envirotek
REALTY GROUP

Guía del Inversionista

Envirotek Realty | 40 SW 13th Street, Ste 703. Miami FL, 33130, USA | Phone 305-722-3548 | www.envirotekrealty.com

Contenido

1. ¿Quiénes Somos?
2. Nuestros Servicios
3. Proceso de Compra
4. Financiación
5. Estructuras Corporativas
6. Anexos

envirotek REALTY GROUP

1. ¿QUIÉNES SOMOS?

ENVIROTEK REALTY GROUP es una compañía especializada en asesorar clientes extranjeros en la adquisición de activos inmobiliarios en la Florida.

Con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario y de la construcción, su fundador identificó la necesidad de crear una compañía dirigida a asesorar inversionistas latinoamericanos interesados en realizar inversiones seguras.

Envirotek se concentra en analizar a profundidad el mercado de bienes raices, sus tendencias y comportamientos históricos, con el objeto de identificar las mejores oportunidades de inversión para nuestros clientes.

Nuestro compromiso fundamental es brindar una asesoría integral, ética y profesional y un acompañamiento personalizado en todo el proceso de inversión, que genere valor para nuestros clientes y a su vez crear un vínculo de confianza a largo plazo con cada uno de ellos.

envirotek REALTY GROUP

2. NUESTROS SERVICIOS

CONSULTORIA DE INVERSIÓN

Asesoramos en la adquisición de activos inmobiliarios que generan rendimientos a corto y largo plazo, basados en análisis financieros y de mercado.

ASESORÍA LEGAL Y TRIBUTARIA

Contamos con alianzas de reconocidos bufetes de abogados y empresas de contabilidad especializadas en clientes internacionales con fin de orientarlos en la creación de estructuras corporativas, planeación tributaria y presentación de impuestos.

BÚSQUEDA DE PROPIEDADES

Contamos con acceso global a todas las propiedades disponibles en el mercado de la Florida lo cual nos permite identificar las mejores oportunidades de acuerdo a los parámetros de inversión previamente establecidos con nuestros clientes.

ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES

Envirotek ofrece un valor agregado a sus clientes en la administración de los activos inmobiliarios enfocándose en una respuesta rápida, profesional y eficaz en todo lo que comprende el mantenimiento de una propiedad en la Florida:

- Atención y representación en el manejo de las comunicaciones relacionadas con la administración de la propiedad.
- Recaudo de renta y manejo de la relación con el inquilino.
- Renovación de contratos de arriendo.
- Pago mensual de los gastos operacionales del inmueble: (asociación del condominio, servicios públicos, impuesto predial, seguros y renovación de compañías, entre otros).
- Coordinación de arreglos y servicios de mantenimiento: limpieza, jardinería, fumigación, atención de locativas.
- La Representación y acompañamiento en procesos de desalojo de inquilinos.
- Acceso online a reportes mensuales de los ingresos y gastos de su inversión en tiempo real.

2. NUESTROS SERVICIOS

RENTAS

El departamento de rentas, basado en análisis del mercado y del inmueble, es el responsable de determinar el precio adecuado de renta.

Adicionalmente se analiza y selecciona el inquilino apto por medio de un estricto estudio del pasado judicial, historial crediticio y verificación de referencias.

También contamos con un departamento especializado en rentas cortas con acceso a diversas plataformas de rentas temporales que permite maximizar la rentabilidad del inversionista.

CONSTRUCCIÓN

Obtuvimos las licencias requeridas por el Estado de la Florida para ofrecer los servicios de reformas y adecuaciones a las propiedades adquiridas para nuestros clientes.

Nuestros equipos de contratistas han sido seleccionados a través de los años con el fin de cumplir con los estándares de calidad y eficiencia requeridos por las entidades de gobierno locales.

A su vez, hemos creado alianzas con proveedores de construcción, que contribuyen a la disminución de costos los cuales son trasladados directamente a nuestros clientes.

2. NUESTROS SERVICIOS

FINANCIACIÓN INMOBILIARIA

Somos corredores hipotecarios licenciados y con alianzas estratégicas establecidas con bancos de EE.UU especializados en la obtención financiación para clientes extranjeros.

Nuestro departamento de crédito realiza la precalificación del crédito antes de presentarlo a los diferentes bancos que otorgan crédito a extranjeros agilizando el proceso de obtención y asegurando su éxito en la aprobación.

