negocio MIAMI AVANTI WAY

Guía de bienes raíces para compradores

www.negociomiami.com

MIGUEL E. HERNANDEZ P.A.
Asesor Inmobiliario

info@negociomiami.com
+1 (305) 748-0771

@negociomiami

01 6 Pasos Antes de Comprar

02 Requerimientos Para Comprar

03 Préstamos Para Compradores

04 ¿Porqué Trabajar con un Agente?

05 Costos de Cierre

06 Lo que Hace Fuerte a una Oferta

07 Contingencias en una Compra

08 Su Equipo Comprador de Casas

09 Comprar Bienes Bajo una LLC

10 Inspección Antes de Comprar

11 Comprar con Financiación

12 El Mejor Vecindario

6 Pasos Antes de Comprar

Si está pensando en comprar una casa, es el momento perfecto para "prepararse" para la cacería. Si está buscando una casa o condominio, el trabajo de preparación es el mismo. Un poco de trabajo ahora puede darle el empujón para alcanzar sus metas.

@negociomiami

1 VERIFIQUE SU PUNTAJE DE CRÉDITO

Normalmente, obtendrá la mejor tasa de interés de un préstamo si su puntaje es 740 o superior. Si el puntaje de crédito es corto, trate de arreglarlo.

2 NO HABILITE NUEVAS TARJETAS DE CRÉDITO

Tentador como los ahorros pueden ser, habilitar un nuevo crédito puede perjudicar sus oportunidades de conseguir una hipoteca, o al menos de obtener la mejor tasa de préstamo.

3 APARTE DINERO EN SUS AHORROS

Está el pago inicial a considerar, los costos de cierre, y los costos de mudanza. También debería apartar dinero para reparaciones y costos inesperados.

4 CONTROLE LAS TASAS DE INTERÉS

Las tarifas dependen de la figura financiera y del prestamista que elija. Los costos de cierre pueden variar. Hable con su agente para encontrar maneras de mantener las suyas bajas.

5 ENCUENTRE UN PRESTAMISTA HIPOTECARIO

Observe lo que ofrecen, costos, puntos, y cuanto tiempo toma cerrar. Cuando sepa cuanto puede permitirse, realice la búsqueda de su hogar en función a la suma aprobada o menor.

6 OBTENGA UNA PRE-APROBACIÓN

Cuando un prestamista le da a sus finanzas un vistazo y lo pre-aprueba para una hipoteca, usted estará capacitado para mostrar a los vendedores que puede comprar la casa.

Requerimientos Para Comprar

@negociomiami

Los prestamistas hipotecarios requieren el papeleo administrativo para verificar cada faceta de su vida financiera: ingresos, deudas, bienes y más.El prestamista solicitará los siguientes documentos, por lo que es importante prepararse y reunirlos antes de solicitar una hipoteca.

Formularios W-2 de los dos años anteriores, si cobra un cheque de pago

Las pautas suelen requerir el formulario más reciente de W-2 salario y declaración de impuestos, pero a algunos prestatarios se les pide dos años de W-2.

Declaraciones de pérdidas y ganancias o formularios 1099, si es propietario de un negocio

Los prestatarios por cuenta propia puede que tengan que presentar una declaración de ganancias y pérdidas del año en curso, especialmente si es más de medio año o no han

Talonarios de cheques de pago recientes

Las pautas de préstamos normalmente especifican un mes de ingresos verificados. Puede probarlo con los talonarios de cheques de pago.

Declaración de impuestos federales recientes y las dos últimas de impuestos

Las declaraciones de impuestos son una pieza clave al solicitar una hipoteca. Sirven para verificar sus fuentes de ingresos y gastos. Además, demuestra la capacidad de deuda.

Una lista completa de sus deudas

La lista debe considerar tarjetas de crédito, préstamos estudiantiles, para automóviles y manutención infantil, junto con pagos mensuales mínimos y saldos. La lista de deudas le dice al prestamista cuánto debe cada mes. El prestamista calcula su radio de deuda-ingreso, que es la llave para la decisión de préstamo.

PRO TIP

Calculando el radio de Deuda-Ingreso:
Jessie y Pat juntos ganan $5.000 mensual. Los pagos totales de la deuda son $ 2.000 por mes. Su radio deuda-ingreso es de 40 % ($2,000 divido por $5,000 = 0.4).

