

Sandra Fabro

DOSSIER INMOBILIARIO

Invierte exitosamente en

Miami



NATIONAL
ASSOCIATION
OF
REALTORS®

exp
REALTY

SMY
GROUP
REAL ESTATE



+1 (407) 225-9310

INDÍCE

Introducción.....	4
Ubicación	9
Actividad Comercial.....	11
Oportunidades inmobiliaria	27
Proyectos	30
Procesos de compra	32
Servicios	

Creación del contenido: **Sandra Fabro**

Primera Edición: Septiembre 2023

Todos los derechos reservados. Esta publicación no puede ser reproducida, ni en todo ni en parte, ni registrada en o transmitida con un sistema de recuperación de información, en ninguna forma ni por ningún medio, sea mecánico, fotoquímico, electrónico, magnético, electroóptico, por fotocopia o cualquier otro, sin el permiso previo por escrito del titular de los derechos.



INTRODUCCIÓN

La articulación de esta guía nace debido a la necesidad constante de mis clientes de conocer mucho más a fondo qué tipo de calidad de vida y rentabilidad le van a ofrecer las diferentes ciudades del Estado de La Florida.

En este caso específico en la zona de Miami Beach, quiero enseñarle a detalle por qué razón es un excelente destino para hacer su inversión inmobiliaria en Los Estados Unidos.

Esta guía es tu mejor aliado para descubrir los diferentes aspectos a resaltar de la ciudad, tales como: su retorno de inversión, estabilidad en el mercado de los bienes raíces, turismo, oportunidades inmobiliarias, proceso de compra, entre muchas más amenidades mientras te vas adentrando en el corazón de este Dossier. Los beneficios que traerá para usted este documento de valor son innumerables, ya que podrá estructurar mucho mejor donde invertir su capital, apoyándose en el conocimiento especializado que le ofrece esta guía inmobiliaria.



UBICACIÓN

Miami Beach ubicada en el condado de Miami-Dade en el Estado de La Florida, es un conjunto de islas que están situadas al este de la ciudad de Miami. Es reconocida como el área preferida de los turistas que se reúnen en busca de diversión, sol y playa, sin contar que el gran auge que ha tenido la ciudad la convierte en uno de los destinos más lujosos del mundo, causando un impacto positivo en las apetecidas propiedades de inversión.

La ciudad se caracteriza por ofrecer a sus residentes, turistas locales y extranjeros un clima cálido, soleado e ideal para gozar en las diferentes playas tanto en el invierno como en el verano. Los inviernos son cómodos y mucho más húmedos con vientos fuertes y un cielo despejado. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 17 °C a 32 °C y rara vez baja a menos de 11 °C. Según las puntuaciones de los turistas la mejor época del año para visitar Miami Beach y gozar del mejor clima para las actividades es desde principios de Noviembre hasta finales de Mayo.



ACTIVIDAD COMERCIAL

POBLACIÓN

La zona de Miami Beach alberga una población de 91.700 habitantes según el censo realizado en la ciudad en el año 2014. Esto en porcentajes sería el 0.029% del total de la población en Estados Unidos. Si tenemos en cuenta que la tasa de crecimiento de la población entre 2010 y 2014 fue de el 1.11% anual, la población de Miami Beach debe estar hoy alrededor de los 100 mil habitantes.

De los 100 mil habitantes, Miami Beach se encuentra compuesto por el 87.35% blancos, el 4.36% afroamericanos y del total de la población el 69.01% son hispanos o latinos. Destacando dentro de la comunidad a los cubanos, como uno de los grupos con más presencia, destacando también a los venezolanos , colombianos, brasileños y Argentinos.

PRINCIPALES ATRACTIVOS TURÍSTICOS



Entre los muchos atractivos turísticos que presenta la ciudad, hay que recalcar que esta se subdivide en dos zonas: Miami Beach, y la más turística y conocida, South Beach.

South Beach es una de las zonas más populares de Miami Beach por sus famosas playas. Otra de sus atracciones es una vida nocturna muy activa y dinámica, con más de 150 clubes, discotecas y similares, así como innumerables restaurantes.



PLAYAS

Son las playas más conocidas de la Costa Este del país. Se extienden desde el norte de Miami Beach, hasta el final de South Beach, brindando a los visitantes locales e internacionales muchos kilómetros de playas y turismo.

1. South Beach: Las playas más famosas, como: Lummus Park y South Pointe Park.

Estas playas se encuentran en Ocean Drive y por su reputación son las más famosa de Miami Beach. Tal cual como presenciamos en películas de Hollywood, South Beach es la playa para nudistas y topless.

