

# Aprendé a invertir con éxito en Miami

La **guía definitiva** para  
comprar propiedades en Miami

+1 (305) 447-2701 (USA)  
+54 9 (11) 5602-8156 (AR)

matias.majersky@exprealty.com

Luciana Costamagno

Tomás Hoffmann

Mati Majersky



# Si comprar una casa fuera tan sencillo...

Si bien visitar casas puede ser divertido, comprar una casa requiere de un poco de esfuerzo ya que hay que asegurarse de tener todos los aspectos financieros y logísticos en orden, una de las claves para un proceso sólido y relativamente sin mucha dificultad.

## **¿Cuáles son los pasos para comprar?**

Desde fijar un presupuesto y obtener una aprobación previa hasta la realización de tasaciones e inspecciones. Una vez que conozcas todos los pasos para comprar una casa, podrás comenzar tu búsqueda con mayor confianza.

# 1. Revisá tus finanzas y tu crédito

Antes de salir a la calle para empezar a comprar una casa, hay que poner los asuntos financieros en orden. Veamos algunas áreas de tus finanzas que deberías revisar antes de empezar a buscar casa.

- ▶ **Informes y puntajes de crédito** (solo si usted tiene Social securities): los puntajes e informes crediticios pueden ser un factor importante en el tipo de términos de préstamos, inclusive las tasas de interés, por las que puede optar.
- ▶ **Revisá tu informe de crédito** para asegurarte de conocer toda la información que contiene y de que no haya errores.
- ▶ **Evaluá tus hábitos de gasto actuales** y el margen que tenés en tu presupuesto para asumir nuevos gastos, como la hipoteca, el seguro de la vivienda, los impuestos sobre la propiedad y los costos periódicos de mantenimiento de la casa.

# 2. Determinará tu pago inicial

**Una vez que tengas una idea de cuánto podés gastar en tu casa cada mes, calculá de cuánto va a hacer tu pago inicial. A continuación, te indicamos algunos aspectos que debes tener en cuenta a la hora de determinar la cantidad del pago inicial que podés permitirte:**

➤ Para saber cuál es el total de fondos que disponés, calculá tus ahorros y cualquier inversión que estés dispuesto a vender, teniendo en cuenta las consecuencias fiscales y otras posibles consecuencias.

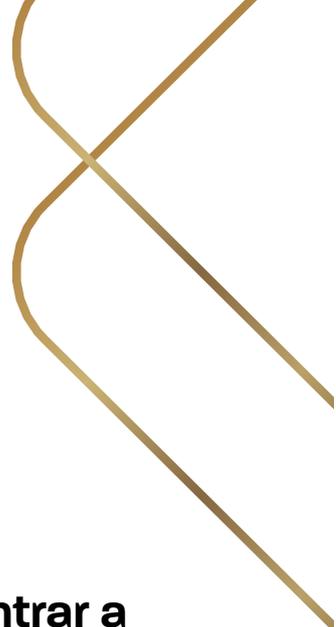
➤ Sumá los gastos estimados de mudanza, reparaciones, muebles y otros objetivos financieros y restá esa cantidad del total de fondos disponibles.

➤ Es posible que quieras restar aún más dinero de esa cifra para asegurarte de que tenés un fondo de emergencia listo en caso de pérdida de empleo o si surgen gastos inesperados.

➤ Ser capaz de cubrir de tres a seis meses de gastos de subsistencia es una buena idea. Calculá cuánto te costará cerrar la compra de la vivienda (inclusive los recargos) y restá esa cifra del total.

➤ La cantidad que quede es el máximo disponible para el pago inicial.

# 3. Encuentre a un agente inmobiliario



**Para que la experiencia de comprar una casa sea lo menos estresante posible, puede ser muy útil encontrar a un buen agente inmobiliario, o de bienes raíces, que trabaje con usted y represente sus intereses, no debería generarte costos como comprador, a los agentes de bienes raíces generalmente se les compensa mediante una comisión que paga el vendedor. Un profesional de bienes raíces te ahorra tiempo y te ayuda a:**

Recopilar información sobre el vecindario que podría no estar fácilmente disponible al público.

