Yolanda Acero
REALTOR



Guía de compra para el inversionista extranjero

Cómo invertir en bienes raíces en Florida con claridad, orden y confianza

Para personas que viven fuera de Estados Unidos y desean comprar una propiedad de inversión en Florida.

Yolanda Acero, Realtor® · My Realty Group
Asesoría bilingüe español / inglés · Edición noviembre 2026

Bienvenido



Gracias por su interés en invertir en Florida. Comprar una propiedad desde otro país es una decisión importante, y es normal tener preguntas sobre documentos, dinero, impuestos y cómo hacerlo todo a distancia.

Preparé esta guía para que usted entienda el proceso **antes** de comprometer su dinero. No le voy a prometer ganancias. Le voy a mostrar cómo hacer las preguntas correctas, cómo calcular los gastos reales y en qué momento necesita a cada profesional.

Mi trabajo es acompañarle, explicarle cada paso con palabras sencillas y coordinar con el equipo que necesite para comprar con seguridad.

Yolanda Acero
Realtor® · My Realty Group

¿Quién es Yolanda Acero?

• Agente de bienes raíces (Realtor®) con licencia en Florida, afiliada a **My Realty Group**, en Orlando.

• Más de 15 años de experiencia en ventas y servicio al cliente.

• Atención en **español e inglés**, para que nada se pierda en la traducción.

• Enfocada en inversionistas, compradores por primera vez y proyectos de **preconstrucción** en Florida Central.

Cómo usar esta guía

No necesita leerla de una sola vez ni saber todas las respuestas. Al final de cada sección encontrará una pregunta para nuestra conversación. Anote sus respuestas: así nuestra primera reunión será más útil y más rápida.

Contenido

1. Antes de empezar: qué significa invertir
2. Por qué muchos inversionistas miran a Florida
3. El proceso de compra paso a paso
4. Prepare sus documentos
5. Haga las cuentas completas
6. Revise antes de firmar
7. Temas especiales para compradores extranjeros
8. Protéjase del fraude
9. Palabras que va a escuchar (glosario)
10. Preguntas frecuentes
11. Su lista de verificación y su hoja de preparación
Fuentes, alcance y aviso legal

1. Antes de empezar: qué significa invertir

Comprar para invertir es comprar pensando en recibir dinero por el alquiler, vender en el futuro, o ambas cosas. Muchas personas también quieren disfrutar la propiedad algunos días del año. Todo eso es posible, pero **antes de elegir hay que confirmar qué usos están permitidos** en cada propiedad.

Empiece con estas tres respuestas

- ¿Quiere alquilar por meses, recibir turistas o también usar la propiedad?
- ¿Cuánto dinero tiene disponible **sin afectar** sus gastos personales ni su ahorro de emergencia?
- ¿Quiere pagar todo con su dinero o necesita un préstamo?

Tres formas de usar una propiedad de inversión

Tipo de uso	Cómo funciona	Qué debe confirmar
Alquiler largo (6 a 12 meses o más)	Un inquilino vive en la propiedad y paga una renta mensual.	Reglas de la comunidad (HOA), costo de administración, meses sin inquilino.
Alquiler corto o vacacional (días o semanas)	Recibe turistas, normalmente por plataformas o por una empresa administradora.	Si la ciudad, el condado y el edificio lo permiten; licencias; impuestos de turismo; costos de limpieza y administración.
Uso personal + alquiler	Usted usa la propiedad algunos días y la alquila el resto del tiempo.	Cuántos días puede usarla, quién administra, y cómo afecta sus impuestos y su préstamo.

