

Ocho errores comunes al vender directamente a un urbanizador

POR RON WYNN
Creators Syndicate

1. Tu vecino de al lado o al otro lado de la calle le vendió a un urbanizador hace 18 meses. Usted llama a sus vecinos para conseguir el número de teléfono y, en poco tiempo, firma un acuerdo para vender sin contactar a un agente, otras partes interesadas u otros urbanizadores.

2. Le atraen mucho las palabras “cierre rápido”, “en su estado actual”, “todo en efectivo”, “sin comisiones” y “sin costos de cierre”, pero termina vendiendo por menos de lo que habría recibido si hubiera entrado en un mercado abierto competitivo.

3. Usted se siente muy atraído por las palabras “asumiremos a su inquilino”, “sus vecinos ni siquiera lo sabrán”, “sin carteles”, “sin abrir la casa a interesados”, “sin curiosos” y “quédese tres meses gratis”.

4. Acepta una oferta con las palabras “nominado” o “cesionario” escritas en el contrato de compra junto al nombre del comprador. Esta suele ser una forma astuta para que un comprador estafador intermedio asigne la venta sin cerrar primero a un precio más alto, y la diferencia se la queda él, no usted.

5. Usted acepta una oferta con contingencias y una fecha de cierre indeterminada. Más tarde se da cuenta de que el comprador está tratando de conseguir inversores, y en el último minuto, se retira del acuerdo, no pierde nada, o intenta renegociar significativamente el precio.

6. Usted acepta una oferta de un urbanizador sujeta a condiciones, como

recibir un cambio de zonificación u obtener parcelas contiguas. Es probable que esté comprometido y, en última instancia, puede estar dando al comprador una razón para renegociar.

7. Usted le otorga a un comprador mucho tiempo para trámites y de repente se da cuenta de que el comprador solicita extensiones o concesiones.

8. Usted contesta una nota que recibió en su buzón o una carta por correo de un desconocido que dice que reúne los requisitos para comprar mostrándole un extracto bancario antiguo o de otra persona.

La mejor manera de evitar problemas es tomarse su tiempo, usar el sentido común y hacer que cualquier oferta que reciba sea revisada por alguien que se preocupe por usted. Nunca acepte una oferta sin poner la casa en venta en el mercado inmobiliario o contactar con un mínimo de tres a cinco urbanizadores, para beneficiarse de múltiples ofertas y los elementos obvios de la competencia. Para hablar más sobre el tema, llámeme.

LOS QUE COMPRAN POR PRIMERA VEZ DEBEN SER PRECAVIDOS

Si usted va a comprar casa por primera vez, ya está totalmente consumido por la disponibilidad por internet de viviendas en venta. Después de pasar varios días en internet, es fácil sentirse como un experto con tanta información a su alcance. Los agentes están muy dispuestos a responder rápidamente, y algunos incluso acceden a darle dinero de su comisión si usted se com-

promete a hacer trato con un extraño. Es muy fácil pensar: “Puedo hacer todo esto solo”. Puede conectarse a internet y ver recorridos virtuales de una casa, fotos hechas con drones e incluso programar visitas.

Piense ahora en el proceso de negociación; realizar un análisis del valor de la propiedad; tratar con la selección de programas de préstamos; la tasación; solicitar contingencias; tratar con fechas y períodos de tiempo; inspecciones físicas; arreglar la negociación de créditos; problemas de actualización de la casa; planes de seguro de la casa; devoluciones de alquiler del vendedor; inspecciones en persona; documentos de préstamo; problemas de incumplimiento del vendedor; cambios en las condiciones del mercado; fijar una tasa de interés; eliminar las condiciones previas de financiación de préstamos; problemas de moho; u otros problemas que requieren ofertas e investigaciones adicionales, referencias de proveedores y análisis de costos de remodelación.

