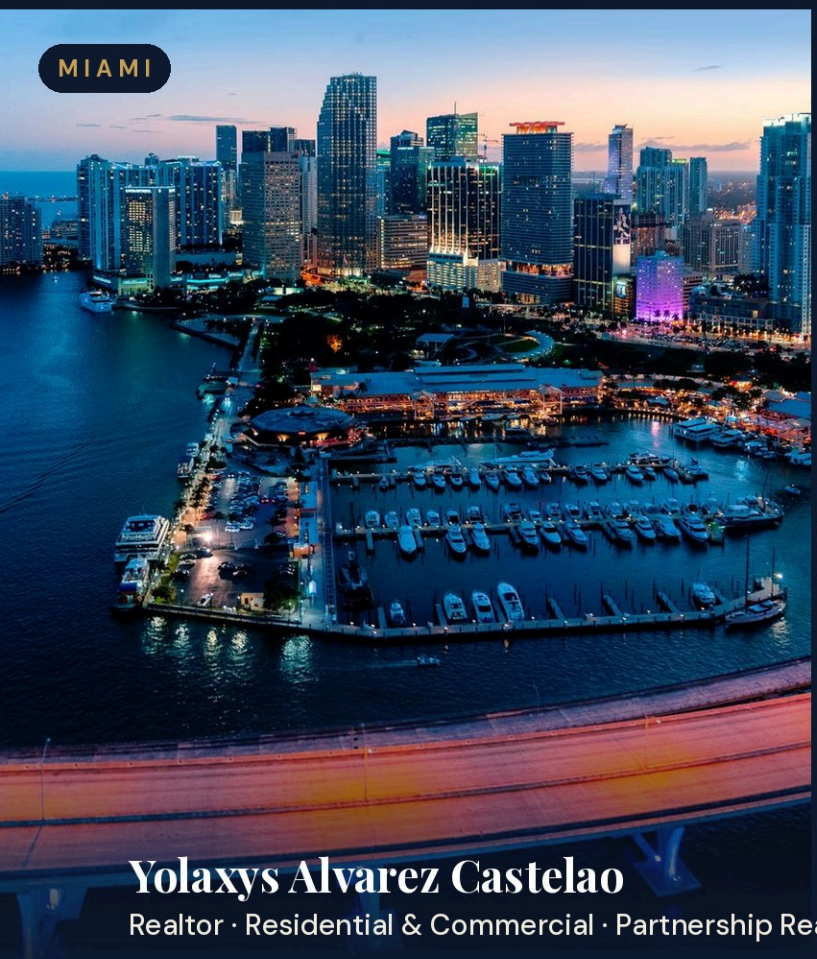
MIAMI MAGIC
CASA & COAST · GUÍA

Comprar en Miami y los Cayos

Guía del comprador, de Brickell a Key West





Yolaxys Alvarez Castelao
Realtor · Residential & Commercial · Partnership Realty

EDICIÓN NOVIEMBRE 2026

CÓMO USAR ESTA GUÍA

Antes de empezar

Comprar una casa o un condominio en el sur de Florida no se parece a comprar en otros lugares. El agua, el viento, las leyes de condominios que cambiaron después de Surfside y un sistema de impuestos con reglas propias pesan tanto como la vista o la cocina. Esta guía reúne lo que conviene saber antes de hacer una oferta, de Brickell a Key West.

Cada dato con número viene de una fuente oficial que aparece al final, con su enlace. No incluimos estadísticas de precios: el mercado cambia cada semana y cualquier cifra quedaría vieja enseguida. Para precios actuales, pide comparables recientes de la zona exacta que te interesa.

> **Aviso importante.** Esta guía es educativa. No es asesoría legal, fiscal, de seguros ni financiera. Las leyes y los plazos cambian; confirma cada punto con un abogado de bienes raíces, un contador (CPA) y un agente de seguros con licencia en Florida antes de decidir. Información revisada el 18 de noviembre de 2026.

Contenido

01 Las zonas: Miami y los Cayos

02 Frente al agua y con muelle

03 Condominios: inspecciones y reservas

04 Inundación, viento y seguros

05 Impuestos a la propiedad: homestead y la Enmienda 3

06 Si compras desde el extranjero

07 Lo propio de los Cayos

08 El cierre en Florida

09 Lista de pasos

10 Glosario

Fuentes y contacto



MIAMI

01 Las zonas de Miami

Cada zona tiene su ritmo. Esta tabla no ordena barrios de mejor a peor: resume el estilo de vida y lo que conviene revisar en cada uno.