@negociomiami

Lista de activos

Incluye extractos bancarios, estados de fondos mutuos, títulos de bienes raíces y automóviles, estados de comisión y registros de otras inversiones o activos. El prestamista desea pruebas de que tendrá los suficientes ahorros e inversiones para hacer frente a los gastos inesperados después de haber dado el pago inicial y los costos de cierre.

@negociomiami

Préstamos Para Compradores

Si está planificando para comprar una propiedad, también debería estar planificando para pedir un préstamo hipotecario. Dónde usted vive, cuánto tiempo planea quedarse, y otras variables pueden hacer ciertos préstamos mejor adaptados a sus circunstancias.

Los compradores de viviendas que esperan entrar en el mercado hipotecario encontrarán tres tipos básicos de préstamos:

HIPOTECA CONVENCIONAL

Este es el más utilizado y por lo general tiene mejores tarifas. Necesitará por lo menos un 10% para el pago inicial y un buen crédito. Puede ser por 15 o 30 años o "solamente interés" donde usted no está incluyendo ningún capital en su pago. Con un préstamo hipotecario a tasa fija, su tasa de interés permanece igual durante la vigencia del préstamo y el pago se divide en mensualidades iguales durante su duración.

HIPOTECA FHA

Pensado como el primer programa de préstamo hipotecario disponible para cualquier persona. El pago inicial es el 3.5% y es más indulgente con puntajes de crédito más bajos. Las tasas de interés no son tan atractivas como las Convencionales, pero calificar para el préstamo tampoco es difícil.

HIPOTECA DE TASA AJUSTABLE (ARM)

Estos tienen tasas que comienzan siendo inferiores a las tasas actuales, pero pueden cambiar después de uno, dos o cinco años, y por lo general sube. Típicamente, habrá un tope en el reajuste inicial del tipo de interés que es más alto que todos los ajustes de tarifas subsiguientes y un tope en la cantidad hace la tasa pueda cambiar lo que dure préstamo.

¿Por qué Trabajar con un Agente?

@negociomiami

RAZÓN 1: TRATO ÉTICO

Cada agente debe adherirse a un estricto código ético, el cual está basado en profesionalismo y protección del público. Como agente del cliente, puede esperar honestidad y trato ético en todas las transascciones correspondientes. La primera obligación es para usted.

RAZÓN 2: UN GUÍA EXPERTO

Por lo general comprar una casa requiere docenas de formularos, informes, y otros documentos técnicos. Un experto conocedor le ayudará a preparar el mejor trato, y evitar retrasos o errores costosos.

@negociomiami

RAZÓN 3: INFORMACIÓN OBJETIVA Y OPINIONES

Los agentes de bienes raíces pueden proporcionar información local sobre servicios públicos, zonificación, escuelas y más. También tienen información objetiva sobre cada propiedad. Ellos pueden utilizar esos datos para ayudarle a determinar si la propiedad tiene lo que necesita.

RAZÓN 4: PODER DE BÚSQUEDA EXPANDIDA

A veces las propiedades están disponibles, pero no se anuncian activamente. Un agente puede ayudarle a encontrar oportunidades que no figuran en los sitios de búsqueda, y a evitar las que están vencidas y que puedan mostrarse disponibles pero que ya no están en el mercado.

RAZÓN 5: CONOCIMIENTO DE NEGOCIACIÓN

Un agente de bienes raíces se verá en todos los ángulos de su perspectiva, incluyendo la elaboración de un acuerdo de compra que permite suficiente tiempo para que usted complete inspecciones e investigaciones de la propiedad antes de que sean obligados a completar la compra.

Costos de Cierre

Los gastos de cierre son honorarios asociados a la compra de la vivienda que se pagan al cerrar una transacción inmobiliaria. Varían drásticamente dependiendo de dónde viva, la propiedad que compra, y el tipo de préstamo que elija.

Tipicamente, los compradores de vivienda pagan entre el 2 y el 5 porciento del precio de compra de sus casas en las tarifas de cierre

@negociomiami

@negociomiami

Tasa de solicitud: Esta cuota cubre el costo para que el prestamista pueda procesar su solicitud.

Préstamo para la Cuota de Origen: El que los prestamistas cobran por procesar el papeleo para su préstamo.

Cargo por informe de crédito: Por ejecutar su informe de crédito.

Honorarios del asegurador: Para el asegurador, que evalúa la solvencia crediticia.

Evaluación de la Casa: De la propiedad que espera adquirir para asegurarse de que su valor coincida con el préstamo que desea.