¿Está preparado para hacer todo esto usted mismo? ¿Consideró todos estos problemas cuando dijo: “Simplemente compraré por internet y encontraré a alguien que se ocupe del papeleo y esté dispuesto a ofrecer el mejor soborno”? Piénselo dos veces antes de tomar la decisión equivocada.

Para más información, llame a Ron Wynn al 310-963-9944 o envíe un email en inglés a Ron@RonWynn.com.

Aprenda a instalar un botiquín empotrado o de superficie

Querido James: Ahora que nuestras hijas se están haciendo mayores, necesito instalar un botiquín grande en su baño para que guarden sus cosas. ¿Es mejor uno empotrado o en la superficie de la pared? ¿Y cómo se instala? - Gary T.

Estimado Gary: Instalar un botiquín es la mejor manera de aumentar la cantidad de almacenamiento en un baño. Ese punto en la pared ya se está utilizando para el espejo, por lo que también podría incluir algo de almacenamiento adicional detrás.

Instalar un botiquín montado en la superficie es definitivamente mucho más fácil que uno empotrado, pero cualquiera de los proyectos está dentro del nivel de habilidad de la mayoría de la gente. Si va a instalar un botiquín con iluminación incorporada y hay una toma de corriente cerca, será más fácil pasar el cableado a un botiquín montado en la superficie.

Antes de tomar una decisión sobre qué tipo comprar, vaya a una tienda de bricolaje para ver los diversos tipos de botiquines. Habrá al menos 20 modelos en exhibición y unos 100 más en catálogos. Seleccione uno que complemente la decoración del baño y proporcione un espacio de almacenamiento adecuado.

Los botiquines de acero generalmente tienen un precio razonable, y son duraderos y fáciles de instalar. Verá algunos con esquinas cuadradas y algunos con esquinas redondeadas. Los que tienen esquinas redondeadas están hechos de acero y son una sola pieza, y los que tienen esquinas cuadradas están soldados entre sí. La mayoría de las personas prefieren los de esquinas cuadradas, pero generalmente son más caros que los de esquinas redondeadas.

Los botiquines con luces colocadas verticalmente a cada lado dan la mejor iluminación para maquillarse. Las luces fluorescentes usan mucho menos electricidad y duran 10 veces más que las bombillas corrientes. Para obtener el color más natural bajo las luces, compre tubos fluorescentes de espectro completo para el botiquín.

Tenga en cuenta también la forma del espejo del botiquín. Si sus hijas tienen diferentes alturas o están todavía en edad de crecimiento, escoja un estilo que sea más alto que ancho. Esto acomodará diferentes alturas a medida que crecen sus hijas.

La parte más difícil de instalar un botiquín montado en la superficie es encontrar los montantes dentro de la pared. Use un sensor electrónico para localizar montantes. Como desea tener el botiquín cen-

HOME Do-it-Yourself

Recessed Cabinet

A recessed medicine cabinet gives a bathroom a professionally styled look. It is important that you know the proper way to install it to avoid doing any damage to your bathroom walls.



If the wall is a load-bearing or exterior wall, consult a professional before installing.

- 1 PLACEMENT** Lightly mark the wall to show the approximate outline of where you'd like the cabinet to hang. If possible, position the cabinet between studs; otherwise, you will have to cut a notch in a stud to make room for the cabinet.
- 2 ACCESS HOLES** Using a keyhole saw, cut small holes between studs, staying within the cabinet outline. Remove the drywall cutout, and look around the opening for possible obstructions.
- 3 CAVITY** Cut away the studs within the wall cavity. Be careful not to cut through the drywall attached to its back edge. Use a rasp and utility knife to fix light spots.
- 4 FRAMING** Install a 2-by-4 lumber frame for the cabinet to make sure the wall is not compromised. Secure the drywall to the framing with screws.
- 5 INSERT CABINET** Slide the cabinet into place, and check that it is level and plumb. Make sure the door does not open or close by itself; you may have to shim out the bottom or the top if it does.