2. Bill Baggs, en el sur de Key Biscayne.

La playa de Bill Baggs, considerada uno de los mejores planes en Miami, ofrece un increíble espacio para disfrutar de actividades acuáticas. está situada en el extremo sur de Key Biscayne. Perfectas para un cálido plan familiar.

3. Crandon Beach, en el norte de Key Biscayne

Crandon Beach se caracteriza por ser muy tranquila y la preferida de las familias con niños pequeños, debido a que su nivel de profundidad es bajo y suele ser una playa llana.

4. Haulover Beach, En Bal Harbor

Se encuentra ubicada entre Sunny Isles Beach y Bal Harbour. y es conocida por ser la única playa en Miami Beach en la que es legal el nudismo. Además de lo anterior es un lugar increíble para practicar deportes y actividades acuáticas, como: Surf, Zona de cometas, Golf, Canchas de tenis etc.





La ciudad brinda a sus visitantes y residentes una gran oferta de centros comerciales para hacer un día de compras en familia y disfrutar a su vez de las plazas de comida y restaurantes que tienen disponibles estos rincones de Miami Beach.

Lincoln Road Miami

¡lleva tus compras al siguiente nivel!

La calle de Lincoln Road es de esos lugares en Miami Beach imperdibles de conocer. Ofreciendo una mezcla de zona urbana y comercial para los turistas, ideal para ir de compras en familia y tardear en restaurantes.

Bal Harbour Shops

¡Disfruta de un día de compras al aire libre!

Este centro comercial al aire libre en Bal Harbour, brinda una extensa variedad de marcas de lujo y grandes diseñadores a precios considerables.



Fifth and Alto

¡Recorre espectaculares tiendas minoristas!

La zona transitada de Fifth and Alto ofrece un moderno centro comercial cerrado con diferentes opciones de restaurantes, tiendas minoristas y grandes descuentos para tus compras de viaje.



MUSEO

No todo es sol y playa en Miami Beach, también tiene una excelente colección de museos para visitar solo o en familia si lo deseas, y deleitarse de una oferta interesante de lugares. Alguno de ellos son:

Wolfsonian

Con una colección de más de 7.000 objetos del excéntrico Mitchell Wolfson.

Brinda una experiencia épica de pinturas, revistas, carteles etc... que cuentan historias reales del siglo pasado.

Britto Central Fine Art Gallery

Sumérgete en el mundo y la vida de Romero Britto.

Ofrece esculturas, cuadros, accesorios de todo tipo y recordatorios para que lleve consigo recuerdos de la majestuosa obra de este colorido arte pop que ha revolucionado la historia.



PARQUES

South Pointe Park

Kilómetros de espacio verde ofrece este parque en el cual puedes realizar diferentes planes como: picnics, barbacoas, degustar los restaurantes, patinar y muchos más.

Miami Beach Botanical Garden

Plan ideal para escapar de las playas y realizar actividades en medio de la naturaleza como caminatas y yoga.

Flamingo park

Es el lugar perfecto para los amantes del deporte o familias que quieren un lugar para aprovechar las energías y salir de la rutina. Tiene piscina, parque acuático, instalaciones deportivas y mucho más.

EVENTOS

1. **Miami Beach Polo World Cup:** Torneo de polo más grande del mundo.
2. **Art Déco Weekend Festival:** Evento de exposiciones de arte.
3. **South Beach Wine and Food Fest:** Evento gastronómico y culinario.
4. **Ultra Music Festival:** Festival de música electrónica.
5. **Miami Beach Pride:** Festival del orgullo LGTBQ.
6. **Miami International Auto Show:** Uno de los eventos automovilísticos más importantes de Estados Unidos.
7. **Art Basel Miami:** Feria de arte contemporáneo más grande del mundo.
8. **Miami International Boat Show:** Uno de los eventos náuticos más grandes a nivel mundial.
9. **Festival de Jazz de South Beach:** Evento de música jazz tradicional y nuevos estilos.

EMPLEO Y EMPRESAS

En cuanto al nivel de empleo que se genera en Miami Beach gracias a su fortalecido sector económico y fuerte turismo.

PRINCIPALES EMPRESAS.

1. Florida International University.
2. University of Miami.
3. SBA Communications.
4. Microsoft.
5. Royal Caribbean Group.
6. The Breakers.
7. Apple.
8. Celebrity Cruises.
9. American Express
10. Bank of America



OPORTUNIDADES INMOBILIARIAS

ESTADÍSTICAS DE OPERACIONES INMOBILIARIAS

Tipos de inversión: La mayoría de los inversionistas extranjeros que vienen a los Estados Unidos a comprar bienes raíces lo hacen por razones muy específicas: la primera es que quieren proteger su patrimonio de una forma rentable, la segunda es que desean dolarizar su capital y protegerlo contra devaluaciones, y por último es que deciden comprar para tener una. En comparación con otras ciudades del mundo, los precios de los inmuebles de Miami son bajos. Con apartamentos y condominios de lujo en Miami Beach a \$1.426 dólares por pie cuadrado, el rango de precios rondan entre los 300 mil dólares a 50 millones de dólares en propiedades de lujo.