Búsqueda de Título: Para desenterrar cualquier gravamen sobre la vivienda que pudiera interferir con su propiedad.

Seguro Hipotecario Privado (PMI): Si está haciendo un pago inicial menor al 20% del precio de compra, es probable que deba pagar el PMI. Deberá pagar el primer mes de pago del PMI al cierre.

Seguro de Propietarios: Que cubre su casa de posibles daños. El primer año de seguro a menudo se paga al cierre.

Cuota de Encuesta: Si es una casa de una sola familia o casa de campo (pero no condominios).

Impuestos: también llamados "Impuestos de Timbre", sobre el dinero que se ha prestado para el préstamo hipotecario.

Lo que Hace Fuerte a una Oferta

@negociomiami

¿Cómo se escribe un contrato para que el suyo sea aceptado?

El objetivo es demostrar al vendedor que estas mejor calificado que otros compradores y que estas dispuesto a hacer pequeños sacrificios para obtener la propiedad.

@negociomiami

Demuestre que está tan calificado para comprar una casa como un comprador en efectivo

Al presentar una oferta, usted debe probar que tiene el dinero suficiente para cerrar la transacción. Deberá proveer un estado de cuenta que muestre la fuente y la cantidad disponible para pagar los costos de cierre aplicables.

Haga su oferta limpia

No solicite ayuda de cierre ni garantías de vivienda si tiene alguna razón para creer que se encuentra en una situación competitiva, como una donde se hayan realizado múltiples ofertas en la propiedad. Mire la casa con cuidado y piense en aceptar la propiedad "tal cual" sin garantía ni reparaciones,

Haga su oferta "dulce"

Agregue valor a su oferta de manera que no le cueste ni un centavo, pero pueda ahorrarle al vendedor algunos dólares. Por ejemplo, ¿Se puede acortar la fecha de cierre a menos días si el vendedor tiene prisa?

Juegue la carta emocional

Cuando llega el momento de salir, los vendedores a menudo quieren saber que la propiedad quedará en buenas manos. ¿Hay un jardín que ha sido un trabajado con amor o una habitación especial que es importante para la familia? En su carta, haga la promesa de cuidar lugares que eran tan especiales para la familia de los vendedores, así como la propiedad en su conjunto. La carta emocional es un elemento que ningún inversionista puede jugar.

© Avanti Way Realty

Contingencias en una Compra

CONTINGENCIA DE INSPECCIÓN

Le da al comprador el derecho de que la casa sea inspeccionada dentro de un período de tiempo específico, como 5-7 días. Esto protege al comprador, quien puede cancelar el contrato o negociar reparaciones.

@negociomiami

CONTINGENCIA DE EVALUACIÓN

Protege al comprador, utilizado para garantizar que la propiedad está valorada en la cantidad especificada. Si la propiedad no llega al monto mínimo, se puede rescindir del contrato y el dinero en efectivo, en muchos casos, se reembolsa al comprador,

CONTINGENCIA FINANCIERA

Le da al comprador tiempo para solicitar y obtener financiamiento para la compra. Esto proporciona una protección importante para el comprador, que puede retirarse del contrato y reclamar su dinero en caso de que él o ella no pueda obtener financiación de un banco.

CONTINGENCIA DE VENTA DE CASA

Da a los compradores una cantidad específica de tiempo para vender y liquidar sus hogares existentes con el fin de financiar la nueva.

@negociomiami

Su Equipo Comprador de Casas

Comprar una casa requiere un equipo entero de profesionales de la industria para guiarlo durante todo el proceso. Este equipo de especialistas será capaz de responder preguntas en su área de especialización. Aquí está una lista de las claves maestras para garantizar una transacción sin problemas:

AGENTE DE BIENES RAÍCES

El papel del agente de Bienes Raíces es actuar como su defensor a la hora de buscar una casa, ayudarlo a encontrar un prestamista y obtener una pre-aprobación, instruirlo en lo que está comprando y el papeleo involucrado, escribir una oferta competitiva, negociar a su nombre, y asegurarse de cumplir todos los plazos establecidos en el contrato.

PRESTAMISTA

Su prestamista trabajará con usted para determinar su presupuesto de compra y se asegurará de que esté pre-aprobado. El prestamista solicitará una variedad de papeleo para completar la pre-aprobación y otra vez cuando el hogar esté bajo contrato.

