

SM. RTORS

for Smart Investors

NUESTROS ORÍGENES.

Inicialmente nos dedicamos a la compra, remodelación y venta de propiedades; desde el 2019 estamos enfocados en la Construcción de Nuevas Viviendas..



Ver algunos de nuestros trabajos realizados en el área de Flipping Houses en:

WWW.SMARTORS.NET.

COMPOSICIÓN LEGAL.

[Events](#) No Name History

Detail by Entity Name

Florida Limited Liability Company
TOTAL FLORIDA LLC

Filing Information

Document Number	L16000018128
FEI/EIN Number	81-1313602
Date Filed	01/26/2016
Effective Date	01/20/2016
State	FL
Status	ACTIVE
Last Event	LC AMENDMENT
Event Date Filed	07/14/2020
Event Effective Date	NONE

Principal Address

8350 NW 52TH TERRACE
SUITE 301
MIAMI, FL 33166

License Information

License Type:	Real Estate Broker or Sales
Rank:	Sales Associate
License Number:	SL3333669
Status:	Current,Active

Luigi Ranieri.

License Information

License Type:	Real Estate Broker or Sales
Rank:	Sales Associate
License Number:	SL3334927
Status:	Current,Active

Johenny Martínez.

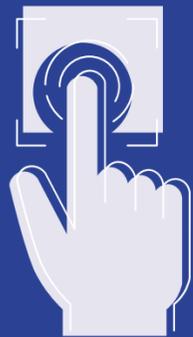
Nuestra empresa esta constituida desde el año 2016 bajo el nombre TOTAL FLORIDA LLC, y su frente comercial es SMARTORS.



MISIÓN DE LA EMPRESA.

Buscar y ofrecer oportunidades de inversión para pequeños y medianos empresarios, mediante negocios rentables en Real Estate.

¿QUÉ HACE SMARTORS?



Gerenciar y Ejecutar su Inversión.

Ud. siempre tendrá el documento de propiedad a su nombre y el control de su dinero.



¿QUÉ NECESITO?

- 1 Disponer de un Capital mínimo de \$200,000 en los EEUU.
- 2 Una cuenta Bancaria en los EEUU.
- 3 Recomendamos tener una empresa en los EEUU.

CARTA DE INTENCIÓN.



Para comenzar con la búsqueda de oportunidades de Inversión, SMARTORS tiene como política de trabajo la firma de una carta de intención para formalizar la relación comercial entre ambas partes.

A la firma de esta carta, se debe hacer un depósito de \$2,000, que son acreditables al cliente cuando se firme el Contrato de Construcción, pero no son reembolsables.

DÓNDE OPERAMOS.



