



MACKEN REALTY INC

GUÍA ESTRATÉGICA DE COMPRA EN FLORIDA

Presentado por Carina B. Kemelmajer

¿Para qué compras esta propiedad?

Vivienda principal
Segunda residencia
Inversión (renta / apreciación)

Esto cambia:
el tipo de zona,
el financiamiento,
los impuestos,
la estrategia.

Que propiedades proponemos para inversión ?

Que tenga gastos
comunes bajos



La ubicación es
primordial



Que tenga potencial de
crecimiento



Para acompañarte en este proceso

Firmamos un acuerdo de exclusividad

Esto me permitirá representarte ante los vendedores, asegurando siempre la protección de tus intereses.



Berta Carina Kemelmajer
Lic. 3503609

Realtor Associate



Paso a paso

Te guiamos en todo el proceso

Necesitarás escoger :

Un Banco

Un contador

Agencia de título

Abogado de ser necesario

Agente de Bienes Raices

Una dirección fiscal

Aspectos a revisar antes de comprar

- Restricciones de HOA (rentas, mascotas, mínimos)
- Flood zone
- Edad del techo
- Historial de seguros
- Reservas del condominio

Encontrarás TODAS las propiedades de venta
En nuestra página web, solo debes marcar un 
en la propiedad que te guste .

WWW.KEGAGROUP.COM



Razones para trabajar con nosotros:

Tanto yo como mi equipo estamos totalmente comprometidos en proporcionarte la experiencia más excepcional en la compra de tu hogar.



PRIMEROS PASOS

1 DIRECCIÓN POSTAL EN USA Y
EN ALGUNOS CASOS TELÉFONO

2 APERTURA CUENTA BANCARIA

3 APERTURA LLC

4 TRANSFERIR FONDOS



Para abrir una cuenta generalmente se necesitan los siguientes requisitos:

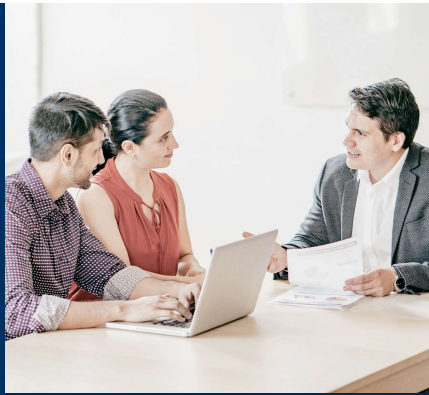
1. Documento de identificación válido emitido por el gobierno, como un pasaporte o una licencia de conducir.
2. Número de Seguro Social o, si eres extranjero, un número de identificación fiscal (EIN/ Itín)
3. Prueba de dirección, que puede ser una factura reciente de servicios públicos u otra documentación oficial con tu dirección actual.
4. Depósito inicial, el monto puede variar según el tipo de cuenta que desees abrir.
5. En algunos casos, puede requerirse información adicional o documentación según el tipo específico de cuenta que estés solicitando.

Requisitos para abrir una Limited Liability Company (LLC) en Florida:

1. ****Nombre de la LLC:**** Debe ser único y estar disponible para su registro en Florida.
2. **Estatuto de la LLC:** Deberás redactar y presentar los Estatutos de la LLC, que incluyen información sobre la estructura, funcionamiento y gestión de la empresa.
3. **Agente Registrado:** Deberás designar a una persona o entidad que actúe como agente registrado en Florida, encargado de recibir notificaciones legales en nombre de la empresa.
4. **Documento de Registro:** Debes presentar un formulario de registro (Articles of Organization) ante el Departamento de Estado de Florida, junto con una tarifa de presentación.
5. **Número de Identificación de Empleador (EIN):** Puedes solicitar un EIN del IRS si planeas contratar empleados o abrir una cuenta bancaria comercial.
7. **Registros Fiscales y Contables:** Es importante mantener registros financieros precisos y cumplir con las obligaciones fiscales estatales y federales de la LLC.

