

Preguntas y Respuestas

Bienvenidos! y gracias por hacer todas estas preguntas que con gusto estamos respondiendo en este documento. Es un agrado para nosotros poder responderlas ya que demuestran el alto nivel de interés de parte suya con respecto a esta oportunidad de inversión, la cual hemos podido desarrollar como una evolución de nuestro negocio. Desde hace 3 años comenzamos a desarrollar un modelo de inversión que incluía la compra de un terreno, la fabricación de una casa, para luego ser arrendada por tres años, después al venderse la casa el inversionista ganaba por el valor de utilidad entre el precio de compra y de venta, por el arriendo mensual, y por el cambio de la moneda de su país de origen. Este negocio fue evolucionando y finalmente llegamos a diferentes modelos de negocios más efectivos, rápidos y con mayores ganancias.

Nos apasiona negociar y lograr lo mejor para nuestros clientes, ya que sabemos que si a Ud. Le gusta y obtiene ganancias, va a repetir este proceso y será de mucha utilidad para todos.

En este cuestionario encontrará preguntas relacionadas con:

- I. Negocio de Inversión.
- II. Creación de la Empresa.
- III. Compra de una Propiedad.
- IV. Contrato con el Constructor.
- V. Venta de la Propiedad.
- VI. Arriendo de la Propiedad.



Preparado por:

Felipe Aguirre (412) 716-8716 | felipeag4@hotmail.com
Todd Lindgren (239) 314-4250 | todd112223@gmail.com

Email General: roi@starlinkrealty.com

I. Preguntas con respecto al negocio de inversión.

1. ¿Cuánto tiempo llevan trabajando con Inversionistas?

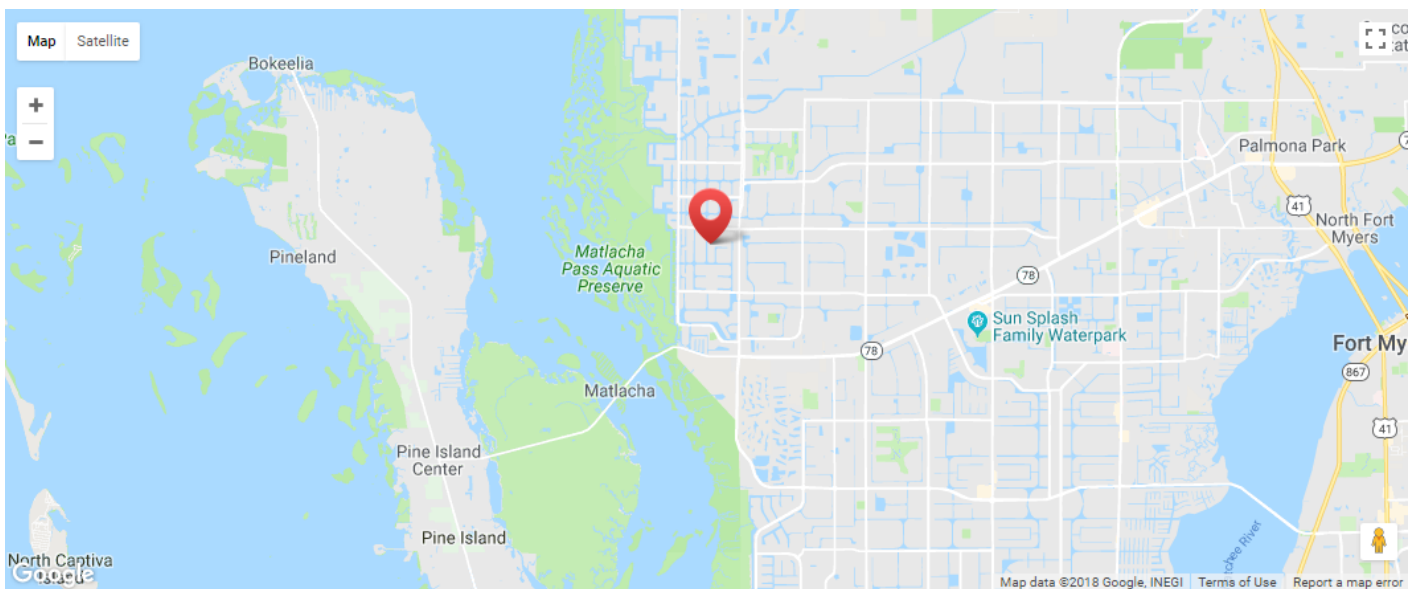
Comenzamos a desarrollar negocios con inversionistas internacionales a mediados del año 2017 y hemos llegado a diferentes modelos exitosos de negocio.

