



Oscar Hernandez
AGENTE DE BIENES RAÍCES

GUÍA DE RENTA CON OPCIÓN A COMPRA



SOBRE MÍ

Las tendencias micro y macroeconómicas siempre han sido un pasatiempo como entusiasta de las ciencias sociales y la historia, y enseñar en la escuela secundaria es mi pasión. Como economista durante más de una década, mi trabajo es estudiar diligentemente las tendencias en el mercado de bienes raíces en Florida Central y convertirme en un intermediario con las propiedades de inversión de mis compradores. También aplico mis años de experiencia para crear un análisis de mercado comparativo donde los vendedores obtendrán el mejor trato, garantizado. Mi objetivo es ayudarlo en su proceso de toma de decisiones para garantizar que su inversión en bienes raíces produzca los resultados que está buscando, y quizás más. Es un placer servir.

Oscar Hernandez



(484) 522-2377



2400 W Sand Lake Rd
Orlando FL 32809



oscarllarell@gmail.com



www.oscarhernandezrealtor.com
@oscarrealtorfl

Proudly serving Central Florida
Kissimmee- Saint Cloud

GUÍA DE RENTA CON OPCIÓN A COMPRA

BENEFICIOS DEL PROGRAMA

ESCOGES LA PROPIEDAD

UNA VEZ EL INVERSIONISTA APRUEBA UN MONTO, PROCEDEREMOS A BUSCAR UNA CASA QUE CUMPLA CON TUS ESPECTATIVAS

01

DISFRUTAS COMO INQUILINO

ESTARÁS VIVIENDO EN LA PROPIEDAD DE TU SELECCIÓN PARA COMPRA. LOS MANTENIMIENTOS MAYORES SERÁN RESPONSABILIDAD DEL INVERSIONISTA.

02

PREPARACIÓN PARA COMPRA

TENDRÁS TIEMPO PARA PLANIFICAR LA COMPRA DEL HOGAR, YA SEA UN PLAN DE REPARACIÓN DE CRÉDITO, O UN PLAN DE AHORROS JUNTO AL INVERSIONISTA.

03

CONTRATO POR TRES AÑOS

EN LA MAYORÍA DE LOS CASOS, TENDRÁS HASTA TRES AÑOS PARA DECIDIR SI ESTÁS LISTO PARA COMPRARLA. EN MUCHOS CASOS PODRÁS COMPRARLA EN CUALQUIER MOMENTO DURANTE ESTE TIEMPO

