

GUÍA GRATUITA

Cómo comprar una propiedad en Miami siendo extranjero

El proceso completo, explicado paso a paso y sin complicaciones.



MARIA CORINA AGUERO
Real Estate Advisor

eXp Realty LLC

BIENVENIDA

Antes de empezar

Si estás pensando en comprar una propiedad en Miami pero no vives en Estados Unidos, esta guía es para ti. Reuní aquí, de forma clara y ordenada, lo que necesitas saber para dar el paso con confianza: desde si puedes comprar (spoiler: sí puedes), hasta el proceso completo, los gastos reales y los errores que conviene evitar.

Soy María Corina Agüero, asesora inmobiliaria en Miami. Yo también llegué desde afuera y compré propiedades siendo extranjera, así que conozco de primera mano las dudas por las que estás pasando ahora mismo.

Esta guía es para ti si...

- Quieres invertir o tener un lugar en Miami sin vivir todavía en EE. UU.
- Te preocupa el tema de la visa, el financiamiento o los impuestos.
- Quieres entender el proceso completo antes de dar el primer paso.

Dos cosas que debes tener claras

1. Sí, puedes comprar

- No necesitas ser ciudadano ni tener Green Card.
- No necesitas ser residente fiscal ni vivir en Estados Unidos.
- Compras como inversionista extranjero, desde tu país, con tu pasaporte.
- Miami recibe compradores internacionales todos los años: es algo normal y frecuente.

2. Comprar no es lo mismo que vivir aquí

- Comprar una propiedad NO te da automáticamente una visa ni una residencia.
- Y al mismo tiempo, NO necesitas una visa para poder comprar.
- Puedes ser dueño de tu propiedad en Miami y seguir viviendo en tu país.
- Mudarte de forma permanente es un tema migratorio: se consulta con un abogado de inmigración.

¿Qué tipo de propiedad puedes comprar?

- **Condominios (condos)**

Los favoritos de muchos compradores internacionales: edificios con amenidades y fáciles de mantener cuando no vives aquí todo el año.

- **Casas unifamiliares**

Más espacio, jardín y privacidad. Ideales si piensas mudarte con tu familia.

- **Townhouses**

Un punto medio: varios niveles como una casa, con costos de mantenimiento normalmente más manejables.

- **Propiedades de inversión**

Pensadas para alquilar y generar ingresos.

- **Preconstrucción**

Compras antes o durante la construcción, muchas veces con planes de pago mientras el edificio se levanta.

Consejo: la opción correcta depende de tu objetivo. No es lo mismo comprar para vacacionar que para alquilar o para mudarte.

EL CAMINO

El proceso de compra en 9 pasos

- 1 Define tu presupuesto: cuánto quieres invertir y cómo vas a pagar (contado o financiamiento).
- 2 Busca propiedades que se ajusten a lo que quieres, filtrando opciones para no perder tiempo.
- 3 Haz una oferta por la propiedad que te gustó.
- 4 Firma el contrato de compraventa una vez aceptada la oferta.
- 5 Depósito: un depósito de buena fe queda en una cuenta segura (escrow), no en manos del vendedor.
- 6 Inspección: un profesional revisa la propiedad antes de seguir.
- 7 Financiamiento (si aplica): el banco procesa tu solicitud de préstamo.
- 8 Cierre (closing): se firman los documentos finales, se paga el saldo y la propiedad pasa a tu nombre.
- 9 Entrega: recibes las llaves. ¡La propiedad es tuya!

Si vas a financiar, antes del paso 2:

- Consigue tu carta de precalificación (pre-approval) con un lender: sin ella no te aceptan la oferta.
- Firmamos un acuerdo de representación (Buyer's Brokerage Agreement) para representarte oficialmente.

A distancia y financiamiento

¿Necesitas estar en Miami? No.

- Búsqueda y recorridos por videollamada, en vivo, desde tu casa.
- Firma electrónica válida para la mayoría de los documentos.
- Notarización remota en línea (RON): firmas ante un notario por video, desde tu país, solo con tu pasaporte. No necesitas ir a un consulado.