2. ¿Por qué en Cape Coral, Florida?

Cape Coral es una de las ciudades preferidas de miles de personas que vienen del Norte de Estados Unidos, Canadá, y Europa. Cape Coral tiene un clima excepcional, y es una de las ciudades con el mayor número de canales navegables del mundo, lo que es atractivo para personas apasionadas por la playa y la pesca. Los canales son navegables y de agua salada con salida al Golfo de México. Muchas personas compran propiedades para arrendar en temporada alta (de Noviembre a Abril) cuando es invierno en el norte, y cada vez son más las personas que vienen a esta zona, lo que aumenta la demanda y disminuye el tiempo de cierre de venta de propiedades. Ellos quieren comprar propiedades ya fabricadas y no entrar en el proceso de fabricación y compra.

3. ¿Por qué han escogido una zona en Particular en Cape Coral?

Cape Coral es la segunda ciudad con mayor extensión territorial en el estado de la Florida y hay un área específica: oeste-central, que está siendo desarrollada a pasos agigantados. La ciudad ha aprobado en esa zona un proyecto de hotelería, restaurantes y esparcimiento llamado "Seven Islands" o las 7 islas, y todavía hay muchos terrenos disponibles cerca que pueden ser usados para este modelo de inversión. Esto indica que cualquier cliente que compre la casa de su terreno tendrá un alto nivel de ganancia en pocos años, lo que la hace más atractiva y rápida de vender.



4. ¿Quiénes son ustedes y por qué están buscando inversionistas?

Nosotros somos un equipo formado entre varios agentes de Starlink Realty. Esta es una empresa de bienes raíces que ha estado trabajando en esta área durante más de 12 años, tiene más de 160 agentes registrados y además oficinas en Miami, Naples, Fort Myers, Cape Coral, y Sarasota. Pueden ver más información en su página web: <http://starlinkrealty.com> Estamos buscando inversionistas ya que tenemos todas las herramientas necesarias para lograr excelentes ganancias incluyendo: zona de construcción, precios, y trabajo en equipo; con esto estaríamos generando beneficios para todos: Para el inversionista, el constructor, y nosotros los agentes vendedores. Todos ganamos! Sin embargo, no contamos con el capital suficiente para adjudicarnos todos los terrenos y para eso, necesitamos su ayuda. Nosotros los agentes ganamos dinero solo por comisiones y no tenemos sueldo fijo, así que estamos tan interesados como Ud. en generar ganancias para todos.

5. ¿Cuál es el beneficio económico de realizar esta inversión?

En los Estados Unidos igualmente como en su país, un retorno de 10% sobre su inversión está considerado como Excelente. La bolsa de valores de Estados Unidos típicamente realiza un retorno del 6% anual. El retorno de nuestros programas de inversión, el cual es muy seguro, tiene un alto retorno en su inversión y puede ser más de un 15%.

¿De dónde sacan la lista de las Propiedades disponibles?

Contamos con dos listas regulares. La primera es la lista del MLS (Multiple Listing Service) que es donde todas las propiedades de compra y venta están registradas. Esta lista de MLS es regulada por la Asociación de Agentes de Bienes Raíces y el estado de La Florida. Con este sistema de registro de propiedades se regulan los precios y se establecen comisiones para los agentes de bienes raíces, es decir que cualquier agente puede hacer la transacción con la misma comisión. De la lista del MLS los dueños actuales de las propiedades o terrenos son personas particulares. Ellos publican para vender en el MLS y los agentes vemos esa lista, sabemos cuáles están disponibles y tenemos la capacidad de negociar el precio de compra final. La segunda es una lista privada de nosotros. Allí se ven propiedades y terrenos pre-aprobados que no existen en el MLS, por lo tanto, el tiempo de cierre es menor y ya están medidos y pre-aprobados por el mismo.