04

BLOQUEAS MONTO DE COMPRA

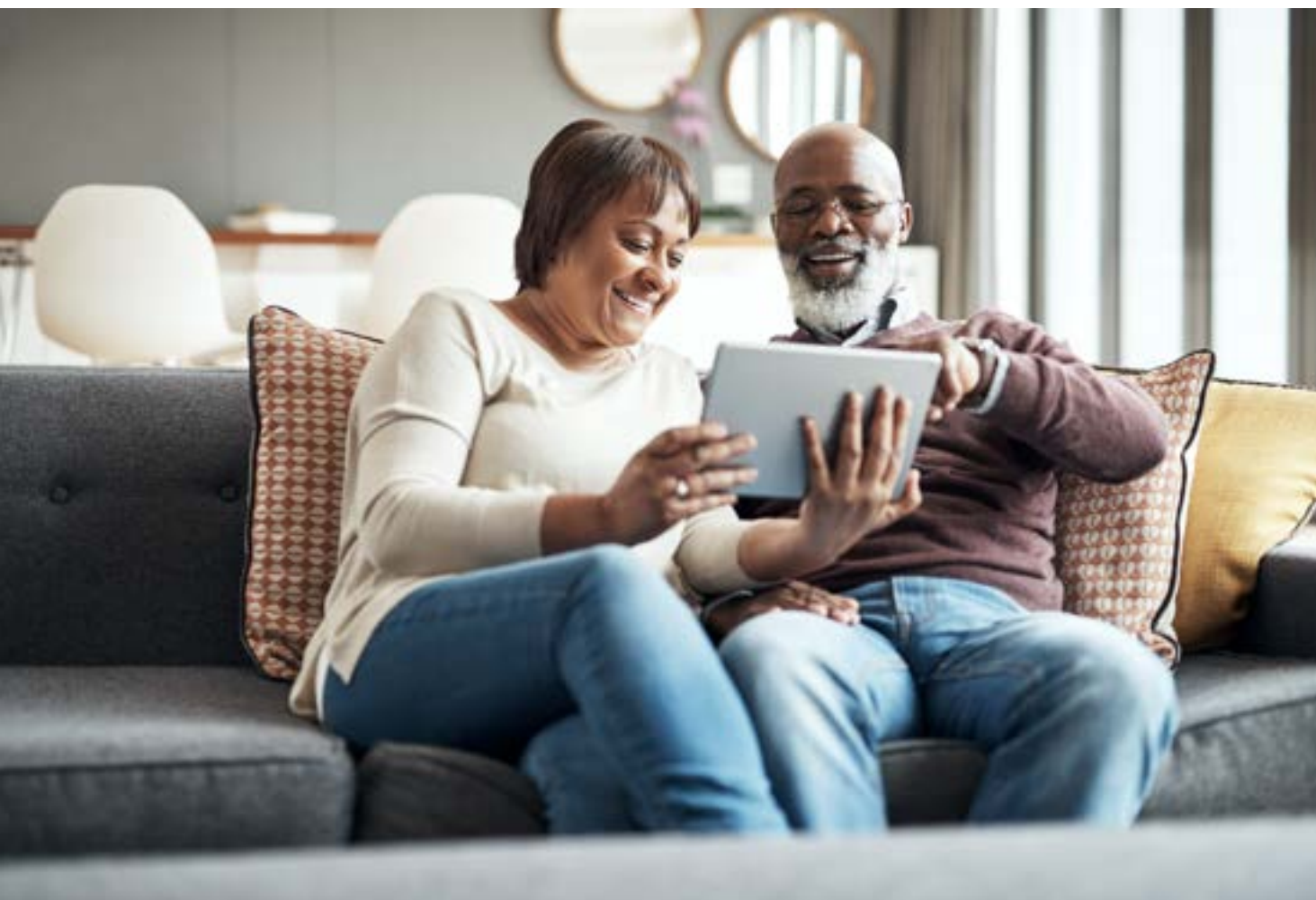
COMPRARÁS A TRES AÑOS A UN PRECIO RAZONABLE CON UN MONTO YA ESTABLECIDO. PODRÍAS SORPRENDERTE DE CUÁNTO AVALÚO TENDRÁS AL MOMENTO DE COMPRAR.

05

CUALIFICACIONES

1. Aplica solo a vivienda primaria
2. Puntaje de 550 de crédito o más
3. 50% proporción de ingreso versus deuda
4. Historial limpio (libre de evicciones, citaciones de corte, o bancarrotas en los pasados dos años)
5. Mínimo de \$40,000 en ingresos anuales
6. 1% del valor de la compra en cash para down payment en puntajes de crédito alto (sobre 700 puntos), o 2% para puntajes bajos.

En una casa de \$400,000 podrás entrar en la transacción con \$4,000 u \$8,000 para down payment. Todo dependerá de tu crédito. Esto es casi igual para una renta regular, si sumas pago mensual y depósito.



PROCESO DE COMPRA



Inicialmente llenarás una aplicación con algún facilitador o inversionista de renta con opción a compra. Dependiendo de tu realidad económica, estoy cualificado para recomendarte dentro de seis programas elegibles.



El programa comprará la casa cash, a su nombre, con el interés primario de rentarla a usted, el aplicante, durante un periodo de 1 a 3 años. Las condiciones del contrato son negociables, desde el pago mensual hasta el monto que irá hacia la compra futura. El precio de venta se fija en este momento.



Mientras vives en la casa, pagas rentas como cualquier otro inquilino. Dentro de este periodo puedes prepararte para una precalificación o compra cash de la casa. Al finalizar el contrato de renta, puedes decidir si compras o te mueves a otra localidad, con las condiciones aplicables en el contrato.

¿QUÉ CASAS SON ELEGIBLES?



Esencialmente cualquier casa en el MLS es elegible. Sin embargo el inversionista evaluará la propiedad de tu selección antes de montar una oferta. Algunos factores que influyen dependen de localización, pago de asociación de dueños, condiciones de las asociaciones o comunidades, tipo de estructura, etc.