Ejecutar los pasos del proceso de compra de la vivienda. Aportando sus destrezas de negociación a la hora de hacer una oferta.



# 4. Obtén la precalificación y la pre-aprobación

**La pre-aprobación y la precalificación suelen representar etapas diferentes del proceso de compra de una vivienda.**

Normalmente, antes de la fase de pre-aprobación se solicita la precalificación a un prestamista. En el caso de la precalificación, en la mayoría de los casos el prestamista realiza una revisión básica de tu crédito y tus finanzas para determinar si es probable que sea elegible para una hipoteca.

Por lo general, cuando se trabaja con un prestamista para obtener la pre-aprobación, se tiene que compartir con el mismo más documentación personal y financiera. Aunque la documentación y otros requisitos pueden variar un poco entre los prestamistas, con la pre-aprobación normalmente recibirás una oferta condicional para obtener una hipoteca por una cantidad específica.

Es una buena idea obtener varias ofertas de distintos prestamistas para poder enfocarse en una hipoteca con las mejores tasas de interés y términos posibles.

Pagar menos intereses a lo largo de los años puede significar más dinero en tu presupuesto para invertir en cosas como reparaciones, jardinería o decoración.

# 5. Hacé una oferta y solicitá la hipoteca formalmente

Encontraste la casa de sus sueños, hiciste una oferta con tu agente inmobiliario y el vendedor la aceptó. ¡Felicidades! Ahora es el momento de solicitar formalmente la hipoteca. Este proceso implica la entrega de documentación al prestamista y la realización de otros trámites para validar la información que proporcionó cuando solicitó la precalificación y/o la pre-aprobación.

# 6. Gestione la tasación y las inspecciones de la vivienda

Una vez aceptada la oferta, el agente inmobiliario te ayudará a coordinar una inspección de la vivienda y una tasación.

El propósito de la inspección de la vivienda es alertarle de cualquier problema importante que tenga la casa, para que puedas negociar con el vendedor la solución de los problemas o decidir si quiere renunciar a la venta.

La tasación es una evaluación independiente que determina el valor de una propiedad en su mercado local, algo que los prestamistas suelen querer confirmar antes de conceder la hipoteca.

# 7. Obténé el seguro de la vivienda y de la hipoteca

El seguro de una casa es un tipo de seguro de propiedad que cubre las pérdidas y los daños de una residencia. La mayoría de los prestamistas te exigirán que tengas este tipo de seguro, e incluso pueden especificar la cobertura mínima que debés obtener.

Al igual que la elección de una hipoteca, tendrás que buscar la mejor póliza de seguro de vivienda. Una vez que elijas tu póliza, comunícate con tu prestamista y compartí con él los detalles necesarios del seguro.

Es posible que también tengas que contratar un seguro hipotecario. El seguro hipotecario está diseñado para proteger al prestamista en caso de que usted no realice los pagos de la hipoteca.

Con ciertos tipos de préstamos no convencionales, o si no puede aportar un pago inicial considerable (normalmente el 20%), el prestamista puede exigir que contrates una póliza de seguro hipotecario para ayudar a reducir su riesgo. Si no realiza los pagos de la hipoteca, el asegurador le pagará al prestamista.

# 8. Realizá el cierre de la compra de tu casa

Tu prestamista y tu agente inmobiliario te guiarán en este proceso para finalizar la compra. **¿Qué sigue?**

Una vez firmados los documentos de cierre, la casa es tuya! Lleva mucho trabajo abordar los pasos de la compra de una casa, pero ahora ya puede concentrarse en hacerla suya y disfrutar de los frutos de su trabajo.





exp  
REALTY

LUXURY

# MAC | MIAMI

 @macmiamius

 [matias.majersky@exprealty.com](mailto:matias.majersky@exprealty.com)

 +1 (305) 447-2701 (USA)

+54 9 (11) 5602-8156 (AR)