El precio no cuenta toda la historia

Además del precio, habrá gastos para comprar y para mantener la propiedad. Puede haber meses sin inquilinos. **Ni el alquiler ni el aumento del valor están garantizados.**

Comprar una propiedad **no le da automáticamente una visa** ni permiso para vivir o trabajar en Estados Unidos. Antes de entregar dinero, confirme con un abogado que usted puede realizar esa compra. [1, 2, 11]

Para nuestra conversación: *¿qué espera que esta inversión haga por usted y su familia en los próximos 5 a 10 años?*

2. Por qué muchos inversionistas miran a Florida

Florida es uno de los estados que más atrae a compradores e inversionistas, de Estados Unidos y de otros países. Estas son algunas razones que suelen mencionar:

- **No hay impuesto estatal sobre el ingreso personal.** Florida no cobra impuesto estatal a los ingresos de las personas. Los impuestos federales sí aplican. [12]
- **Mucha gente se muda a Florida.** El estado ha tenido un crecimiento de población constante durante años, y eso mantiene la demanda de vivienda y alquiler. [13]
- **Orlando y Florida Central reciben millones de visitantes.** El turismo, los parques, los hospitales, las universidades y los nuevos empleos generan movimiento todo el año.
- **Muchos proyectos nuevos.** Hay comunidades nuevas y edificios en preconstrucción, con diferentes precios y estilos.

Lo que también debe saber

Una buena asesora le habla de todo, no solo de lo bonito. En Florida también debe considerar:

- **Seguros más altos** que en otros estados, por el riesgo de huracanes e inundaciones.
- **Cuotas de comunidad (HOA)** y, en comunidades nuevas, un cargo llamado **CDD** que aparece en la factura de impuestos.
- **Reglas distintas en cada ciudad y edificio** para el alquiler a turistas.
- **El valor de las propiedades sube y baja.** El pasado no garantiza el futuro.

> **Para nuestra conversación:** *¿qué le atrae más de Florida y qué le preocupa?*

3. El proceso de compra paso a paso

Cada compra es diferente, pero la mayoría sigue este camino. Saber dónde está le ayuda a sentirse en control.

Paso	Qué pasa	Quién le ayuda
1	Conversación inicial. Definimos su objetivo, su presupuesto y si necesita préstamo.	Yolanda
2	Preparación del dinero y los documentos. Pasaporte, estados de cuenta y, si aplica, carta del prestamista para extranjeros.	Yolanda, banco o prestamista
3	Búsqueda y comparación. Revisamos opciones, zonas, reglas de alquiler y números de cada propiedad.	Yolanda
4	Oferta y contrato. Se negocia el precio y las condiciones. Se firma el contrato.	Yolanda, abogado (recomendado)
5	Depósito. Se entrega el depósito a una compañía de título, abogado o cuenta en garantía (escrow).	Compañía de título o abogado
6	Revisiones. Inspección de la propiedad, avalúo del banco, revisión del título (que no tenga deudas ni problemas legales), seguro.	Inspector, banco, compañía de título, agente de seguros
7	Aprobación final del préstamo y revisión de la lista final de gastos.	Banco o prestamista
8	Cierre. Se firman los documentos, se completan los pagos y usted recibe la propiedad. Se puede firmar a distancia en muchos casos.	Compañía de título, abogado, Yolanda

En preconstrucción el camino es más largo

Si compra un proyecto que todavía no está construido, el pago se hace por etapas durante meses o años, y el cierre ocurre cuando la obra termina. Por eso es aún más importante revisar el calendario de pagos, la fecha de entrega y las condiciones para cancelar. [7]

4. Prepare sus documentos

No necesita tener todo resuelto para conversar conmigo. Esta lista le ayuda a empezar. El banco y la compañía de cierre le darán la lista exacta para su caso.

Si compra con su propio dinero

- Pasaporte vigente y datos de contacto.
- Estados de cuenta completos que muestren el dinero disponible. **Pueden pedirle explicar de dónde salió ese dinero**; es una revisión normal.
- Los nombres de quienes van a comprar. Avise si desea comprar a nombre de una empresa (por ejemplo, una LLC).

Si necesita un préstamo

Además de lo anterior, pueden pedirle:

- Pruebas de sus ingresos: recibos de pago, carta laboral o documentos de su negocio.
- Declaraciones de impuestos, información de deudas e historial de crédito, según el programa.
- Dinero para el pago inicial, los gastos de compra y un ahorro que quede disponible después de comprar. [3]
- Cartas de referencia de su banco y, a veces, documentos traducidos al inglés.