Source: Do it Yourself
Creators.com Bob Kauf

trado sobre el lavabo, puede atornillarlo de manera segura en un solo montante. Utilice tacos para paredes huecas adecuadas para los tornillos del otro lado.

La instalación de un botiquín empotrado requiere cortar un agujero en el panel de yeso. Antes de comenzar a cortar, asegúrese de que no haya cables eléctricos, plomería, etc. detrás de la pared. Algunos sensores nuevos también detectan cables eléctricos dentro de una pared. Otra opción es cortar cuidadosamente un pequeño agujero a través del panel de yeso y mirar en el interior.

Busque un ayudante que sostenga el botiquín contra la pared y trace una línea alrededor en la pared. Corte esa sección del panel de yeso. Lo más probable es que haya un montante de pared en el sitio en que desea instalarlo. Usando una sierra recíprocante, retire una sección del montante, teniendo cuidado de no cortar el otro lado de la pared.

Mida la distancia dentro de la pared entre un montante y otro, y haga dos soportes horizontales con vigas de 2 por 4 pulgadas. Fije estas bases con clavos de 3 pulgadas para que el botiquín se ajuste perfectamente entre ellos. Fije el botiquín a las bases con los tornillos provistos.

Envíe sus preguntas en inglés a Here's How, 6906 Royalgreen Dr., Cincinnati, OH 45244 o acceda a www.dulley.com.

VIENE DE LA 16A

DECORAR

to, la gente necesita comprender que esta área es el salón y esa es el comedor —explica Haas—. Decide dónde estarán las diferentes áreas. Decida dónde estará el televisor y comience con lo que le resulte más cómodo. Cree pequeñas estancias dentro de ese espacio abierto creando áreas de descanso y colocando una alfombra mullida.

FLOTAR LOS MUEBLES

Con menos paredes, los muebles deben colocarse en áreas abiertas. “En estos tiempos flotamos todos nuestros muebles —dice Fein—. No recuerdo la última vez que colocamos un mueble contra la pared, excepto las estanterías y las camas. Flotar no limita: su sofá o su aparador no tiene que ser de un cierto tamaño para que se ajuste a una pared en particular.

Se puede hacer más con los muebles porque una pared no los inmoviliza”.

Hay más opciones. “Se puede comprar un sofá angular, uno modular o uno curvo”, indica Haas.

Pregúntese cómo se usarán los espacios particulares y amuéblelos correctamente. “Cree áreas de conversación”, recomienda Blomquist.

Una isla grande puede servir como separación entre la cocina y el salón. Incluso puede eliminar la necesidad de una barra o una mesa de desayuno. “Las islas se han convertido en un elemento muy divertido —afirma Fein—. No son un mueble, pero se están utilizando como si lo fueran. Nuestros clientes se reúnen alrededor de la isla y toman sus bebidas.

Aunque el tamaño siempre es importante, lo es más en un plano abierto.



Cortesía de Fein Zalkin Interiors

La dimensión es importante en un plano. Los muebles no deben ser tan pequeños para perderse en el espacio, pero tampoco tan grandes que no quepan en el espacio para el que están destinados.

“Preste atención a la dimensión —aconseja Blomquist—. La gente no lo hace muy bien”.

“Los muebles no deben ser demasiado pequeños en un espacio abierto”, aclara Fein.

Por otro lado, es importante que los muebles no sean tan grandes que sean abrumadores o que no encajen bien. Recuerde que debe haber suficiente espacio para caminar entre los muebles. Antes de comprarlos, mida cuidadosamente las diferentes áreas y piense en la colocación. “Puede usar una cinta métrica y una cinta de carroceros azul —recomienda Fein—. “Hay que ser muy cuidadoso con la disposición de los muebles. El mayor error que comete la gente es comprar el producto equivocado que no se ajustará al espacio”.

Las alfombras también deben ser del tamaño correcto. “La alfombra es el elemento que define el espacio —indica Fein—. Asegúrese de que haya suficiente espacio de alfombra detrás del respaldo del sofá y de los costados para las mesas laterales. Asegúrese de que las sillas de la mesa del comedor se puedan sacar. Si los muebles no están totalmente dentro o fuera de la alfombra, no serán estables”.