6. ¿Puedo ir a ver las propiedades y los terrenos?

Si. Nosotros realmente deseamos que usted venga a conocer el mercado, la ciudad, los terrenos y las propiedades; y en forma personal podremos explicarle con muchos más detalles todos los beneficios de este negocio de inversión.

7. ¿Hay detalles de las propiedades nuevas a fabricar?

Si. Las casas que se fabrican puede ser cualquiera de los modelos disponibles (más de 8). Estos modelos corresponden con las características para que la tasación sea la correcta y pueda venderse al mejor precio. Cualquiera de nuestros modelos incluye todas las normas de construcción y utiliza los últimos materiales y diseños como son colores y arquitectura moderna en modelos estilo mediterráneo, que son los más comunes y conocidos en esta área.

8. ¿Dónde están sus oficinas y quién es el bróker de su empresa, puedo hablar con él?

Si puede. Su nombre es Ernesto Rijavec y habla español. Podemos hacer una conferencia vía Skype en cualquier momento. Nuestra oficina principal se encuentra en la ciudad de Fort Myers:

1567 Hayley Ln., Suite 205,
Ft. Myers, FL 33907
PHONE (239) 693-7263

9. ¿Quiénes forman su equipo de trabajo?

- **Ernesto Rijavec:** Broker de Starlink Realty. El bróker se encarga de regular la documentación y asegurarse que todo el proceso se cumpla bajo la ley del estado de La Florida. El es quien administra las comisiones de los agentes y del cierre de las propiedades.
- **Todd Lindgren,** quien se encarga de negociar los terrenos, negociar con el constructor, mejorar los precios, actualizar las listas de los terrenos, establecer los contratos entre ambas partes, y de mostrar y vender la casa y los terrenos.
- **Laura Lindgren,** quien se encarga de la administración, de escribir los contratos de compra y venta, establecer la comunicación con las empresas de títulos, de enviar los contratos para ser firmados y de que todos los documentos fluyan correctamente.
- **Felipe Aguirre** es agente de ventas y se encarga de contactar nuevos inversionistas, de explicar el proceso, de desarrollar el material de marketing, de actualizar el website, de hacer videos y todo lo que se relacione con la promoción y venta.

Email y Teléfono de cada uno: <http://compreenflorida.com/about/>

10. ¿Quién está a cargo de este proyecto?

Todd Lindgren y Felipe Aguirre

II. Preguntas con respecto a la creación de la empresa.

1. ¿Por qué es importante crear una empresa LLC y no hacerlo a título personal?

Para disminuir el pago de impuestos. Si usted abre una cuenta corriente a título personal y al final de la operación usted recibe por ejemplo US\$40.000 de ganancia y los deposita en su cuenta personal, deberá hacer una declaración de impuesto en la cual usted pagará cerca del 30%, es decir: US\$12.000. Si usted abre una corporación LLC (Limited Liability Corporation), usted deberá pagar impuestos solo si recibe más de US\$40.000 por cada socio de su empresa nombrado dentro del LLC.

2. ¿Cuáles son los documentos necesarios para hacer la gestión de creación de la empresa y la cuenta corriente?

Para abrir la empresa, solo necesita tener un documento de identificación vigente como su pasaporte. Este documento se necesita para validar su identidad. También vamos a necesitar una prueba de sus fondos donde muestre que usted tiene el dinero para hacer su inversión, ese documento puede ser con una carta de su banco o un estado de cuenta.

3. ¿Cuál es el proceso, cuánto dinero necesito y cuánto tiempo dura?