	ESTILO DE VIDA	QUÉ REVISAR
Brickell	Torres residenciales junto al distrito financiero, vida a pie, bahía de Biscayne y restaurantes.	Edad del edificio, inspección milestone, estudio de reservas, cuotas y reglas de alquiler de la asociación.
Coconut Grove	Barrio arbolado frente a la bahía, con marinas, casas con jardín y ambiente más pausado.	Árboles y permisos de poda, zona de inundación, muelles y profundidad del agua.
Coral Gables	Ciudad con arquitectura de estilo mediterráneo, calles con árboles y canales con salida al mar en algunas zonas.	Normas de preservación histórica y de diseño de la ciudad, puentes y altura de paso si tienes bote.
Key Biscayne	Isla residencial unida a Miami por el Rickenbacker Causeway, playas y parques.	Zona de inundación y seguro, edificios frente al mar y sus inspecciones, acceso por una sola vía.
Miami Beach, Fisher Island y Bal Harbour	Frente de mar, islas residenciales en la bahía y torres de playa. Fisher Island es un club privado al que solo se llega en ferry o en bote propio[31].	Altura y estado del muro de contención, normas de cada ciudad, reglas del club o la asociación.
Pinecrest	Zona residencial de casas unifamiliares con terrenos amplios y calles tranquilas.	Tamaño del lote, edad del techo, piscina, seguro de viento y escuelas que te interesen.



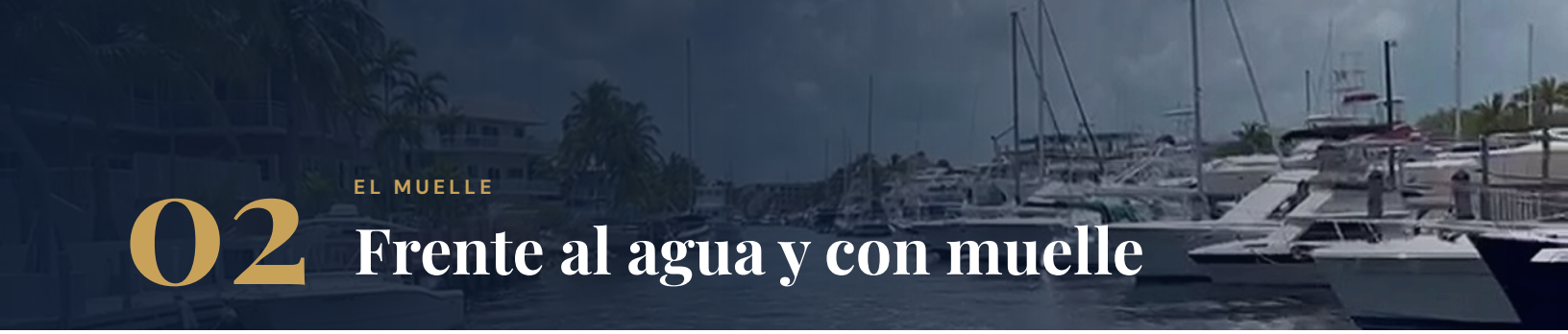
LOS CAYOS

01 Las zonas de los Cayos

De Key Largo a Key West, una sola carretera une todos los cayos, y cada tramo se vive distinto. Lo que cambia de un cayo a otro es, sobre todo, el agua: el canal, el puente y el muelle.

	ESTILO DE VIDA	QUÉ REVISAR
Ocean Reef y Key Largo	Ocean Reef es una comunidad privada con club, marina y aeropuerto propio[34]. Key Largo es la puerta de entrada a los Cayos desde Miami.	En Ocean Reef, las reglas y la membresía del club. En Key Largo, profundidad del canal, puentes y permisos.
Islamorada	Se presenta como capital mundial de la pesca deportiva; casas frente al agua y marinas.	Muelle, elevación de la casa, seguro de inundación y viento.
Marathon	Corazón de los Cayos Medios, vida náutica y acceso al Atlántico y al Golfo.	Canales, puentes, estado del muelle y del muro, evacuación.
Key West	Ciudad histórica con casas de madera en Old Town y propiedades frente al agua.	Normas históricas de la ciudad, permisos de obra, seguro y reglas de alquiler vacacional.

> **Idea práctica:** recorre la zona un día de semana y otro de fin de semana, y en temporada alta si puedes. En los Cayos, el tráfico de la US-1 y el movimiento de botes cambian mucho de un día a otro.



EL MUELLE

02 Frente al agua y con muelle

Para quien tiene bote, la casa empieza en el agua. Estos son los puntos que separan un muelle útil de uno que solo se ve bonito en las fotos.

- **Profundidad real.** Pide la profundidad del muelle y del canal en marea baja, no en marea alta, y compárala con el calado de tu bote. Las cartas náuticas de NOAA son el punto de partida[32]; un capitán o un levantamiento local lo confirma.
- **Puentes y altura de paso.** Un puente fijo entre la casa y el mar abierto puede impedir el paso de un velero o de un bote con torre. Revisa la altura de paso vertical de cada puente en la ruta.
- **Ruta hasta el mar.** Cuenta el tiempo y la distancia hasta mar abierto, las zonas de velocidad reducida y los bancos de arena.
- **Muro de contención.** Pide edad, materiales, reparaciones y permisos del muro. Varias ciudades costeras regulan la altura mínima de los muros nuevos o reparados: consulta la norma vigente del municipio antes de la oferta.
- **Elevador de botes y permisos.** Confirma que el muelle, el elevador y cualquier obra en el agua tengan permisos. Las obras costeras suelen requerir permisos del condado y de agencias estatales y federales.
- **Reglas de la asociación.** Algunas comunidades limitan el tamaño del bote, los elevadores o el alquiler del muelle.
- **Plan para huracanes.** Decide dónde irá el bote si viene una tormenta: amarre en la casa, marina o almacenaje en tierra.

