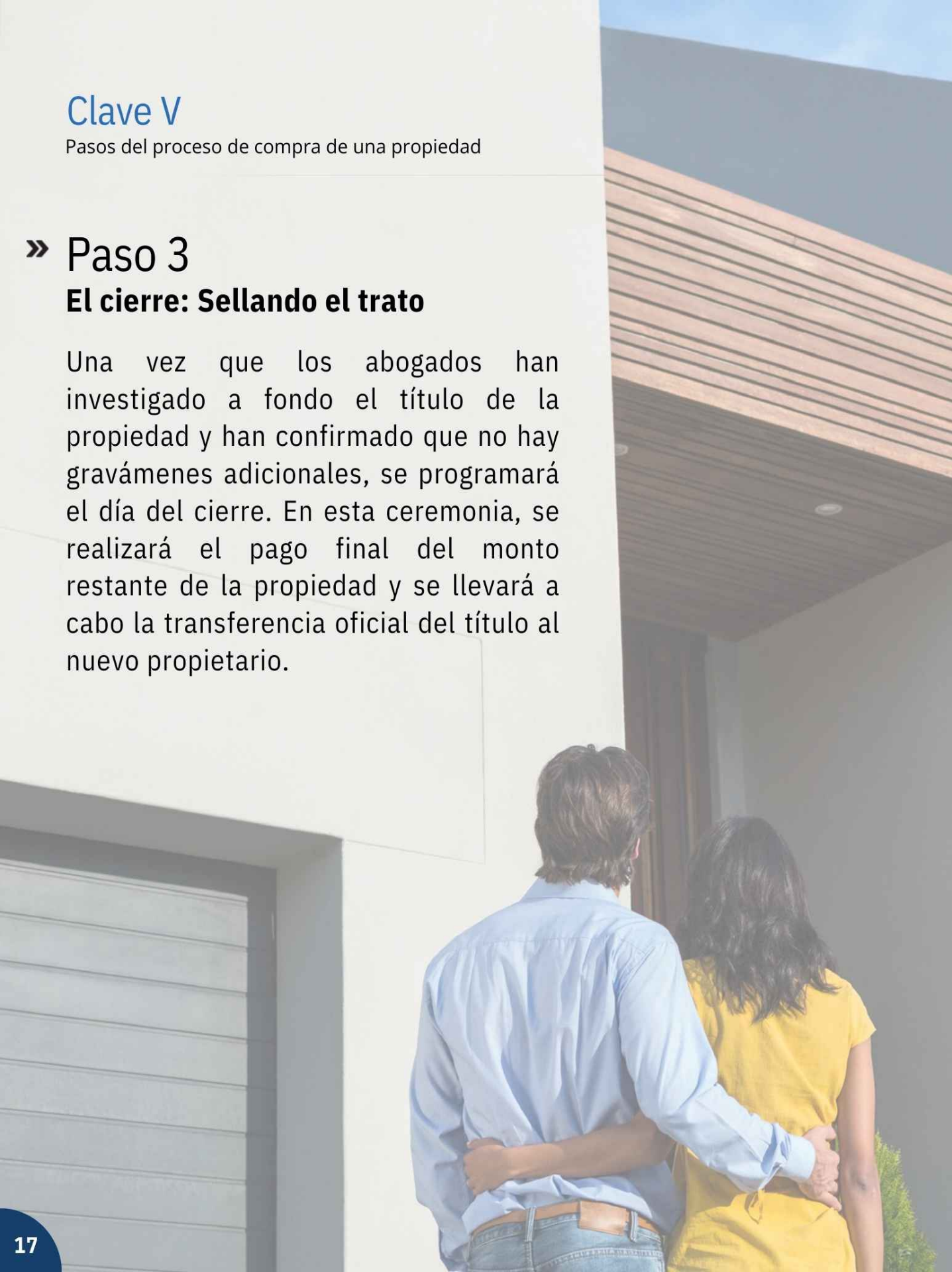
Si el vendedor acepta tu oferta, se pondrán en marcha los engranajes legales. Se dará instrucción a una "Casa de Títulos" para preparar toda la documentación necesaria para la transferencia de la propiedad, a cargo de abogados especializados. Aquí, el comprador debe realizar una reserva de la propiedad, generalmente abonando entre un 5% y un 10% del monto total de la oferta. Este dinero se coloca en un depósito de seguridad conocido como "Escrow Money Deposit". Es importante mencionar que este proceso puede variar si se trata de una propiedad en pre-construcción.



Paso 3

El cierre: Sellando el trato

Una vez que los abogados han investigado a fondo el título de la propiedad y han confirmado que no hay gravámenes adicionales, se programará el día del cierre. En esta ceremonia, se realizará el pago final del monto restante de la propiedad y se llevará a cabo la transferencia oficial del título al nuevo propietario.





