

Guía para el Comprador Internacional

JBL Realty Services

La solidez económica de los Estados Unidos siempre destaca al país como una de las naciones más llamativas para hacer inversiones inmobiliarias; y las ciudades en la Florida son muy atractivas para los latinos gracias a su proyección y crecimiento.

La diversidad de oportunidades de trabajo, educación, ubicación, tamaño, proyección de infraestructura y diversidad cultural son razones suficientes para invertir allí. Estos factores se consolidan con la seguridad jurídica y social que maximiza la valorización de los bienes inmuebles.

Comprar o invertir en una propiedad inmobiliaria en EEUU desde su país SI es posible. Con esta Guía nosotros le daremos una introducción sencilla para que pueda conocer y comprar su propiedad. Le proporcionaremos información sobre:

1. Comprar propiedades en el estado de la Florida, (US).
2. Cuenta de Reserva o de Depósito en Garantía (Escrow Account).
3. Pago Mensual y sus componentes.
4. Cuota Inicial.
5. Costos y Gastos inherentes y relacionados con la compra de una propiedad.

1. Proceso para comprar una propiedad en los Estados Unidos

Paso 1 – Precalificación:

Para comprar con fondos propios o al contado (Cash) se necesita una certificación del Banco o Institución Financiera indicando la cantidad de fondos disponibles para la transacción.

Si planifica financiar la compra a través de un banco, institución financiera o crédito hipotecario, necesitará ser precalificado por un prestamista (Lender), usualmente un banco, que tenga programas de financiamiento internacional.

El ejecutivo bancario analizará su perfil financiero para seleccionar el préstamo o estrategia financiera que más se acople a sus necesidades y le proporcionará un Estimado



de Buena Fe (Good Faith Estimate) detallando los costos de la transacción y el monto del préstamo para el cual usted está calificado.

Paso 2 – Encontrando la Propiedad de su Preferencia

Después de haber obtenido la precalificación de un prestamista hipotecario usted está listo para buscar una propiedad. Uno de nuestros experimentados agentes inmobiliarios lo contactará para obtener más información acerca del tipo de propiedad que usted está buscando, área de interés y presupuesto. Nuestros agentes inmobiliarios le enviarán una lista de propiedades disponibles y coordinará una visita.

Una vez haya elegido la propiedad de su preferencia, nosotros le ayudaremos a ofertar y negociar la propiedad de acuerdo con sus requerimientos. Cuando la oferta es aceptada se procede a firmar el contrato de compraventa.

Paso 3 – Aprobación del Crédito y Cierre

Luego del contrato, el banco hipotecario o la institución financiera le solicitará la documentación requerida, tales como prueba de ingresos, carta de empleo, estados de cuenta bancarios e inversiones, estados financieros y referencias de crédito. Los documentos serán procesados y enviados al Comité de Aprobación (suscriptor) para aprobación.

Luego de aprobado el crédito se programa la fecha de cierre y se efectúa la compraventa de la propiedad. El cierre puede ser llevado a cabo de forma presencial o por internet si es que usted está fuera de Estados Unidos.

Paso 4 - El Mantenimiento y la Gestión de su Inversión Inmobiliaria

Si usted vive fuera de los EEUU y planifica alquilar su nueva propiedad, necesitará un servicio de gestión de inmuebles para encontrar inquilinos y administrarla.

JBL Realty Services está disponible para manejar su inversión inmobiliaria en EE.UU. Si usted está listo para analizar con más detalle la posibilidad de comprar una propiedad en la Florida, por favor contacte con nosotros al 1-787-644-0242 (EE.UU.) o por correo electrónico jblrealtypr@gmail.com para una consulta gratuita.

2. ¿Qué es una cuenta Escrow o cuenta de depósito en garantía?

Además del pago de principal e intereses del préstamo hipotecario existen partidas que están incluidas en el pago mensual. Incluido en el pago mensual usted pagará los impuestos asociados a la propiedad y el seguro hipotecario. Estas dos cantidades son

manejadas por el banco en una cuenta separada llamada "Cuenta de Reserva" o cuenta de depósito en garantía. De este modo, cuando llega el momento de pagar estas facturas, el banco emite un cheque directamente a la compañía de seguros y al recaudador de impuestos.

3. ¿Cuáles son los pagos mensuales que tengo que hacer como dueño de una propiedad en los EE.UU. además del pago de la hipoteca?

Además del pago de la hipoteca pueden existir otros pagos asociados con la posesión de una propiedad. Estos pagos son los siguientes:

1. Cuota de la Asociación de Residentes o Propietarios (Home Owner Association).
2. Seguro del Propietario de la vivienda.
3. Seguro Contra Inundaciones.
4. Gastos de CDD.

Algunas comunidades no cobran CDD. La cuota de Asociación de Propietarios o condominio, varía dependiendo de cada comunidad.

4. ¿Cuánto tengo que poner como pago inicial si soy un comprador internacional?

Hay muchos programas y diferentes alternativas de préstamo para los prestatarios internacionales. Algunos son más flexibles que otros en cuanto a la documentación requerida por el comité de aprobación (suscriptor). Mientras más documentación el prestatario pueda proporcionar al suscriptor, el pago inicial requerido será menor y en mejores términos para el prestatario.