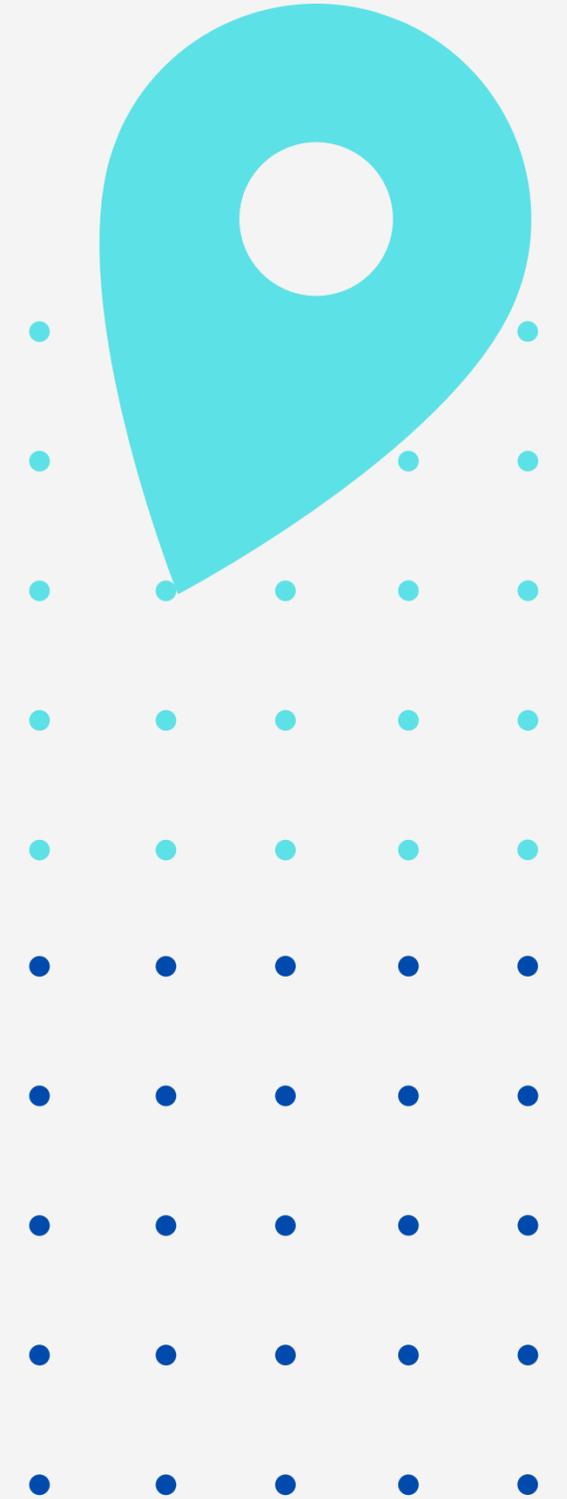
SOUTH WEST
COAST.
FLORIDA

PROPUESTA DE INVERSIÓN SOUTH WEST COAST.

- Propuesta Financiada desde \$200,000.
- Propuesta Cash desde \$370,000.



Cape Coral, Lehigh Acres y Port Charlotte.



TIEMPO ESTIMADO DE 12 A 14 MESES



ESTUDIO DE LA ZONA CAPE CORAL.

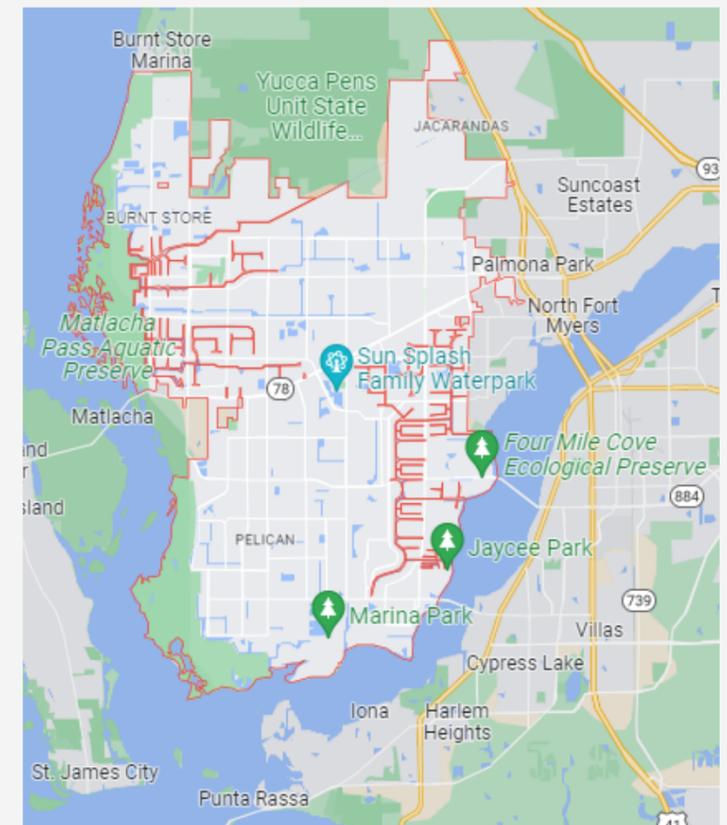
Cape Coral es una ciudad ubicada en el condado de Lee en el estado de la Florida. La población del área es de 193,000.

Actualmente está en pleno desarrollo y muchas familias han optado por comprar propiedades en esta zona, ya que sus precios son más asequibles y las propiedades son más grandes en comparación con el Sur Este de la Florida.

Actualmente las estadísticas muestran que el

23% de la población esta rentada

77% es dueña de su vivienda





ESTUDIO DE LA ZONA LEHIGH ACRES.

