

Cómo , por qué y donde invertir en USA

Obteniendo rentabilidades de hasta 14%

Presentado por

Jorge Kupferman

Jorge@miamiliferealty.com

Whatsapp: +1 786-306-7308

www.miamiliferealty.com



Quienes somos?



WWW.MIAMILIFEREALTY.COM WWW.MARMIKEPM.COM

2320 HOLLYWOOD BLVD.
HOLLYWOOD, FL 33020



EQUIPO!

- TRAYECTORIA
- SERIEDAD – HONESTIDAD – EXPERIENCIA
- MAS DE 35 PERSONAS
- OFICINAS EN HOLLYWOOD
- 450 UNIDADES EN MIAMI
- Y MUCHO MAS!!!



INAUGURAMOS UN NUEVO CONCEPTO

PERSONAL SHOPPER INMOBILIARIO



PORQUE INVERTIR EN USA?

- Es y seguiría siendo el país con mayor cantidad de inversionistas extranjeros.
- Históricamente en USA la inversión inmobiliaria supera el retorno de ganancia comparada con cualquier otra inversión.
- La inversión más segura que existe en ese país.
- Bajas tasas de Interés. (las mas bajas en la historia)
- Inseguridad y problemas políticos en los países de Sur y Centro América.



PORQUE INVERTIR EN USA?

- SEGURIDAD JURIDICA
- INVERSION EN DOLARES - MONEDA FUERTE
- RENTABILIDAD EN DOLARES
- SENCILLO - TRANSPARENTE - SEGURO



**“NO ESPERE A COMPRAR PROPIEDADES INMUEBLES,
COMPRA PROPIEDADES INMUEBLES Y ESPERE”**



PORQUE INVERTIR EN USA?

PROYECCION



PORQUE INVERTIR EN “MIAMI”?

- Gran inmigración domestica y extranjera
- El estado de la Florida es el NUMERO UNO en cantidad de segundas viviendas.
- Gran cantidad de nuevos jubilados
- Clima
- Globalización comercial
- Cercanía a países de toda América
- Escasez de tierra
- Conocimiento publico que Miami esta camino a ser otra gran ciudad del mundo como son Nueva York y Chicago
- Los precios están muy por debajo de otras ciudades del mundo
- **CRECIMIENTO POBLACION REAL**



DEMOGRAFÍA FAVORABLE

ALTO CRECIMIENTO POBLACIONAL:

Cada día casi 1,000 nuevos residentes se mudan a FLORIDA de otros estados, representando mas de 300,000 nuevos inmigrantes al año.

TIPOS DE INMIGRACION:

- Población Activa (crecimiento Económico)
- Jubilación
- Internacional (Razones Económicas y Sociales)

FACTORES DE INMIGRACION:

- Ventajas Fiscales
- Estilo de vida
- Costos de vida
- Condiciones climáticas
- Oportunidades laborales
- Sistema de Salud
- Sistema Educativo (el 4º mas grande de la nación)



COMO INVERTIR EN USA

- Estructuras legales
- Apertura de banco
- Envio de dinero



ESTRUCTURAS LEGALES POSIBLES

- Persona Física (como extranjero)
- Persona Jurídica:
 - LLC (Sociedad de responsabilidad limitada).
 - CORP (Sociedad con acciones).
 - CORP + Off Shore.



ASPECTOS TRIBUTARIOS

- Impuesto a la herencia.
- Impuesto a los dividendos.
- Impuesto a las ganancias.
- Retención a los extranjeros.

EN BASE A ESTOS FACTORES,
DETERMINAR LA MEJOR ESTRUCTURA LEGAL.