El **pago inicial** es la parte del precio que usted pone de su dinero. No hay un mismo porcentaje ni un mismo puntaje de crédito para todos. Para compradores extranjeros, los bancos suelen pedir un pago inicial más alto que para residentes. **Pida al banco sus condiciones por escrito.**

> **Sobre visas, cuentas y números fiscales**
>
> No dé por hecho que necesita visa, cuenta bancaria en Estados Unidos o un número fiscal antes de hacer una oferta. Pregunte qué exige su operación. Un **ITIN** es un número para ciertos trámites de impuestos; **no es una visa**. [1]

> **Para nuestra conversación:** *¿qué documentos ya tiene y cuáles necesita organizar?*

5. Haga las cuentas completas

Muchos inversionistas solo miran el precio y el alquiler. Los que toman mejores decisiones miran **todos** los gastos. Use estas tablas como lista para pedir números reales.

Dinero para comprar

Gasto	Qué es
Pago inicial	La parte del precio que usted pone. Si no usa préstamo, es el precio completo.
Gastos de cierre	Cargos del préstamo, del título, del registro, impuestos de documentos y honorarios. Pida la lista escrita.
Inspección y avalúo	La revisión del estado de la propiedad y el valor que calcula el banco.
Seguro del primer año	Muchas veces se paga antes o el día del cierre.
Reservas	Dinero que el banco puede pedir que le quede ahorrado después de comprar.
Cambio de moneda y envío	Lo que cuesta cambiar su dinero a dólares y enviarlo a Estados Unidos.

El depósito que ya pagó debe aparecer descontado en las cuentas finales, para no cobrarlo dos veces.

Dinero para mantener la propiedad (cada mes o cada año)

Gasto	Qué debe saber
Pago del préstamo	Si tiene préstamo. Pregunte si la tasa es fija o puede cambiar.
Impuestos de propiedad	Se pagan una vez al año. El impuesto que paga hoy el vendedor puede cambiar después de la compra. Solicite una estimación para usted. [4]
Seguro	Seguro de la propiedad y, si está en zona de riesgo, seguro de inundación aparte. [6]
Cuota HOA o de condominio	Paga áreas comunes y mantenimiento. Pregunte si hay cuotas especiales pendientes.
CDD	Cargo de muchas comunidades nuevas para pagar calles, agua y áreas comunes. Viene en la factura de impuestos.
Administración	Si una empresa administra el alquiler, cobra un porcentaje o una tarifa fija.
Reparaciones y vacancia	Ahorro para arreglos y para meses sin inquilino.

Un ejemplo sencillo

Concepto	Cada mes
Alquiler recibido	$2,000
Préstamo, impuestos, seguro, HOA y administración	– $1,500
Lo que queda antes de otros gastos	$500

Esos $500 **no son la ganancia final**: todavía pueden faltar impuestos sobre sus ingresos, reparaciones o meses sin alquiler. Este ejemplo solo explica cómo se hace la cuenta. **No es una oferta ni una promesa de rendimiento.**

Novedad 2026: cambios en los impuestos de propiedad (Enmienda 3)

El 3 de noviembre de 2026, los votantes de Florida aprobaron la **Enmienda 3**, según los resultados reportados. Estos son los cambios principales que entran a partir del **1 de enero de 2027**: [14, 15]

• **Propiedades de inversión, alquiler y segundas viviendas:** el aumento anual del valor que se usa para calcular algunos impuestos (los que no son escolares) tendrá un límite de **5% en lugar de 10%**.

• **Vivienda principal (homestead):** la exención para impuestos no escolares sube a $150,000 en 2027 y a $250,000 en 2028. **No aplica a propiedades de inversión.**

• Los detalles los aplica cada condado. Antes de comprar, pida una estimación de impuestos actualizada para usted.

Para nuestra conversación: *¿cuánto podría pagar cada mes si la propiedad no se alquila durante un tiempo?*

6. Revise antes de firmar

Antes de entregar dinero que podría perder, obtenga respuestas **por escrito**. El abogado revisa el contrato y sus derechos; el banco confirma el préstamo; yo le ayudo a coordinar y a no olvidar nada.