ABOGADO / TÍTULO DE LA COMPAÑÍA

Un abogado de bienes raíces maneja una propiedad y permite buscar el historial de la casa para asegurarse que no existan problemas con la propiedad al momento de transferirla. Junto con todo eso, el abogado maneja todo el papeleo, prepara los documentos finales para ser firmados por ambas partes, y coordina la transferencia de dinero entre el comprador y el vendedor.

INSPECTOR

Revisará la propiedad buscando defectos, usualmente después de que la oferta haya sido aceptada por ambas partes. Según lo que se haya acordado, se trabajará en determinar que es lo que desea que el vendedor arregle antes del cierre y negociar con el mismo.

TASADOR

El tasador, contratado por su prestamista, dirigirá una revisión física de la propiedad para asegurarse de que usted está pagando el precio adecuado por ello. Esto los protege a usted y al banco.

Comprar Bienes Bajo una LLC

Si está considerando comprar una propiedad con una LLC, es importante consultarlo con un abogado y un asesor fiscal con experiencia en su estado. Necesita asesoramiento de expertos para entender las implicaciones de comprar propiedades bajo este tipo de posesiones.

Si usted es dueño de un negocio, lo más probable es que usted tiene una compañía de responsabilidad limitada (LLC) o, por lo menos, usted sabe lo que es. Los dueños de negocios pueden optar por comprar una casa usando una LLC o bajo su propio nombre.

Comprar una casa a través de una LLC es beneficioso por dos razones principales:

@negociomiami

✓ **Razón # 1: Los propietarios pueden mantener cierta privacidad porque quien aparece como dueño es la LLC**

Para los compradores que no quieren gente curiosa para localizar sus direcciones en los registros públicos, comprar una casa con una LLC es la mejor forma de adquirir la propiedad.

✓ **Razón # 2: Los propietarios tienen más protección en caso de una demanda**

Si su propiedad está a su nombre (como lo tienen la mayoría de las personas), cualquier persona que se lastime en su propiedad puede demandarlo directamente.Mientras que el seguro del dueño de la casa cubriría los pagos de una sentencia hasta cierto punto, sus otros activos - incluyendo sus ahorros, inversiones y el valor de la vivienda - podrían crubrir el resto de los daños.

Sin embargo, si usted es dueño de una propiedad a nombre de una LLC, entonces la demanda es en contra de la LLC, y los únicos activos que pueden ser utilizados para responder a la sentencia son aquellos que son propiedad de la LLC.

Inspección Antes de Comprar

Un inspector certificado es un profesional que llevará a cabo una inspección sobre el estado general del hogar. El inspector que contrata debe buscar:

- ✓ **Defectos o malfuncionamientos en la estructura del edificio**
- ✓ **Sistemas y componentes físicos:**
  - Techo
  - Plomería
  - Sistemas eléctricos y de calefacción / refrigeración
  - Superficies de piso y pintura
  - Ventanas y puertas
  - Base de la casa

Una parte importante del proceso de compra de una casa es inspeccionar su condición física y debe ser incluido en el contrato de compra como condición para cerrar la venta. Es importante llevar a cabo una inspección para evitar un error costoso mediante la compra de una propiedad por la necesidad de grandes reparaciones.

@negociomiami

- ✓ **Detectar infestaciones de plagas o podredumbre seca y daños similares.**
- ✓ **Examinar el terreno alrededor de la casa para cuestiones relacionadas con la nivelación, drenaje, muros de contención, y las plantas que afectan la casa.**

Si los informes de inspección muestran que la casa está en buena condición, se puede proceder con la compra, sabiendo que está recibiendo lo que pagó.

Si las inspecciones traen problemas, usted puede negociar para que el vendedor pague las reparaciones necesarias o para bajar el precio de compra o puede retirarse del trato, asumiendo que su contrato le permitirle hacerlo.

@negociomiami

negocio MIAMI AVANTI WAY

Comprar a con Financiación

Comprar una propiedad implica numerosos costos iniciales. Algunos se pagan de bolsillo después de que el vendedor acepta su oferta de compra, mientras que otros se pagan al cerrar.

A continuacion le mostraremos 7 costos asociados a comprar una propiedad:

@negociomiami

@negociomiami

Depósito en Garantía: Varía generalmente del 5% al 10% del precio de compra de la casa, dependiendo de las condiciones del mercado local y de la preferencia del vendedor.

