Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

Retirada de capital extranjero del mercado inmobiliario estadounidense: la seguridad jurídica como oportunidad para los inversores internacionales.

La retirada del capital extranjero del mercado inmobiliario estadounidense: la seguridad jurídica como una oportunidad para los inversores internacionales.

Retracción del capital extranjero en el mercado inmobiliario estadounidense: la seguridad jurídica como una oportunidad para el inversor internacional.

Pamella Araujo Biessekz
Abogado. Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales por la Pontificia Universidad Católica de Rio Grande do Sul (PUCRS). Especialista en Contratos y Responsabilidad Civil por la PUCRS y en Derecho Inmobiliario por la Facultad de Derecho Paulista (EPD).

RESUMEN

Este artículo examina la reciente retracción del capital extranjero en el mercado inmobiliario estadounidense y argumenta que la seguridad jurídica, entendida como la capacidad de predecir, estructurar y documentar los efectos legales de una adquisición, se ha convertido en la principal ventaja competitiva para los inversores internacionales que buscan ingresar a este mercado. La investigación adopta un enfoque cualitativo, exploratorio y descriptivo, combinando una revisión bibliográfica en economía institucional, finanzas inmobiliarias internacionales y planificación urbana con un análisis documental de regulaciones federales y estatales, decisiones judiciales y series estadísticas publicadas por la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios y MSCI. Los datos indican que el volumen de compras residenciales realizadas por extranjeros cayó de 153.000 millones de dólares en el período que finalizó en marzo de 2017 a 42.000 millones de dólares en 2024, con una recuperación parcial a 56.000 millones de dólares en 2025, y que la participación extranjera en la inversión inmobiliaria comercial disminuyó al 6% en el primer trimestre de 2024. El análisis demuestra que esta contracción coincide con una mayor regulación en cuatro frentes, a saber, la tributación federal sobre ventas y herencias, los controles de inversión por razones de seguridad nacional y la multiplicación de...

También se destacan las restricciones estatales a la propiedad extranjera y los requisitos de transparencia respecto al beneficiario final. Se concluye que el entorno más complejo eleva los costos de transacción y desalienta el capital no preparado, pero abre oportunidades para los inversores que llegan respaldados por una debida diligencia rigurosa, estructuras corporativas adecuadas y el cumplimiento normativo, especialmente en proyectos de uso mixto destinados a revitalizar áreas urbanas subutilizadas.
Palabras clave: inversión extranjera; mercado inmobiliario; seguridad jurídica; FIRPTA; uso mixto.

ABSTRACTO

Este artículo examina la reciente retirada del capital extranjero del mercado inmobiliario estadounidense y argumenta que la seguridad jurídica, entendida como la capacidad de anticipar, estructurar y documentar los efectos legales de una adquisición, se ha convertido en la principal ventaja competitiva para los inversores internacionales que buscan ingresar a dicho mercado. La investigación sigue un enfoque cualitativo, exploratorio y descriptivo, combinando una revisión bibliográfica en economía institucional, finanzas inmobiliarias internacionales y planificación urbana con un análisis documental de leyes federales y estatales, decisiones judiciales y series estadísticas publicadas por la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios y MSCI. Los datos muestran que las compras residenciales por parte de compradores extranjeros cayeron de 153.000 millones de dólares en los doce meses que terminaron en marzo de 2017 a 42.000 millones de dólares en 2024, con una recuperación parcial a 56.000 millones de dólares en 2025, mientras que la participación extranjera en la inversión inmobiliaria comercial se redujo al 6% en el primer trimestre de 2024. El análisis muestra que este retroceso coincide con un endurecimiento regulatorio en cuatro frentes: la tributación federal de las disposiciones y sucesiones, la revisión de la inversión extranjera por motivos de seguridad nacional, la extensión de las restricciones estatales a la propiedad extranjera de tierras y los requisitos de transparencia sobre la titularidad real. El estudio concluye que el entorno más complejo eleva los costos de transacción y aleja el capital no preparado, pero abre espacio para los inversores respaldados por una debida diligencia rigurosa, estructuras corporativas adecuadas y una regulación efica

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

cumplimiento normativo, en particular en proyectos de uso mixto destinados a revitalizar zonas urbanas subutilizadas.
Palabras clave: inversión extranjera; mercado inmobiliario; seguridad jurídica; FIRPTA; desarrollo de uso mixto.