> **Idea práctica:** antes de la oferta, visita la casa con tu bote o con un capitán local en marea baja. Diez minutos en el agua dicen más que cualquier anuncio.



LO QUE CAMBIÓ DESPUÉS DE SURFSIDE

03 Condominios: inspecciones y reservas

30 años
primera inspección milestone

10 años
cada cuánto se repite

7 días
hábiles para cancelar tras recibir los documentos

Tras el colapso de Champlain Towers South en 2021, Florida aprobó leyes que obligan a inspeccionar los edificios de condominio y a ahorrar para sus reparaciones mayores. Afectan directamente a las cuotas y a posibles cuotas especiales.

Inspección milestone

- Es obligatoria para edificios de condominio y cooperativa de tres pisos habitables o más. Debe hacerse antes del 31 de diciembre del año en que el edificio cumple 30 años y luego cada 10 años[10][13].
- El gobierno local puede exigirla a los 25 años si el edificio está expuesto a condiciones como la cercanía al agua salada[10].
- Si la fase 2 detecta deterioro estructural importante, los condados deben exigir que las reparaciones comiencen dentro de los 365 días siguientes al informe[13].

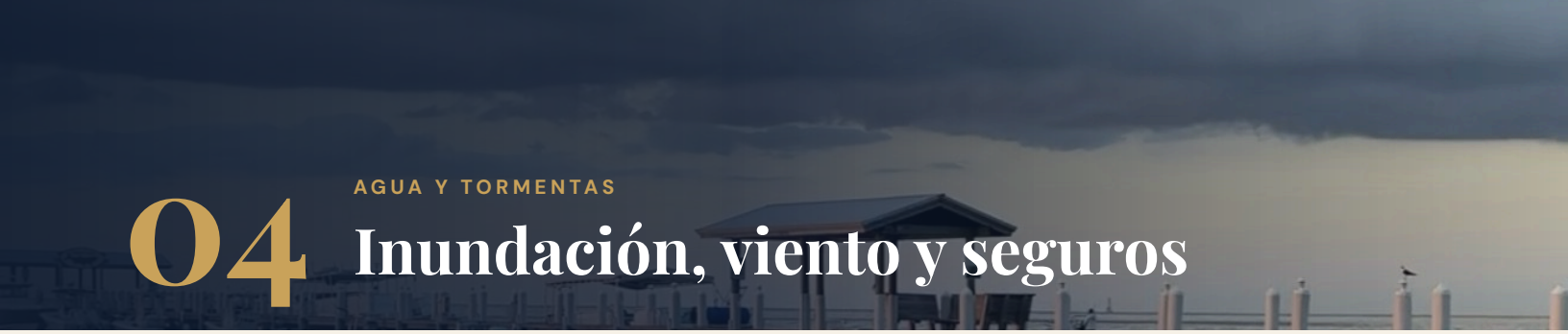
Estudio de reservas para la integridad estructural (SIRS)

- Las asociaciones deben tener un SIRS al menos cada 10 años para edificios de tres pisos habitables o más. Cubre techo, estructura, protección contra incendios, plomería, electricidad, impermeabilización y otros elementos[11].
- El plazo para las asociaciones existentes era el 31 de diciembre de 2025. Si el edificio tenía que hacer su inspección milestone hasta el 31 de diciembre de 2026, puede hacer ambos a la vez, pero nunca después de esa fecha[11].
- La ley HB 913 (2025) permite financiar reservas con cuotas especiales, líneas de crédito o préstamos con aprobación de la mayoría, y pausar o reducir aportes hasta dos presupuestos para pagar reparaciones de la inspección milestone, bajo ciertas condiciones[13].

Lo que tienes derecho a recibir

Si compras una unidad de reventa, el vendedor debe entregarte, a su costo, la declaración de condominio, los estatutos y reglas, el presupuesto y estados financieros, el resumen de la inspección milestone si aplica y el SIRS más reciente o una declaración de que no existe[12]. El contrato debe darte 7 días hábiles para cancelar después de recibir esos documentos, salvo que los hayas recibido antes de firmar[12].

> **Preguntas para la asociación:** ¿cuándo fue la última inspección milestone?, ¿qué encontró?, ¿hay un SIRS y cuánto falta por financiar?, ¿hay cuotas especiales aprobadas o en discusión?, ¿hay demandas abiertas?, ¿cuánto cuesta el seguro del edificio?



AGUA Y TORMENTAS

04 Inundación, viento y seguros

$250,000
máximo del NFIP para la estructura

$100,000
máximo del NFIP para el contenido

30 días
de espera de una póliza nueva del NFIP

La temporada de huracanes del Atlántico va del 1 de junio al 30 de noviembre, con el pico de actividad alrededor del 10 de septiembre[19]. El seguro es una parte grande del costo de tener casa en el sur de Florida, así que conviene cotizarlo antes de la oferta, no después.

