

GUÍA GRATUITA PARA COMPRADORES INTERNACIONALES

Empieza a invertir en Miami con claridad

Los primeros pasos, costos y errores que todo comprador latinoamericano debe conocer antes de invertir en Florida.

ÁNGELA LELION
AGENTE INMOBILIARIA LICENCIADA EN FLORIDA
15+ AÑOS ACOMPAÑANDO FAMILIAS LATINOAMERICANAS

Antes de buscar una propiedad, define tu estrategia

Comprar en Miami desde Latinoamérica puede ser una decisión inteligente para diversificar patrimonio, generar renta o tener una segunda residencia. Pero la clave no está en encontrar “la propiedad más bonita”. La clave está en comprar con un plan claro.

Muchas personas empiezan revisando renders, precios o videos de proyectos nuevos. Eso es normal, pero no debería ser el primer paso. Antes de enamorarte de una propiedad, necesitas responder una pregunta central:

¿Qué quieres que esta inversión haga por ti?

Renta

Buscas ingreso mensual y ocupación estable.

Valorización

Quieres crecimiento patrimonial a mediano/largo plazo.

Segunda vivienda

Quieres usarla algunas temporadas y conservarla como activo.

Protección patrimonial

Buscas tener parte de tu patrimonio en dólares y en EE. UU.

Regla Lelion

No compres una propiedad solo porque se ve bien. Compra una propiedad porque encaja con tu objetivo, tu presupuesto, tus tiempos y tu estrategia de salida.

El precio publicado no es el costo total

Uno de los errores más frecuentes es mirar solo el precio de compra. En Florida, una inversión debe evaluarse con todos sus costos iniciales y mensuales.

Costos que debes considerar

- **Pago inicial o compra cash:** depende de si compras financiado o de contado.
- **Costos de cierre:** gastos legales, título, registro, lender fees si aplica y otros cargos.
- **Impuestos de propiedad:** varían por zona y valor del inmueble.
- **Seguro:** especialmente importante en Florida.
- **HOA o mantenimiento:** cuota mensual del edificio o comunidad.
- **Administración:** si no vives en Miami, probablemente necesitarás manejo local.
- **Reserva de mantenimiento:** siempre debes tener margen para reparaciones o meses vacíos.

Pregunta	Por qué importa
¿Cuánto cuesta realmente al mes?	Define si la renta potencial cubre o no los gastos.
¿Qué reglas de renta tiene el edificio?	Puede limitar renta corta, anual o número de veces al año.
¿Qué costos suben con el tiempo?	HOA, seguros e impuestos pueden cambiar.

Consejo práctico

Antes de avanzar con una oferta, pide un análisis completo de costos y escenario de renta. No tomes la decisión solo con el precio de venta.

No todas las zonas sirven para el mismo objetivo

Miami no es un solo mercado. Cada zona tiene perfiles de comprador, reglas, precios, demanda y dinámica de renta diferentes.

Brickell

Perfil urbano, financiero, alta demanda profesional y lifestyle vertical.

Edgewater

Zona en crecimiento, cerca de Biscayne Bay, Design District, Wynwood y Downtown.

Aventura

Fuerte presencia latina, familiar, estable y conectada al norte de Miami.

Doral

Comunidad latina, familias, colegios, comercio y vida suburbana.

Miami Beach

Lifestyle, turismo y potencial de renta, pero con reglas que deben revisarse muy bien.

Coral Gables / Coconut Grove

Mercados más residenciales, premium y de largo plazo.

La mejor zona no es necesariamente la más famosa. La mejor zona es la que conecta con tu estrategia: renta, uso personal, valorización, presupuesto y tolerancia al riesgo.

Pregunta clave

¿Quieres una propiedad para usar, para rentar, para preservar capital o para buscar valorización? La respuesta cambia completamente la zona recomendada.

Que una propiedad “permita renta” no significa que sea buena inversión

Muchos compradores internacionales preguntan por Airbnb o renta corta. Es una estrategia válida, pero debe analizarse con cuidado.

Renta anual

- Más estabilidad y menos rotación.
- Menos operación diaria.
- Flujo más predecible.

Renta corta

- Puede generar mayor ingreso bruto.
- Requiere más administración, limpieza, ocupación y marketing.
- Depende de reglas del edificio, ciudad, licencias y temporada.

Debes revisar	Antes de comprar
Reglas del HOA	Frecuencia mínima de renta, aprobaciones y restricciones.
Reglas municipales	No todas las zonas permiten el mismo tipo de renta.
Administración	Quién opera la propiedad cuando tú estás fuera del país.
Números netos	Ingreso después de fees, limpieza, vacancia, impuestos y mantenimiento.

Proceso básico para comprar desde otro país

Sí puedes comprar en Florida sin vivir en Estados Unidos. Lo importante es tener el equipo correcto y seguir un proceso ordenado.

1. **Definir objetivo y presupuesto:** inversión, segunda vivienda, renta o patrimonio.
2. **Precalificación o prueba de fondos:** si finanzas, se revisa capacidad; si compras cash, se prepara prueba de fondos.
3. **Selección de zonas y propiedades:** se filtra con base en tu estrategia.
4. **Análisis de números:** costos de cierre, gastos mensuales, renta potencial y riesgos.
5. **Oferta y negociación:** se presenta una oferta formal con términos claros.
6. **Inspección y due diligence:** revisión física, legal y documental.
7. **Cierre:** firmas, transferencia de fondos y registro.
8. **Administración posterior:** renta, mantenimiento, seguros y reportes.

Lo que hace un buen agente local

No solo te muestra propiedades. Te ayuda a entender zonas, números, riesgos, reglas de renta, negociación y el equipo que necesitas para comprar desde tu país con claridad.

7 errores que pueden costarte miles

- ✓ Elegir la propiedad antes de definir la estrategia.
- ✓ Calcular solo el precio de compra y no el costo total.
- ✓ No revisar reglas de renta del edificio o ciudad.
- ✓ Comprar por emoción, render o presión comercial.
- ✓ No entender impuestos, seguros y HOA.
- ✓ No tener equipo local que represente tus intereses.
- ✓ Comparar Miami con el mercado inmobiliario de tu país.

Una buena inversión no se decide por impulso. Se decide con información, estrategia y acompañamiento local.

Checklist antes de avanzar

- ✓ Tengo claro mi objetivo de compra.
- ✓ Conozco mi presupuesto total, no solo el precio del inmueble.
- ✓ Entiendo las reglas de renta.
- ✓ He revisado costos mensuales.
- ✓ Tengo una estrategia de administración.
- ✓ Estoy comparando opciones con criterios financieros, no solo visuales.

¿Quieres evaluar una oportunidad en Miami?

Cada comprador tiene un contexto diferente: país, presupuesto, objetivo, forma de pago, horizonte de inversión y nivel de riesgo. Por eso, antes de recomendarte una propiedad, lo correcto es entender tu perfil.

Habla con Ángela por WhatsApp

Si quieres revisar zonas, proyectos o propiedades en Florida, continúa la conversación por WhatsApp y cuéntanos si estás buscando renta, segunda vivienda o protección patrimonial.

Hablar por WhatsApp

WhatsApp: +1 786 474 5111

Sobre Ángela Lelion

Ángela Lelion es agente inmobiliaria licenciada en Florida, con más de 15 años de experiencia acompañando familias e inversionistas latinoamericanos en el mercado de bienes raíces de Miami.

Esta guía tiene fines informativos y no constituye asesoría legal, fiscal o financiera. Antes de comprar, consulta con profesionales calificados según tu caso.