VENTA DE PROPIEDADES

El departamento de ventas de Envirotek cuenta con una amplia experiencia en la comercialización de activos inmobiliarios en la Florida, realizamos estudios de mercados necesarios determinando así el precio de venta de la propiedad.

Igualmente contamos con herramientas que facilitan su comercialización y las técnicas de negociación requeridas para prestar un servicio con resultados exitosos.

envirotek REALTY GROUP

3. PROCESO DE COMPRA

Realizar una inversión inmobiliaria en EEUU es un proceso que contempla diversos factores que requieren de una orientación profesional y un acompañamiento en todas las etapas.
Las principales fortalezas de Envirotek se ven reflejadas en un amplio conocimiento de todas las etapas del proceso de compra y la asesoría integral teniendo en cuenta los intereses económicos de nuestros clientes.

- **A** Definir tipo de inversión
- **B** Identificar y seleccionar la propiedad
- **C** Ejecución de contrato de compra-venta
- **D** Definir la estructura corporativa
- **E** Aplicar al crédito hipotecario
- **F** Estudio de título
- **G** Revisión final (walk-through)
- **H** Proceso de cierre (Escrituración)

A. DEFINIR TIPO DE INVERSIÓN

Envirotek ha identificado 3 tipos de inversión:

1. INVERSIÓN DE FLUJO DE CAJA
   Propiedades que generan ingresos mensuales recurrentes.
2. INVERSIÓN DE VALORIZACIÓN
   Propiedades localizadas en zonas con potencial de un incremento de precios a mediano y largo plazo.
3. INVERSIÓN PARA USO PERSONAL
   Propiedades para vivienda principal o secundaria.

B. IDENTIFICAR Y SELECCIONAR LA PROPIEDAD

En EEUU las agencias inmobiliarias deben estar registradas ante las diferentes entidades gubernamentales que le permiten operar en el estado en que realiza sus operaciones.

Esto nos permite tener acceso a un sistema (MLS) donde se encuentran registradas todas las propiedades disponibles para la venta o renta en la Florida.

El valor agregado que nos diferencia radica en identificar las mejores alternativas de inversión para nuestros clientes.

C. EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

Una vez se ha seleccionado la propiedad conjuntamente con el cliente se procede a la firma de una oferta escrita iniciando así el proceso de negociación del inmueble.
Nuestro conocimiento del mercado es clave en el éxito de la negociación.

La presentación de la oferta se convierte en un contrato ejecutado una vez las dos partes (Comprador - Vendedor) hayan acordado el precio, las condiciones y hayan firmado el documento.

Es importante resaltar que todas las transacciones realizadas durante el proceso de compra son administradas y supervisadas por los abogados de las compañías de títulos, a través de una fiducia.

Los principales puntos a considerar para someter la oferta son los siguientes:

- Definir la titularidad de la propiedad. (Persona natural, jurídica o mixta).
- Establecer el precio de compra.
- Forma de pago.
- Porcentaje a financiar. (si aplica).
- Fecha de cierre (Escrituración). (Por lo general 30 días si es de contado y 60 días si es financiado).

D. DEFINIR LA ESTRUCTURA **CORPORATIVA**

Existen diferentes alternativas para la titularidad de una inversión inmobiliaria.

En Envirotek nuestros abogados y contadores asesores se encargan de diseñar la estructura corporativa idónea para cada cliente, enfocándose en la protección patrimonial, planeación tributaria e impuestos de sucesión. (Ver punto 5).

E. APLICAR AL CRÉDITO **HIPOTECARIO**

Una vez se haya ejecutado el contrato, el departamento de crédito de Envirotek asiste al cliente con la recolección y revisión de los documentos requeridos por los bancos para la aprobación del crédito hipotecario.

Es importante resaltar que existen bancos en los EEUU especializados en otorgar créditos hipotecarios a clientes extranjeros, con la verificación de ingresos basados en su país de origen.

Nuestra compañía cuenta con alianzas estratégicas que facilitan la aprobación del crédito. (Ver punto 4).

F. ESTUDIO DE **TÍTULO**

Paralelamente al tiempo que transcurre entre la firma del contrato y el día del cierre (escrituración), la compañía de títulos es la responsable por verificar y asegurar que la propiedad no presente ningún vicio legal.

Así mismo, verifica que el inmueble se encuentre a paz y salvo en los pagos de asociación del condominio, impuesto predial y servicios públicos, entre otros.

Por último, la compañía emite la póliza de seguro de título la cual protege al nuevo propietario de cualquier defecto en el mismo.

