

SIN ERRORES, NI COMPLICACIONES

Guía práctica para invertir de manera exitosa en propiedades en EE.UU.

*Por Ruedi Sieber
Sieber International CEO | Broker*

El Desafío del Inversionista Mexicano en Florida

- Por qué Florida se ha convertido en el destino #1 para inversionistas mexicanos
- La saturación de ofertas vs. la importancia de elegir el socio correcto
- Cómo esta guía te ayudará a invertir inteligentemente en las zonas de mayor oportunidad

Capítulo 1:

Los 7 Errores Más Comunes (Y Costosos) que Debes Evitar

Error 1: Invertir sin una estructura legal adecuada

- **El problema:** Comprar a título personal expone a impuestos sucesorios del 40%
- **La solución:** Estructuras LLC específicas para extranjeros
- **Ejemplo real:** Diferencia en costos entre compra personal vs. LLC en un proyecto de \$500,000

Error 2: Falta de conocimiento acerca de costos iniciales y de cierre de la propiedad

- **El problema:** Suponer que se debe contar con el 100% de la inversión desde un inicio.
- **Los costos ocultos:** Los costos de cierre (3-5%), inspecciones, seguros y depósitos, se perciben como un costo adicional que puede ser alto, sin embargo se debe conocer la normatividad para **desmitificar este punto**.
- **Calculadora real:** Se puede acceder a un proyecto desde un 25% (Pago fraccionado).

Error 3: Elegir zona por “nombre” en lugar de fundamentales

- **El error común:** “Quiero algo en Miami Beach porque suena bien”
- **La realidad:** Wynwood está generando mayor plusvalía que South Beach
- **Análisis comparativo:** Wynwood vs. Miami Beach vs. Brickell en términos de ROI

Error 4: No entender las regulaciones locales para rentas cortas

- **El problema crítico:** Comprar en una zona que prohíbe Airbnb
- **Regulaciones por zona:** Wynwood, Miami Beach, Brickell, Hollywood, Aventura
- **Impacto financiero:** Diferencia entre renta tradicional vs. renta corta

Error 5: Ignorar las implicaciones fiscales en ambos países

- **Retenciones FIRPTA:** 15% sobre el precio de venta
- **Tratado México-EE.UU.:** Cómo evitar doble tributación
- **Planificación fiscal:** Estructuración correcta desde el inicio

Error 6: No analizar el timing del mercado

- **El momento importa:** Comprar en pre-construcción vs. entregado
- **Ciclos de entrega:** 2026-2027, qué significa para tu inversión
- **Estrategia de financiamiento:** Cómo rentabilizo mi inversión? En plusvalía o renta corta de la propiedad, dependiendo del plazo de entrega

Error 7: Elegir desarrollador sin track record comprobado

- **Preguntas clave:** ¿Cuántos proyectos ha entregado a tiempo?
- **Red flags** en el mercado de pre-construcción
- ****Por qué la experiencia y conocimiento del mercado de mi asesor en inversiones inmobiliarias adquiere tanto valor**



Capítulo 2:

Marco Legal y Fiscal para Inversiones en Florida

Documentación recomendada para mexicanos

- **ITIN vs. SSN:** Cuál necesitas y cuándo
- **Cuentas bancarias:** Bancos que aceptan extranjeros sin SSN

Estructuras de protección patrimonial

- **LLC de Florida:** Ventajas específicas para extranjeros
- **Protección de activos:** Cómo blindar tu inversión
- **Costos anuales:** Mantenimiento de LLC vs. ownership directo

Fiscalidad específica para propiedades en Florida

- **Impuestos a la propiedad:** Homestead exemption y sus limitaciones
- **Retenciones por rentas:** Airbnb, renta tradicional, manejo de 1099s
- **Estrategias de deducción:** Depreciación, gastos deducibles, optimización fiscal

Capítulo 3:

Análisis de Zonas de Oportunidad en Florida

Wynwood: El Distrito Artístico en Transformación

- **Por qué está en auge:** Inversión pública, gentrificación controlada
- **Perfil del inquilino:** Turistas culturales, nómadas digitales, millennials
- **Proyectos Sieber disponibles:** Nomad Residences y The Rider
- **ROI esperado:** 10-12% anual + 28-30% plusvalía
- **Regulaciones:** Políticas favorables para rentas cortas