La creación de la empresa la hacemos a través de la página de creación de empresas del Estado de la Florida y tiene un costo de US\$500 su registro completo. Este pago se hace online y puede pagarlo con una tarjeta de crédito. Así mismo, vamos a necesitar un número de ITIN pagados a FIRPTA también con un costo de US\$250 por cada socio de la empresa pagados con su tarjeta de crédito online.

Una vez que se ha creado la empresa LLC y el número de ITIN, procederemos a abrir una cuenta corriente en un banco local. Para eso solo vamos a necesitar abrirla con US\$100. Es importante mencionar que las cuentas corrientes de empresa necesita un saldo mínimo para evitar cargos. Dependiendo del banco el saldo mínimo puede ser de US\$1,500 o de US\$3,000. Es decir que recomendamos que Ud. al momento de transferirse su dinero desde su cuenta de origen a su nueva cuenta, considere transferir US\$3,000 adicionales para evitar cargos inesperados. El tiempo total para la apertura de la empresa, el número de ITIN y la cuenta corriente puede llevar 1 mes aproximadamente.

4. ¿Quién se hará cargo de entregar los cheques?

Uno de nosotros estará autorizado solo a entregar cheques en su nombre. Esto en caso que Ud. No viva en Estados Unidos y debamos entregar los cheques para la cuenta de "Escrow" o pago del terreno. Obviamente bajo su autorización y regulado bajo un poder otorgado por la corporación LLC al momento de abrirla.

5. ¿Qué otros documentos necesito para poder aplicar a este programa?

Una carta de aprobación de crédito en caso que lo requiera o su inversión lo necesite. Ud. deberá estar pre-aprobado con un crédito hipotecario que cubre este caso, después de haber creado la corporación y haber abierto una cuenta corriente. Los documentos que le solicitará el agente de crédito hipotecario serán los siguientes:

- a. Copia del Pasaporte y otra forma de identificación o carnet, que pruebe su identidad.
- b. Registro de su empresa en USA y su número de ITIN.
- c. Estado de la nueva cuenta del banco que pruebe que usted ha transferido los fondos para la compra del terreno.
- d. Información de la propiedad a comprar.
- e. Llenar las planillas de aplicación de crédito.

La empresa financiera le entregará una carta diciendo que usted estará aprobado por el valor de la propiedad. Se pide como regla general a los inversionistas extranjeros un pie de aproximadamente el 30%.

6. En resumen, Ud. Deberá contar con el siguiente monto disponible estimado:

- 1. Para el estimado del valor de la propiedad a comprar, completo o el 30%**
- 2. Para gastos de cierre de la compra de su propiedad**
3. Para la creación de la empresa y número de ITIN: US\$1,000
4. Para el saldo mínimo de su cuenta corriente: US\$3,000

NOTA: Los valores en negrita son fijos, lo otros van a depender si usted es un inversionista extranjero, si ya tiene una empresa en Estados Unidos, o si ya tiene una cuenta corriente.

III. Preguntas con respecto a comprar una propiedad como inversión

1. ¿Quién determina la mejor propiedad para comprar?

El inversionista y nosotros dependiendo del tipo de inversión. Nosotros le enviaremos diferentes opciones y las que le resulten más atractivas se deberá hacer un chequeo y análisis de la misma. Si va a construir una casa nueva, el terreno deberá ser chequeado por el constructor para determinar si las medidas del terreno son adecuadas para construir.

2. ¿Qué tipo de propiedad puedo comprar?

Ofrecemos prácticamente todas las propiedades y terrenos que están disponibles en el mercado, así como también la posibilidad de construir una nueva. Dependiendo del monto a invertir, podemos hacer un análisis y determinar la propiedad le conviene, si comprarla al contado o a crédito, y cuál sería la ganancia estimada. Se pueden adquirir departamentos, casas regulares, dúplex, o casas con piscina, casas con salida a un canal de agua dulce o agua salada, con salida al golfo de México, etc. Hay muchas posibilidades y variaciones para todos los inversionistas. También contamos con una larga lista de terrenos disponibles en diferentes ciudades del Sur de la Florida que pueden valorizarse muy rápidamente en el tiempo.

3. ¿Cuánto tiempo demora comprar una propiedad?