Pago Inicial: Por lo general oscila entre el 3,5% (préstamos de la FHA) a más del 20% del precio de compra.

Evaluación del hogar: Los prestamistas requieren una evaluación de la casa antes de aprobar el préstamo. Costos de tasación, típicamente $ 300 a $ 500.

Inspección del Hogar: El costo es similar a la tasación y generalmente se paga en la inspección.

Impuestos de Propiedad: Varía en función a la tasa de impuesto local y la fecha de cierre. Usted podría ser responsable de casi seis meses de impuestos sobre la propiedad, o prácticamente ninguno.

Seguro de propietarios de primer año: Los costos varían según el valor, estilo, ubicación y contenido de la casa, así como su puntaje de crédito.

Otros Costos de Cierre: Incluyen cargos de originación de préstamos, honorarios de reporte de crédito, tasa de certificación de inundación, seguro de título del prestamista y dueño, impuestos de registro, impuestos estatales y locales de transferencia, interés hipotecario del primer mes y tasa de cierre.

Como regla general, puede esperar que sus costos de cierre total oscilen entre el 2% y el 4% del precio de compra.

El Mejor Vecindario

Cuando está en el mercado buscando un nuevo lugar para vivir, es bueno recordar la regla de oro en bienes raíces: No solo está comprando una casa - también se está volviendo parte del vecindario. A medida que evalúe los mejores aspectos de un vecindario potencial, usted querrá hacer coincidirlos con sus necesidades diarias.

ESTILO DE VIDA

Al igual que un vecindario en los suburbios no es el ideal para un joven soltero profesional, una familia con tres niños pequeños podría no encontrar un pequeño condominio en un vecindario de moda adecuado para su estilo de vida.

ORGULLO DEL VECINDARIO

Es obvio cuando los residentes mantienen sus casas y se preocupan por su vecindario. Los vecinos se conectan y crean grupos locales que reúnen a los residentes para mejorar el área.

BAJA TASA DE CRIMINALIDAD

Las bajas tasas de delincuencia dan a un vecindario una sensación de paz y tranquilidad.

BUENOS COLEGIOS

Para los propietarios e inquilinos con niños, las grandes escuelas son las que hacen un gran vecindario. No sólo grandes escuelas son importantes para las familias con niños, pero también hacen la zona más valiosa y buscada, manteniendo el valor de la propiedad.

ACCESO A ATENCIÓN MÉDICA

Estar lo suficientemente cerca como para llegar al hospital o al consultorio médico rápidamente es clave para muchas personas, especialmente para personas mayores, jubilados y familias con niños pequeños.

FAMILIAS

Zonas donde viven muchas familias son un atractivo para compradores con niños. Hay más oportunidades para que los niños jueguen, socialicen y hagan amigos de por vida.

COMPRAS Y RESTAURANTES

Si quieres tener un estilo de vida activo y social (y no quieres cocinar la cena cada noche), tener buenos restaurantes, tiendas y mercados en las proximidades es un deber!

@negociomiami

AVANTI WAY
REAL ESTATE DONE RIGHT

negocio MIAMI
real estate & business services

Acerca de Avanti Way Realty

Avanti Way Realty representa un movimiento para potenciar toda la experiencia del consumidor inmobiliario a través de la innovación tecnológica y el trabajo de nuestros altamente capacitados Agentpreneurs que sirven a sus comunidades. Avanti Way Realty tiene como objetivo cambiar el aspecto de bienes raíces creando con éxito un entorno para profesionales inmobiliarios de nueva generación que aprovechen el uso de la tecnología más avanzada y actualizada para hacer crecer sus negocios a través de la colaboración entre pares, mercadeo integrado, capacitación integral, soporte personalizado y herramientas inmobiliarias eficientes que permiten una experiencia positiva del cliente y la repetición de negocios.

¿Comentarios o Preguntas?

info@negociomiami.com | (305) 748-0771

Copyright © 2022 Avanti Way Realty.

El documento tiene contenido creado por Avanti Way Realty. Todos los materiales publicados, incluidos, entre otros, texto, imágenes, video, gráficas y archivos multimedia, ("Contenido") están protegidos por todas la leyes de derechos de autor y marca registrada son propiedad de Avanti Way o de la parte acreditada como proveedor del contenido. Todos los derechos en el Contenido están expresamente reservados por el titular de derechos de autor y marca registrada correspondiente. Cualquier derecho que no esté expresamente establecido en los Términos de Uso están expresamente reservados.