G. REVISIÓN FINAL **(WALK-THROUGH)**

Un día antes del cierre (escrituración) nuestra compañía realiza una última visita a la propiedad con el objetivo de verificar que las condiciones físicas del inmueble son las acordadas durante el proceso de negociación.

envirotek REALTY GROUP

H. PROCESO DE CIERRE (ESCRITURACIÓN)

El cierre es el último paso en el proceso de compra de una propiedad. Una vez transcurrido el tiempo estipulado en el contrato, (30 días para adquisiciones en efectivo y 60 días adquisiciones con crédito hipotecario) los abogados de la compañía de títulos efectúan la escrituración posterior al recibo de los fondos transferidos por el comprador.

El vendedor debe estar presente para realizar la firma del título y el comprador solo necesita estar presente en el evento que el cierre se realice con crédito.

Para esa fecha es necesario que el 100% de los fondos más los gastos de escrituración se encuentren disponibles en la cuenta de la compañía de títulos con el fin de garantizar la transparencia de la transacción.

Los gastos de escrituración para el comprador se encuentran estimados en un 2% del valor de la propiedad si la adquisición se realizó de contado o un 3.5% si fue adquirida con crédito hipotecario.

Los gastos de cierre incluyen:

- Honorarios de la compañía de títulos.
- Seguro del título.
- Gastos de registro y notarización
- Gastos de originación del crédito. (Si aplica)
- Inspección física del inmueble
- Prorrateos de impuesto predial y asociaciones de condominio.

4. FINANCIACIÓN

En Envirotek contamos con un equipo de asesores especializados en la obtención del crédito hipotecario actuando como intermediarios entre el banco y el cliente. Nuestro objetivo principal es facilitar a nuestros clientes el proceso de otorgamiento del crédito.

PROCESO PARA SOLICITAR FINANCIACIÓN

1. Presentar el contrato de compra-venta.
2. Reunir los requisitos del banco (ver Anexo 1).
3. Aplicar al crédito hipotecario ante la entidad bancaria.
4. Autorizar un avalúo comercial por parte del banco.
5. Obtener carta de aprobación del crédito. (45 días aprox.).
6. Aprobación de aceptación ante la asociación del condominio.
7. Desembolso y escrituración. (60 días aprox.).

5. ESTRUCTURAS CORPORATIVAS

A continuación, presentamos las ventajas y desventajas de las diferentes alternativas de estructuras corporativas que recomiendan nuestros abogados para la escrituración de la propiedad. Cada caso debe ser válido y verificado por nuestros abogados previamente.

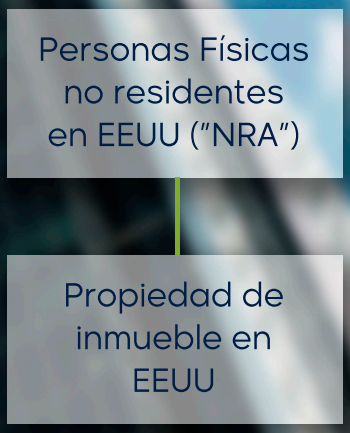
5.1 PERSONA FÍSICA **NO RESIDENTE**

VENTAJAS

- Estructura simple.
- Posible tasa impositiva más baja – 15% de ganancia ocasional ("Capital Gain") y máximo 20%.

DESVENTAJAS

- No hay confidencialidad.
- Presentación de declaraciones de impuestos.
- Necesita número de identificación tributaria (ITIN).
- Impuesto sobre sucesiones.
- Retención FIRPTA
- No hay responsabilidad limitada.



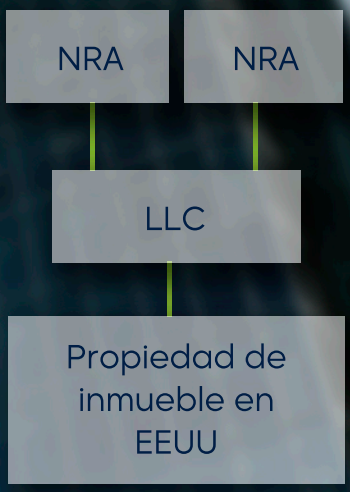
5.2 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD **LIMITADA (LLC)**

VENTAJAS

- Responsabilidad limitada.
- Cierta confidencialidad.
- Ganancia ocasional del 15% al 20%.
- Se pueden distribuir ganancias sin segundo nivel de impuestos.

DESVENTAJAS

- Impuesto sobre sucesiones.
- Socios presentan declaraciones.