- ¿Se permite el tipo de alquiler que quiero? Revise las reglas del edificio y de la ciudad o del condado. [5]
- ¿Quién revisará el estado de la propiedad y si tiene deudas o problemas legales?
- ¿Qué seguro necesito y cuánto cuesta? **El seguro común normalmente no cubre inundaciones.** [6]
- ¿Cuánto debo depositar, quién guarda ese dinero y en qué casos me lo devuelven?
- ¿Qué pasa si el banco no aprueba el préstamo? ¿Qué fechas debo cumplir para proteger mis derechos?
- Si es condominio: ¿el edificio tiene sus inspecciones y ahorros (reservas) al día? Las leyes de Florida para condominios exigen revisiones de estructura y reservas, y eso puede subir las cuotas.

Si compra antes de que esté terminado (preconstrucción)

Revise el calendario de pagos, la fecha de entrega, los retrasos permitidos y las condiciones para cancelar. **No suponga que todo depósito se devuelve.** En Florida, la ley establece reglas sobre cómo se guardan los depósitos de preconstrucción de condominios; pida que le expliquen cómo aplican en su contrato. [7]

Si le ofrecen una unidad lock-out

Es una unidad con espacios que pueden separarse. **No significa automáticamente que usted compra dos propiedades independientes.** Confirme por escrito si puede alquilar un espacio y usar el otro, cuántos días puede quedarse y quién administra el alquiler. Pregunte cuánto cobra esa empresa.

Si es una residencia tipo hotel (condo-hotel)

Muchos bancos tradicionales no prestan para este tipo de propiedad, y puede necesitar un préstamo especial o comprar con su propio dinero. Confirme esto **antes** de reservar. [8]

> **Para nuestra conversación:** *¿qué condición tendría que cumplirse para que usted se sienta cómodo comprando?*

7. Temas especiales para compradores extranjeros

Estos temas no deben asustarle. Son preguntas normales que conviene resolver con su abogado y su contador **antes** de comprar.

Tema	Qué debe saber
Visa y residencia	Comprar una propiedad no da visa ni residencia. Existen programas migratorios para inversionistas, pero tienen otras reglas y montos. [11]
Restricciones de Florida	Una ley de Florida limita ciertas compras de personas domiciliadas en algunos países (por ejemplo China, Cuba, Irán, Rusia, Venezuela, Corea del Norte y Siria), sobre todo cerca de bases militares o infraestructura importante. Si este es su caso, consulte con un abogado antes de ofertar. [2]
Impuestos sobre el alquiler	El alquiler que recibe en Estados Unidos paga impuestos aquí. Si no se organiza bien, se puede aplicar una retención alta sobre el alquiler total. Un contador le explica cómo declararlo correctamente. [16]
Cuando venda (FIRPTA)	Cuando un extranjero vende una propiedad en Estados Unidos, normalmente el comprador debe retener una parte del precio (por regla general, 15%) y enviarla al IRS. Luego usted declara y puede recuperar lo que corresponda. [17]
Herencia	Para personas que no son residentes, el impuesto de herencia de Estados Unidos puede aplicar con una exención mucho menor que para residentes. Decida desde el inicio a nombre de quién comprar. [18]
Comprar con una empresa (LLC)	Puede ayudar a organizar, pero no elimina impuestos automáticamente y tiene costos. Decida con su contador y su abogado.
Firmar a distancia	Muchas compras se pueden firmar sin viajar, con documentos notariados, a veces con apostilla o con un poder. Pregunte con tiempo cómo será su cierre.
Su país de origen	Revise también las obligaciones de impuestos y de reporte de bienes en su país.

> **Para nuestra conversación:** *¿a nombre de quién piensa comprar y ya tiene un contador que conozca las reglas de Estados Unidos?*

8. Protéjase del fraude

El fraude con transferencias de dinero en compras de bienes raíces es real. Los delincuentes envían correos que parecen de la compañía de título, del abogado o incluso de su agente, con instrucciones de pago falsas. [9]

Tres reglas de oro

1. Nunca envíe dinero solo porque un correo se lo pide. Antes de transferir, llame a la compañía de título a un número que usted ya tenía o que confirmó por su cuenta.