Para comprar una propiedad el proceso es simple y rápido. Va a depender del tiempo que nos lleve escoger la propiedad. Generalmente en su visita a Cape Coral, nosotros podemos mostrarle numerosas propiedades y escenarios de posibles ganancias. Una vez escogida la propiedad a comprar, se demora 30 días en hacer un cierre con la empresa de títulos y obtener su llave.

4. ¿Cómo es el proceso para comprar una propiedad?

El proceso incluye:

1. Escoger la propiedad. Esto puede ser en línea a través de emails, o en persona cuando usted venga a visitarnos.
2. Si no tiene una empresa LLC registrada, hay que empezar con este proceso lo antes posible y dejar todos los documentos listos y validados para obtener su número de EIN y ITIN. Esto puede llevar hasta 1 mes en obtener los números de registros y abrir su cuenta corriente. Una vez abierta, Ud. Deberá traspasar los fondos desde su cuenta de su país de origen a su cuenta nueva local.
3. Al momento de escoger la propiedad, se debe establecer la forma de pago, si es al contado o a crédito. Si es a crédito, se deben entregar los documentos a nuestros afiliados de crédito, llenar las planillas, y enviar la información lo antes posible. Ellos pueden demorarse hasta 10 días en aprobar el crédito.
4. Una vez se obtiene la carta de crédito o la información de fondos disponibles de su inversión, se procede a enviar una propuesta de compra por la propiedad al agente de ventas. Esto puede llevar una semana en ser aprobada después de nuestra negociación.
5. Una vez aprobada la oferta de compra, se procede a traspasar el fondo para la cuenta de escrow (garantía) desde su cuenta corriente. De allí hay que esperar 30 días para realizar el cierre de la compra.
6. En 30 días, le llegara el detalle de nuestra empresa de títulos con el monto final a pagar que va a incluir el monto de la compra + gastos de cierre.
7. Un día antes del cierre se deberá hacer el traspaso de fondos desde su cuenta corriente a la cuenta de la compañía de títulos.
8. El día del cierre, ya usted recibe su llave y la propiedad esta comprada.

En resumen, se demora:

2 semanas en escoger la propiedad + 1 mes en abrir su empresa + 2 semanas en adquirir el crédito + 1 semana en aprobar la oferta + 1 mes en hacer el cierre. Total 3 meses y medio aproximadamente.

5. ¿En qué área de Cape Coral conviene construir casas nuevas?

Tanto el constructor, como nosotros, hemos realizado un estudio demográfico de la zona encontrando que las secciones 58, 59, y 60 del mapa de Cape Coral (ver marca o pin en el mapa superior) corresponde a la mejor área de inversión para este programa. El resultado de este análisis incluye: (a) es una zona de venta de propiedades valoradas entre US\$500.000 y US\$700.000. (b) Tiene canales navegables de agua salada con salida al Golfo de México en

pocos minutos, (c) son terrenos aún económicos que cuestan entre aproximadamente US\$50.000 y US\$120.000 y (d) existe un amplio inventario que nos permite negociar el mejor precio.

6. ¿Cuánto miden los terrenos para construir casas nuevas?

La medida debe ser de mínimo de 80 pies de ancho (24mts) x 125 pies de profundidad (38mts), con un área total de 10.000 pies cuadrados. Eso es 915 metros cuadrados aproximadamente.

7. ¿Qué es una cuenta de Escrow?

Es una cuenta de garantía que se descuenta del valor final de lo que este comprando. Por ejemplo, para comprar una propiedad de \$150.000 se debe dar US\$3,000 de garantía, y al momento del cierre de paga US\$147,000 más gastos de cierre.

IV. Preguntas con respecto al contrato con el constructor en caso de fabricar una casa nueva.

1. ¿Quién es el Constructor?

Diamond Gulf Construction LLC

2. ¿Quién financia al constructor?

El constructor posee sus propios mecanismos de financiamiento. Están respaldados por bancos y por inversionistas privados. Usted solo tiene que pagar al constructor \$5.000 para cerrar el contrato que serán descontados del pago final. Adicionalmente, Usted estará pagando al constructor un total del 6% de interés anual por concepto de financiamiento.