Lehigh Acres está viviendo un desarrollo exponencial, convirtiéndose en una gran opción para las familias que no pueden acceder al mercado de Cape Coral y Fort Myers

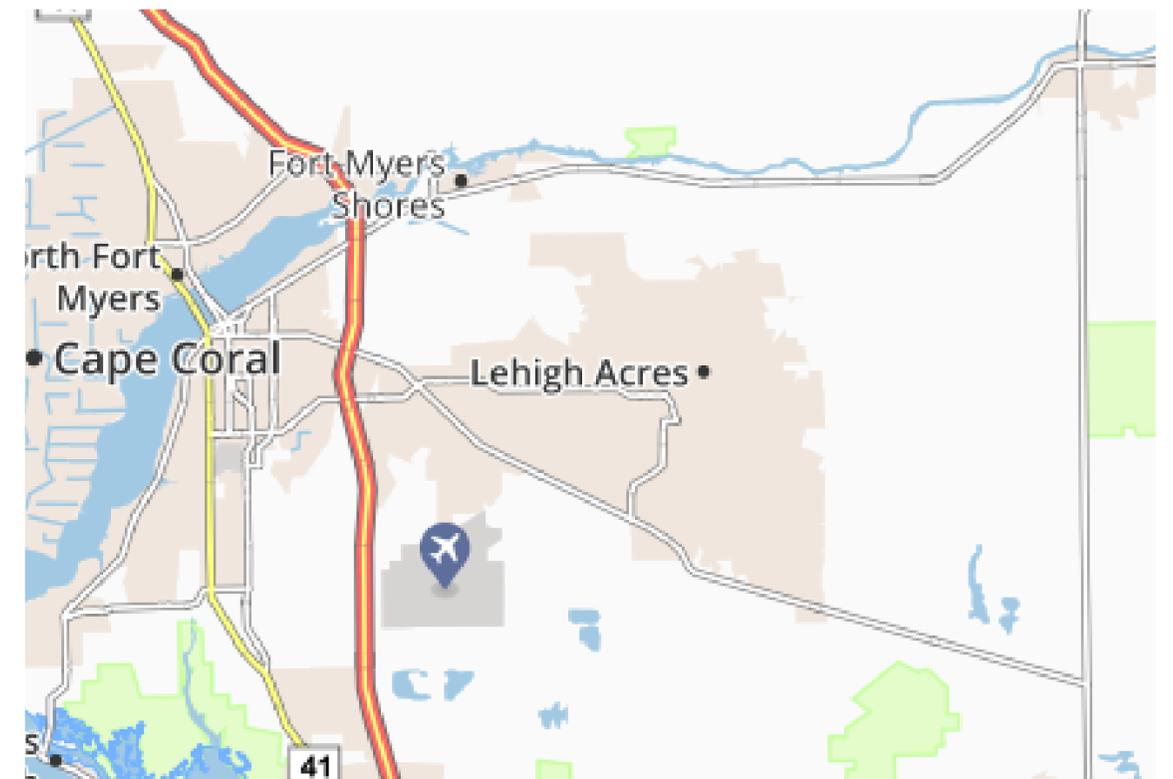
Actualmente tiene una población de 123.751

Las estadísticas evidencian que:

36% de la población esta rentada

64% es dueña de su vivienda

Fuente: niche.com

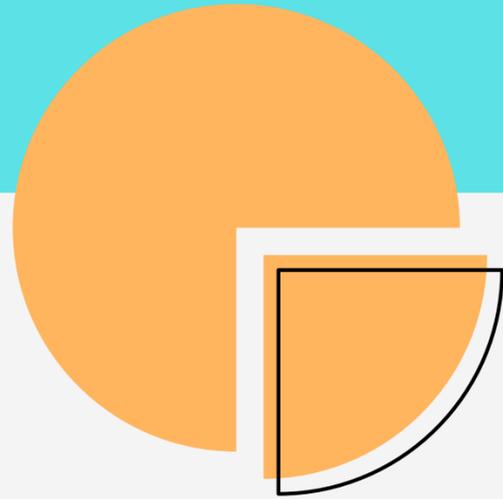


RUTA DE LA INVERSIÓN.