- **Zona de inundación.** Consulta el mapa oficial de FEMA con la dirección exacta[15]. Estar fuera de una zona de alto riesgo no significa que el agua no pueda llegar.
- **Divulgación del vendedor.** La ley de Florida exige que el vendedor de una vivienda entregue un formulario de divulgación de inundaciones antes o al firmar el contrato, en el que indica si sabe de inundaciones que dañaron la propiedad, si presentó reclamos al seguro por inundación y si recibió ayuda, por ejemplo de FEMA[14].
- **El seguro de hogar no cubre inundación.** Se necesita una póliza aparte, del NFIP o privada[14][16].
- **Límites del NFIP.** Para una vivienda unifamiliar, el programa federal cubre como máximo **$250,000** en estructura y **$100,000** en contenido[17]. Cuando la casa vale más que eso, suele hacer falta un seguro privado adicional.
- **Espera de 30 días.** Una póliza nueva del NFIP entra en vigor 30 días después de comprarla, salvo excepciones, como cuando se compra al obtener una hipoteca[16].
- **Citizens.** A partir del 1 de enero de 2027, los asegurados residenciales de Citizens con cobertura de viento deben tener seguro de inundación para la vivienda, sin importar el valor ni la zona. Los dueños de unidades de condominio y los inquilinos no están obligados[18].
- **Viento.** Pregunta por la edad del techo, ventanas y puertas de impacto y una inspección de mitigación de viento, que las aseguradoras usan para calcular la prima.



HOMESTEAD Y LA ENMIENDA 3

05 Impuestos a la propiedad

$150,000
exención homestead no escolar en 2027

$250,000
exención homestead no escolar en 2028

5%
nuevo tope anual sin homestead

En Florida el impuesto a la propiedad depende del valor tasado por el tasador del condado y de la tasa (millaje) de cada gobierno local. Hay una gran diferencia entre la vivienda principal (homestead) y una segunda casa o una inversión.

Cómo funciona hoy (año fiscal 2026)

- **Exención homestead.** Quien es dueño y tiene la casa como residencia permanente al 1 de enero puede pedir una exención de **$25,000** sobre todos los impuestos, más otra sobre el valor tasado por encima de **$50,000** que no aplica a los impuestos escolares[3]. Esa segunda parte se ajusta cada año por inflación: en 2026 es de hasta **$26,411**[4].
- **Plazo.** La solicitud se presenta ante el tasador del condado a más tardar el 1 de marzo[7]. En Miami-Dade, el tasador indica que el solicitante debe ser ciudadano o residente permanente de EE. UU. y residente de Florida al 1 de enero[8]. En los Cayos, el trámite es con el tasador de Monroe[9].
- **Save Our Homes.** Con homestead, el valor tasado sube cada año como máximo el **3%** o la inflación (IPC), lo que sea menor[5].
- **Portabilidad.** Al mudarte de un homestead de Florida a otro, puedes trasladar parte del ahorro acumulado, hasta **$500,000**[5].
- **Segunda casa o inversión.** Para la propiedad residencial sin homestead, el aumento anual del valor tasado tiene un tope del **10%** para los impuestos que no son escolares[6].
- **Ojo al comprar.** Al cambiar de dueño, la propiedad se vuelve a tasar a valor de mercado el año siguiente[5][6]. No calcules tu impuesto con el que paga el vendedor.

Lo que cambia con la Enmienda 3

Los votantes aprobaron la Enmienda 3 el 3 de noviembre de 2026 con cerca del **62%** de los votos; necesitaba el **60%**[2]. Entra en vigor el 1 de enero de 2027 y se aplica desde la tasación de 2027[1]. Según el Departamento de Ingresos de Florida[1]:

- La exención homestead para los impuestos que no son escolares sube hasta **$150,000** de valor tasado en 2027 y hasta **$250,000** en 2028, y después se ajusta por inflación.
- Quien no sea residente de Florida al 31 de diciembre de 2026 recibirá, al calificar, **$25,000** de exención para impuestos escolares y hasta **$50,000** para los no escolares; la exención mayor empieza en el quinto año de exención.
- El tope de aumento anual para propiedades sin homestead baja del **10%** al **5%**.

> El Estado todavía está preparando reglas y formularios para aplicar la enmienda[1]. Si piensas mudarte a Florida, pregunta a tu CPA cómo te afecta la fecha del 31 de diciembre de 2026.



COMPRADOR INTERNACIONAL

06 Si compras desde el extranjero

Miami recibe compradores de toda América Latina y Europa. Comprar sin ser residente es posible, pero hay reglas fiscales, de identificación y de seguridad que conviene conocer desde el principio.