2. Desconfíe de los cambios de último momento. Si de repente le dicen que la cuenta "cambió", deténgase y verifique.

3. No firme lo que no entienda. Pida que le expliquen fechas, cargos y condiciones para cancelar. Preguntar no le hace ver mal; le protege.

Yo **nunca** le pediré que me envíe dinero a una cuenta personal. Los depósitos y pagos de la compra se manejan a través de la compañía de título, el abogado o la cuenta en garantía indicada en el contrato.

9. Palabras que va a escuchar

Palabra	Qué significa
Avalúo (appraisal)	El valor de la propiedad que calcula un profesional para el banco.
CDD	Cargo de algunas comunidades nuevas para pagar calles, agua y áreas comunes. Viene en la factura de impuestos.
Cierre (closing)	El último paso: se firman documentos, se paga y usted recibe la propiedad.
Compañía de título	Revisa que la propiedad no tenga deudas ni problemas legales y coordina el cierre.
Cuota especial	Un pago extra que la comunidad o el edificio cobra para una reparación grande.
Depósito en garantía (escrow)	Dinero que guarda un tercero de confianza hasta que se cumplan las condiciones del contrato.
Gastos de cierre	Los cargos que se pagan el día del cierre, además del pago inicial.
HOA	La asociación de la comunidad o del condominio. Cobra una cuota y tiene reglas.
FIRPTA	Ley que obliga, en general, a retener una parte del precio cuando un extranjero vende una propiedad en EE. UU.
Homestead	Reducción de impuestos solo para la vivienda principal de residentes permanentes de Florida.
Inspección	Revisión del estado físico de la propiedad: techo, plomería, electricidad, aire acondicionado.
ITIN	Número del IRS para ciertos trámites de impuestos. No es una visa.
LLC	Un tipo de empresa que algunas personas usan para comprar propiedades.
Pago inicial (down payment)	La parte del precio que usted pone de su dinero.
Preaprobación	Carta del banco que dice cuánto le podría prestar, sujeta a revisión final.
Preconstrucción	Comprar una propiedad antes de que esté terminada.
Vacancia	El tiempo en que la propiedad está sin inquilino.

10. Preguntas frecuentes

¿Cuánto dinero necesito para empezar?
Depende del precio, de si usa préstamo y del tipo de propiedad. Además del pago inicial, calcule los gastos de cierre y un ahorro de reserva. En nuestra conversación hacemos esa cuenta con sus números.

¿Me garantizan que la propiedad va a subir de valor o que se va a alquilar?
No. Nadie puede garantizarlo. Lo que sí podemos hacer es estudiar la zona, la demanda y los gastos reales para que usted decida con información.

¿Tengo que viajar a Florida para comprar?
No siempre. Muchas compras se completan a distancia con firmas notariadas. Aun así, si puede visitar la zona, le ayuda a decidir con más seguridad.

¿Puedo alquilar a turistas en cualquier propiedad?
No. Depende de la ciudad, el condado y las reglas del edificio o comunidad. Siempre lo confirmamos antes de ofertar.

¿Cuánto cobra usted por asesorarme como compradora?
Se lo explico con claridad en nuestra primera conversación, por escrito y antes de firmar cualquier acuerdo, para que no haya sorpresas.

¿Qué pasa después de leer esta guía?
Agendamos una conversación sin compromiso. Revisamos su objetivo, su presupuesto y sus preguntas, y le digo con honestidad qué opciones tiene sentido estudiar.

11. Su lista de verificación

Use esta lista para saber en qué punto está. Puede imprimirla y marcarla.