El informe del ISG sobre los bienes raíces de Miami dio algunos datos muy positivos para los inversores. Los condominios del centro y de la playa se han valorizado en promedio un 9% al año desde 1993. Sin contar el gran auge que ha tenido el submercado de rentas de propiedades en Miami, lo cual atrae a los compradores extranjeros para hacer sus inversiones en las ciudades más turísticas como Miami Beach. Miami se ha convertido en el objetivo número uno en Estados Unidos para los compradores extranjeros de bienes raíces y 4 de cada 5 de las principales nacionalidades foráneas que compran son latinos.



propiedad de vacaciones en Los Estados Unidos. Por lo que estos perfiles deberán ayudarte a entender el tipo de inversión que necesitas y las propiedades que más le convienen de acuerdo a su necesidad. Bien sean condominios, y Townhouses para rentar o una increíble casa vacacional para disfrutar.



PROYECTOS

2000 OCEAN



Inigualable edificio frente al mar con 38 pisos de altura y exquisitas vistas acompañadas de atardeceres. Su diseño arquitectónico moderno, le da un toque contemporáneo y sofisticado, además los inversores podrán elegir entre diferentes modelos de residencia que se ajusten a su estilo de vida. Las amenidades en 2000 Ocean incluyen: piscinas, spa, jardín, cafetería y bar de jugos junto al mar, terraza con vistas del Océano Atlántico y el Canal Intracostero, club infantil y mucho más.



El exclusivo edificio ofrece una ubicación privilegiada al norte de Golden Beach y se encuentra a tan solo minutos de: clubes de golf, hipódromos, casinos, parques, tiendas de lujo, excelentes restaurantes y otras atracciones.



Sandra Fabro



MONACO

YACHT CLUB & RESIDENCES
MIAMI BEACH



Idílicas residencias con maravillosas vistas y atardeceres frente al mar que ofrecen puerto deportivo y mucho más. En el corazón de Miami Beach encontrarás 39 unidades con detalles únicos y diseños interiores lujosos para sus inversores. Con vistas de la Bahía de Biscayne, el Océano Atlántico y el horizonte de Miami, este condominio brinda exclusividad a sus residentes con doce muelles diseñados para embarcaciones grandes.





Las amenidades en Monaco Yacht Club & Residences incluyen: Piscina, jacuzzi y terraza en el rooftop, Área de salón con parrilla al aire libre, Gimnasio de última generación, Salón para residentes con biblioteca y barra de desayuno entre muchas más.