- **FIRPTA.** Cuando el vendedor es una persona extranjera, el comprador generalmente debe retener el **15%** del precio y enviarlo al IRS; si no lo hace, puede responder por ese impuesto[20]. Hay excepciones, como la compra para residencia de hasta **$300,000** con ciertos requisitos[21]. Si algún día vendes siendo extranjero, la retención se aplicará a tu venta.
- **Comprar con una LLC u otra entidad.** Muchos compradores usan una sociedad por privacidad o planificación. Las sociedades de Florida se registran en Sunbiz[33]. La estructura tiene efectos fiscales y de herencia distintos para cada país: decídela con tu abogado y tu CPA antes de firmar el contrato.
- **Regla de FinCEN.** La regla federal que obligaba a reportar ciertas compras de vivienda sin financiamiento hechas por entidades o fideicomisos fue anulada por un tribunal federal de Texas el 19 de marzo de 2026. Mientras esa orden siga vigente no hay que presentar esos reportes, pero el gobierno apeló[22]. Pregunta a tu compañía de título cuál es la situación el día de tu cierre.
- **Restricciones para ciertos países.** La ley de Florida limita la compra de propiedades por personas domiciliadas en China, Rusia, Irán, Corea del Norte, Cuba, el régimen de Nicolás Maduro en Venezuela o Siria que no sean ciudadanas ni residentes permanentes de EE. UU., especialmente cerca de instalaciones militares e infraestructura crítica como puertos y aeropuertos[23] [24]. Para personas vinculadas a la República Popular China las restricciones son más amplias[25]. En la compra de una propiedad situada dentro de esas zonas, el comprador firma una declaración jurada[24]. Esta ley ha sido impugnada en los tribunales: confirma su estado con tu abogado.
- **Efectivo o hipoteca.** Algunos bancos ofrecen hipotecas para extranjeros no residentes, normalmente con más enganche y documentación. Si pagas en efectivo, prepara con tiempo la prueba de origen de fondos que pedirán el banco y la compañía de título.
- **Fraude en las transferencias.** Los delincuentes se hacen pasar por la compañía de título o el abogado y envían instrucciones bancarias falsas por correo. Confirma siempre los datos por teléfono con un número que ya tengas, nunca con el que viene en el correo. Si ocurre, llama a tu banco de inmediato para pedir que revierta la transferencia y denuncia en ic3.gov[26] [27].



DE KEY LARGO A KEY WEST

07 Lo propio de los Cayos

657
asignaciones ROGO nuevas por repartir

13 jul. 2027
apertura prevista del próximo periodo

24 horas
modelo de evacuación que limita los permisos

- **ROGO: permisos limitados.** En el condado de Monroe, construir una vivienda nueva requiere una asignación del sistema ROGO, un concurso por puntos que limita cuántos permisos se dan cada año. Existe para mantener un tiempo de evacuación seguro ante huracanes, calculado con un modelo de 24 horas, y para proteger los recursos naturales[29].
- **Situación actual del ROGO.** El último periodo de asignaciones cerró el 13 de julio de 2026. El condado está modificando sus normas para distribuir 657 nuevas asignaciones y prevé abrir el próximo periodo el 13 de julio de 2027, aunque los cambios siguen en trámite[29]. Si compras un terreno para construir, este punto puede cambiar tus planes.
- **Las ciudades van aparte.** El ROGO es del condado. Key West y las demás ciudades de los Cayos tienen su propio sistema de permisos: consulta en la ciudad donde esté la propiedad.
- **Evacuación.** En los Cayos se evacúa primero a los visitantes y después a los residentes, según la fuerza del huracán. En huracanes de categoría 3 a 5 no se abren refugios en los Cayos y los residentes se dirigen a un refugio en Miami-Dade[30].
- **Elevación y construcción.** Muchas casas de los Cayos están elevadas sobre pilotes. Revisa la elevación de la planta principal, los usos permitidos de la planta baja y su efecto en el seguro.
- **Aguas residuales.** Pregunta si la propiedad está conectada al sistema central de alcantarillado y si hay cargos pendientes; pide los comprobantes al vendedor.
- **Alquiler vacacional.** Cada ciudad y el condado tienen reglas propias de licencia y duración mínima. Confírmalas antes de contar con ese ingreso.



08

DE LA OFERTA A LAS LLAVES

El cierre en Florida

60¢
por cada $100 del precio en Miami-Dade

70¢
por cada $100 en el resto de Florida

35¢
por cada $100 del préstamo

1 **Oferta y contrato**
Se firma el contrato de compraventa con precio, depósito, plazos de inspección, financiamiento y fecha de cierre. Quién paga cada costo se negocia y queda escrito en el contrato.

2 **Depósito**
Se deposita en una cuenta de garantía (escrow) de la compañía de título o del abogado. Confirma los datos bancarios por teléfono.

3 **Inspecciones**
Inspección general, techo, muelle y muro si aplica, mitigación de viento y, en condominios, revisión de documentos, inspección milestone y SIRS.

4 **Seguro**
Cotiza viento e inundación en cuanto firmes. El banco exigirá la póliza antes del cierre.