MUY IMPORTANTE: ASESORAMIENTO IMPOSITIVO CONTABLE



EN QUE INVERTIR EN USA

- Diferentes tipos de propiedades



EN QUE INVERTIR EN USA

Diferentes tipos de propiedades

- **Usadas**

- Desde 90k a 150k (alquiladas con renta aprox del 6%)
- Desde 150k a 300K (mas lindas mejor ubicadas, menos rentabilidad)
- Alquiler temporario
- Uso personal



EN QUE INVERTIR EN USA

Diferentes tipos de propiedades

- **Preconstrucciones (desde el Pozo)**

- Propiedades de Developer
- Buen Precio a Futuro
- Sin problemas de mantenimiento
- EXCELENTE FORMA DE PAGO

- POSIBILIDAD DE APALANCARSE CON PRESTAMO



USADAS





U\$S
122,000

Sunvista Gardens

1 DORMITORIO

Expensas \$262

Taxes : \$1.836

ALQUILADO EN \$1.150 hasta 30 de Abril 2021

[LEER MÁS](#)



U\$S
139,000

Royal Poinciana

¡REBAJADO!

2 DORMITORIOS

Expensas \$257

Taxes \$2,221

Se alquila en \$1.450 aprox

[LEER MÁS](#)



U\$S
179,000

Devonaire

2 DORMITORIOS

Expensas \$ 283

Taxes \$ 2,671

Alquilado en \$1,400 hasta Mayo de 2121

[LEER MÁS](#)



ALQUILER TEMPORARIO





US\$
250,000

Sunny Isles Le Cartier

1 DORMITORIO
1 BAÑO
A 1 CUADRA DE LA PLAYA

[LEER MÁS](#)



US\$
280,000

Sunny Isles Le Cartier

2 DORMITORIOS
2 BAÑOS

[LEER MÁS](#)



US\$
310,000

Sunny Isles Marbella Tower

2 DORMITORIOS
2 BAÑOS
UNIDAD ESQUINERA

[LEER MÁS](#)



EN QUE INVERTIR EN USA

Diferentes tipos de propiedades

- **Preconstrucciones (desde el Pozo)**

- Propiedades de Developer
- Buen Precio a Futuro
- Sin problemas de mantenimiento
- EXCELENTE FORMA DE PAGO

- POSIBILIDAD DE APALANCARSE CON PRESTAMO



PRECONSTRUCIONES



TENGA UNA RESIDENCIA EN MIAMI

ADEMÁS SE PUEDE COMERCIALIZAR A TRAVÉS DE PLATAFORMAS OFICIALES COMO AIRBNB Y BOOKING.COM ENTRE OTRAS.



LEGACY
HOTEL & RESIDENCES

LEGACY ES TANTO UN HOTEL DE LUJO,
COMO UNA TORRE DE VIVIENDAS

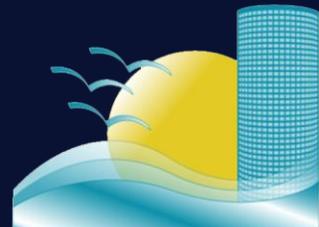
· 274 RESIDENCIAS ·
· 255 HABITACIONES DE HOTEL ·

DESDE U\$S 312.000



Viva allí, disfrútela en sus vacaciones y/o alquílela cuando no está!

RENTA GARANTIZADA POR 2 AÑOS



**MIAMI LIFE
REALTY**

THE FLATS

Orlando

CERTIFIED
WELLNESS

A SOLO
10 MINUTOS
DE
Disney

PRE-CONSTRUCCIÓN
Pague en cuotas

¡desde **US\$ 149,000!**



CARLA CABIESES
carla@miamiliferealty.com

Hotel Condominio con departamentos autorizados para alquiler temporal en Orlando. ¡Ubicado en zona muy buscada para alquileres!



Studios desde \$149,000
1 bedroom \$201,000
2 bedroom \$287,000
3 bedrooms \$414,000

RESERVE SU UNIDAD AHORA
CON SOLO EL 15%

PAGUE EN CUOTAS EN LOS PRÓXIMOS 2 AÑOS



MIAMI LIFE
REALTY

ORLANDO!!!





Orlando

SIN RESTRICCIONES DE RENTA

LAS MEJORES OPCIONES
DE ALQUILER TEMPORARIO
EN ORLANDO.



THE GROVE
PRIVILEGED RESIDENCES
ORLANDO

MÁS INFO.

CONDO-HOTEL CON PARQUE DE AGUA
RENTA ASEGURADA
DESDE US\$ 350.000



HIDDEN FOREST

MÁS INFO.