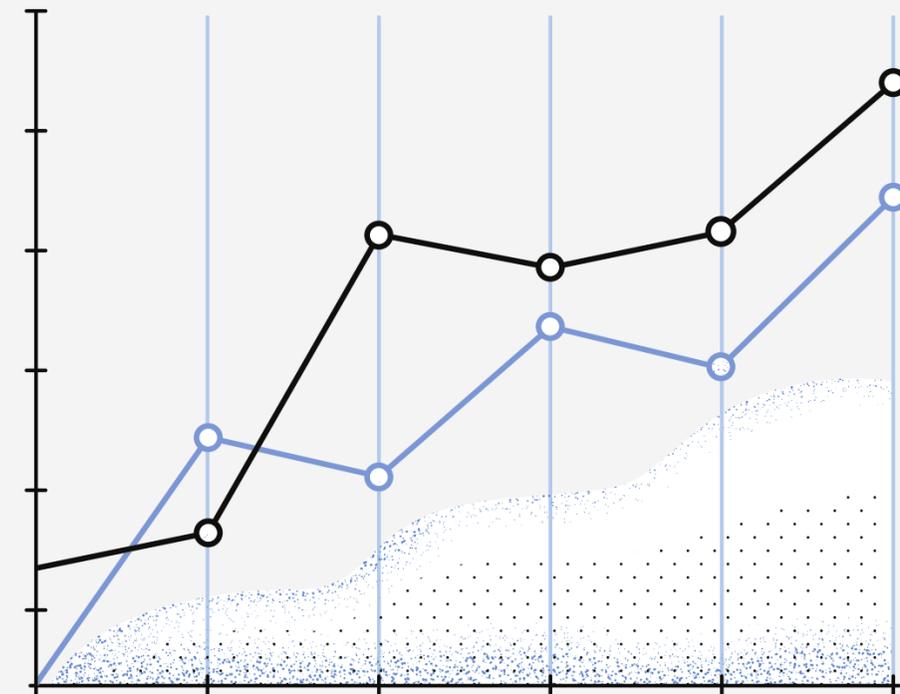
- COMPRA DEL LOTE - APROX DE 30 DÍAS.
- PERMISOLOGÍA - APROX DE 6 A 7 MESES.
- CONSTRUCCIÓN - APROX 5 A 6 MESES.
- VENTA - APROX - 1 MES.



SEGUIMIENTO.



En el período de permisología se presentarán reportes de avances aproximadamente cada 2 meses. Los reportes en la construcción se entregan según avances de obras.



PROPUESTA CASH MODELO AMANTEA.

Tamaño de la propiedad - SQFT 1,904

Costo estimado de la Construcción \$306,000

Estimado del precio de lote \$48,000

Due Diligence Fee \$3,000

Estimado de gasto de cierre \$2,000

Total de la Inversión \$359,000

Al monto del precio de construcción de la propiedad en la zona de todo el condado de Charlotte, se debe sumar una partida contingente de hasta \$15,000 para limpieza de lote y temas ambientales. No siempre esta partida se ejecuta.

ESTIMADO DE VENTA DE LA PROPIEDAD.

Venta de la propiedad \$445,000

Estimado de gastos de cierre - \$4,450

Comisión para Realtors 6% - \$26,700

Estimado de taxes del lote - \$1000

Total \$412,850

Menos:

Total de la Inversión \$359,000

Utilidad \$53,850

ROI 15%

¡ANTES DE IMPUESTOS!

PRESUPUESTO CON FINANCIAMIENTO.

CASH NECESARIO PARA LA INVERSIÓN

Compra de lote	\$48,000
Due Diligende Fee	\$3,000
Gastos de cierre	\$2,000
Fee de originación del prestamo 3%	\$7,539
Estimado de intereses - 6 meses	\$8,984
Estimado de Draw	\$2,400
Fee Varios (proceso y doc)	\$5,000
Diferencia del costo de construcción	\$107,700

TOTAL CASH ESTIMADO \$184,623

El préstamo estimado será de \$251,300 (70%) de \$359,000 que es el costo de la inversión; entre este préstamo y el costo hay una diferencia de \$107,700 que junto con los gastos especificados en el cuadro es el total de su inversión cash.

EL TOTAL DE ESTE CASH INVERTIDO SE RECUPERARÁ CON LA VENTA DE LA PROPIEDAD.

PROPUESTA FINANCIADA.

CASH INVERTIDO

Total de gastos bancarios. \$23,923

Diferencia de cash. \$107.700

Total a invertir \$131,623

ESTIMADO DE VENTA DE LA PROPIEDAD.

Venta de la propiedad \$445,000

Estimado de gastos de cierre - \$4,450

Comisión para Realtors 6% - \$26,700

Estimado de taxes del lote - \$1000

Total \$412,850

Menos:

Pago del préstamo \$251,300

Inversión en cash \$131.623

Utilidad \$29,927

ROI 22,73%

¡ANTES DE IMPUESTOS!

DESEMBOLSOS.

1

DESEMBOLSO CASH.