Cortesía de Fein Zalkin Interiors

Un color fuerte en una estancia se puede repetir en otra para coordinar los espacios.



José María Serrano, CCIM
Presidenta de la Junta de
Asociación de Agentes Inmobiliarios de MIAMI 2019

Las Escuelas de Calidad del Sur de la Florida Impulsan el Mercado Inmobiliario

La mayoría de las familias con niños deciden dónde comprar casa por la calidad de la educación local, y el sur de la Florida cuenta con algunas de las mejores escuelas del país.

MIAMI Realtors puede proporcionar a los compradores de viviendas información clave sobre escuelas públicas y privadas. MIAMI ofrece a sus miembros más de 225 productos y servicios para servir mejor a los consumidores. Visite www.MiamiRealtors.com/greatschools

Escuelas públicas y privadas de alto rendimiento
Las Escuelas Públicas del Condado Miami-Dade (MDCPS) es el distrito escolar urbano más grande y posiblemente más aclamado de los Estados Unidos. MDCPS es el hogar de 392 escuelas y 345,000 estudiantes. Los estudiantes del distrito hablan 56 idiomas diferentes y representan 160 países. Las Escuelas Públicas del Condado de Miami Dade reciben más Premios Nacionales Magnet a las Escuelas de Mérito que cualquier otro distrito escolar a nivel nacional.

Las Escuelas Públicas del Condado de Broward (BCPS), el primer sistema escolar completamente acreditado en Florida desde 1962, ofrece 236 escuelas, centros y colegios técnicos.

Diecinueve escuelas secundarias del sur de Florida se ubicaron entre las 31 mejores escuelas de Florida con la mayoría de los estudiantes entre las clases de graduados de Harvard, Princeton y MIT 2015-17, según PolarisList. Los diplomas de la liga Ivy son un fuerte indicador del éxito futuro.

Las dos mejores escuelas secundarias de Florida con la mayor cantidad de graduados de Ivy League están en el condado de Broward, y cinco de las 10 mejores escuelas están en los condados del sur de Florida: la escuela número 1 de Pine Crest (privada, Fort Lauderdale); # 2 Cypress Bay High School (público-Weston); # 2 (empate) Ransom Everglades School (privado-Miami); # 7 Escuela Secundaria St. Thomas Aquinas (privada- Fort Lauderdale); y # 8 Miami Palmetto Senior High School (público- Miami).

Ocho de las 10 mejores escuelas privadas de Florida se encuentran en los condados del sur de Florida, de acuerdo con las clasificaciones de 2019 de Niche.com: # 1 Pine Crest School (Fort Lauderdale), # 2 Ransom Everglades School (Miami), # 3 American Heritage School (Plantation), # 4 American Heritage School (Delray Beach), # 5 Carrollton School of the Sacred Heart (Miami), # 6 Gulliver Preparatory School (Miami), # 8 NSU University School (Davie) y # 9 David Posnack Jewish Day Colegio (Davie).

Robustos Colegios, Universidades
El Gran Miami se ubica como la octava “ciudad universitaria” más grande de la nación debido a sus 438,000 estudiantes a tiempo completo y parcial. La Universidad Internacional de Florida en Miami se clasificó como la universidad pública número 2 en el estado, según la Junta de Gobernadores de Florida en 2018. La Universidad de Miami se clasificó como el número 53 mejor universidad de la nación, según la clasificación de US News & World Report para 2019.

José María Serrano, CCIM
New Miami Realty Corp.
(305) 635-5000
jserrano@newmiamiirealty.com

SouthFloridaOpenHouseSearch.com

Find your perfect home...
Search hundreds of open Houses every weekend!
See photos, features & details in English, Spanish or Portuguese



Go to SouthFloridaOpenHouseSearch.com