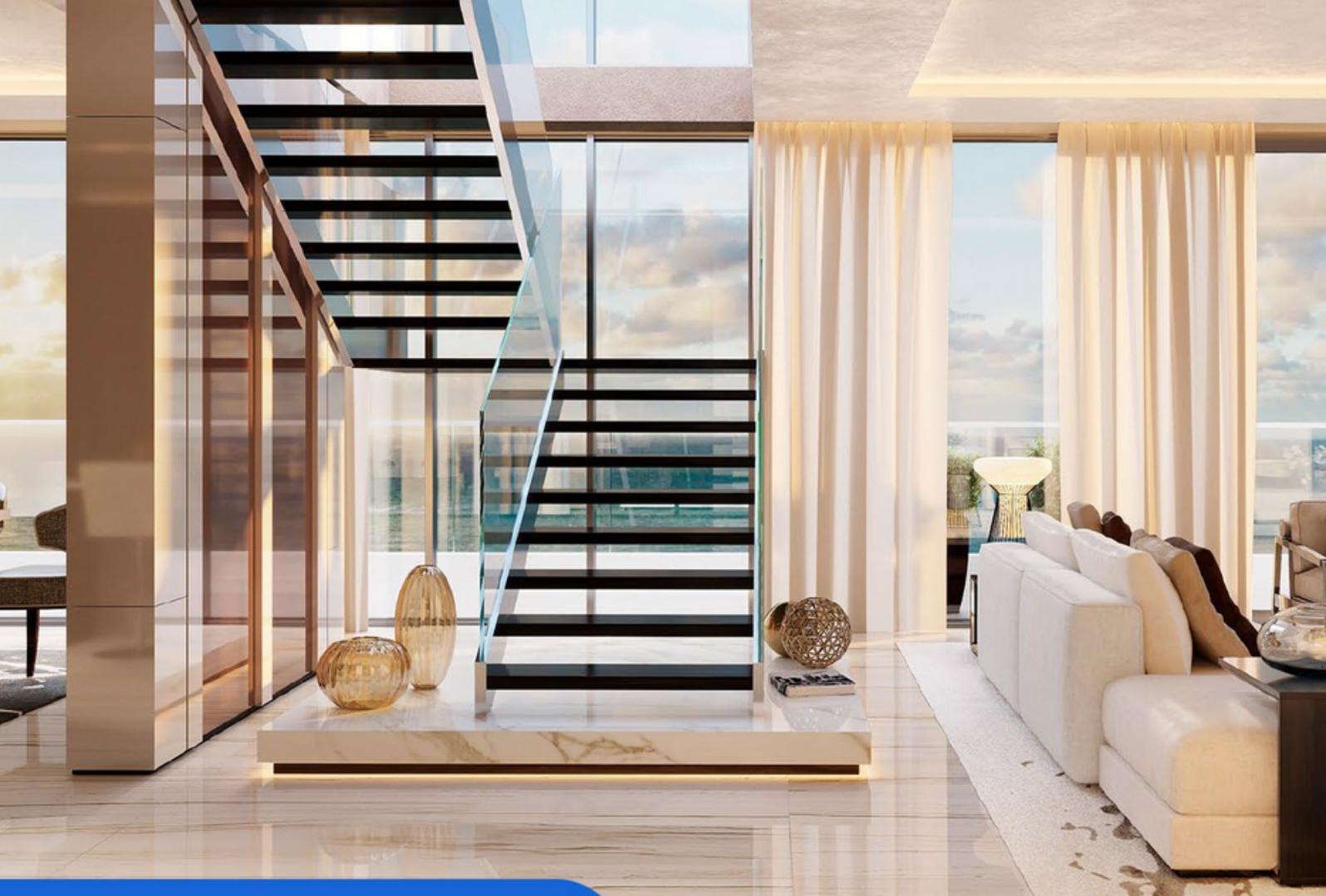
Sandra Fabro



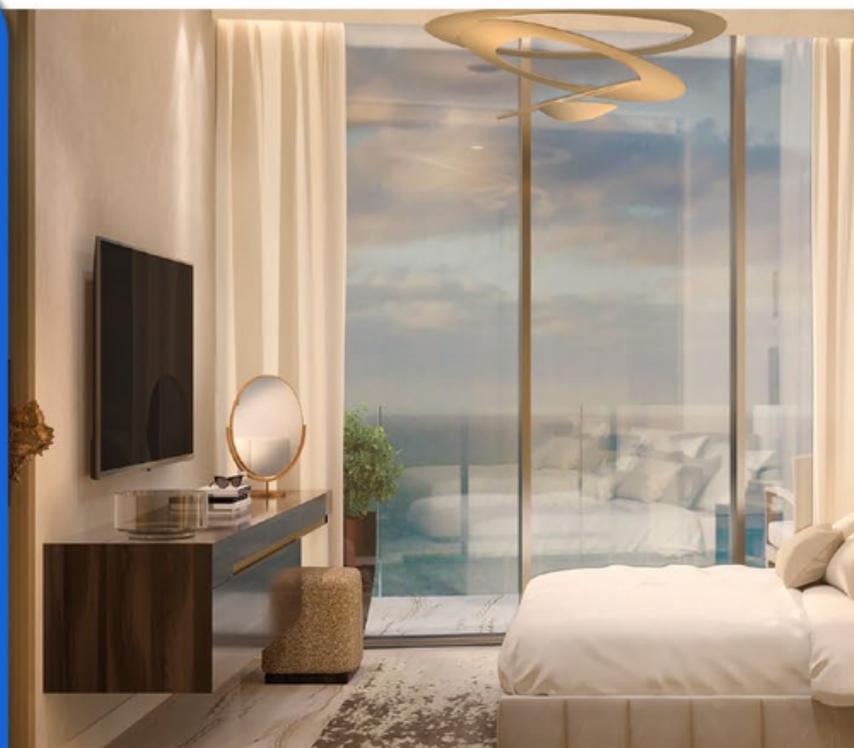
HOLLYWOOD FLORIDA
BEACHSIDE
RESIDENCES

¡Vive a la altura del lujo! Con estas residencias frente a una de las mejores playas de Miami. El desarrollo inmobiliario tiene una ubicación estratégica en Hollywood Beach, considerada una de las mejores playas de los Estados Unidos para los turistas.

El proyecto de lujo ofrece a sus propietarios una amplia gama de residencias de 1 a 4 habitaciones, que incluyen espaciosos Townhouses de 2 pisos con vista al mar. Cada residencia está integrada con interiores italianos clásico-modernos, balcones privados que brindan impresionantes vistas del Océano Atlántico y el Canal Intracostero, así como también comodidades de lujo para los propietarios y sus inquilinos.