Depósito Inicial: A la firma del contrato se debe transferir a Smartors el primer desembolso del 20% del costo de la construcción (\$306,000) con el fin de iniciar planos y proceso de permisología. Este contrato se ejecuta después de la compra del lote.

\$61,200

2

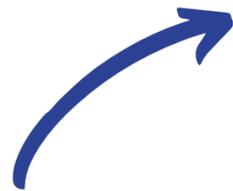
Después de ser aprobado el permiso de inicio de construcción que se estima obtener en un periodo de **6 meses**, se debe depositar a Smartors el 20% del total del costo de la construcción para comenzar a trabajar en la primera etapa constructiva, y así poder solicitar la 1ra inspección a la Ciudad.

\$61,200

3

DESEMBOLSOS A TRAVÉS DEL PRÉSTAMO BANCARIO.

Es momento de aplicar al préstamo, y para poder solicitarlo debemos de pagarle al banco los siguientes items:



Fee de originación del préstamo \$7,539

Mensualidad del préstamo y Draw \$861

Fee varios \$5,000

(documentos, fee de procesamiento, Tasador)

\$13,400

PAGO PARA EL BANCO.



A partir del primer desembolso realizado por el banco, los siguientes Draws (desembolsos) serán hechos en 5 fases adicionales en la medida que se vaya cumpliendo con el cronograma de obras. El Tiempo estimado entre cada Draw es de 45 días aproximadamente. Ver ejercicio en la siguiente página.

TODOS LOS CÁCULOS SON ESTIMADOS, TODO DEPENDERÁ DEL PERFIL DEL INVERSOR .

PROYECCIÓN DE DESEMBOLSOS POR PARTE DEL BANCO. APROX TIEMPO 6 MESES.

COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN \$359,000 | ESTIMADO DEL PRÉSTAMO (70%) EN BASE A LA APRECIACIÓN DEL BANCO O EL PRECIO VENTA DEL MERCADO.

TOTAL
\$251,300

FASES DE DESEMBOLSOS

1er DRAW 20%	2do DRAW 30%	3er DRAW 20%	4to DRAW 15%	5to DRAW 10%	6to DRAW 5%
\$50,260	\$75,390	\$50,260	\$37,695	\$25,130	\$12,565
Al tener el permiso de inicio de obra por parte de la ciudad y la primera inspección aprobada por la ciudad.	Fundación y levantamiento de paredes.	Distribución interna.	Electricidad, Plomería, A/C.	Interior, Exterior, Roof Walls Complete.	Reserva a la entrega del certificado de Ocupación.

TODAS LAS ESPECIFICACIONES PRESENTADAS SON ESTIMADOS; TODO DEPENDERÁ DE LO APROBADO POR EL BANCO - NO GARANTIZAMOS CRÉDITOS.

CONDICIONES DEL PRÉSTAMO.

PRÉSTAMO DE CONSTRUCCIÓN:

- Fee de originación del préstamo 3%.
- Tasas de interés entorno a 11 %. (Anual).
- Hasta el 70% del costo de la construcción.
- Fee varios (documentos, fee de procesamiento, Tasador).
- No hay penalidades por pago anticipado y se puede extender más de un año.



NOTAS IMPORTANTES.

- ➔ SE COMENZARÁ A RECAUDAR LOS DOCUMENTOS CON UN MES DE ANTICIPACIÓN.
- ➔ SE RECOMIENDA QUE TODO EL CAPITAL ESTE DISPONIBLE EN UNA CUENTA BANCARIA EN LOS ESTADOS UNIDOS PARA QUE EL BANCO LE APRUEBE EL CRÉDITO.
- ➔ EL PORCENTAJE FINAL DE APROBACIÓN DEL CRÉDITO LO DETERMINA EL BANCO.
- ➔ DEPENDIENDO DE SU SOLVENCIA ECONÓMICA PEDIRAN O NO DEPÓSITO DE SEGURIDAD. ESTE DEPÓSITO PODRÍA LLEGAR HASTA LOS 6 MESES DE LOS INTERESES DEL CRÉDITO, DEL CUAL POSTERIORMENTE DEBITARÁN CADA UNA DE LAS MENSUALIDADES.

AMANTEA



- INCLUYE HASTA 40 CAMIONES DE TIERRA PARA RELLENO.
- INCLUYE HASTA \$3,500 POR LIMPIEZA DEL LOTE.
- INCLUYE CONSTRUCCIÓN CON FUNDACIÓN MONOLÍTICA .