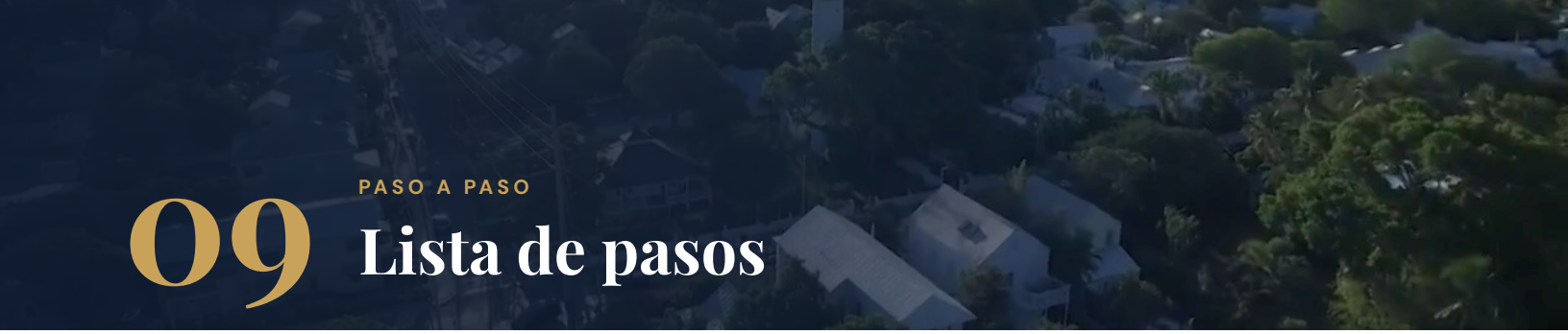
5 **Título**
La compañía de título revisa gravámenes, permisos abiertos y deudas con la asociación, y emite la póliza de seguro de título.

6 **Cierre**
Se firman los documentos, se transfiere el dinero y se registra la escritura en el condado.

Impuestos y costos de cierre que conviene conocer

- **Sellos documentales sobre la escritura.** En Miami-Dade son 60 centavos por cada **$100** del precio, más un recargo de 45 centavos por cada **$100** que no se cobra si la escritura transfiere solo una vivienda unifamiliar. En el resto de Florida, incluido Monroe, son 70 centavos por cada **$100**[28].
- **Si hay hipoteca.** Los pagarés y las hipotecas pagan 35 centavos por cada **$100** del monto del préstamo[28]. Existen además otros cargos ligados al préstamo.
- **Otros costos habituales.** Seguro de título, honorarios de la compañía de título o del abogado, inspecciones, levantamiento topográfico (survey), registro de documentos y ajustes de impuestos y cuotas del año.

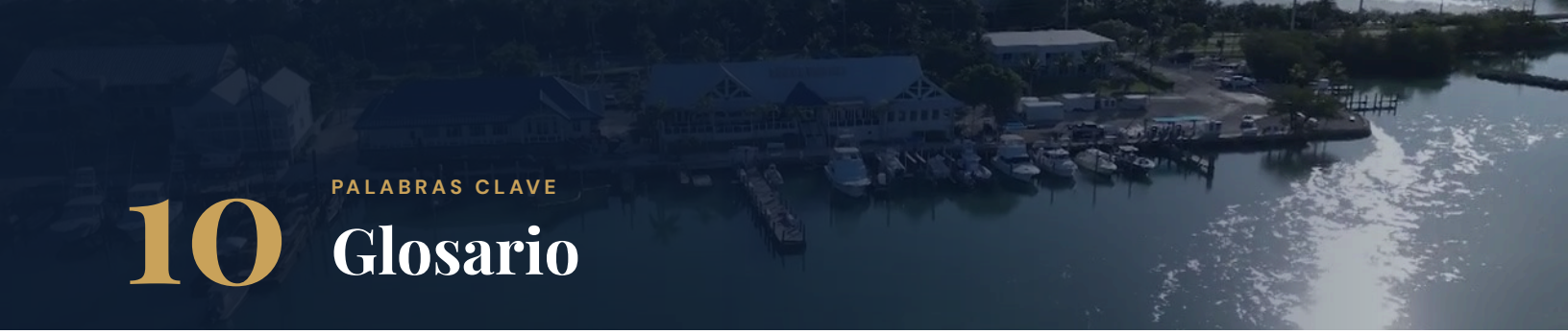
Las tasas de sellos documentales son del Departamento de Ingresos de Florida, consultadas el 18 de noviembre de 2026. Todas las partes responden por el impuesto, sin importar quién acordó pagarlo[28].



PASO A PASO

09 Lista de pasos

- [ ] Define tu objetivo: vivienda principal, segunda casa o inversión. Cambia los impuestos y el seguro.
- [ ] Arma tu equipo: agente, abogado de bienes raíces, CPA, agente de seguros y, si financias, banco.
- [ ] Si compras desde el extranjero, decide con tu abogado y CPA si compras a tu nombre o con una entidad.
- [ ] Prepara la prueba de fondos o la preaprobación del préstamo.
- [ ] Revisa zona de inundación, elevación y cotizaciones de seguro de cada candidata.
- [ ] Si es frente al agua: profundidad en marea baja, puentes, muelle, muro y permisos.
- [ ] Si es condominio: inspección milestone, SIRS, presupuesto, cuotas especiales y reglas.
- [ ] Estima el impuesto a la propiedad del primer año con valor de mercado, no con el del vendedor.
- [ ] En los Cayos: ROGO si piensas construir, evacuación, alcantarillado y reglas de alquiler.
- [ ] Firma el contrato y confirma por teléfono los datos del depósito.
- [ ] Haz las inspecciones dentro del plazo y negocia lo que aparezca.
- [ ] Contrata viento e inundación con tiempo; recuerda la espera de 30 días del NFIP.
- [ ] Revisa el borrador de cierre con tu abogado.
- [ ] Cierra y registra la escritura.
- [ ] Si es tu residencia principal, pide el homestead antes del 1 de marzo.