5. ESTRUCTURAS **CORPORATIVAS**

envirotek REALTY GROUP

NRA

Corporacion de E.E.U.U.

Propiedad de inmueble en EEUU

5.3 CORPORACIÓN DE **E.E.U.U.**

VENTAJAS

- Estructura simple.
- Posible tasa impositiva más baja – 15% ganancia ocasional ("Capital Gain") y máximo 20%.
- No retención FIRPTA
- No Hay declaraciones personales.

DESVENTAJAS

- El impuesto sobre la renta puede ser mayo
- Presentación de declaraciones de impuestos.
- Necesita número de identificación tributaria (ITIN).
- Impuesto sobre sucesiones.
- No hay responsabilidad limitada.

NRA

Corporación Extranjera

Propiedad de inmueble en EEUU

5.4 CORPORACIÓN EXTRANJERA **(OFFSHORE)**

VENTAJAS

- Responsabilidad limitada.
- Cierta confidencialidad.
- Ganancia ocasional del 15% al 20%.
- Se pueden distribuir ganancias sin segundo nivel de impuestos.

DESVENTAJAS

- Impuesto sobre sucesiones.
- Socios presentan declaraciones.

5. ESTRUCTURAS CORPORATIVAS

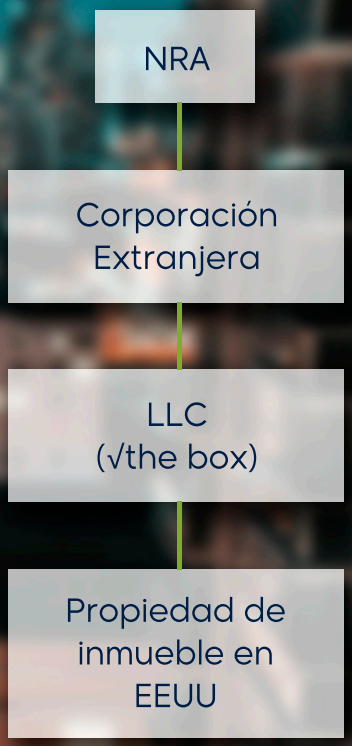
5.5 Sociedad extranjera con sociedad **LLC en Estados Unidos**

VENTAJAS

- Responsabilidad limitada.
- No retención FIRPTA.
- No impuesto sobre sucesiones.
- Confidencialidad.

DESVENTAJAS

- El impuesto sobre la renta puede ser mayor que a nivel personal.
- Estructura más costosa.
- Doble tributación si se reparten dividendos a la sociedad extranjera, pero se pueden reducir con Tratado o evitar si hay liquidación total.
- Dificultad en abrir cuenta bancaria.



6. ANEXOS

1. Fotocopia del pasaporte válido y vigente.

2. Fotocopia de la visa para entrar a los Estados Unidos de América.

3. Fotocopia de la cédula de ciudadanía.

4. Hoja de vida.

5. Comprobante de ingresos:

   a. Carta original del contador público o revisor fiscal.
   b. Fotocopia de la licencia del contador público.
   c. Carta del departamento de recursos humanos en papel timbrado de la empresa.

6. Comprobante de recursos financieros.

7. Cartas de referencia bancaria.

8. Cartas de referencias de crédito.

9. Impuesto Predial de la residencia principal del-cliente.

10. Comprobante de pago de la asociación del condominio de la residencia principal.

11. Impuesto predial y comprobante de pago de las asociaciones de propiedades adicionales a nombre del cliente en Colombia y/o USA .

12. Extracto bancario reciente de todas las tarjetas de crédito (dos meses minimo).

13. En caso de ser dueño de una compañía presentar el registro mercantil de la compañía, demostrando en qué fecha fue creada, y obtener un documento que indique el porcentaje de acciones de la compañía que le pertenece.

6. ANEXOS

NOTA:
En caso de adquirir la propiedad a nombre de una corporación se requieren los siguientes documentos:

1. Nombre de la LLC o INC.
2. Artículos de Incorporación.
3. Certifícate of good standing.
4. Operating Agreement.
5. Corporate Resolution.
6. Shares Certificates.

envirotek REALTY GROUP

ASESORES EN MIAMI CON MÁS DE 20 AÑOS DE EXPERIENCIA EN BIENES RAICES

Envirotek Realty
40 SW 13th Street, Ste 703.
Miami FL, 33130, USA
Phone 305-722-3548

envirotek REALTY GROUP

www.envirotekrealty.com