CON PISCINA PRIVADA PROPIA
RESERVA CON SOLO US\$ 5.000
ENTREGA: PRIMER TRIMESTRE 2021
DESDE US\$ 305.900



MAGIC VILLAGE

MÁS INFO.

CASAS DE 3 Y 4 SUITES
SERVICIOS EXCLUSIVOS DE HOTEL
5 ESTRELLAS



**MIAMI LIFE
REALTY**

Property Management

MARMIKE PROPERTY MANAGEMENT

- Pago de expensas
- Cobro de Alquileres
- Reparacion de las unidades
- Pago del impuesto inmobiliario
- Etc.



¿Cuáles son los gastos totales? (ver Cash Flow).

- Mantenimiento (expensas).
- Taxes.
- Administración.
- Seguro de responsabilidad , agua y fuego.
- Comisión de renta (no en los casos cuando se compra alquilado).



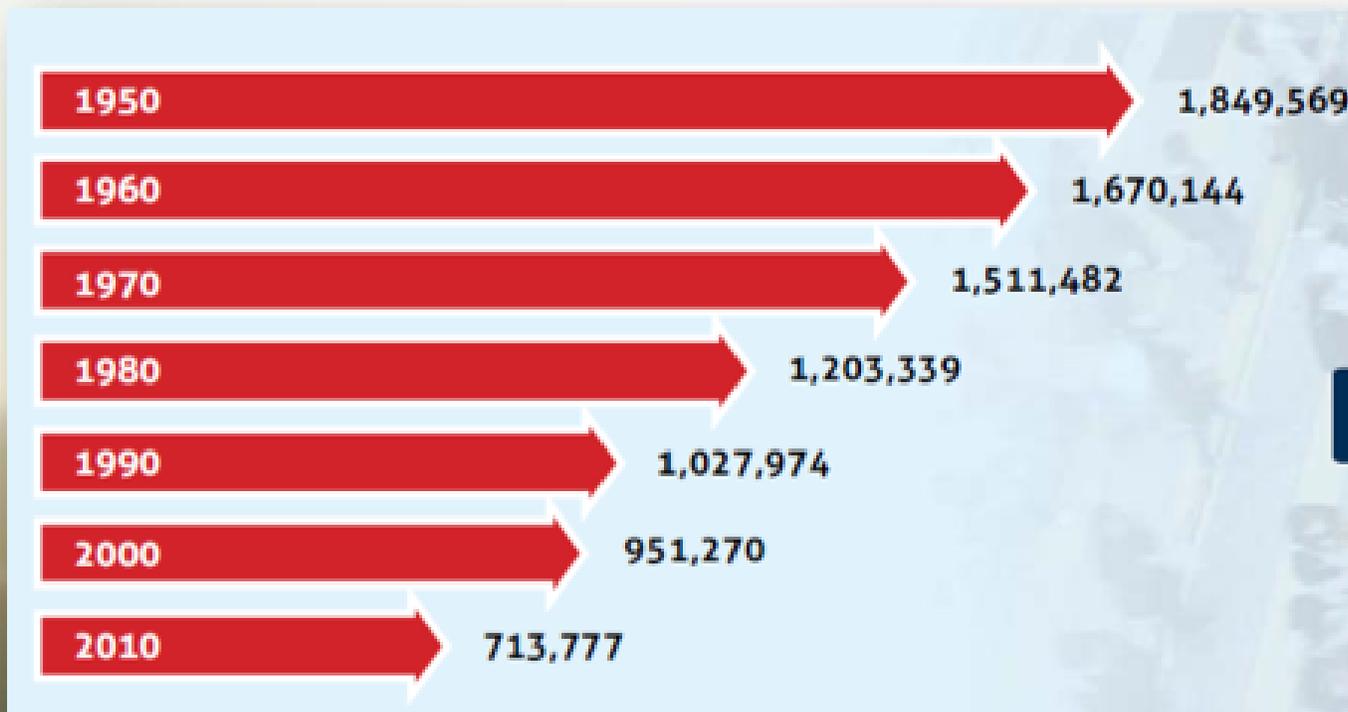


GRAN REVALORIZACION !!!