Recuerda que estos son requisitos generales y que pueden variar según la naturaleza de tu negocio y las leyes vigentes en Florida. Se recomienda consultar con un profesional legal o contable para asegurarte de cumplir con todos los requisitos y procedimientos necesarios para la creación de tu LLC en Florida.

EN CASO DE FINACIAMIENTO



MORGAGE BROKER

Para que otorgue la carta de
PREABROBACION

SE SELECCIONAN VIVIENDAS EN BASE AL PRÉSTAMO

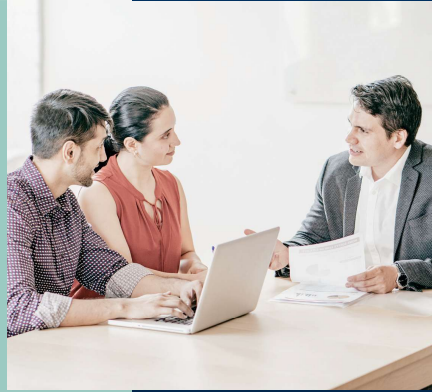
No podemos pasarnos de los
parámetros establecidos

SE MANDA AL MORGAGE BROKER PARA APLICA

La propiedad que hayas seleccionado
se manda para que vea si aplica.

El mortgage broker te mandará un estimativo de los costos y cuotas que realizarás en forma mensual. Es importante entender que puede haber modificaciones cuando ya este cerrado el proceso en cuanto a los gastos y ese número podría modificarse en un 5 % aprox a favor o en contra.

EN CASO DE FINACIAMIENTO



ME ENVÍAS POR CORREO

La carta de pre-aprobación.
Extracto bancario del día vigente con los fondos depositado para el downpayment + gastos de cierre
Autorización firmada para realizar la oferta x importe pactado.

LE ENVÍO A LA OTRA PARTE LA OFERTA PARA QUE RESPONDA A LAS 24 HS

SI ES ACEPTADA HAY QUE DEPOSITAR AL ESCROW ACCOUNT THE MACKEN REALTY LA SEÑA.

Entre un 5 y 10 %

EN CASO DE ACEPTADA LA OFERTA



SE REALIZA LA INSPECCIÓN A LA PROPIEDAD DENTRO DE LOS 7 DÍAS (APROX \$350 DEPENDE LOS PIES DE LA UNIDAD)

Luego de este reporte te puedes RETRACTAR y Macken Realty INC. te devolverá el importe dado en adelanto.

SE ENVÍA LA DOCUMENTACIÓN A LA COMPAÑÍA DE TÍTULOS

30 días aprox

UNA VEZ QUE CONFIRMAN QUE LA PROPIEDAD ESTÁ LIBRE DE GRAVÁMENES Y CONTINGENCIAS, SE PROCEDE AL CIERRE DE LA COMPRAVENTA

Se estipula una fecha de cierre

Contingencias y protección del comprador

Derecho a cancelar tras inspección

Contingencia financiera

Uso correcto del escrow

Protección del depósito

Tiempos estimados

Búsqueda y selección

Oferta y aceptación

Inspección (7 días)

Cierre (30–45 días)

Una vez obtenida la posesión, llevamos a cabo las mejoras acordadas en la propiedad dentro del presupuesto establecido. Este proceso debería completarse en un plazo máximo de 15 días.



Listado de Gastos involucrados

Gastos involucrados luego de la compra

	ÚNICA VEZ	ANUAL	
Alta Sociedad en Miami	\$ 700 +	\$ 250 +	
Gestión apertura cuenta	\$ 150		
Administración Propiedad			HOA / Condo fees
Título propiedad	1/1.5%		Property taxes
Gastos de cierre	\$850/\$ 1200		Seguro de propiedad (wind / flood si aplica)
Seguro de propiedad		aprox 2 %	Mantenimiento
Inspección vivienda	\$ 350 +		Administración (si es inversión)
Declaración de impuestos		X	
Comisión x venta	6 %		
Comisión x alquiler	1 mes	X	
Expensas	X		
Impuesto Inmobiliario		X	