PALABRAS CLAVE

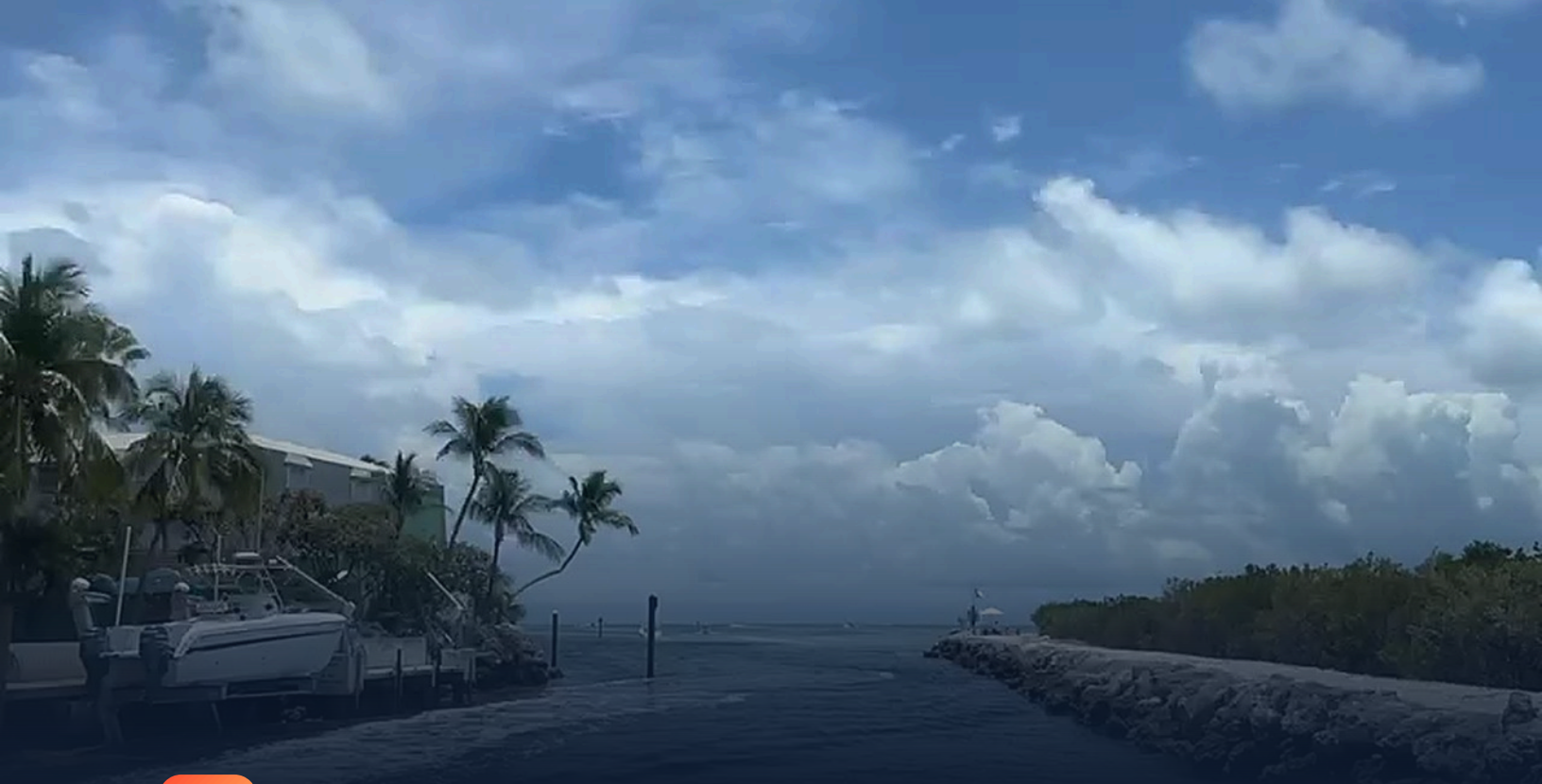
10 Glosario

Homestead	Exención de impuestos para la vivienda principal de un residente permanente de Florida.
Save Our Homes	Tope anual al aumento del valor tasado de un homestead: **3%** o el IPC, lo que sea menor.
Millaje	Tasa de impuesto que aplica cada gobierno local por cada **$1,000** de valor gravable.
Inspección milestone	Inspección estructural obligatoria de edificios de condominio de tres pisos habitables o más.
SIRS	Estudio de reservas para la integridad estructural: cuánto debe ahorrar la asociación para reparaciones mayores.
Cuota especial	Pago extra que la asociación cobra a los dueños para obras o reservas.
Escrow	Cuenta de garantía donde se guarda el depósito hasta el cierre.
Seguro de título	Protege contra problemas del título de propiedad que no se detectaron antes del cierre.
NFIP	Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones, administrado por FEMA.
FIRPTA	Ley federal que obliga a retener parte del precio cuando vende una persona extranjera.
ROGO	Sistema de asignación de permisos de vivienda nueva del condado de Monroe.
Muro de contención (seawall)	Muro que separa el terreno del agua en propiedades frente a canales y bahías.
Altura de paso	Distancia vertical entre el agua y la parte inferior de un puente.
Sellos documentales	Impuesto estatal sobre escrituras, pagarés e hipotecas.