PROPIEDADES ENTRE 50.000 Y 60.000 DOLARES

rentabilidad y Revalorización , en una ciudad con altísimo y sostenido crecimiento

LA CRISIS DE DETROIT



De 1.800.000 habitantes, pasó a 700.000.

LA RESURRECCIÓN DE DETROIT

2015: se comprobó que, por vez primera en muchos años,
el número de trabajadores activos crecía en la ciudad.

- Recientemente más de 10 mil propiedades deterioradas han sido demolidas.
- Dos mil casas adicionales han sido rehabilitadas y habitadas nuevamente.
- Actualmente existen aproximadamente 5 mil viviendas nuevas.



Articulos sobre Detroit

CNN Money International +

Markets Economy Companies Tech Autos India Video

stock tickers

Want to make money as a landlord? Try Detroit

by Les Christie @CNNMoney

🕒 April 16, 2014: 7:00 AM ET

Recommend

1.8K



Social Surge - What's Trending



He said what? A look back at Trump's Japan bashing



Trump labor nominee said 40% of his workers were once

Detroit es hoy la ciudad con mayor potencial de crecimiento en los bienes raíces.

Con propiedades en el rango de los US\$ 50,000 permite una rentabilidad promedio anual del 15% y un proyectado de crecimiento en su valor del orden del 10% anual.

Aunque parezca sorprendente los activos residenciales están muy por debajo del costo de reposición.

Detroit, ubicada en el estado de Michigan, en el 2009 se transformó en el símbolo de la crisis financiera de USA y en el 2013 la ciudad presentó su bancarrota.

En el 2014 Detroit sale de la bancarrota y se está repositando entre las ciudades de USA con mayor futuro y atrayendo a inversores de todo el mundo,

Algunas de las cosas que están pasando ahora en Detroit:

Quicken Loan la empresa más grande de USA en el sector hipotecario trasladó sus 20,000 empleados e invirtió 1,800 millones de dólares para transformar el Downtown de Detroit.

El Magnate Mike Ilitch ha invertido alrededor de 1,000 millones adquiriendo clubes, casinos y comercios de la ciudad.

Los inmuebles ya han comenzado a recuperar su valor a un ritmo del 10% anual y existe aún gran reco-



Ford anuncia que cancela plan de nueva planta en México para invertir en EEUU



Esta foto del archivo tomada el 7 de enero de 2015 muestra vehículos de Ford Focus vistos en una línea de ensamble en la planta de Ford Michigan en Wayne, Michigan. SAUL LOEB - AFP/Getty Images



AFP



WASHINGTON — La gigante automotriz Ford anunció este martes que decidió cancelar un plan por 1,600 millones de dólares para construir una nueva planta en México, y en cambio impulsar la producción de vehículos eléctricos en Estados Unidos.



“Ford anunció que canceló los planes para la nueva planta en San Luis Potosí, México”, informó la firma en un comunicado.

Google ha cerrado el anuncio

Dejar de ver anuncio

Anuncios Google

VIDEOS



El sur de Florida continuará comercio con América Latina en 2017



El sur de Florida continuará comercio con América Latina en 2017



Los consumidores latinos no quieren

Cómo invertir en real estate en Estados Unidos a u\$s 300 el metro

Mientras en la Villa 31 se venden pisos con balcón a la calle a u\$s 1200 el metro, en Detroit se puede conseguir por la cuarta parte.

por MARIANO GORODISCH

- f
- 🐦
- G+
- ✉
- 3



Parece el famoso "Believe It or Not!", de Ripley's. Mientras en la Villa 31 se venden pisos con balcón a la calle a u\$s 1200 el metro, en los Estados Unidos se puede conseguir la misma cantidad



© 04/07/2018 - 12:38 | Clarin.com | Economía

Argentinos aprovechan precios bajos

Detroit, la nueva meca de las inversiones inmobiliarias

Se prevé una fuerte revalorización de las propiedades. Se puede entrar con
US\$ 50.000.



