



REAL ESTATE



MIAMI/TAMPA/ORLANDO

INVERSIONES INTELIGENTES

GUIA PARA INVERTIR EN PRECONSTRUCCION

Hoy más que nunca, Florida se posiciona como un destino excepcional para quienes buscan hacer crecer su patrimonio. Esta guía ha sido diseñada para orientarte en las mejores oportunidades de inversión y brindarte las claves esenciales para tomar decisiones estratégicas y seguras.

Miami, reconocida mundialmente como la capital económica y cultural de Latinoamérica, se ha convertido en un punto neurálgico para los negocios globales. Su ubicación privilegiada conecta de manera perfecta a los países de la región con los principales centros financieros del mundo, permitiendo operar empresas y gestionar inversiones con total eficiencia. Esta fortaleza ha atraído a gigantes corporativos como Microsoft, Citadel, Amazon, Blockchain, Spotify y, más recientemente, Apple, que han elegido Miami para expandir sus operaciones.

El ecosistema empresarial de la ciudad impulsa de forma natural a emprendedores, inversionistas y compañías en crecimiento. El continuo aumento de su población —superior incluso al de Nueva York, con 26.6 millones de habitantes frente a los 19.5 millones reportados por el U.S. Census Bureau— confirma el imparable dinamismo económico de la región.

A esto se suma su incomparable atractivo turístico. Con playas icónicas, el puerto de cruceros más grande del país y una conectividad aérea privilegiada, Miami recibió 26 millones de visitantes en 2023. Esto representa 2.1 millones de turistas al mes y más de 72,000 personas ingresando diariamente para disfrutar de la ciudad, según datos del Greater Miami Convention and Visitor Bureau.

Hoy, Miami no solo es un centro de innovación y oportunidades: es un lugar donde las inversiones se fortalecen, los negocios se expanden y el crecimiento se convierte en una realidad palpable.

Además, la profunda conexión cultural con Latinoamérica y la amplia presencia del idioma español hacen de Miami un destino especialmente atractivo para el inversionista hispano. Esta ciudad ofrece mucho más que oportunidades financieras: brinda un entorno donde negocios, comunidad y estilo de vida convergen de forma extraordinaria. Miami representa un lugar donde el inversionista latino se siente entendido, valorado y plenamente integrado, mientras disfruta de un ambiente moderno, dinámico y lleno de posibilidades.

The Golden Door Group (813)766-8097.... Presentado por EXP Realty

Tampa se ha posicionado como una de las ciudades con mayor proyección de crecimiento en los Estados Unidos, combinando un notable desarrollo económico con una calidad de vida excepcional. En los últimos años, la región ha experimentado una transformación acelerada impulsada por inversiones multimillonarias, nuevos proyectos urbanísticos y la llegada constante de empresas nacionales e internacionales que buscan expandirse en un mercado sólido y en plena evolución.

El renovado distrito **Water Street Tampa**, uno de los desarrollos urbanos más ambiciosos del país, ha redefinido por completo el horizonte de la ciudad. Con nuevas torres residenciales, centros corporativos, hoteles de lujo y espacios de entretenimiento de clase mundial, Tampa se ha convertido en un punto estratégico tanto para profesionales como para inversionistas. Sumado a esto, proyectos icónicos como **Midtown Tampa**, **Tampa Heights** y el crecimiento alrededor del **Riverwalk** han fortalecido el atractivo de la ciudad como un núcleo moderno e innovador.

Desde el punto de vista económico, Tampa se beneficia de sectores en plena expansión como la tecnología, la salud, la logística, la cibernética y la industria financiera. Empresas como Pfizer, Amgen, Citigroup, Bristol Myers, JP Morgan y una creciente ola de compañías tecnológicas han establecido operaciones en la región, impulsando empleos bien remunerados y una demanda habitacional constante.

Además, Tampa ofrece un estilo de vida que pocos destinos pueden igualar: playas de renombre mundial a minutos de distancia, el aeropuerto con una de las mejores clasificaciones de EE.UU., un calendario repleto de eventos deportivos y culturales, y un crecimiento poblacional que supera consistentemente el promedio nacional. Esto ha convertido a la ciudad en un imán para familias, profesionales jóvenes y jubilados que buscan un lugar estable, vibrante y con amplias oportunidades.

Invertir en Tampa en este momento significa aprovechar una ciudad que está creciendo de manera inteligente, diversificando su economía y desarrollando una infraestructura de primer nivel. Por ello, cada vez más inversionistas están viendo a Tampa como uno de los mercados más prometedores de Florida y de todo el país, ideal tanto para inversiones residenciales como comerciales.