WWW.OSCARHERNANDEZREALTOR.COM



INFORMACIÓN IMPORTANTE

Muchas casas nuevas podrían ser elegibles para este programa, siempre y cuando cumplan con las condiciones del programa.

Típicamente la propiedad ya debe estar finalizada, pues es una compra rápida. Al ser una oferta cash, típicamente se completa la compra en dos semanas, por lo cual no debe ser una casa en construcción.

GUÍA DE RENTA CON OPCIÓN A
COMPRA

CONSEJOS PARA PROCEDER

LLENA LA APLICACIÓN

La mayoría de estas aplicaciones son digitales y son esenciales para saber hasta cuánto el inversionista está dispuesto en ofrecer para una casa para usted. Es necesario una verificación de crédito, evidencia de ingresos constantes y verificables, y cumplir con todas las condiciones de elegibilidad. Solo llenando la aplicación sabrás si eres completamente elegible para este programa

EVITA LLENAR MÚLTIPLES APLICACIONES

Es importante que hablemos con un experto en renta con opción a compra antes de llenar aplicación. Algunos programas cobran por aplicación, otros hacen solamente un soft check en el crédito. Otros te ofrecen opciones de financiamiento. Cada programa se adapta a la realidad individual. Evita llenar aplicaciones in la recomendación de un experto en bienes raíces.

REALIDADES ELEGIBLES

A

DUEÑO DE MICROEMPRESA

Si eres dueño de tu propio negocio o contratista independiente, y tus ingresos son estables, pero tus finanzas no te han permitido obtener un préstamo convencional o FHA, este programa puede ser tu mejor opción.

B

UNIVERSITARIOS RECIÉN GRADUADOS

Si cuentas con un plan de carrera sólido, pero aun no tienes historial financiero maduro, o pocas cuentas, y cuentas con ingresos estables, este programa puede ser la solución.

C

CAMBIO DE VIDA

Si la vida ha dado un giro, una defunción, divorcio, relocalización o cualquier otro cambio de vida que requiera tiempo para reparar tu situación financiera, este programa puede ser para ti.

Un realtor experto en el tema podrá orientarte sobre el mejor camino a tomar en tu situación particular.



TIPOS DE CONTRATO RTO



OPCIÓN DE RENTA "LEASE OPTION"

Este tipo de contrato te permite salir de la transacción si luego de estar viviendo la propiedad decides no comprarla. Esto puede ocurrir por varios factores. Sin embargo, en este contrato estas pagando la opción de comprar, así que si decides no comprar la casa, perderás el dinero de la opción a comprar.



RENTA Y COMPRA "LEASE PURCHASE"

En este contrato tienes la obligación de comprar la propiedad. Este contrato es menos común, pero no puedes removerte de la transacción como en un Lease Option.

1

El precio de venta futura se fija en el momento de la compra inicial. Típicamente es un 5% mayor al precio de compra actual por cada año y medio. Si devalora la casa se renegocia.

2

El pago de renta mensual no va hacia el precio de venta futura a menos que una cantidad se aparte para eso en el contrato de arrendamiento.

3

Los mantenimientos mayores serán responsabilidad del inversionista durante el arrendamiento, y los mantenimientos menores serán responsabilidad del inquilino

TOMA NOTA





- El realtor de tu selección será el enlace entre comprador, vendedor y el programa de renta con opción a compra. El trabajará las negociaciones pertinente.
- La inspección es requerida en casi todas las ocasiones, pero se usa para negociar precio de venta principalmente.
- Al ser una compra "cash" tenemos un margen de negociación mayor.

Tu realtor puede ayudarte a ahorrar dinero y tiempo en la negociación de renta con opción a compra



[Llena tu aplicación aquí](#)

[Comienza a buscar propiedades aquí](#)

Analiza el precio del mercado para una mejor oferta

RECURSOS ADICIONALES

Oscar Hernandez Realtor

(484) 522-2377

Espero que esta guía haya aclarado dudas sobre el proceso de renta con opción a compra. Siempre estamos para asistirte. Comunícate con nosotros para iniciar el proceso. Recuerda, la asesoría en bienes raíces que necesitas está a la distancia de una llamada.

#somosfamilia

