INVIERTE EN ESTADOS UNIDOS

GUIA PARA COMPRADORES EXTRANJEROS

Un proceso claro, acompañado
y pensado para proteger tu inversión.



NATHALY LABRADOR

Real Estate Professional

Virtual Properties Realty

404-980-0658

Nathalylabradorvpr@gmail.com

BIENVENIDO

Invertir desde otro país puede ser un proceso claro



MI COMPROMISO CONTIGO

Aunque estés fuera de Estados Unidos, tendrás representación y acompañamiento aquí durante cada etapa de tu compra.

Mi prioridad es cuidar tus intereses, mantenerte informado, ayudarte a identificar posibles riesgos y coordinar cada detalle para trabajar hacia una transacción organizada, transparente y exitosa.

Tu inversión, acompañada paso a paso

- Orientación desde la calificación inicial hasta la entrega de las llaves.
- Coordinación con el lender, vendedor, abogado, inspector y demás profesionales.
- Información clara para que conozcas tus costos y obligaciones antes de decidir.
- Negociación estratégica de las condiciones de compra y posibles incentivos.

ANTES DE COMENZAR

Requisitos generales para compradores extranjeros

Las condiciones exactas dependerán del programa de financiamiento y de la aprobación del banco.

1

IDENTIFICACION

Pasaporte vigente y copia de la visa estadounidense, únicamente si posee una.

2

FONDOS DISPONIBLES

Inicial aproximada del 20% al 25%, gastos de cierre, depósito de garantía y reservas.

3

PRUEBA DE FONDOS

Estados de cuenta bancarios que permitan verificar la disponibilidad del dinero.

4

INFORMACION FINANCIERA

Comprobantes de ingresos o actividad económica, si el programa los solicita.

IMPORTANTE SOBRE LAS RESERVAS

Las reservas no son dinero que se entrega al banco. Son fondos que el comprador debe demostrar que conservará disponibles después del cierre.

EL PROCESO

De la consulta inicial a la propiedad ideal

1

Consulta inicial

Definimos tu presupuesto, fondos disponibles, ciudad de interés, tipo de propiedad y objetivo de inversión.

2

Calificación financiera

El lender revisa los documentos y determina el precio aproximado, la inicial, la tasa, el pago mensual y las reservas.

3

Selección de propiedades

Con la calificación lista, recibirás opciones ajustadas a tu presupuesto y estrategia. Puedes conocerlas personalmente o mediante recorridos virtuales.

4

Oferta y negociación

Preparamos una oferta con las condiciones adecuadas y solicitamos los incentivos que puedan beneficiar tu compra.

PRIMERO CALIFICAMOS. DESPUES BUSCAMOS.

Así enfocamos el tiempo en propiedades que realmente se ajustan a tus posibilidades.

EL PROCESO

Del contrato a la entrega de las llaves

5

Contrato y depósito

Al aceptar la oferta, se firma el contrato y se entrega el depósito de garantía según el monto y la fecha establecidos. Este dinero se acredita al comprador al cierre.

6

Inspección y tasación

Se coordina la inspección cuando corresponda, el banco solicita la tasación y se revisan el título, el seguro y los documentos de la propiedad.

7

Aprobación final

Durante el periodo del contrato, el lender completa el préstamo y confirma los fondos finales necesarios para cerrar.

8

Cierre y entrega

Se firman los documentos, se transfieren los fondos, la propiedad queda a nombre del comprador y se entregan las llaves según el contrato.

TIEMPO ESTIMADO

Una compra financiada suele tardar aproximadamente entre 30 y 45 días, aunque el plazo puede variar según el banco, la propiedad y el contrato.

REPRESENTACIÓN

Negociamos pensando en tus intereses



También podemos solicitar otros incentivos

- Contribución del vendedor para los gastos de cierre.
- Reducción del precio, cuando la negociación lo permita.
- Electrodomésticos, mejoras o créditos disponibles.
- Condiciones que fortalezcan y protejan la oferta.

Cada negociación es diferente. Los incentivos dependerán del vendedor, la propiedad y las condiciones permitidas por el programa de financiamiento. Antes de presentar la oferta, te explicaré qué podemos solicitar.

EJEMPLO FINANCIERO

Visualiza una compra de $500,000

PRECIO	INICIAL 25%	FINANCIADO
$500,000	$125,000	$375,000

Pago mensual estimado

Principal e intereses	**$2,445**
Impuestos de la propiedad	**$417**
Seguro de la propiedad	**$80**
PAGO MENSUAL ESTIMADO	**$2,942**

LOS IMPUESTOS NO SE PAGAN NUEVAMENTE POR SEPARADO

Cuando el préstamo incluye escrow, el banco recolecta cada mes la porción correspondiente a los impuestos y luego los paga directamente a la autoridad local cuando vencen.

TASA FIJA A 30 ANOS

El principal y los intereses no cambian. El pago total sí podría variar si cambian los impuestos o el costo del seguro.

Ejemplo educativo con inicial del 25%, tasa fija ilustrativa del 6.8% y plazo de 30 años.
Electricidad, agua e internet no están incluidos en la hipoteca.



TU PROXIMO PASO

Hablemos de tu inversión

Comenzaremos con una consulta y una calificación financiera. Después recibirás propiedades y proyectos seleccionados de acuerdo con tu presupuesto y tus objetivos.

NATHALY LABRADOR

Real Estate Professional | Virtual Properties Realty

404-980-0658

Nathalylabradorvpr@gmail.com

Esta guía ofrece información general y no sustituye asesoría legal, fiscal o financiera.

Las condiciones, tasas, costos e incentivos están sujetos a aprobación y pueden variar.