4 HABITACIONES
3 BAÑOS
PRECIO: \$306,000

FLOOR PLAN

Entrada 63 sqft

Garage 409 sqft

Terraza 90 sqft

Área vivible 1,904 sqft

Total: 2,506 sqft



ROMA



- INCLUYE HASTA 40 CAMIONES DE TIERRA PARA RELLENO.
- INCLUYE HASTA \$3,500 POR LIMPIEZA DEL LOTE.
- INCLUYE CONSTRUCCIÓN CON FUNDACIÓN MONOLÍTICA .

4 HABITACIONES
3 BAÑOS
PRECIO: \$295,000

FLOOR PLAN

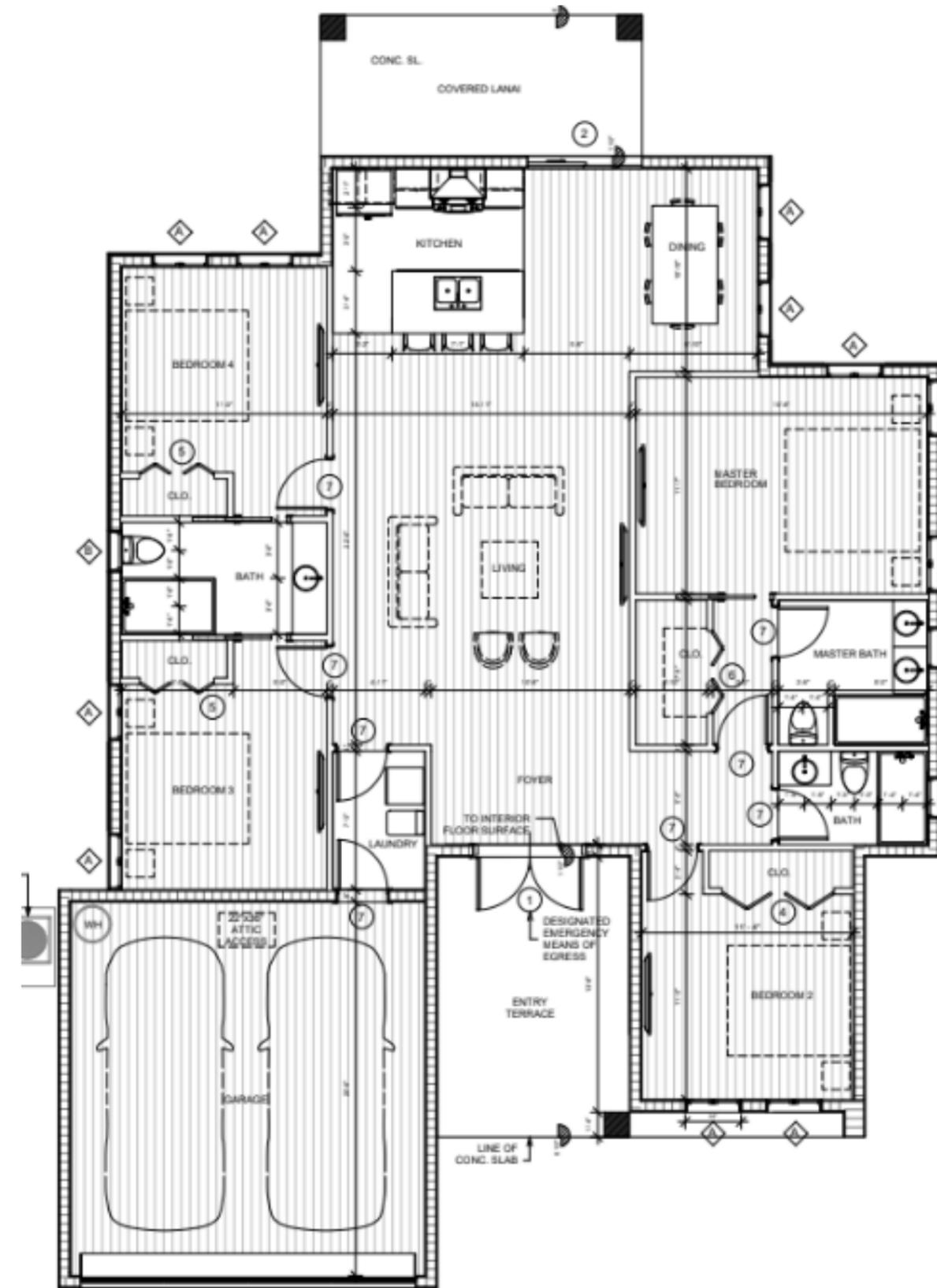
Entrada 63 sqft

Garage 449 sqft

Terraza 90 sqft

Área vivible 1,737 sqft

Total: 2,339 sqft



VENEZIA



- INCLUYE HASTA 40 CAMIONES DE TIERRA PARA RELLENO.
- INCLUYE HASTA \$3,500 POR LIMPIEZA DEL LOTE.
- INCLUYE CONSTRUCCIÓN CON FUNDACIÓN MONOLÍTICA .

3 HABITACIONES
2.5 BAÑOS
PRECIO: \$270,000

FLOOR PLAN

Entrada 102 sqft

Garage 389 sqft

Terraza 76 sqft

Área vivible 1,452 sqft

Total: 2,019 sqft



CALABRIA



- INCLUYE HASTA 40 CAMIONES DE TIERRA PARA RELLENO.
- INCLUYE HASTA \$3,500 POR LIMPIEZA DEL LOTE.
- INCLUYE CONSTRUCCIÓN CON FUNDACIÓN MONOLÍTICA .