Por su parte, Orlando continúa consolidándose como la capital mundial del entretenimiento, recibiendo más de 74 millones de visitantes anuales según Visit Orlando 2022–2023. Este crecimiento no se detiene: para 2025, Disney incorporará nuevas atracciones y renovaciones de gran escala, mientras que Universal Studios inaugurará su esperado parque **Epic Universe**, proyectando un aumento sustancial en la afluencia turística.

La ciudad también ha impulsado importantes inversiones en infraestructura, incluyendo la ampliación de su aeropuerto internacional con 15 nuevas puertas y la integración de una estación del tren rápido que ya conecta Miami con Orlando y próximamente se extenderá hacia Tampa. Sin embargo, Orlando ha evolucionado mucho más allá del turismo. Su emergente polo tecnológico —liderado por **Neo-City**— y su creciente distrito médico —destacado en **Lake Nona**— están atrayendo a profesionales, innovadores y visitantes de diversos sectores. No es casualidad que el Centro de Convenciones de Orlando sea actualmente el más grande de la costa este de los Estados Unidos y el segundo a nivel nacional, superado únicamente por Las Vegas. Asimismo, la ciudad ha desarrollado escenarios deportivos de primer nivel, capaces de recibir eventos y audiencias masivas.

Invertir en Miami y Orlando hoy significa participar en mercados que no solo crecen, sino que se transforman y se fortalecen con cada año. Ambas ciudades destacan por su infraestructura sólida, su economía vibrante y su comunidad internacional en constante expansión. Por eso, cada vez más empresarios visionarios están decidiendo aprovechar este momento y formar parte de dos de los destinos con mayor proyección en el mundo.

Ventajas de invertir en condominios premium

- **Más accesibles que las casas de lujo:** Permiten entrar al segmento premium con una inversión menor en comparación con las viviendas unifamiliares de alta gama, manteniendo calidad, ubicación y estilo.
- **Menos responsabilidad para el propietario:** A diferencia de una casa de lujo donde todo el mantenimiento recae en el dueño, los condominios premium cuentan con HOA que gestionan exteriores, áreas comunes, seguridad y conservación del edificio, brindando comodidad y tranquilidad.
- **Mayor demanda en zonas urbanas:** Mientras las casas de lujo suelen estar más alejadas, los condominios premium están ubicados en áreas céntricas y de alto crecimiento, lo que eleva la demanda y mejora el potencial de valorización.
- **Estilo de vida moderno y conveniente:** Ofrecen amenidades que rara vez se obtienen en una casa tradicional (gimnasios, spas, piscinas, coworking, seguridad 24/7), lo que atrae a inquilinos y compradores de alto perfil.
- **Apreciación sostenida:** Su aceptación creciente en mercados urbanos convierte a los condominios premium en activos con una proyección de crecimiento constante, superando en muchos casos la velocidad de valorización de casas de lujo en zonas equivalentes.



The Golden Door Group (813)766-8097.... Presentado por EXP Realty

FACTORES QUE SE DEBEN CONSIDERAR CUANDO INVERTIMOS:

1. Selecciona la ubicación ideal

Elegir correctamente la ubicación es uno de los factores más determinantes al invertir en bienes raíces. Este aspecto influye directamente en el precio de compra, el potencial de alquiler, la facilidad de reventa e incluso en la experiencia de vida de los futuros residentes. Una elección estratégica puede marcar la diferencia en la rentabilidad a corto y largo plazo.

Aspectos clave que todo inversionista debe considerar al evaluar una ubicación:

Zona y conveniencia general

Evalúa qué tan funcional y atractiva resulta la ubicación para quienes vivirán allí ahora y en el futuro. Estar cerca de centros laborales, áreas de entretenimiento y servicios esenciales no solo mejora la calidad de vida, sino que también aumenta el valor y la demanda del inmueble.

Proyectos actuales y futuros en el área

Toda comunidad se desarrolla siguiendo un plan establecido. Revisa si existen iniciativas importantes en marcha, como nuevos complejos residenciales, zonas comerciales o infraestructura urbana. Contar con supermercados, servicios básicos y espacios recreativos a una distancia cómoda es una ventaja significativa para cualquier inversión.

Accesibilidad y movilidad urbana

La manera en que la propiedad se conecta con el resto de la ciudad es clave. Ten en cuenta las principales vías de acceso, opciones de transporte y cercanía a puntos estratégicos. Para quienes tienen hijos, formar parte de un distrito escolar reconocido puede convertirse en un aspecto fundamental.

