

La inversión en Real Estate siempre ha generado un excelente rendimiento económico para todos aquellos que deciden hacer producir su dinero. Hoy el estado de la Florida es uno de los lugares más rentables en el mundo, tanto para el residente como para el inversionista extranjero.

COMPRAR UNA PROPIEDAD EN LA FLORIDA ES UN PROCESO MUY SENCILLO Y SEGURO.

Existen distintas áreas y ciudades donde se puede invertir en la Florida. El estado de la Florida cuenta con 20 millones de habitantes, siendo el 4to en población luego de California, Texas y New York. El Estado cuenta con un sistema de seguridad jurídica que permite dar tranquilidad a los inversores y residentes.

LA ZONA METROPOLITANA DEL SUR DE LA FLORIDA

Está compuesta por los condados de Miami Dade, Broward y Palm Beach. Dicha área es uno de los lugares preferidos por los inversores de todo el mundo, ya que cuenta con algunas características que la hacen única;

- 80 kilómetros de playa
- Población cosmopolita de 7 millones de habitantes
- Paraíso náutico con más de 40.000 embarcaciones
- Propuestas de lo más diversas para todo los públicos.
- Fabulosa vida nocturna
- Amplia oferta gastronómica
- Clima promedio de 23 grados centígrados todo el año
- Eventos Internaciones todo el año y equipos de los principales deportes americanos con los Miami Heat, Miami Marlins, Miami Dolphins y los Florida Panthers.

- Puerto de crucero más importante del Atlántico
- Sistema educativo compuesto por 7 prestigiosas universidades.
- Importante concentración de Bancos y Entidades Financieras.

Algunas de las ciudades más conocidas son Miami, Miami Beach, Brickell, Hollywood, Hallandale, Aventura, Hialeah, Sunny Isles, Fort Lauderdale, Tamarac, Coral Springs, Pompano Beach, Deerfield Beach, Pembroke Pines, Miramar, West Palm Beach, Riviera Beach, Boca Raton, entre otras.

ORLANDO

Con sus más de 2 millones de habitantes, Orlando es un destino turístico mundial habiendo recibido más de 66 millones de pasajeros el último año, y convirtiéndose en el destino número 1 en el mundo para vacaciones familiares, conferencias profesionales y torneos de golf.

Su economía está basada no sólo en turismo sino en otras industrias tales como convenciones, investigaciones médicas, e industria del software.

Siendo un importante polo educativo, la Universidad de Central Florida es la segunda más grande de Estados Unidos.

Además, posee nuevos parques como Orlando Eye, Acuario Sea Life, Madame Tussauds y Star Wars Lands en 2019, Avatar Animal Kingdom y Volcano Bay Universal en 2017. Malls de arte como Artegon, y otros complejos de tiendas como los Premium Outlets, nuevos barrios cerrados y hoteles, y el tren de alta velocidad que conecta Orlando y Miami en menos de tres horas. Todo esto demuestra que el área sigue creciendo en forma muy dinámica.

JACKSONVILLE

Es una ciudad consolidada en el condado de Duval al norte de Miami. Es la más grande de las ciudades de la Florida con más de un millón de habitantes con 140 kilómetros de playas a lo largo de la costa del océano Atlántico, estas se encuentran a tan solo 30 minutos en auto del centro de la ciudad. Es la sede de diferentes universidades como Jacksonville University y la Universidad del Norte de La Florida. Es la ciudad con mayor crecimiento en tecnología y ciencia relacionadas con la salud convirtiéndola en es un destino global para los negocios, con acceso global para las empresas.

La revista Forbes la selecciono como la 2da mejor Ciudad para compra de casas de inversión (de todo Estados Unidos). Esto debido a un crecimiento poblacional del 5,1% los últimos 3 años y un aumento fuerte del empleo, entre otros factores.