3. ¿Qué pasa si el constructor no termina de construir la casa?

El constructor es su socio y lo único que quiere es terminarla para luego venderla y recuperar su inversión más su ganancia. Además, tiene una obligación con Ud. Que estará en el contrato y que dice que el constructor deberá fabricar la casa, la piscina y la pared de contención (seawall), en caso que lo requiera, en un período de aprox. 180 días desde el momento en que son aprobados los permisos. Nuestra experiencia nos indica que eso es 100% factible, ya que ellos tienen una experiencia de más de 15 años en el mercado y han construido decenas de casas en esta área.

4. ¿Qué pasa si en el medio de la construcción viene un huracán y destruye la casa en construcción?

La temporada de huracanes es de Junio a Noviembre aproximadamente. La casa será de ladrillos sólida y las puertas y ventanas grandes son anti-huracanes, al resto de las ventanas pequeñas de los dormitorios, cocina, etc., hay que instalarle protecciones metálicas manualmente (Shutters: <https://youtu.be/eF-ghmAgv28>) que vienen ya incluidas en el valor de la casa y están bajo del código de protección de huracanes del estado de La Florida. Si algo ocurre durante la construcción, el constructor deberá reparar los daños y enviar una

notificación al dueño del terreno (Ud.) en caso que ocasione un retraso en el plazo de entrega.

5. ¿Existen cambios de precio o gastos adicionales que hay que pagar durante la construcción de la casa?

En el contrato con el constructor se establecen exactamente los precios del valor de la construcción y no debe haber cambios, sin embargo, en muy pocas ocasiones hay que llevar electricidad al terreno desde un poste que está muy lejos, o mover un nido de águila u otro imprevisto que puede generar costos adicionales.

6. ¿Cuánto tiempo se demoran en la construcción de la casa?

Según nuestra experiencia, el estimado regular es de 220 días. Puede variar según condiciones externas o del tiempo.

7. ¿Puedo ver el contrato que voy a hacer con el constructor antes de hacer este negocio?

Si. Tenemos el contrato tipo que ya hemos usado en contratos anteriores y su contrato será exactamente igual a ese.

V. Preguntas con respecto a la venta de una propiedad.

1. ¿Quién se va a encargar de vender la casa?

En primer lugar, nuestro equipo de trabajo y agentes de bienes raíces relacionados ya que al representarlo a Ud. deseamos cerrar el ciclo lo antes posible. Nosotros nos encargaremos de hacer la publicación en el MLS. Adicionalmente la propiedad aparecerá en el listado de propiedades disponibles para la venta de Starlink y será promovido por todos los agentes, y por último, la propiedad puede ser ofrecida por cualquiera de los 6,000 agentes activos y licenciados de bienes raíces que trabajan en el área del Sur de la Florida.

2. ¿Cuánto tiempo hay para vender la casa y que ha pasado en ese mercado los últimos meses?

Disponemos de aproximadamente 10 meses (esto depende del contrato con el constructor y no es fijo pueden ser 12) para vender la propiedad desde que el constructor obtiene los permisos de construcción.

3. ¿Cómo se distribuye el dinero cuando se vende la propiedad?

Al momento de vender la casa al cliente final, la compañía de títulos se encarga de hacer los trámites de compra y venta. El cliente final deberá depositar a una cuenta de escrow y luego de que todos los documentos estén finalizados (título de propiedad, impuestos, etc.) la empresa de títulos hará un cierre en el cual va a distribuir el dinero recibido en 3 pagos:

- a. Un pago para el constructor con el valor de la construcción.
- b. Un pago de comisiones a la agencia de venta de la propiedad del 8% de la venta.
- c. Un pago para usted con el monto de su Inversión Inicial.
- d. Un pago para pagar los intereses durante la construcción de la casa.
- e. Un pago de la mitad de la ganancia para usted.

4. ¿Cuánto va a ser mi ganancia?