El condominio cuenta con amenidades de primer nivel, como: Piscina Privada, Gimnasio con vista al mar, Lobby Social y Área de estar. A tan solo pasos de las famosas playas de Hollywood Beach y a 10 minutos del Aeropuerto Internacional de Fort Lauderdale-Hollywood.



Sandra Fabro

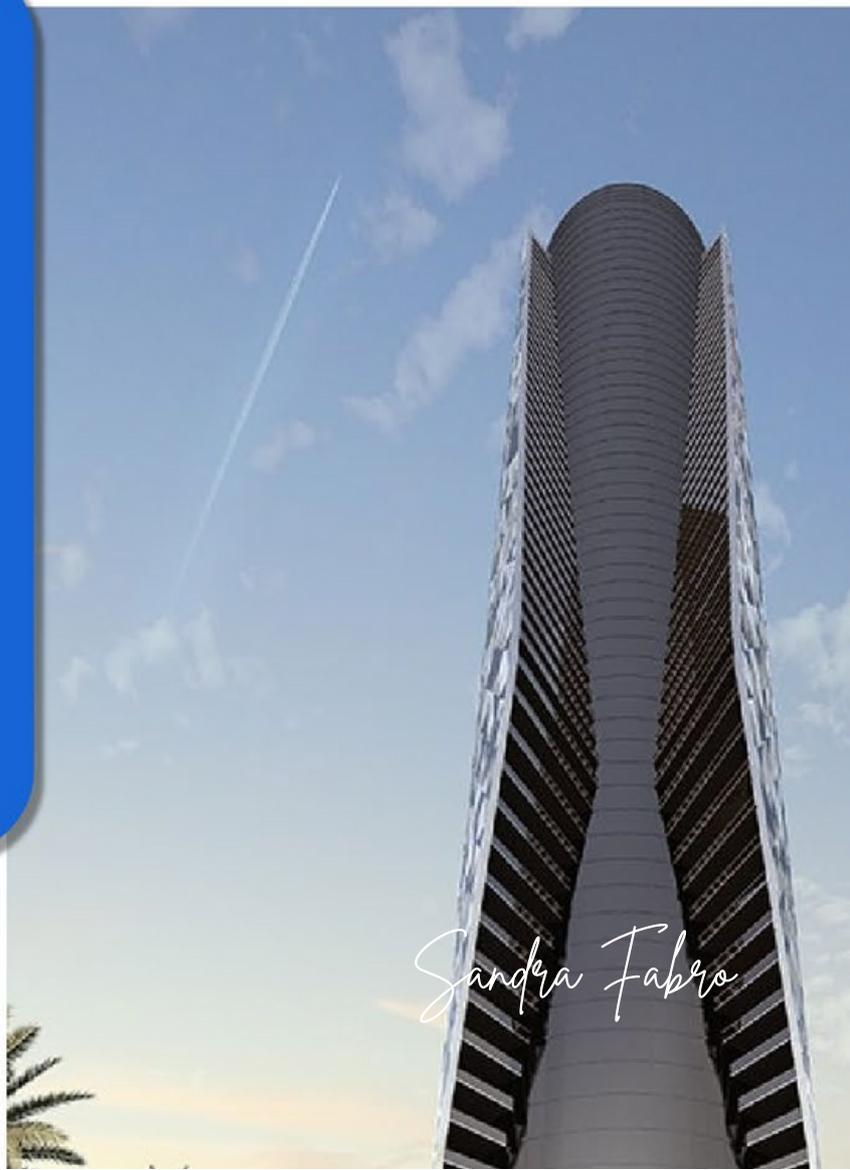


¡Una Icónica Residencia en una de las zonas más turísticas de Miami! El revolucionario proyecto asociado con la lujosa marca de carros, estrena su nuevo desarrollo inmobiliario Bentley Residences en la gran Sunny Isles Beach. La torre cilíndrica de 745 pies se elevará a 62 pisos de altura ofreciendo a los inversores 216 residencias tipo casas en condominio, que solo tendrán 4 unidades por piso y un inigualable elevador de automóviles.

El edificio de vidrio cuenta con plata reflectante y será la torre residencial más alta en una playa de Estados Unidos. Su diseño innovador ofrecerá vistas únicas del océano y de la bahía, gracias a la forma cilíndrica y las ventanas del piso al techo.



