



LICENSED REAL ESTATE BROKER  
BK-3118637

**Rafael Hidalgo**

Director

[info@miamiinmobiliario.com](mailto:info@miamiinmobiliario.com)

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

## ¿Qué hay que saber antes de comprar una propiedad en Miami?

Comprar una casa en Miami, la capital de Florida, es una oportunidad para ampliar o diversificar el patrimonio, pero antes de tomar la decisión es fundamental conocer **aspectos clave sobre fiscalidad, trámites y condiciones** del Real Estate de Miami.

En primer lugar, Miami es una ciudad muy extensa y **el mercado inmobiliario es muy amplio**, tanto de viviendas unifamiliares como de apartamentos (departamentos). Por ello, es importante **conocer las distintas zonas y valorar la mejor opción de inversión**.

La ciudad de Miami está localizada en el Condado de Miami-Dade, que contiene 35 municipios. Tiene una **población de 420.000 habitantes** (como Palma de Mallorca o Murcia) y está rodeada de otras áreas urbanas colindantes que también son interesantes para la inversión inmobiliaria, como Miami Beach, Coral Gables, Aventura, Bal Harbour, Cutler Bay, Indian Creek, Key Biscaynr, North Bay Village, Pinecrest y South Miami. Si se pretende **realizar una inversión en Real Estate Luxury**, debemos evitar algunas zonas del Downtown y cercanas al aeropuerto, y concentrar la búsqueda en áreas como Biscayne Bay, Miami Beach o Brickell Ave.

Calle Serrano 93, 5E. 28006 Madrid

[info@miamiinmobiliario.com](mailto:info@miamiinmobiliario.com)

[+34.649.667.505](tel:+34649667505)

Respecto a la distribución por perfiles de residentes / inversores, **a lo largo de la costa encontramos grandes edificios** de apartamentos, más enfocados a parejas y clientes singles. Más hacia el interior se localizan las casas unifamiliares donde suelen vivir familias en su mayoría.

Una vez se ha elegido la zona y el piso para la compra, es muy importante **antes de realizar una oferta** que el Realtor (comprador) obtenga del Manager del Condominio las Actas del 'Board of Directors'. Es información reciente y legalmente vinculante sobre si hay derramas u otros cargos que soportará el nuevo propietario. Se llama "Special Assignment". También recomendamos que se haga una inspección a cargo de un 'Home Inspector' certificado, un proceso que corre a cargo del comprador.

Adicionalmente, a la hora de valorar la inversión, es importante tener en cuenta los **gastos asociados a la propiedad inmobiliaria en Miami**.

## **Gastos inmobiliarios que hay que soportar al tener una casa o apartamento en Miami**

La propiedad de una casa o apartamento en Miami conlleva una serie de **gastos inmobiliarios** que deben considerarse al comprar la vivienda o realizar una inversión. Los costes se estructuran en torno a **tres conceptos principales**: cuota de la 'Condominium Asociation', impuestos locales y derramas de la urbanización.

En primer lugar, es importante saber que los apartamentos o condominios (urbanizaciones) están **regulados por la 'Condominium Asociation'**, una comunidad de vecinos que cuenta con normas y regulaciones propias. En edificios de más de diez apartamentos existe además la figura del 'Condominuum Manager', persona encargada del control económico a través de la supervisión de los pagos mensuales de los propietarios y del mantenimiento del edificio en perfectas condiciones. Esta figura es la equivalente en España al presidente de la comunidad y los pagos son como las cuotas de la comunidad. Este pago mensual depende del condominio y de las zonas comunes que tenga el edificio, pudiendo llegar **hasta los 1.300 dólares**.

Todos los edificios cuentan además con un **seguro obligatorio por ley**, que también está incluido en esta cuota del condominio. Este factor es clave en la valoración de la compra, sobre todo si se decide adquirir un condominio situado en una **zona de huracanes e inundaciones** porque, con toda seguridad, se encarecerá el coste del seguro.

Otro gasto asumido por la propiedad de un inmueble en Miami es el '**Property Tax**'. Este impuesto, que varía en función de la zona, incluye gastos como la recogida de basuras, los colegios públicos y un impuesto local parecido al IBI español. El valor del '**Property Tax**' se puede estimar antes de la compra, ya que **representa en torno al 2% del precio de la propiedad**. Otro coste asociado a la compra es la inspección de la casa o apartamento antes de la firma de la operación a cargo de un 'Home Inspector' certificado, uno de los trámites necesarios para la adquisición de toda propiedad en Miami.

En Miami Inmobiliario realizamos **estudios de costes y una valoración completa** del mantenimiento de una propiedad en Miami, un servicio muy demandado y común en el sector del Real Estate en Florida debido al alto volumen de inversiones inmobiliarias extranjeras ([ver promociones de obra nueva](#)). Incluso, este servicio se extiende más allá de la compra y evoluciona hacia el '**property management**' **para garantizar** una correcta gestión inmobiliaria.