Clave VI

Un agente inmobiliario o de bienes raíces: su importancia

Cuando te aventuras en el emocionante viaje de comprar una propiedad, tener a tu lado a un agente inmobiliario se convierte en una decisión clave. Estos profesionales especializados en la compra y venta de bienes raíces, afiliados a la prestigiosa Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (National Association of REALTOR®), desempeñan un papel esencial en tu experiencia inmobiliaria.

¿Por qué un agente inmobiliario es esencial?

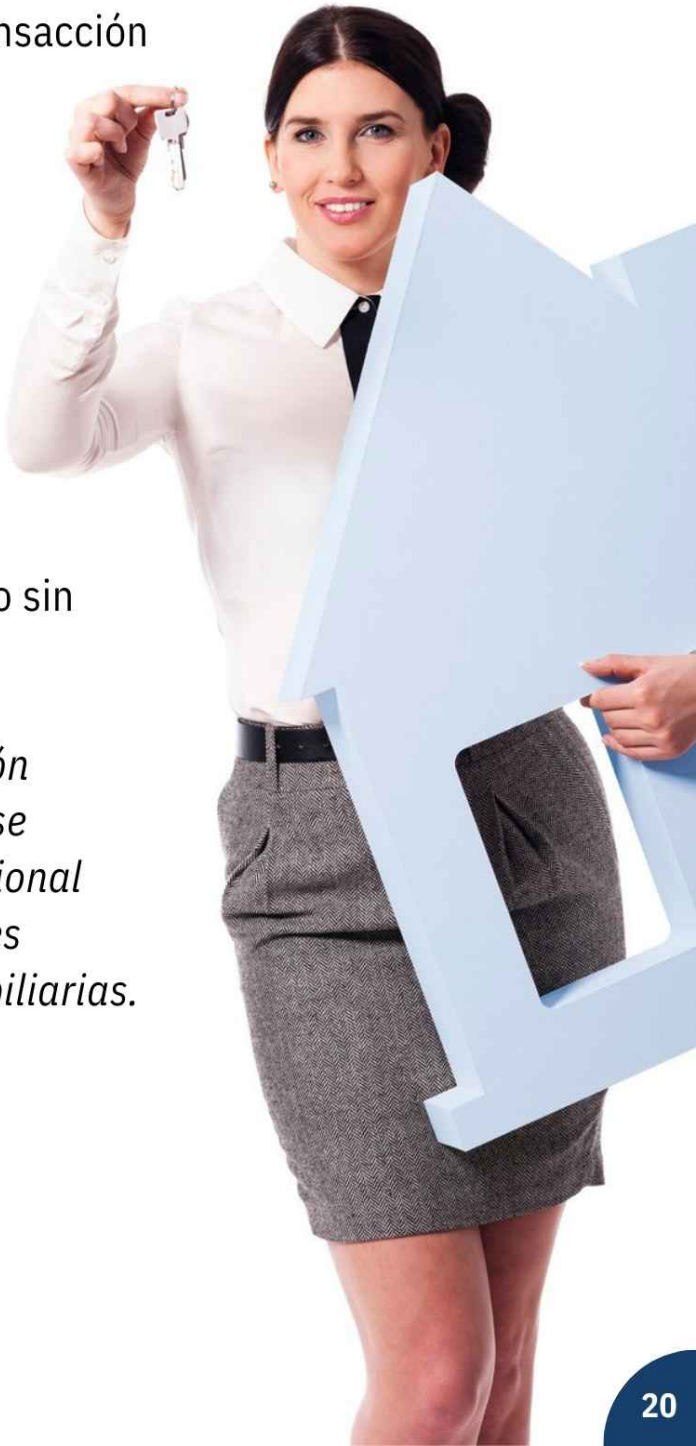
La asesoría de un agente de bienes raíces no solo es útil, sino que resulta esencial. Este experto no solo domina el mercado inmobiliario, sino que también está familiarizado con los entresijos financieros, tributarios y legales que rodean al sector del real estate. »



» Su experiencia no solo responde a tus preguntas, sino que también proporciona los conocimientos, contactos y recursos necesarios para asegurar que tu transacción de compra sea un éxito.

En resumen, contar con un agente inmobiliario no solo facilita el proceso de compra, sino que también te brinda la tranquilidad de saber que estásrespaldado por un profesional dedicado a hacer que tu experiencia inmobiliaria sea un éxito sin complicaciones.

Este artículo proporciona información valiosa y orientación, pero siempre se recomienda consultar con un profesional certificado antes de tomar decisiones importantes en transacciones inmobiliarias.



El mejor momento para comenzar es ahora.

Definitivamente, tener un buen agente inmobiliario puede ser la clave para el éxito al comprar o vender una propiedad en Estados Unidos. Una asesoría profesional, de la mano de un trato exclusivo y de calidad, ayudará a que el proceso sea claro, sencillo y con los menores riesgos posibles.

Tener un agente inmobiliario que vele por tus intereses y que te ofrezca grandes oportunidades es un activo invalorable en tiempos de inversión. Adquirir una propiedad inmobiliaria en Estados Unidos con la debida asesoría es estratégico.

Espero que la lectura de este folleto haya sido de utilidad.