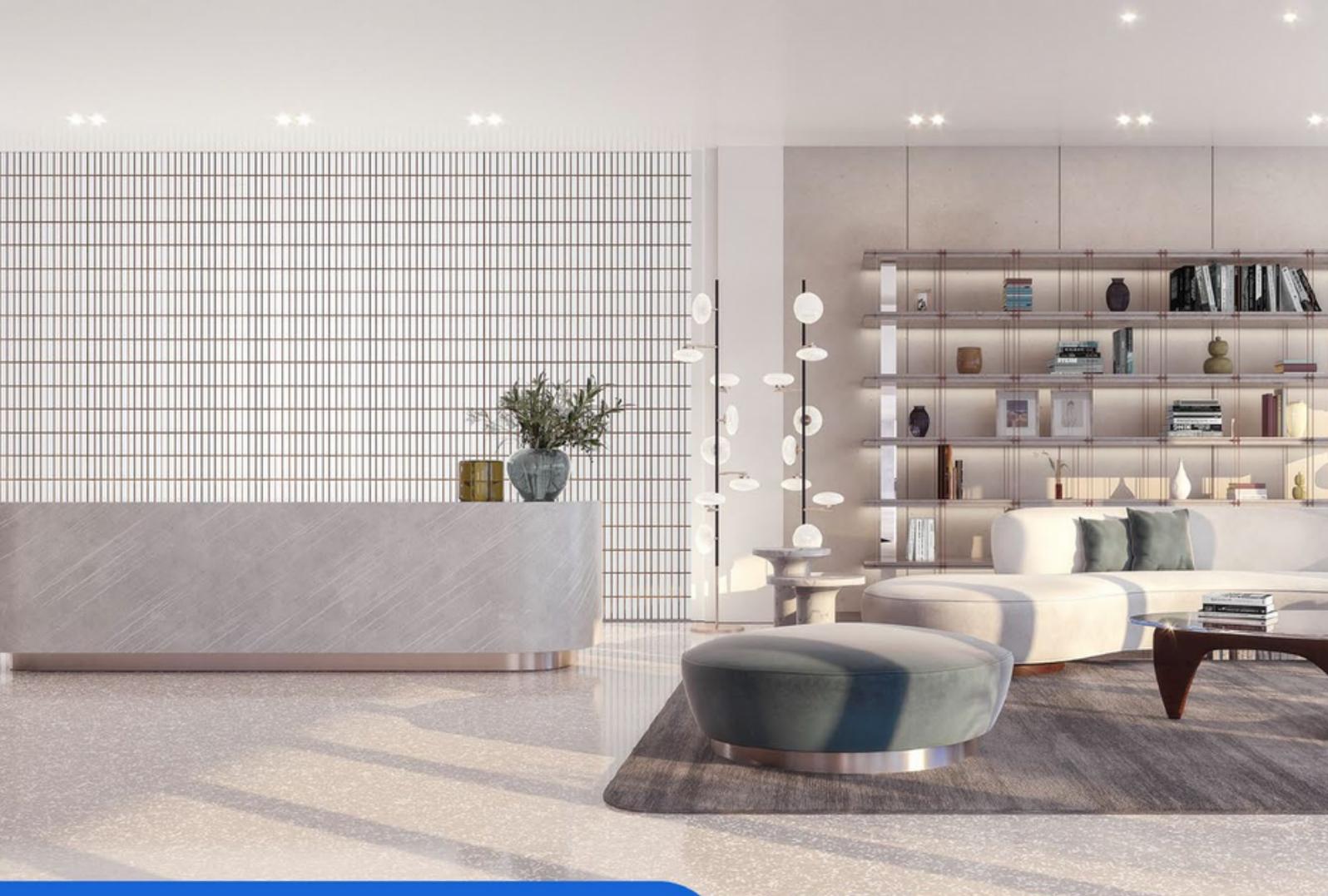
Las casas de Bentley Residences contarán con balcón privado, piscina, sauna y ducha al aire libre. Las amenidades incluyen un Gimnasio con vista a la playa, Piscina, Spa, Yoga & Pilates, Cine, Bar de whisky, Restaurante, Salón social, Cabañas y Hermosos jardines comunitarios.





¡Un proyecto Estelar en Miami con más de 20 amenidades de Lujo y Marina Privada! Onda Residences, está situado en la valorizada zona de Bay Harbor Islands y está conectada a Bal Harbour por un pequeño puente, con impresionantes vistas de la Bahía de Biscayne y el horizonte de Sunny Isles. Este edificio boutique cuenta con 41 unidades residenciales de lujo y 8 pisos con ascensores privados o semiprivados. También ofrece a los inversores, 4 Penthouses exclusivos con amplias terrazas y cubiertas privadas para disfrutar de vistas espectaculares de Miami.

Las prestigiosas residencias se caracterizan por tener: Ascensores residenciales privados y semiprivados para acceder a sus unidades personales de planta abierta, techos de hasta 9 pies de altura, puertas y ventanas corredizas de suelo a techo resistentes a los impactos para disfrutar de la bahía en todo momento y esto es solo el comienzo...