Miami Beach: Lujo Consolidado con Potencial

- **North Beach vs. South Beach:** Diferencias de inversión
- **Ventaja competitiva:** Proximidad al mar, turismo premium
- **Proyectos Sieber disponibles:** 7200 Collins y 72 Carlyle
- **Regulaciones:** Políticas favorables para rentas cortas



Brickell: El Wall Street de Miami

- **Perfil del mercado:** Ejecutivos, viajeros de negocios, relocalizados corporativos
- **Proyecto destacado:** The Standard Residences
- **Ventajas:** Alta ocupación, rentas premium, liquidez del mercado

Hollywood: El Valor Emergente

- **Por qué es oportunidad:** Precios accesibles, desarrollo de infraestructura
- **Proyecto disponible:** Gaia Hollywood desde \$400,000
- **Estrategia:** Ideal para inversionistas que buscan diversificación geográfica



Aventura/Hallandale Beach: El Mejor Precio-Valor

- **Ventaja competitiva:** Precios más bajos que zonas establecidas
- **Proyecto disponible:** Seven Park desde \$360,000
- **Perfil ideal:** Diversificación de portfolio

Capítulo 4:

Financiamiento para Extranjeros en Florida

El modelo de solo 25% de entrada

- **Por qué funciona:** Bancos americanos y el riesgo extranjero
- **Opciones disponibles:** Hipotecas tradicionales vs. portfolio lenders
- **Requisitos específicos:** Income verification, reservas de efectivo

Bancos especializados en extranjeros

- **Instituciones recomendadas:** Experiencia con mexicanos
- **Documentación necesaria:** Estados financieros, cartas de referencia
- **Proceso y timing:** 45-60 días promedio

Estrategias de optimización financiera

- **Leverage inteligente:** Cómo maximizar el ROI con financiamiento
- **Refinanciamiento futuro:** Construir historial crediticio
- **Portfolio lending:** Para inversionistas con múltiples propiedades

Alternativas de financiamiento

- **Hard money lenders:** Para oportunidades de tiempo limitado
- **Seller financing:** Negociación directa con desarrolladores
- **Joint ventures:** Asociaciones estratégicas

Capítulo 5:

Tipos de Inversión y Modelos de Rentabilidad

El modelo de rentas cortas (Airbnb/VRBO)

- **Por qué Sieber se especializa en esto:** Posibilidad de disfrutar la propiedad y rentabilizarla el resto del año.
- **Zonas óptimas:** Wynwood, Miami Beach, Brickell
- **Gestión profesional:** Importancia del management especializado
- **ROI realista:** 10-12% neto después de gastos

Rentas tradicionales como respaldo

- **Cuándo considerarlas:** Regulaciones, mercado estacional
- **Yields esperados:** 6-8% en zonas prime
- **Perfil de inquilino:** Profesionales, estudiantes, relocalizados



Estrategia de apreciación de capital

- **Plazos de inversión:** 3-5 años para maximizar plusvalía
- **Zonas de mayor potencial:** Wynwood, North Beach, Brickell
- **Timing de salida:** Cómo identificar el momento óptimo

Diversificación de portfolio

- **Mix recomendado:** Diferentes zonas y tipos de propiedad
- **Gestión de riesgo:** No concentrar en una sola área
- **Escalabilidad:** Cómo crecer el portafolio progresivamente, apalancandose en la rentabilidad por rentas cortas y/o plusvalía



Capítulo 6:

Casos de Éxito Reales con Proyectos Sieber

Caso 1: Inversionista Conservador – Seven Park, Aventura

- **Perfil:** Ejecutivo mexicano, primera inversión en EE.UU.
- **Inversión:** \$360,000 + \$90,000 entrada (25%)
- **Estrategia:** Renta tradicional 12 meses
- **Resultados año 1:** 8% ROI + apreciación
- **Lecciones:** Importancia de la ubicación emergente

Caso 2: Inversionista Agresivo – Nomad, Wynwood

- **Perfil:** Empresario con experiencia en Airbnb México
- **Inversión:** \$600,000, optimización fiscal con LLC
- **Estrategia:** Renta corta premium + gestión profesional
- **Resultados:** 12% ROI neto, ocupación 85%
- **Factores clave:** Diseño orientado a rentas cortas, ubicación cultural