- ☐ Tengo claro para qué quiero comprar (alquiler largo, turistas, uso personal).
- ☐ Sé cuánto dinero puedo usar sin afectar mi ahorro de emergencia.
- ☐ Confirmé con un abogado que puedo comprar y a nombre de quién lo haré.
- ☐ Pedí la lista escrita de gastos de compra y de mantenimiento.
- ☐ Confirmé que el tipo de alquiler que quiero está permitido.
- ☐ Pedí cotización de seguro, incluyendo inundación.
- ☐ Pedí una estimación de impuestos de propiedad para mí (no la del vendedor).
- ☐ Revisé cuotas HOA, CDD y posibles cuotas especiales.
- ☐ Entiendo las condiciones del depósito y en qué casos se devuelve.
- ☐ Hablé con un contador sobre impuestos del alquiler, venta futura y herencia.
- ☐ Sé cómo verificar las instrucciones de pago antes de transferir dinero.

Su hoja de preparación

Anote lo que sabe. Puede dejar en blanco lo que todavía no tenga claro.

Mi nombre:

Quiero comprar para:

Tengo disponible aproximadamente:

Necesito préstamo (Sí / No / No sé):

Me gustaría comprar en (zona o ciudad):

Tipo de propiedad que me interesa:

¿Cuándo me gustaría comprar?:

Mi pregunta más importante es:

Su próximo paso

Con su objetivo, su presupuesto y sus documentos, podremos identificar qué opciones vale la pena estudiar. También veremos qué debe confirmar con el banco, el abogado y el contador antes de comprometerse.

No necesita saber todas las respuestas para hablar conmigo. Mi trabajo como su asesora es ayudarle a ordenar sus opciones y coordinar los siguientes pasos, en su idioma y a su ritmo.



Agende su conversación sin compromiso

Yolanda Acero, Realtor® · My Realty Group
Teléfono / WhatsApp: **(407) 923-9623**
Correo: yolandaacerosanchez@gmail.com
yolandaacerorealtor.com · Instagram: @yolandaceros
LinkedIn: Yolanda Acero
Oficina: 8810 Commodity Cir., Orlando, FL 32819

Atención en español e inglés

Fuentes y notas de consulta

Puede tocar los enlaces para consultar las fuentes. No necesita leerlas para nuestra primera conversación.

[1] IRS · Qué es un ITIN
[2] Florida · Restricciones para determinadas compras (Capítulo 692)
[3] Prestamista · Ejemplo de documentos para extranjeros
[4] Florida · Impuestos de la propiedad al comprar
[5] Florida · Reglas locales para alquiler vacacional
[6] FEMA · Seguro de inundación
[7] Florida · Depósitos de preconstrucción (718.202)
[8] Fannie Mae · Proyectos que no acepta
[9] CFPB · Evitar fraudes al enviar dinero para el cierre
[10] Florida · Exenciones de impuestos de propiedad
[11] Departamento de Estado · Visas para inversionistas
[12] Florida Department of Revenue · Impuestos en Florida
[13] U.S. Census Bureau · Estimaciones de población
[14] Florida TaxWatch · Enmienda 3 sobre impuestos de propiedad
[15] FOX 35 Orlando · Votantes aprueban la Enmienda 3 (3 nov. 2026)
[16] IRS · Impuestos de personas no residentes
[17] IRS · Retención FIRPTA
[18] IRS · Impuesto de herencia para no residentes

Alcance de esta guía y aviso legal

Esta guía es educativa y prepara una primera conversación. No es una lista completa de requisitos, ni una aprobación para comprar o recibir un préstamo, ni una oferta de venta. Cada persona, propiedad y contrato necesita su propia revisión.

Yolanda Acero es agente de bienes raíces; no es abogada, contadora ni asesora financiera. Los temas legales los confirma el abogado; los impuestos, el contador; el préstamo, el prestamista. Ninguna parte de esta guía promete ganancias, alquiler ni aumento de valor.

Las leyes, impuestos y requisitos pueden cambiar. Las fuentes comerciales se muestran como ejemplos, no como recomendaciones de crédito.

Igualdad de oportunidades en la vivienda: atendemos a todas las personas sin discriminación, de acuerdo con la Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act).

Información consultada en noviembre de 2026. Edición actualizada en lenguaje sencillo: 18 de noviembre de 2026.