Dentro de sus amenidades llenas de bienestar, se encuentran: Puerto deportivo privado abierto al mar, Gimnasio de última generación, Piscina al aire libre, Servicios Personalizados, Seguridad con tecnología avanzada, Spa, Sala de Yoga, Cocina con bar de verano y muchas comodidades más.



Sandra Fabro



FIVE PARK

Las Inversiones Inmobiliarias MÁS ESPERADAS de Miami Beach. El nuevo proyecto ubicado en la apetecida Miami Beach, específicamente en el 'area de South Beach, brinda incomparables vistas del océano, la bahía y el horizonte de Miami. El edificio alberga 98 residencias de 2 a 5 habitaciones totalmente terminadas, desde 1.434SF hasta 6.000SF.

Las unidades se destacan por sus planos amplios y abiertos, puertas corredizas, terraza con vistas inigualables y mucho más. Cada residencia cuenta con: cocinas diseñadas a medida, electrodomésticos de clase mundial y una aplicación personalizada que le permite a los propietarios gestionar cómodamente sus servicios y su experiencia en casa.

Además, los residentes podrán gozar de fácil conexión con South Pointe Park, el Baywalk, el puerto deportivo de Miami Beach y la playa a través del puente peatonal Miami Beach Canopy.



Esta inversión ofrece a la vez más de 30 amenidades para deleitarse de una vida de lujo en Miami, algunas son: Servicio de conserjería y mayordomo las 24 horas del día, Acceso al club náutico, Centro de bienestar cuerpo y mente, Bar de zumos y aperitivos saludables, Entrenador personal, Gimnasio de última generación, Spa exclusivo, Sala de relajación, Piscina con bar y cafetería, Club de playa privado en Miami Beach, Entre otras



Sandra Fabro



URBIN

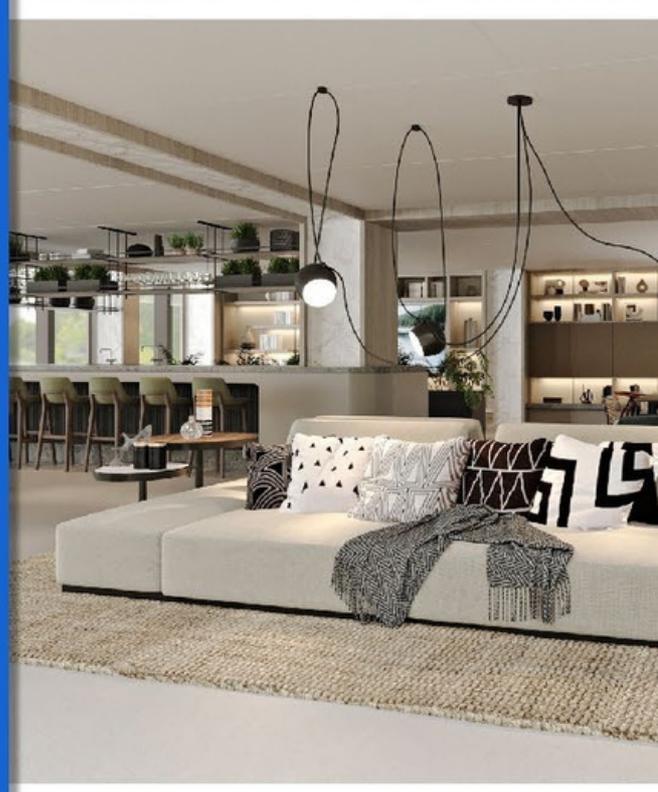
Coconut Grove

El barrio más antiguo de Miami es un enclave vibrante lleno de encanto distintivo y algunas de las atracciones más exigentes de la ciudad. La arquitectura histórica de Coconut Grove hace referencia a sus raíces bohemias al tiempo que ofrece un nuevo paseo pintoresco en el centro de la ciudad y una agradable vida nocturna local con restaurantes y bares de calidad. A lo largo del agua, el área cuenta con uno de los puertos deportivos más grandes de Miami y el hermoso Parque Peacock.



Ubicado en el corazón del barrio de Coconut Grove, a dos cuadras del famoso Cocowalk. A poca distancia del percebe, cerca de atracciones culturales y del puerto deportivo más grande de Miami.

Piscina en la azotea y terraza
Cubierta de relajación
Programa de Alimentos y Bebidas
Comedor Terraza
Sala de correo y paquetes
Atrio interior/externo
Programación social curada





ONE PARK TOWER

BY TURNBERRY

“La ubicación de ONE Park Tower en North Miami (a sólo 20 minutos del del centro de Miami y Miami Beach) permite a los residentes llegar fácilmente llegar a los principales distritos de negocios y destinos culturales destinos culturales de renombre internacional. Las conexiones nacionales y mundiales también están cerca en el Aeropuerto Internacional de Miami, a 25 minutos y el Aeropuerto Internacional de Fort Lauderdale, a 35 minutos.