Posición de la unidad dentro del edificio o complejo

La ubicación específica del inmueble en la torre o comunidad también impacta la experiencia. Factores como privacidad, niveles de ruido, vistas disponibles y facilidad de acceso influyen directamente en su atractivo. Las unidades mejor ubicadas suelen conservar su valor con mayor fuerza y resultan más rentables tanto para alquiler como para reventa.

2. Las vistas influyen directamente en el valor del inmueble

Las vistas son uno de los factores más determinantes en el mercado de bienes raíces de lujo. Aunque las preferencias varían entre compradores, las vistas a la bahía, al océano o al skyline suelen ser las más solicitadas y, por lo tanto, las que más valor aportan.

Un condominio con una vista atractiva siempre alcanzará un precio superior frente a unidades que miran hacia otro edificio u ofrecen una perspectiva limitada. Las vistas amplias y despejadas no solo aumentan el valor de reventa, sino que también elevan la demanda y las tarifas de alquiler.

2. Prioriza amenidades y servicios de alto nivel

Un condominio premium destaca cuando ofrece un ambiente en el que los residentes pueden sentirse cómodos, seguros y verdaderamente en casa. Las amenidades bien diseñadas —como áreas sociales elegantes, gimnasios equipados, piscinas tipo resort o espacios de coworking— son elementos que incrementan el atractivo y el valor del inmueble. Verifica que los acabados interiores sean de calidad superior, ya que esto refleja el estándar general del desarrollo y contribuye a una experiencia de vida de lujo.

3. Define si la propiedad será destinada a alquiler

Muchos inversionistas adquieren condominios de lujo con la intención de generar ingresos por renta. Sin embargo, como cualquier propiedad destinada a inversión, es importante evaluar cuidadosamente los factores involucrados.

Determina si el condominio puede utilizarse para **alquiler a corto plazo, alquiler tradicional a largo plazo o ambos**. Algunos edificios o normativas municipales restringen los alquileres temporales, por lo que es esencial revisar las reglas del HOA y la regulación local.

Asimismo, considera aspectos como:

- El seguro específico para propiedades de alquiler.
- Las tarifas mensuales de mantenimiento del edificio.
- Los costos asociados a reparaciones, renovaciones y operación.

Idealmente, el inversionista debe proyectar estos gastos e incorporarlos dentro del precio del alquiler para asegurar una rentabilidad óptima.

ETAPAS A CONSIDERAR PARA LAS PRECONSTRUCCIONES

Las propiedades en etapa de planos o pre-construcción atraviesan una serie de fases antes de llegar a su culminación. Conforme el proyecto avanza, es común que los precios aumenten progresivamente y que los depósitos requeridos también se ajusten. No obstante, cada desarrollador puede manejar una estructura diferente, ofreciendo distintos incentivos según el momento de compra. En términos generales, el proceso suele organizarse de la siguiente manera:

- **Etapa de Reserva:**

Es el primer paso para asegurar interés en un tipo de unidad dentro de un rango de precios. En esta fase inicial, el comprador normalmente deja un depósito aproximado del 10% del valor estimado de la unidad.

- **Etapa de Contrato:**

En este punto se selecciona y bloquea una unidad específica con un precio definido. Al firmar el contrato, suele requerirse un depósito adicional hasta completar alrededor del 20%. A partir de aquí comienzan a correr los 15 días del período de cancelación permitido por ley.

- **Inicio de construcción:**

Cuando comienza oficialmente la construcción del proyecto, el desarrollador solicita otro depósito para continuar asegurando la participación del comprador.

- **Avance a la mitad del edificio:**

Una vez que la obra alcanza aproximadamente el 50% de su estructura (generalmente enfocado en los trabajos exteriores), se realiza otro pago programado.

- **Culminación de la estructura:**

Al completarse el último piso del edificio —también conocido como "topping off"— se solicita otro depósito correspondiente a esta etapa.

- **Cierre de la transacción:**

Finalmente, cuando el proyecto está listo para entrega, se realiza el cierre formal, momento en el cual se completa el pago restante del comprador.

En algunos casos, existe una etapa adicional cuando el edificio ya está finalizado y el desarrollador aún tiene unidades disponibles para la venta. Estas unidades finales pueden ofrecerse con incentivos especiales dependiendo de la estrategia de comercialización.

PORQUE INVERTIR EN LOS ESTADOS UNIDOS?

¿Es realmente lo mismo adquirir una propiedad en cualquier país?

La realidad es que no. Las condiciones económicas varían enormemente de un lugar a otro, y factores externos pueden afectar el valor y la estabilidad del mercado inmobiliario. Por ello, invertir en países con economías sólidas y capacidad comprobada de recuperación ante crisis se convierte en la opción más inteligente.