3 HABITACIONES
2.5 BAÑOS
PRECIO: \$255,000

FLOOR PLAN

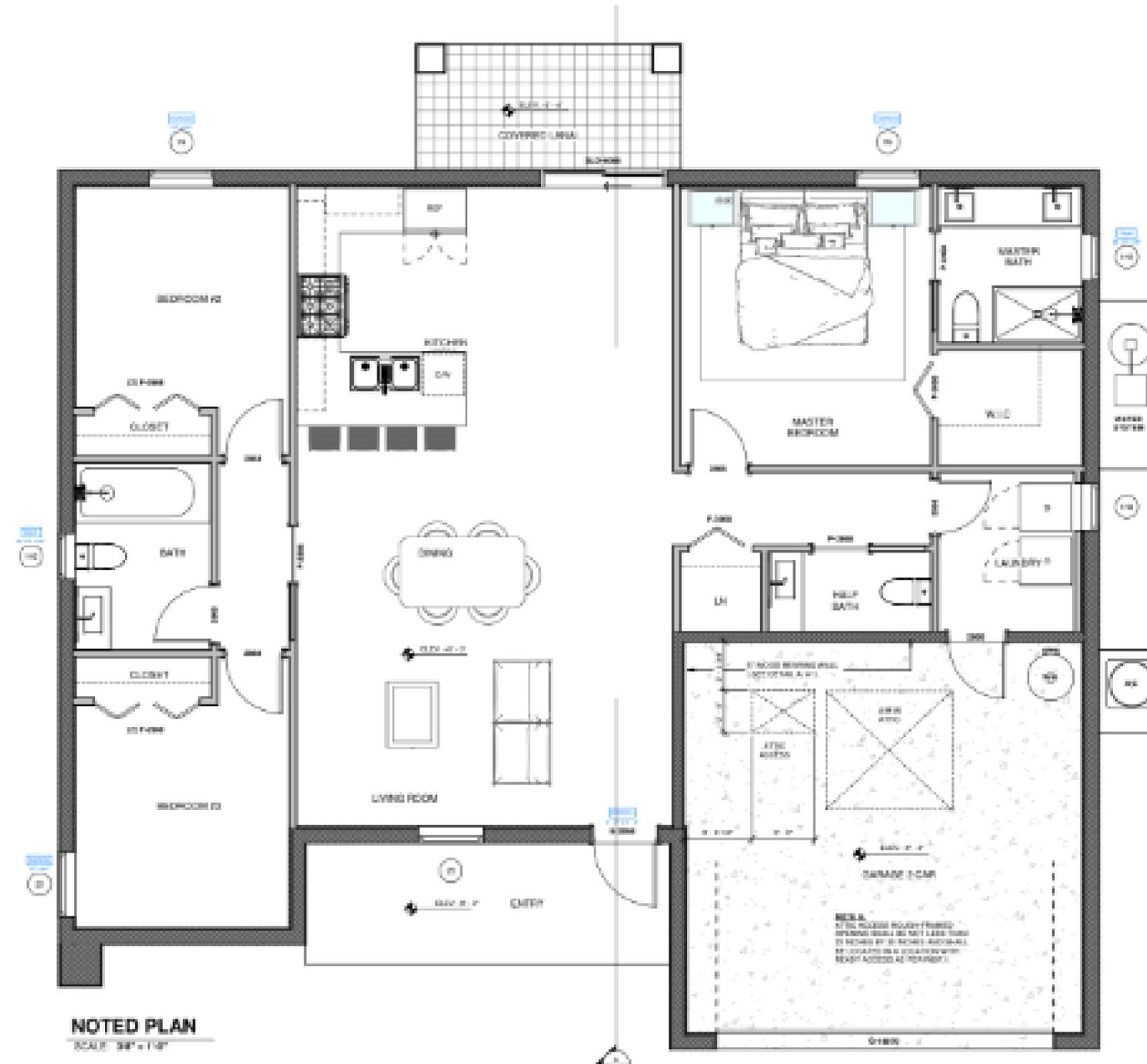
Entrada 66 sqft

Garage 389 sqft

Terraza 76 sqft

Área vivible 1,270 sqft

Total: 1,801 sqft





ACABADOS INTERNOS



ACABADOS INTERNOS



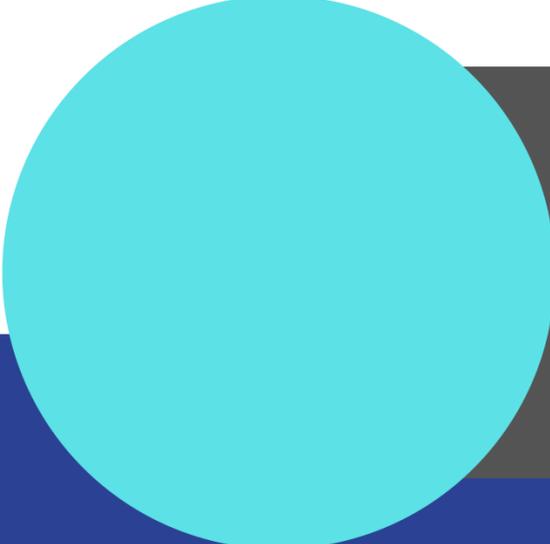
ACABADOS INTERNOS



ACABADOS INTERNOS



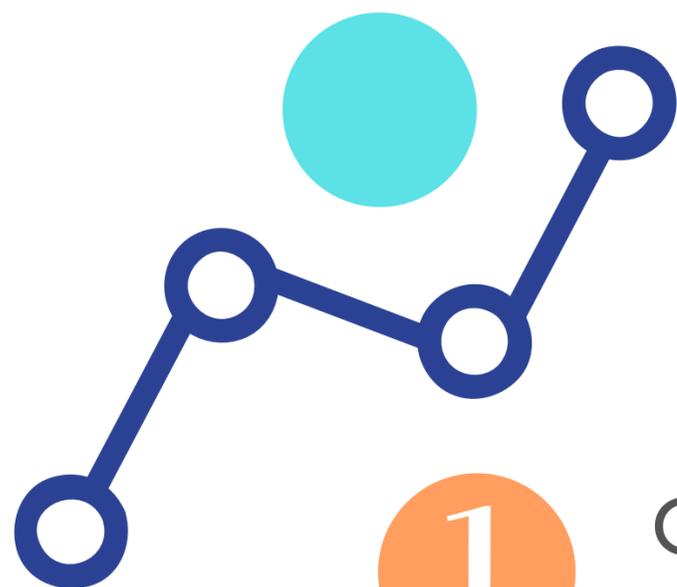
ACABADOS EXTERNOS



PRODUCTO APTO PARA VISA E2.

La Visa E1/E2, está disponible para aquellos ciudadanos de un país que tiene un tratado comercial con los Estados Unidos, y que a su vez cumplen con otros requisitos establecidos por ley.

CHILE - ITALIA - ESPAÑA - MEXICO - COLOMBIA - ARGENTINA



¿QUÉ NECESITO?

1

Ciudadanía de algunos de los países con el acuerdo, puede ser cualquier conyugue.

2

Una empresa o estructura jurídica registrada en el estado donde se desarrollará la inversión.

3

Presupuesto desde \$450,000 para la ejecución del primer año.

COMUNÍCATE CON NOSOTROS.



info@smartors.net



786.449.4644

786.389.0642



2680 NW 97 Ave, Doral,
Fl, 33172.



www.smartors.net