El edificio incluirá una piscina, canchas de pickleball, un centro de bienestar con un gimnasio frente a la laguna, espacios de trabajo conjunto, una sala de vinos, una sala de juegos para niños y un garaje con estaciones de carga eléctrica, según un comunicado de prensa. Los residentes también pueden acceder a la playa estilo laguna.



Sandra Fabro



URBIN

Miami Beach

Ubicado en el distrito de Washington Avenue de Miami Beach. A menos de 5 minutos a pie del Océano Atlántico.

A poca distancia a pie de las tiendas y restaurantes de Ocean Drive. A dos cuadras de las famosas playas de Miami Beach. A poca distancia de Ocean Drive, Lincoln Road y otras atracciones culturales



Servicio valet y conserjería
Servicio de limpieza
Servicio de habitación disponible
Lugares de comidas y bebidas que incluye cafetería y bar
Centro de bienestar con un programa en el lugar para estiramientos, entrenamientos y nutrición.
Paisaje urbano extenso con plaza sombreada
Terraza Lounge al aire libre con espacios para trabajar/jugar
Terraza en la azotea con piscina y zona de bar
Área verde en la azotea





PROCESO DE COMPRA



DE CONTADO O FINANCIAMIENTO

¿Sabía usted que no es necesario hacer su inversión inmobiliaria de contado?

Le ofrecemos diferentes formas de financiamiento de la mano de bancos americanos especializados en extranjeros, para hacer realidad su inversión de manera exitosa. Contamos con un departamento exclusivo que lo puede ayudar con un crédito hipotecario de forma fácil y sencilla, en menos de 30 días. Sin contar que podemos conseguir un financiamiento hasta del 70% del valor de la propiedad.

podría causarle inconvenientes a futuro y de manera inteligente puede ser evitada con una buena asesoría en bienes raíces.

Recomendaciones básicas al comprar una propiedad en Miami, Florida

Entérate de los consejos y ventajas más importantes a considerar en un proceso de compra. Planificar de manera estratégica su inversión, teniendo en cuenta el punto de vista jurídico y contable, así como tramitar el pre aprobado con anterioridad, entre otros aspectos vitales para una inversión exitosa.





PROCESO DE COMPRA



Bienes raíces residencial y comercial

Soy Sandra Fabro, un agente de bienes raíces licenciada en el estado de La Florida y especializado en asesorar a inversores en bienes raíces interesados en comprar propiedades en el Sur de La Florida. Tengo el conocimiento para encontrar la propiedad residencial y/o comercial que usted está buscando, así mismo encontrar los clientes potenciales que deseen comprarla.



Solicitar servicio



Especialización en el asesoramiento del inversor extranjero

Le acompañaré durante todo el proceso de su inversión. Soy especialista en asesoría al inversor extranjero, me enfoco en hacer que su experiencia sea lo más sencilla y satisfactoria posible. Le ayudo a conseguir el financiamiento, si es necesario, y negociar para encontrar el mejor precio posible de la propiedad, bien sea que esté representando al comprador o al vendedor.



Solicitar servicio



Asesoramiento legal

Cuento con un gran equipo de especialistas con el conocimiento adecuado para apoyarle, desde el punto de vista legal, en el proceso de trámites, documentación, normativas y leyes para así lograr su objetivo y que su transacción esté bajo el nombre de la ley.



Consultoría Tributaria

Entre mi equipo cuento con el conocimiento de un contador especializado en trabajar con inversores extranjeros, que lo ayudará no solo a crear su empresa de inversión inmobiliaria sino que lo asesorará en lo referente al pago de impuestos.



Administración de propiedades

Entendiendo que usted como inversionista extranjero, no puede estar aquí para atender cualquier eventualidad que se presente con su propiedad, dentro de mis servicios ofrezco la administración personalizada de propiedades. A través de este servicio, usted no tendrá que preocuparse

Sandra Fabro

➤ **Administradora de empresa**

➤ **Real Estate Agent licenciado para el estado de la Florida**

➤ **Manager y propietaria de SMV GROUP LLC**

➤ **Especialista en asesoría para inversionistas extranjeros**

➤ **Integrante de la NAR (Asociación Nacional de Realtor)**

➤ **Integrante de Osceola County Association of REALTORS**



NATIONAL
ASSOCIATION OF
REALTORS®

exp
REALTY

SMV
GROUP
REAL ESTATE

DOSSIER INMOBILIARIO

Invierte exitosamente en

Miami



Sandra Fabro
slmvrealtor@gmail.com