En Estados Unidos, incluso quienes ingresan como turistas tienen la posibilidad de comprar bienes raíces sin restricciones. No obstante, para muchos inversionistas internacionales, el proceso de adquisición dentro del mercado estadounidense representa un terreno desconocido. Las normativas, los requisitos legales y los pasos formales pueden ser diferentes a los de sus países de origen, lo que genera dudas y preocupación al momento de tomar decisiones importantes.

En esta guía encontrarás los elementos esenciales para llevar a cabo una inversión inmobiliaria en Estados Unidos de manera segura, informada y exitosa. Nuestro propósito es acompañarte en cada etapa —antes, durante y después de la compra— para garantizar que tu experiencia sea clara, profesional y libre de contratiempos. Estamos aquí para ser tu aliado de confianza en todo el proceso.

LA OTRA PREGUNTA QUE TE DEBES HACER ES .PORQUE EN PRECONSTRUCCIONES?

Acceso a Precios Preferenciales Invertir durante la etapa de pre-construcción brinda la oportunidad de adquirir unidades a valores iniciales más competitivos, permitiendo entrar al proyecto con un costo menor y un alto potencial de crecimiento. En esta fase, los desarrolladores suelen ofrecer incentivos exclusivos y opciones de financiamiento directo que facilitan la participación de inversionistas con distintos presupuestos.

Aumento de Valor Garantizado Las estadísticas históricas —la evidencian que las propiedades compradas en etapas tempranas tienden no solo a conservar su valor, sino a generar una apreciación notable. En muchos casos, estas unidades logran revalorizarse por encima del 15%, lo que se traduce en un retorno más sólido y competitivo frente a otras formas de inversión.

Esquemas de Pago Flexibles Pagos fraccionados durante el desarrollo del proyecto permite una planificación financiera más organizada y conveniente. Este sistema apoya al inversionista al distribuir los desembolsos en etapas, lo que facilita adecuar la inversión a su capacidad económica y optimizar su estrategia de largo plazo.

The Golden Door Group (813)766-8097.... Presentado por EXP Realty



BENEFICIOS DE INVERTIR EN FLORIDA

Beneficios de invertir en Florida: Miami, Tampa y Orlando

- **Estilo de vida excepcional** Florida ofrece un entorno único que combina playas de clase mundial, una escena gastronómica sofisticada, opciones de compras de lujo y una vida cultural vibrante. Ya sea en Miami, Tampa u Orlando, los residentes disfrutan de un estilo de vida moderno, dinámico y de alto nivel.
- **Mercados inmobiliarios con fuerte crecimiento** Las principales ciudades del estado mantienen un ritmo constante de expansión económica y urbanística. Miami lidera el mercado de lujo, Tampa destaca por su innovación y calidad de vida, y Orlando continúa posicionándose como un epicentro turístico y tecnológico. Este crecimiento sostenido se traduce en excelentes oportunidades para obtener retornos atractivos en diferentes horizontes de inversión.
- **Diversificación estratégica de tu portafolio** Invertir en bienes raíces en Florida te permite incorporar activos de alta gama a tu portafolio, fortaleciendo tu patrimonio y añadiendo una cap adicional de seguridad financiera. Además, estos mercados son reconocidos por generar ingresos pasivos estables y un sólido potencial de valorización.

- **Flexibilidad para vivir o rentar**

Puedes adquirir una propiedad tanto para uso personal como para generar ingresos mediante alquileres a corto o largo plazo. La demanda en estas ciudades proviene de profesionales, familias, turistas e inversionistas con alto poder adquisitivo, lo que garantiza un mercado consistente y rentable para quienes buscan ingresos adicionales o un lugar ideal para vivir.

FINANCIAMIENTO CLAVES A CONSIDERAR

1. Requisitos para obtener financiamiento hipotecario

Para que un inversionista extranjero pueda acceder a una hipoteca en Estados Unidos, generalmente debe presentar una serie de documentos que respalden su identidad, su capacidad financiera y su solvencia. Entre los requisitos más comunes se encuentran:

- **Pasaporte vigente** acompañado de una visa válida, ya sea de turista o de inversionista, dependiendo de la nacionalidad del solicitante.
- **Cartas de referencia bancaria** emitidas por su institución financiera.
- **Comprobantes de ingresos:** Pueden ser certificados por un contador o, en el caso de empleados, recibos de nómina recientes.
- **Formulario de solicitud completado** junto con un comprobante de domicilio, como una factura de servicios (agua, luz, etc.).
- **Estados de cuenta** que demuestren fondos suficientes para cubrir el pago inicial, los costos de cierre y las reservas requeridas por el prestamista.