4 Razones para Invertir hoy en el Mercado Inmobiliario de Detroit

Abr 16, 2019



Precios de las Propiedades en Aumento



Inversiones inmobiliarias

Beneficios de invertir en casas alquiladas en Detroit

27/06/2019 - 11:08
Clarín.com | BrandStudio

Altas rentabilidades, moneda dura y precios atractivos en una ciudad que está viviendo uno de los mayores resurgimientos de los Estados Unidos.



IN HOUSE

Por qué Detroit es una opción posible para los negocios inmobiliarios

La urbe más importante del estado de Michigan se está recuperando de la crisis económica de 2013 y ofrece un escenario propicio para la compra, venta y alquiler de inmuebles

26 de mayo de 2019

 [Compartir en Facebook](#)

 [Compartir en Twitter](#)

 **MÁS LEÍDAS**

November 08, 2016 3:58 p.m.

With Adient expected to move into Marquette Building, there's not much prime space left downtown



KIRK PINHO 
Staff Blog: Real estate



[Detroit](#) [Adient Inc.](#) [Real Estate](#)



If all goes as planned, **Adient Ltd.** will move about 500 people into the **Marquette Building** in downtown Detroit, as *Crain's* first reported Monday.

This is important for a number of reasons, not the least of which is bringing an influx of new workers to the downtown core and what would easily be millions of dollars of investment renovating and building out the largely-vacant 164,000-square-foot building at 243 W. Congress St.

But here is the kicker:

The building was bought in December 2014 for \$5.8 million with virtually no direct fanfare from Carlos Slim Helu, the telecommunications billionaire who at

RECENT FROM KIRK PINHO

[Sources: Microsoft expected to move downtown from Southfield](#)

[Here's a peek at how gambling on The Scott at Brush Park paid off](#)

[Gilbert hints at new downtown Detroit tenants, including Snapchat](#)

["Our family was almost killed in the process:" Ann Arbor CEO on fleeing Fidel Castro's Cuba in 1959](#)

[Is razing the CPA Building DOA? Maybe](#)

DETROIT 2.0 NEWSLETTER

Mas Noticias.



THU JAN 11, 2018 / 8:09 PM EST

Fiat Chrysler to invest \$1 billion in Michigan plant, add 2,500 jobs

Paul Lienert and Joseph White



(Reuters) - Fiat Chrysler Automobiles (FCHA.MI) (FCAU.N) said on Thursday it will shift production of Ram heavy-duty pickup trucks from Mexico to Michigan in 2020, a move that lowers the risk to the automaker's profit should President Donald Trump pull the United States out of the North American Free Trade Agreement.

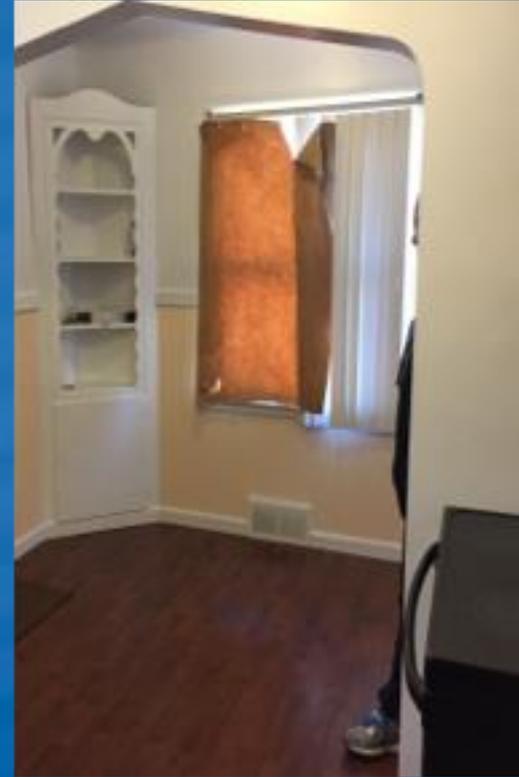
Fiat Chrysler said it would create 2,500 jobs at a factory in Warren, Michigan, near Detroit and invest \$1 billion in the facility. The Mexican plant will be "repurposed to produce future commercial vehicles" for sale global markets. Mexico has free trade agreements with numerous countries.



