



LICENSED REAL ESTATE BROKER
BK-3118637

Rafael Hidalgo

Director

info@miamiinmobiliario.com

[+34.649.667.505](tel:+34649667505) / [+1 786 633 2523](tel:+17866332523)

Información clave para invertir o hacer negocios en Florida

El Estado de Florida se ha convertido en los últimos tiempos en uno de los **más atractivos para empresarios e inversores, principalmente hispanohablantes**, que quieren hacer negocios o inversiones inmobiliarias en Estados Unidos. Esto se debe principalmente a que Florida es un puente de unión entre los mercados americano y latinoamericano, está en constante cambio y crecimiento, y cuenta con una serie de ventajas fiscales que favorecen la apertura de empresas y la atracción de inversiones. Así lo describe el director de Enterprise Florida Spain, Gonzalo Arance: “Admitiendo los fallos y limitaciones que tiene el Estado, si sumas la presión fiscal, los precios de los servicios y productos, los costes de establecimiento, el nudo logístico y la conectividad, yo creo que no tiene rival”.

Sin duda alguna, Florida cuenta con un entorno ideal, pero Arance advierte de que existen una serie de **conceptos y normas básicos que todo inversor o empresario debe conocer** antes de dar el primer paso en cualquier sector. En primer lugar, es muy importante conocer bien el mercado y el producto o servicio, además de contar con el apoyo de un profesional en el ámbito del asesoramiento jurídico, contable o financiero. También hay que tener una adecuada estructura y marcar unos objetivos factibles y alcanzables. Por último, hace hincapié en el networking activo y la importancia de “relacionarse e ir siempre con la gente adecuada”.

Calle Serrano 93, 5E. 28006 Madrid

info@miamiinmobiliario.com

[+34.649.667.505](tel:+34649667505)

En cuanto al **sector inmobiliario**, “es importante conocer la singularidad inmobiliaria de Miami a través de urbanizaciones llamadas ‘condominios’, y las obligaciones que contraen los inquilinos, para valorar la rentabilidad neta de la inversión”. Además de lo ya mencionado, el inversor tiene que valorar si es el momento más adecuado para la compra y asegurarse de que la localización del inmueble es buena y favorecerá una revalorización en los años venideros. El paso siguiente es analizar a fondo la inversión para **calcular la rentabilidad** teniendo en cuenta los **diferentes gastos de mantenimiento**, como “el property tax, el maintenance fee del edificio o los seguros, entre otros”.

Si hablamos de las **ventajas que ofrece Florida a los inversores y empresarios respecto al resto de estados** que conforman EEUU, sin duda alguna, destaca por encima de todos en materia de fiscalidad, principalmente. Según Arance, algunos de los aspectos más ventajosos de Florida son:

- El *corporate income tax* estatal es del 5,5%, uno de los más bajos del país.
- Florida es el 4º estado de los 50 con los impuestos más bajos, tras Alaska, South Dakota y Wyoming.
- Es uno de los nueve estados que no tiene parte estatal del *personal income tax* (0%).
- No existen impuestos a los inventarios de las empresas.
- Hay exenciones del impuesto a la propiedad a nivel estatal para empresas de fabricación.
- Es el único estado que crece en población a doble dígito. Cada año, hay nuevos residentes que son, principalmente, americanos que se jubilan e inversores y directivos desplazados.
- Es el tercer estado en cobertura de hospitales, empresas farmacéuticas y de *medical devices*.
- Miami, la capital del Estado, es la ciudad con más rutas a LATAM, tanto por mar como por aire.
- Recibe 75 millones de turistas cada año.

Aspectos a tener en cuenta al comprar una oficina o un local comercial en Miami

Como ya se ha mencionado, Florida es la puerta de entrada para muchas empresas a Estados Unidos y Latinoamérica. Su posición geográfica y su ambiente internacional hacen que Miami sea la ciudad elegida por muchos empresarios para desarrollar su actividad al otro lado del Atlántico. Por ello, una vez que el empresario ha solucionado todos los trámites legales para comenzar a operar en el país (constitución de la empresa, residencia y visado, principalmente), se topa con **la necesidad de disponer de una oficina o un local comercial** para desarrollar su actividad. En este caso, si la empresa cuenta con solvencia económica, lo más recomendable es invertir en la compra de sus propias oficinas.

En ocasiones, esta búsqueda puede convertirse en una tarea ardua si no se conoce bien la legislación, la ciudad o no se tienen contactos. Por eso, hemos elaborado un pequeño listado con los **aspectos más importantes a tener en cuenta** a la hora de invertir en la compra de unas oficinas o un local comercial en Miami:

- **¿Por qué Miami?** Sin duda, es la ciudad del Sur de la Florida idónea para este tipo de inversiones, ya que se ha convertido en uno de los epicentros económicos con mayor actividad a nivel mundial. Miami es una ciudad en continuo cambio y crecimiento en la que aparecen nuevos negocios de toda índole y en la que su población está en continuo crecimiento o evolución. Ambos factores son considerados muy positivos para la inversión en locales comerciales.
- Otro aspecto a tener en cuenta es la **ubicación del local**. Miami cuenta con una extensión de 145,21 km², y por ello es muy importante la localización del inmueble de cara a su revalorización. Según el barrio en el que se encuentre el coste será mayor o menor, pero los barrios en los que existe una mayor demanda de locales comerciales y oficinas son Brickell, Miami Beach y Coconut Grove, que cuenta con “una ocupación de más del 95%”, según datos ofrecidos por Jesús Aveledo Urdaneta en su libro ‘Pasaporte a Estados Unidos’. Además, Aveledo destaca la fuerte demanda que está experimentado la zona del aeropuerto West Dade en este aspecto, con “un

75% de ocupación para un espacio total de 3 millones de pies cuadrados”. En su libro también realiza una comparativa de los **costes promedio mínimos entre diferentes zona de Miami:**

- Brickel: US\$ 31 pies cuadrado al año
 - Miami Beach: US\$ 29 pie cuadrado al año
 - Downtown: US\$ 30 pies cuadrado al año
 - Coral Gables: US\$ 28 pie cuadrado al año
 - Coconut Grove: US\$ 31 pie cuadrado al año
 - South Miami: US\$ 20 pie cuadrado al año
 - Miami Lakes: US\$ 18 pie cuadrado año
-
- En los últimos años, existe una **mayor demanda que oferta de locales comerciales**. Por eso, resulta muy interesante invertir en la compra de un establecimiento, ya que así se evita la complicada tarea de buscar un alquiler que se adapte a unas necesidades concretas y que probablemente sea alto debida a la gran demanda existente; también hay la opción de alquilar una parte del local en propiedad a otra empresa y así rentabilizar doblemente el local, con el propio negocio y con la renta que abonará mensualmente la empresa inquilina.
 - Aunque la búsqueda de un local comercial o una oficina para su compra pueda parecer una tarea poco complicada, hay una serie de trámites y de decisiones para las que resulta de gran importancia **contar con el asesoramiento de un agente inmobiliario** experto en la compra de locales comerciales en Miami. En este asesoramiento inmobiliario, fiscal, legal, patrimonial e hipotecario te podrá asistir nuestro equipo de Miami Inmobiliario, además de informarte de la legislación americana aplicable como comprador o inversor.