Costos y consideraciones al solicitar una hipoteca

Los gastos asociados a la obtención de un préstamo pueden variar considerablemente entre diferentes instituciones financieras. También influye si decides trabajar directamente con un banco o si prefieres utilizar un **Mortgage Broker** (corredor de hipotecas).

Los lineamientos más habituales son los siguientes:

- **Tramitar el préstamo directamente con un banco local** suele resultar más económico, aunque limita las opciones disponibles a los productos que esa entidad ofrece.
- **Trabajar con un corredor de hipotecas** es una práctica muy extendida. Aunque sus servicios pueden implicar un costo adicional, ofrecen acceso a múltiples prestamistas y permiten comparar diferentes alternativas para encontrar la más conveniente.

- **Las condiciones del préstamo** dependen de factores como los ingresos mensuales del solicitante, el nivel de endeudamiento, el historial financiero y los activos disponibles.
- **Solicitantes sin historial crediticio en EE.UU.** pueden enfrentar tasas de interés más altas, ya que el prestamista cuenta con menos información para evaluar el riesgo.

LA FIRPTA ALGO QUE DEBES SABER

¿Qué es FIRPTA?

FIRPTA corresponde a las siglas en inglés de *Foreign Investment in Real Estate Tax Act*, una ley establecida en 1980 que regula la tributación aplicable a extranjeros que venden propiedades en Estados Unidos. Su objetivo es asegurar que los no residentes cumplan con sus obligaciones fiscales al momento de realizar una transacción inmobiliaria.

¿A quién aplica?

Las disposiciones de FIRPTA afectan a **personas extranjeras no residentes**, así como a **empresas o entidades extranjeras** que no califican como corporaciones estadounidenses. Desde una perspectiva fiscal, toda persona o sociedad extranjera que venda un inmueble dentro del país puede quedar sujeta a esta retención obligatoria.

¿Cómo funciona la retención?

Durante el cierre de la venta, se debe retener un porcentaje del precio total del inmueble como adelanto del impuesto correspondiente:

- **Ventas inferiores a USD \$1,000,000:** se retiene el **10%** del precio de venta.
- **Ventas superiores a USD \$1,000,000:** la retención aumenta al **15%**.

Estos fondos se depositan en una cuenta especial de custodia (*Escrow Account*) y permanecen allí hasta que el vendedor extranjero presente su declaración de impuestos en Estados Unidos.

¿Cuándo se libera la retención?

El vendedor debe presentar su declaración fiscal en **enero del año siguiente** al cierre de la transacción. Tras procesarse dicha declaración, el IRS determinará si corresponde devolver parte del monto retenido o si debe aplicarse como pago final del impuesto debido.

¿Cuál es la diferencia entre impuesto y retención?

La retención funciona como un adelanto que el IRS exige para garantizar que un vendedor extranjero presente su declaración fiscal. Una vez que el IRS procesa esa declaración y determina el impuesto final correspondiente, cualquier diferencia entre el monto retenido y el impuesto real será devuelta al vendedor.

En otras palabras, **la retención no es el impuesto**, sino un mecanismo que asegura el cumplimiento tributario.

¿Se puede evitar esta retención?

Para minimizar o impedir la retención, es esencial realizar una adecuada planificación antes del cierre de la transacción. La forma en que se estructura la compra —ya sea a título personal o a través de una entidad jurídica— influye significativamente en la aplicación del FIRPTA.

No solo importa el tipo de entidad (LLC, S-Corp., Trust, Inc.), sino también su configuración interna y el propósito para el cual fue creada.

FIRPTA es solo uno de los factores a evaluar, por lo que resulta indispensable conocer las ventajas y desventajas de cada estructura legal antes de adquirir una propiedad.

¿Cómo impacta al comprador?

El comprador tiene la responsabilidad de asegurarse de que la retención sea aplicada correctamente cuando el vendedor es un extranjero no residente o una entidad extranjera que no se considera corporación estadounidense. Si no se realiza esta retención, el comprador podría quedar obligado a cubrir ese monto ante el IRS.

Además, si el comprador también es extranjero, debe planificar desde el inicio cuál será la estructura legal más conveniente para protegerse y optimizar su situación fiscal en una futura venta del inmueble.

**SI NOS DA LA OPORTUNIDAD HOY TE VOMOS A GUIAR A ENCONTRAR EXITOS
EN EL MUNDO INMOBILIARIO. CONTACTANOS HOY!**



THE
GOLDEN
DOOR TEAM

Pamela Gomez

813-766-3745

Dimas Gomez

813-766-8097