

May 12, 2023

Ley de Florida restringe poder adquisitivo inmobiliario de los extranjeros. Le explicamos cómo

POR REBECCA SAN JUAN

11 DE MAYO DE 2023 12:21 PM



Una nueva ley de la Florida fuertemente criticada restringe el poder de compra de bienes raíces de los extranjeros de siete países, una medida sorprendente para el mercado inmobiliario global de Miami.

La legislación que el gobernador Ron DeSantis promulgó el lunes prohíbe a la mayoría de los ciudadanos de China, Cuba, Rusia, Venezuela, Corea del Norte, Irán y Siria comprar bienes inmuebles a menos de 10 millas de un complejo militar o infraestructura crítica, como aeropuertos, puertos y plantas de tratamiento de aguas residuales y de energía eléctrica. Establece excepciones para los extranjeros de esas naciones que vivan en la Florida con visados no turísticos o que hayan obtenido asilo en el estado.

La semana pasada, el Senado estatal aprobó el proyecto de ley SB 264 impulsado por DeSantis, después de modificarlo debido a la oposición que incluía a chinoestadounidenses que calificaban la medida de discriminatoria.

La legislación final diluida que llegó al escritorio del gobernador no incluía una amplia prohibición de los chinoamericanos de tener una propiedad en todo el estado y dejó solo el crítico programa de inversionistas inmigrantes EB-5. A través de este programa, los inversionistas extranjeros aportan dinero a grandes desarrollos inmobiliarios en la Florida y otros estados a cambio de poder solicitar tarjetas de residencia.

Las zonas del Condado Miami-Dade, donde ya viven muchas personas de estas siete naciones, especialmente Sunny Isles Beach, conocida como la Pequeña Moscú, Doral y Hialeah, enfrentarán a las consecuencias de la ley, según los expertos.

En general, se espera que el mercado inmobiliario del sur de la Florida se mantenga resistente y prácticamente indemne, según un abogado, asesor y agente inmobiliario entrevistado para este artículo. La ley no afecta a los extranjeros de los denominados países de interés que alquilan viviendas en la región y en todo el estado.

“Esta legislación en la Florida tendrá un efecto mínimo en el interior. Arriba y abajo de la costa tendrá un impacto significativo”, dijo el abogado Dennis Eisinger, socio gerente del bufete Eisinger Law en Hollywood. “Es más expansivo que simplemente vender a una de estas personas en esos países. Va a tener un efecto disuasivo sobre la gente de esos países. Hay mucha vaguedad en esta ley y en la forma en que se elaboró”.

Según Eisinger, es poco probable que la ley resista el paso del tiempo, por lo que pronosticó demandas judiciales; sin embargo, los litigios previstos podrían tardar meses o años en afectar la ley.

¿CUÁLES SON LOS PRINCIPALES MANDATOS DE LA LEY?

A partir del 1 de julio, los extranjeros de los siete países designados solo podrán comprar un terreno o una residencia de hasta dos acres en la Florida siempre que esté fuera del radio de 10 millas de infraestructura críticas o emplazamientos militares. Después tendrán que registrar la propiedad en el Departamento de Agricultura y Servicios al Consumidor y en el Departamento de Oportunidades Económicas (DEO) del estado.

Los ciudadanos de esos países que ya posean propiedades en la Florida podrán conservarlas, independientemente de su ubicación, pero tendrán que registrarlas en el estado a partir de enero de 2024. Quienes no se registren se enfrentan a una multa de \$1,000 al día.

Los propietarios de las naciones estipuladas que hereden un condominio, casa o terreno después del 1 de julio dentro de un radio de 10 millas de infraestructura crítica, edificios militares y terrenos agrícolas tendrán tres años para vender.

¿CUÁNDO ENTRA EN VIGOR LA LEY?

En virtud de las disposiciones de la ley, a partir del 1 de julio los compradores extranjeros no podrán adquirir propiedades cerca de infraestructura crítica o recintos militares. Si algún propietario o agente inmobiliario vende un terreno o una vivienda cerca de uno de estos emplazamientos a extranjeros afectados por la medida enfrenta sanciones y multas. Una vez más, los extranjeros que compren en la Florida antes de julio podrán conservar sus terrenos o residencias, independientemente de su ubicación.



Los expertos inmobiliarios predicen que ciertas ciudades del Condado Miami-Dade verán una menor demanda y caídas de precios como resultado de la nueva ley. Arriba: Matryoshka, en 18100 Collins Ave., es un lugar popular entre los habitantes de Sunny Isles Beach y otros europeos del este que residen en el sur de la Florida. Jose A. Iglesias jiglesias@elnuevoherald.com

¿QUIÉNES GANAN Y PIERDEN?

La ley afectará a todos en el mercado inmobiliario de la Florida, dijo Jack McCabe, propietario de la empresa de investigación inmobiliaria y económica Jack McCabe Expert Services en Deerfield Beach. Se prohibirá a los urbanizadores vender a cualquier comprador de estos siete países y obtener de ellos capital para nuevas construcciones. El mercado inmobiliario estatal, libre y abierto, acaba de reducirse para los vendedores, que suelen buscar la oferta más alta, independientemente del origen del comprador.

“Los mayores ganadores van a ser los habitantes locales, así como los que se muden del noreste. Habrá menos competencia para adquirir propiedades. Eso es una ventaja, sobre todo para el mercado local. Mucha gente tiene que marcharse porque no puede permitirse vivir aquí”, dijo McCabe sobre Miami-Dade. “Los mayores perdedores serán los que tienen propiedades muy caras, así como los urbanizadores que han atendido a compradores extranjeros”.

Las comunidades de Miami-Dade que durante mucho tiempo han estado marcadas por estos países —piense en Sunny Isles Beach y Rusia, Doral y Venezuela, y Hialeah y Cuba— son las que se espera que tengan más propiedades en el mercado y vean descensos de precios.

¿QUÉ SE ESPERA QUE OCURRA EN MIAMI-DADE?

Las continuas expansiones corporativas y la migración de la riqueza que se aceleraron luego de la aparición de la pandemia en marzo de 2020 deberían amortiguar gran parte de los efectos negativos de la ley. Los profesionales con altos ingresos del noreste y la costa oeste siguen llegando aquí, lo que impulsa los precios de la vivienda.