CONSULTADAS EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2026

Fuentes

1. Florida Department of Revenue, boletín PTO 26-21 sobre la Enmienda 3 (5 nov. 2026). https://floridarevenue.com/property/Documents/PTO_BUL_26-21.pdf
2. Florida Division of Elections, resultados de las enmiendas del 3 nov. 2026. https://floridaelectionwatch.gov/Amendments
3. Florida Statutes 196.031 (exención homestead). https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2026/196.031
4. Florida Department of Revenue, ajuste anual de la exención homestead adicional. https://www.floridarevenue.com/property/Documents/cpi_homestead_exemption.pdf
5. Florida Statutes 193.155 (Save Our Homes y portabilidad). https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2026/193.155
6. Florida Statutes 193.1554 (tope de propiedad residencial sin homestead). https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2026/193.1554
7. Florida Statutes 196.011 (plazo del 1 de marzo). https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2026/196.011
8. Miami-Dade Property Appraiser, exención homestead. https://www.miamidadepa.gov/pa/exemption/homestead.page
9. Monroe County Property Appraiser. https://www.mcpafl.org/
10. Florida Statutes 553.899 (inspecciones milestone). https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2026/553.899
11. Florida Statutes 718.112 (estudio de reservas SIRS). https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2026/718.112
12. Florida Statutes 718.503 (documentos para el comprador de reventa). https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2026/718.503
13. Florida Senate, resumen de la ley HB 913 (2025). https://flsenate.gov/Committees/BillSummaries/2025/html/913
14. Florida Statutes 689.302 (divulgación de riesgo de inundación). https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2026/689.302
15. FEMA, Flood Map Service Center. https://msc.fema.gov/portal/home
16. FloodSmart (NFIP), comprar una póliza. https://www.floodsmart.gov/get-insured/buy-a-policy
17. 44 CFR 61.6, límites máximos del NFIP. https://www.ecfr.gov/current/title-44/chapter-I/subchapter-B/part-61/section-61.6
18. Citizens Property Insurance, requisitos de seguro de inundación. https://www.citizensfla.com/-/new-flood-rules-could-save-you-money
19. NOAA National Hurricane Center, climatología. https://www.nhc.noaa.gov/climo/
20. IRS, retención FIRPTA. https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/firpta-withholding
21. IRS, excepciones a la retención FIRPTA. https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/exceptions-from-firpta-withholding
22. FinCEN, preguntas frecuentes de la regla de bienes raíces residenciales. https://www.fincen.gov/rre-faqs
23. Florida Statutes 692.201 (definiciones: países de interés). https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2026/692.201
24. Florida Statutes 692.203 (compras cerca de instalaciones militares e infraestructura crítica). https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2026/692.203
25. Florida Statutes 692.204 (compras vinculadas a la República Popular China). https://www.flsenate.gov/Laws/Statutes/2026/692.204
26. CFPB, estafas en el cierre hipotecario. https://www.consumerfinance.gov/archive/blog/mortgage-closing-scams-how-protect-yourself-and-your-closing-funds/
27. FBI, Internet Crime Complaint Center (IC3). https://www.ic3.gov/
28. Florida Department of Revenue, impuesto de sellos documentales. https://floridarevenue.com/taxes/taxesfees/Pages/doc_stamp.aspx
29. Monroe County, sistema ROGO/NROGO. https://www.monroecounty-fl.gov/rogo
30. City of Key West, evacuación y refugios. https://www.cityofkeywest-fl.gov/186/Evacuation-Shelters
31. Fisher Island Club. https://fisherislandclub.com/
32. NOAA, cartas náuticas. https://nauticalcharts.noaa.gov/
33. Florida Division of Corporations (Sunbiz). https://dos.fl.gov/sunbiz/
34. Ocean Reef Club. https://www.oceanreef.com/



MIAMI MAGIC
CASA & COAST

¿Hablamos?

Si esta guía te sirvió y quieres conversar sobre una zona o una propiedad, de Brickell a Key West, escríbeme.

Yolaxys Alvarez Castelao

Realtor · Residential & Commercial · Partnership Realty
CEO y editora de Miami Magic

CORREO	yolaxysalvarez@gmail.com
INSTAGRAM	@alvarez_castelao
MIAMI MAGIC	miamimagicapp.com

Esta guía es educativa. No es asesoría legal, fiscal, de seguros ni financiera. Información revisada el 18 de noviembre de 2026.