Caso 3: Portfolio Diversificado - Múltiples Proyectos

- **Perfil:** Family office mexicano
- **Estrategia:** 3 propiedades en diferentes zonas Sieber
- **Mix:** Wynwood (renta corta) + Brickell (ejecutivos) + Hollywood (familias)
- **Gestión:** Servicio integral Sieber para todo el portfolio
- **Resultados:** Riesgo mitigado, flujo constante, crecimiento escalable



Capítulo 7:

Preguntas Clave Antes de Elegir Tu Proyecto

Evaluación financiera personal

- ¿Cuál es mi presupuesto real incluyendo todos los costos?
- ¿Puedo mantener la propiedad 6 meses sin ingresos por rentas?
- ¿Mi perfil de riesgo se alinea con rentas cortas o prefiero estabilidad?

Análisis del proyecto específico

- ¿El desarrollador tiene experiencia comprobada en entregas?
- ¿El diseño está optimizado para mi estrategia de rentas?
- ¿Las amenidades justifican el precio vs. competencia?
- ¿Cuál es el timeline real de entrega y occupancy?

Due diligence de ubicación

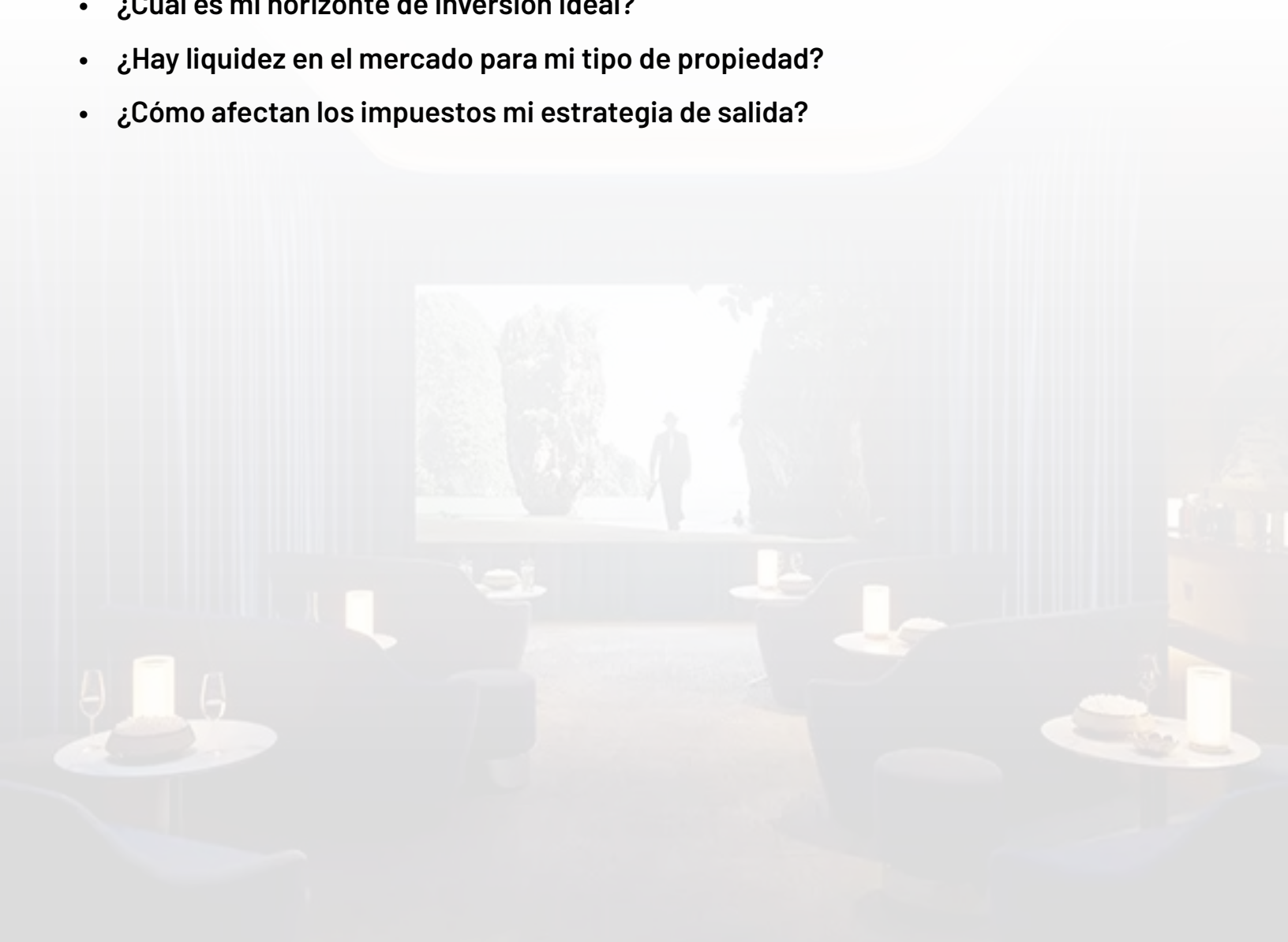
- ¿Las regulaciones locales permiten mi estrategia planeada?
- ¿Qué desarrollos futuros pueden afectar mi inversión?
- ¿La zona tiene demanda comprobada en mi segmento objetivo?