*Si desea comprar o vender una propiedad en la Florida debe contar con un importante aliado: **su broker de Real Estate con licencia en la Florida**. Dado su amplio conocimiento del mercado inmobiliario y experiencia para negociar, su intervención amplía las posibilidades de realizar la transacción de compra o venta en un tiempo récord, al mejor precio y bajo un estricto apego a las leyes.*

NO ES NECESARIO VIAJAR PARA FORMALIZAR LA OPERACIÓN

El proceso de compra de una vivienda, casa, apartamento o villa residencial es muy similar al del resto del mundo, pero varía si es una vivienda nueva en estado de pre-construcción o usada. En el primer caso, el comprador firmará el contrato provisto por el desarrollador del emprendimiento (previamente aprobado de acuerdo a la Ley de Florida) y realizará los pagos en forma secuencial de acuerdo al avance de la construcción, fijando precio de compra y teniendo en cuenta el esquema de pagos requerido por el proyecto.

1.ELECCIÓN DE UNA PROPIEDAD Y OPCIONES DE COMPRA

Los extranjeros pueden comprar casi todo tipo de propiedades o inmuebles en Estados Unidos. Existen muy pocas restricciones en comparación con otros países. Su agente/ejecutivo de bienes raíces de Miami le puede enviar una selección de propiedades basado en sus necesidades de compra así sea residencial o comercial. Nuestro bróker dispone de acceso a la base de datos de todas las propiedades publicadas y de excelentes propiedades de inversión denominadas "Propiedades Destacadas".

2.DISPONIBILIDAD DE FONDOS U OBTENCIÓN DE UNA HIPOTECA

Los extranjeros que compran una propiedad en Florida tienen la opción de obtener financiamiento generalmente aportando entre el 30 al 50% del valor de la propiedad. Los planes de financiamiento son varios y las cotizaciones varían dependiendo de la solidez financiera del comprador.

3.CONTRATO DE RESERVA/COMPRA

Una vez elegida la propiedad que desea comprar, su agente/ejecutivo de bienes raíces le ayudará a preparar la oferta de compra. Se prepara un contrato por la compra de la propiedad llamado As-Is (que significa estado actual) por el cual se ofrece un determinado valor. Habitualmente se utilizan contratos estándares desarrollados por la asociación de agentes inmobiliarios de la Florida. En este momento se transfiere un depósito inicial a la cuenta custodia (escrow) de la Title Company, que en caso de que la operación no llegue a concretarse es retornado a la cuenta del titular. Cuando el vendedor está de acuerdo, firma el contrato de compra venta y el mismo pasa a llamarse contrato ejecutado. Luego es enviado a la Title Company para que prepare la documentación para el cierre (closing) y contrate el seguro de título. Mientras tanto tenemos el periodo de inspección para verificar el estado de la propiedad.

4. CIERRE DE LA OPERACIÓN

Al momento del cierre, el comprador deberá firmar la documentación de compra y enviar el saldo a la cuenta escrow. El vendedor firma la escritura y la documentación de venta y la operación queda finalizada.

Ahí mismo se toma posesión de la propiedad y se inscribe a nombre del nuevo propietario/sociedad en el condado correspondiente.

ALGUNOS OTROS PUNTOS A TENER EN CUENTA

ESTATUTOS DEL CONDOMINIO

Si la propiedad está localizada en un edificio/condominio en algunas ocasiones debe aplicar a la asociación de co-propietarios o administración del edificio para cumplir con el proceso de registro como nuevo propietario.

OBTENCIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO DE LA PROPIEDAD

No importa si usted está comprando una propiedad en efectivo o si está solicitando un préstamo para efectuar la compra, el seguro de título es necesario para el traspaso de una propiedad en Estados Unidos. El seguro de título o Title Insurance, se efectúa a través de compañías aseguradoras altamente especializadas y lo gestiona la Title Company (Abogados de Títulos). El seguro de título protege al comprador de posibles defectos o errores en el título, reclamos de terceros de derechos, y está incluido dentro de los costos de cierre/administración.

ADMINISTRACIÓN

La administración se encargara de avisarle al inquilino dónde enviar los pagos o rentará/alquilará la propiedad si se encuentra vacante. Le enviarán un reporte por email y el pago en forma mensual.