Estos son algunos ejemplos simplificados de los diferentes programas de préstamos disponibles y el pago inicial requerido para cada uno de ellos:

- Documentación completa: Este tipo de programa es para un prestatario que pueda demostrar su / sus ingresos, activos y reservas necesarios para comprar una propiedad. Este programa ofrece las mejores condiciones para el prestatario. El mínimo de pago inicial requerido para un préstamo "full doc" es sólo el 20%.
- Declaración de Ingresos: Hay muchos casos en los que un prestatario produce el dinero, pero no puede demostrar su / sus ingresos. Si el prestatario tiene un buen crédito y estabilidad laboral, se le permite "Una Declaración" de su / sus ingresos sin probarlo. El mínimo de pago inicial requerido para un préstamo de ingreso declarado es de 20-30%.

- Sin documentación: Hay diferentes tipos de préstamos "no doc". Algunos de ellos sólo requieren que el prestatario tenga un empleo estable; algunos incluso permiten al prestatario comprar una propiedad sin demostrar ingresos, bienes, o el empleo. Para este tipo de programas, el prestatario está obligado a probar que él / ella tiene excelentes referencias de crédito. El pago inicial requerido es típicamente entre 30 a 45% dependiendo de la cantidad de documentación que se proporcione.

Para muchos compradores internacionales, el pago inicial tiende a ser alrededor del 30% (aunque en algunos casos hemos logrado obtener el 25% de pago inicial).

Nosotros le ayudaremos a identificar la mejor vía para obtener su estatus legal dentro de EE. UU entre el gran abanico de posibilidades que ofrece el gobierno americano para quienes tienen la intención de inmigrar, ya sea a través de las visas EB5, E2 o L1 entre otras.

5. ¿Cuáles son los gastos relacionados con la compra de una propiedad? ¿Cuánto cobran por sus servicios?

JBL Realty Services ofrece los siguientes servicios a lo largo del proceso de compra de una propiedad en los Estados Unidos de América:

- ✓ Información en tiempo real de las propiedades disponibles, incluyendo el precio actual, los servicios e instalaciones, y la información de la comunidad.
- ✓ Recomendación de Ubicación: Nuestros Agentes Inmobiliarios conocen las mejores zonas para vivir e invertir en Florida en términos de seguridad familiar, niveles de educación y proximidad a escuelas, restaurantes, compras y entretenimiento.
- ✓ Programación de visitas y muestra de inmuebles: Nuestros experimentados Agentes Inmobiliarios podrán mostrarle las mejores propiedades disponibles de acuerdo a su presupuesto. Podemos ofrecerle acceso a comunidades en planificación y construcción, lo que permite aprovechar precios más asequibles de preventa.
- ✓ Explicación del proceso de negociación y del contrato: Nuestros Agentes Inmobiliarios lo acompañarán a lo largo de todo el proceso, manteniéndolo al tanto de lo que ocurre y negociar en su nombre hasta lograr la compra exitosa de su inmueble en Florida.

Otros Gastos Relacionados con la Transacción Inmobiliaria

Los gastos envueltos usualmente en una Transacción Inmobiliaria son:

- Honorarios del prestamista o Suscriptor Hipotecario
- Honorarios de la Compañía Titular
- Tasación o avalúo
- Investigación de Mercado
- Seguro
- Inspección sobre infestaciones
- Impuestos
- Honorarios Gubernamentales

Existen vendedores que contribuyen con la transacción de cierre del comprador como incentivo.

Lo mejor de todo es que todos estos servicios están disponibles para usted sin pagar comisión alguna, porque en bienes raíces es el vendedor quien paga la comisión, no el comprador.

Esperamos que esta guía le haya ayudado a comprender mejor el proceso de compra de una propiedad inmobiliaria en Florida, USA, de tal manera que usted pueda estar informado antes de tomar la decisión de comprar un inmueble.

Por favor siéntase libre de contactarnos para obtener más información relacionada con la búsqueda del inmueble que desea en la Florida. Nuestros experimentados Agentes inmobiliarios con mucho gusto lo atenderá y conversará con usted sobre sus opciones, de tal manera que se sienta seguro y confiado a la hora de tomar una decisión de compra.

JBL Realty es una empresa que ofrece servicios de asesoría y consultoría inmobiliaria con presencia en Florida y Puerto Rico teniendo como misión principal facilitar el proceso de construir un patrimonio de inversión inmobiliaria en los Estados Unidos de América a través de un equipo humano comprometido con usted.

JBL Realty provee servicios de compra, venta e inversiones inmobiliarias, ya sean de tipo residencial, comercial o industrial. Partimos de sus necesidades particulares para ayudarle en la búsqueda de la propiedad residencial, comercial o industrial que necesita. Tramitamos la obtención de su crédito hipotecario bien sea como extranjero o residente, administramos su propiedad para garantizar el máximo rendimiento, el cuidado y mantenimiento de su inversión.

También, se requieren ciertas tareas legales y tributarias implícitas en pro de mantener y proteger su inversión y proceso migratorio, por lo que nuestros aliados estratégicos, un



equipo de profesionales con vasta experiencia tanto en el área legal como contable, que les brindarán todo el soporte en un mismo lugar.

Por favor contacte con nosotros por el **1 (787) 644-0242 (US)** o por correo electrónico jblrealtypr@gmail.com para consultas gratuitas.

Para ver propiedades en la Florida (incluyendo propiedades de nueva construcción puede entrar a www.jblrealtypr.com y www.compraflorida.com.