Evaluación de gestión post-compra

- ¿Quién gestionará mi propiedad cuando no esté presente?
- ¿El gestor tiene experiencia específica en mi zona y tipo de renta?
- ¿Cuáles son los costos reales de administración profesional?

Estrategia de salida

- ¿Cuál es mi horizonte de inversión ideal?
- ¿Hay liquidez en el mercado para mi tipo de propiedad?
- ¿Cómo afectan los impuestos mi estrategia de salida?



Capítulo 8:

La Ventaja del Modelo Integral Sieber

Más que un agente: Tu socio estratégico completo

- **El problema de los servicios fragmentados** en el mercado
- **Por qué necesitas coordinación total** desde compra hasta gestión
- **El costo real de trabajar con múltiples proveedores**

Especialización en inversionistas mexicanos

- **Entendimiento cultural:** Expectativas y necesidades específicas
- **Experiencia regulatoria:** Navegación México-EE.UU.
- **Network establecido:** Abogados, contadores, banqueros especializados

Servicios integrados que marcan la diferencia

- **Pre-compra:** Análisis de inversión, estructuración legal, financiamiento
- **Durante la compra:** Due diligence, negociación, cierre
- **Post-compra:** Gestión completa, optimización fiscal, reporting

Track record comprobable

- **Proyectos anteriores entregados a tiempo**
- **Inversionistas mexicanos satisfechos**
- **ROI reales vs. proyectados**

Capítulo 9:

Roadmap para Tu Primera Inversión

Fase 1: Preparación (30 días)

- Definir objetivos y presupuesto
- Obtener pre-aprobación financiera
- Estructurar entidad legal (LLC)

Fase 2: Selección (15 días)

- Presentación de proyectos seleccionados de acuerdo al análisis del cliente por parte de Sieber
- Visitar propiedades (virtual o presencial)
- Negociar términos y reservar

Fase 3: Due Diligence (45 días)

- Revisión legal completa
- Finalizar financiamiento
- Preparar documentación de cierre

Fase 4: Cierre y Entrega (según timeline de construcción)

- Cierre legal
- Seguimiento de construcción

Fase 5: Gestión Activa (ongoing)

- Inicio de gestión de renta
- Reporting mensual y anual
- Optimización continua del ROI



Conclusión

Tu Próximo Paso hacia el Éxito



El momento es ahora

- Por qué el mercado de Florida favorece a inversionistas mexicanos
- Ventana de oportunidad con proyectos en pre-construcción
- Importancia de actuar con el socio correcto

Tu decisión clave

- No es solo dónde invertir, sino con quién invertir
- La diferencia entre comprar una propiedad y construir un patrimonio
- Por qué Sieber International es tu socio estratégico ideal

“¿Listo para definir tu estrategia de inversión en Florida? Agenda una asesoría gratuita personalizada.” (Click aquí)

Bonus

Checklist de Acción Inmediata

- ☐ Agendar consulta estratégica gratuita
- ☐ Definir presupuesto total de inversión
- ☐ Solicitar pre-aprobación hipotecaria
- ☐ Presentación de 3 proyectos seleccionados según sus necesidades de inversión
- ☐ Iniciar estructuración legal (LLC)



Contáctanos



Ruedi Sieber

Sieber International
CEO / Broker

 sieberinternational.com

 [sieberinternational](https://www.instagram.com/sieberinternational)

 +1(305) 305.4854

 [Sieber International](https://www.youtube.com/SieberInternational)