Analizando la información de la pregunta anterior, la Ganancia Bruta será el resultado del valor de venta menos los pagos relacionados. El porcentaje será calculado una vez se tenga el precio del terreno, el modelo de la casa, la ubicación, y la tasación del valor de la propiedad.

El monto de ganancia puede ser mayor o menor dependiendo del precio de compra del terreno y el precio de venta de la propiedad. A menor precio de compra de terreno y mayor precio de venta, mayor es la ganancia.

5. ¿Quién recibe el pago?

La compañía de título al momento de hacer el cierre. Esta se encarga de entregar los cheques a cada una de las partes, y la comisión de venta es entregada al Broker de Starlink Realty quien se encarga de repartir las comisiones a los vendedores.

6. ¿Cuánto tiempo se demoran en el proceso de cierre?

30 Días después de aceptada la oferta aproximadamente. Después que un cliente dice que desea comprar la propiedad, debe enviarnos una oferta. Esa oferta al ser aceptada por nosotros debe venir con un cheque de garantía para una cuenta de escrow a nombre de la empresa de título. De allí, la empresa de título coloca un plazo de 30 días para cerrar las cuentas pendientes y darle un plazo al cliente final para que haga su propia tasación. Luego se efectúa el cierre y se distribuye el dinero.

7. ¿Puedo vender la casa a un mayor precio?

No. El precio establecido es el correcto para poder venderlo antes de meses en que se vence el plazo establecido por el constructor. Si subimos el precio corremos el riesgo de no vender la casa a tiempo y tener que ejecutar el crédito. De todas formas, el retorno de la inversión es mayor que cualquier otra forma de inversión.

VI. Preguntas con respecto al Alquiler de una propiedad.

1. ¿Cuáles son las formas más comunes de Alquiler que usan?

En nuestra área, así como en muchas partes del mundo, lo más común es hacer arriendos anuales a inquilinos que va a pagarle mensualmente. Nosotros tenemos especialistas en alquileres que pueden ser los administradores de su propiedad.

Lo que se usa mucho también sobre todo en el área del Sur de la Florida, son los alquileres por semana. Estos alquileres se basan en la demanda de vacacionistas que vienen en ciertas épocas del año. Son turistas que vienen escapando del frío del norte de Estados Unidos, Canadá y Europa. Para esto, usamos plataformas como Booking, Airbnb, America Rental, etc. Y se mantiene durante mas del 65% del año ocupada la propiedad.

2. Para hacer arriendos semanales, ¿deben ser casas especiales?

No necesariamente. Sin embargo, las casas que disponen de una distribución de habitaciones y baños individuales, con piscina, y con un canal de agua salada con salida al Golfo de México, son las preferidas por los turistas y las más rentables. Nosotros tenemos modelos de casas nuevas que cumplen esos requerimientos, así como también podemos ofrecerles casas en el mercado que pueden producir un interesante retorno de inversión.

3. ¿Cómo es el proceso para hacer arriendos semanales?

Nosotros hacemos la administración de las propiedades y básicamente hacemos publicaciones en diferentes plataformas online, las más usadas, y además enviamos campanas de emails. Nosotros nos encargamos de recibir al arrendatario, entregarle su llave, y al finalizar, de la limpieza y mantenimiento de la propiedad.

4. ¿Dónde se reciben los pagos por arriendo?

Todos los pagos recibidos se depositan en la cuenta corriente de su empresa.

COMENTARIOS FINALES

Estas preguntas pueden llevarlo a otras más. Nuestro objetivo es que a Usted no le queden dudas de su decisión de invertir con nosotros modelo de inversión. Sin embargo, en toda inversión siempre hay un riesgo y lamentablemente no tenemos ninguna fórmula mágica para predecir el movimiento del mercado, las condiciones políticas, o cualquier otro efecto externo a nuestras estadísticas. Lo único que podemos decir, es que actualmente existen todas las condiciones favorables para lograrlo.

Esperamos poder contar con usted, conocerlo y darnos la oportunidad de trabajar juntos.

Gracias y le deseamos una ¡Feliz Inversión! ... ;)