EJEMPLOS REALES DE CASAS EN VENTA



EJEMPLOS REALES DE CASAS REMODELADAS



ENTREGA DE LAS UNIDADES

A- Las unidades arregladas y alquiladas (AS-IS). Estas unidades ya estan alquiladas generando renta desde el primer dia. Las unidades esta arregladas (no a Nuevo)

B-Las unidades se entregara renovadas PERO no estan alquiladas al momento del closing, Estas unidades estan RENOVADAS Y PUESTAS A PUNTO PARA SER ALQUILADAS. Si en los primeros 90 dias la unidad no esta alquilada, el vendedor se compromete a pagar la renta hasta que le presente un contrato de alquiler.

También cabe destacar que las propiedades no están en Comunidades por lo cual NO tienen expensas ni gastos comunes, solo corresponde al propietario el pago anual del Impuesto a la propiedad (Property Tax), del seguro y de la administración que es de 90 mensuales.

Las propiedades las administramos a traves de Marmike Property Management.

DETROIT HOY

Miami Life Realty comparte las principales novedades de Detroit.



INVIERTA EN DETROIT

*Miami Life Realty estuvo en Detroit
y comparte las imágenes tomadas*

POR QUÉ INVERTIR EN DETROIT

Detroit es un mercado único que permite al inversionista capturar oportunidades de bienes raíces a precios récord y crear un flujo de efectivo extraordinario. Con los precios de adquisición en mínimos récord, y un mercado hambriento de terratenientes de calidad, hay una oportunidad real de capitalizar y poner sus dólares de inversión para trabajar. Cada unidad que proviene de nuestro equipo producirá retornos saludables que no pueden lograrse en oportunidades de inversión tradicionales como acciones, bonos o fondos mutuos.

[LEER MÁS](#)

**GM AGREGARÁ 7K EMPLEOS
ESTADOUNIDENSES**

**FORD ESTÁ CREANDO MÁS
TRABAJOS AUTOMOTRICES.**

...ESO HACE QUE EL ÁREA DE

**TOYOTA PROMETE EMPLEOS EN
ESTADOS UNIDOS, MIENTRAS TRUMP**

SE REÚNE CON LOS CEOs DE DETROIT

DETROIT HOY



[VER MÁS FOTOS Y VIDEOS](#)

**INVIERTA CON
CONFIANZA**

Fuimos a Detroit para ver en persona las propiedades y poder recomendar con confianza y tranquilidad de estar asesorando a nuestros clientes y amigos con las mejores y más rentables oportunidades disponibles en el mercado

**Los ciclos se repiten,
en distintos lugares,
por distintos motivos
y en distintos momentos,
pero siempre hay un punto de inflexión
y eso es HOY**

Pasó en Argentina en 2001

Pasó en Miami en 2009

**HOY es el momento de Detroit
¡NO LO DEJE PASAR!**

Resumen

- PAIS CON SEGURIDAD JURIDICA
- INVERSION EN “LADRILLOS” la mas segura y la mejor históricamente
- Inversión en MONEDA FUERTE
- Rentabilidad en dólares
- LAS TASAS MAS BAJAS EN LA HISTORIA
- (Posibilidad de “apalancarse “ con 50%)
- LA CIUDAD CON MAS CRECIAMIENTO Y DESARROLLO en la actualidad.(Miami)
- La perla del Momento:
- Detroit (REVALORIZACION y Rentabilidad)

Porque trabajar con una real estate company

- Asesoramiento integral
- Real estate
- Contratos
- Impositivo contable
- Seguimiento
- Servicio en general

Porque trabajar con MIAMI LIFE REALTY

- Si todavía no sabe la respuesta, es porque no estuvo presente.



GRACIAS!!!

**NO ESPERE A COMPRAR
PROPIEDADES INMUEBLES,
COMPRA PROPIEDADES INMUEBLES
Y ESPERE!!!**

Jorge Kupferman

www.miamiliferealty.com



Cómo , por qué y donde invertir en USA

Obteniendo rentabilidades de hasta 14%

Presentado por

Jorge Kupferman

Jorge@miamiliferealty.com

Whatsapp: +1 786-306-7308

www.miamiliferealty.com