¿Puedes obtener financiamiento? Sí.

- Hay bancos y prestamistas especializados en compradores extranjeros (foreign national loans).
- Suelen pedir un pago inicial más alto, y las condiciones pueden ser distintas a las de un residente.
- No necesitas historial crediticio en EE. UU. ni número de seguro social.
- Piden documentación: ingresos globales, fondos, referencias bancarias y declaración de impuestos.

Nota: en esta guía no incluimos porcentajes ni tasas exactas porque cambian con el tiempo y con cada banco. Cuando llegue tu momento, te conecto con las personas correctas para números actualizados.

Gastos que debes considerar

El precio de la propiedad no es el único gasto. Ten estos costos en tu presupuesto desde el principio:

■ **Costos de cierre (closing costs)**

Trámites, seguro de título y honorarios que se pagan en el cierre, además del precio.

■ **HOA**

Cuota mensual de la asociación en condominios o comunidades. Varía mucho entre edificios: revísala siempre.

■ **Seguro de la propiedad**

En Florida es importante, sobre todo por el clima. Es un costo recurrente.

■ **Impuestos a la propiedad (property taxes)**

Se pagan cada año. El beneficio 'homestead exemption' reduce impuestos SOLO en tu residencia principal; como inversionista, para alquilar o segunda vivienda, pagas el impuesto completo.

■ **Mantenimiento**

Reparaciones, remodelaciones y el cuidado de la propiedad con el tiempo.

Importante: esto no es asesoría fiscal. Los impuestos para extranjeros tienen detalles; consúltalos con un contador (CPA).

Los errores más comunes

X Comprar solo por emoción

Miami enamora, pero una propiedad también es una decisión financiera. Los números tienen que cuadrar.

X No revisar las reglas del edificio

Muchos edificios restringen los alquileres a corto plazo. Si tu plan es alquilar, verifícalo antes.

X Ignorar los gastos mensuales

HOA, seguro, impuestos y, si aplica, la hipoteca. Enamorarte del precio y olvidar el costo mensual es un clásico.

X Elegir únicamente por el precio

Lo más barato no siempre es la mejor inversión. La ubicación, el estado y las reglas importan tanto como el precio.

X No trabajar con profesionales

Hacer todo solo, en un país y un sistema legal distintos, es arriesgado. Un buen equipo te protege.

Tu checklist del proceso

Marca cada paso a medida que avanzas. Es tu mapa de principio a fin.

- ☐ Definí mi presupuesto y cómo voy a pagar
- ☐ Si voy a financiar: obtuve mi pre-approval con un lender
- ☐ Firmé el acuerdo de representación con mi asesora
- ☐ Busqué y seleccioné propiedades (en persona o por video)
- ☐ Hice una oferta
- ☐ Firmé el contrato de compraventa
- ☐ Entregué el depósito en escrow
- ☐ Se hizo la inspección de la propiedad
- ☐ Se procesó el financiamiento (si aplica)
- ☐ Presupuesté closing costs, HOA, seguro, impuestos y mantenimiento
- ☐ Cierre (closing): firma final y pago del saldo
- ☐ Recibí las llaves. ¡La propiedad es mía!

¿LISTO PARA DAR EL PASO?

Hablemos de tu compra en Miami

Si ya estás pensando seriamente en comprar aquí, con gusto te oriento durante todo el proceso, desde el primer paso hasta que tengas las llaves en la mano.

Agenda una consulta:	calendly.com/coraguero
Sitio web:	corinaaguerore.com
Email:	corina.aguero@exprealty.com
WhatsApp:	wa.me/13053430826
Instagram:	@coraguerore
YouTube:	Vivir e invertir en Miami



MARIA CORINA AGUERO
Real Estate Advisor

eXp Realty LLC

Aviso: contenido informativo y educativo. No constituye asesoría legal, migratoria ni fiscal. Cada caso es distinto; consulta a un abogado y a un contador (CPA). La información puede cambiar con el tiempo.