1. INTRODUCCIÓN

Durante gran parte de las últimas décadas, Estados Unidos ocupó la posición de destino preferido.
del capital inmobiliario internacional. La profundidad del mercado, la estabilidad de la moneda, la tradición.
protección de la propiedad privada y la existencia de un sistema de registro y seguro relativamente
Como era de prever, estos cambios han transformado el mercado inmobiliario estadounidense en una reserva de valor para los inversores.
diferentes orígenes. Para muchos latinoamericanos, y en particular para los brasileños, la adquisición de
El sector inmobiliario en Florida se ha convertido en un instrumento para la dolarización y la planificación de activos.
familiar. Sin embargo, esta imagen ha cambiado visiblemente en la última década. Según la serie
Las cifras anuales de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (NAR) muestran el volumen de compras residenciales realizadas por
La inversión extranjera disminuyó de 153.000 millones de dólares en el período que finalizó en marzo de 2017 a 42.000 millones de dólares.
en 2024, el nivel más bajo de la serie reciente, y la participación de inversores internacionales en el mercado.
Las ventas de bienes raíces comerciales cayeron en el primer trimestre de 2024 a su nivel más bajo desde 2011, según...
con datos de MSCI publicados por Long (2024).
La explicación más aceptada para este movimiento atribuye la contracción a factores macroeconómicos.
tales como la apreciación del dólar, el aumento de las tasas de interés, los efectos de la pandemia en el uso de oficinas y la
Disputa comercial entre Estados Unidos y China. Estos factores son reales y están documentados, pero no
Agotan el problema. En el mismo plazo, el marco legal aplicable al comprador extranjero.
Se volvió considerablemente más denso. En 2024, el Departamento del Tesoro cambió su estructura.
evaluar el control interno de los vehículos de inversión inmobiliaria para fines de inversión extranjera
en la Ley de Impuestos sobre Bienes Inmuebles (FIRPTA) y amplió la lista de instalaciones militares sujetas a revisión de
Comité de Inversión Extranjera en los Estados Unidos (CFIUS). Para finales de 2025, veintiocho estados
ya había adoptado algunas restricciones a la propiedad inmobiliaria por parte de extranjeros, según
encuesta del Centro Nacional de Derecho Agrícola (2025) y las normas de transparencia sobre la
El beneficiario final ha sido objeto de sucesivas reformulaciones, suspensiones y litigios.
Por lo tanto, se supone que una parte significativa de la contracción del capital extranjero refleja la
El aumento del coste de la incertidumbre jurídica y el hecho de que esta misma complejidad cree una oportunidad.
Esta es una oportunidad para los inversores que ingresan al mercado con información y estructuras calificadas.
apropiado. El objetivo del artículo es examinar cómo la densidad regulatoria federal y estatal afecta
La decisión de invertir y cómo la seguridad jurídica puede funcionar como una ventaja competitiva.
en un mercado con menos competencia extranjera. Con ese fin, el texto presenta inicialmente la

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

La metodología adoptada analiza los fundamentos teóricos que vinculan las instituciones, la información y inversión internacional, analiza los datos de contracción y luego pasa por la tributación federal, control por razones de seguridad nacional, restricciones estatales, normas de transparencia y la El papel de los proyectos de uso mixto en la revitalización urbana, antes de presentar las conclusiones.

2. METODOLOGÍA

En cuanto a su naturaleza, la investigación es cualitativa y, en cuanto a sus objetivos, exploratoria y descriptiva, según la clasificación propuesta por Gil (2008). Es exploratoria porque el tema abarca fenómenos. desarrollos recientes, aún poco sistematizados por la literatura jurídica brasileña, como la expansión de las leyes Leyes estatales de EE. UU. sobre propiedad extranjera y la sucesión de normas sobre propiedad efectiva. Es descriptivo porque busca caracterizar con precisión el marco regulatorio y los datos de El mercado que define el alcance de la actividad de los inversores internacionales. El razonamiento empleado es... predominantemente deductivo, partiendo de proposiciones generales de la economía y las finanzas institucionales. empresas inmobiliarias internacionales para examinar el caso específico del mercado de los Estados Unidos entre 2017 y 2026.

El procedimiento bibliográfico se centró en obras de referencia y artículos publicados en Revistas revisadas por pares, con preferencia por estudios ampliamente citados y autores reconocidos. identificables, como los publicados en el Journal of Political Economy, en el Journal of Financial Economía, en la Revista de Finanzas Inmobiliarias y Economía, en la Revista de Economía Urbana, en Revista de la Academia de Administración, Revista de Estudios Empresariales Internacionales y Revista de la Asociación Estadounidense de Planificación. Se incluyeron textos clásicos sobre asimetría de la información. costos de transacción, instituciones y desventajas de ser extranjero, además de estudios empíricos sobre Factores clave de la inversión inmobiliaria internacional, transparencia del mercado, zonas de Oportunidad y transformación del espacio de oficina. En la doctrina jurídica brasileña se hacía referencia a las obras... Derecho tributario internacional para examinar la ausencia de un tratado entre Brasil y Estados Unidos.

El procedimiento documental abarcó fuentes primarias de carácter normativo y jurisprudencial, tales como: Disposiciones del Código de Rentas Internas, reglamentos publicados en el Registro Federal, leyes estatales Desde Florida y Texas, legislación federal sobre control de inversiones y transparencia corporativa. y decisiones de tribunales federales. Las series estadísticas se extrajeron de los informes anuales de la NAR. en lo que respecta a transacciones internacionales en el mercado residencial, que abarcan períodos de doce meses. cerrado en marzo, y datos de MSCI sobre bienes raíces comerciales, a los que se accede a través de Difusión periodística especializada. También se utilizó el Índice Global de Transparencia Inmobiliaria. La consultora JLL la utiliza como indicador comparativo de la transparencia institucional entre países.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

Los materiales fueron tratados mediante análisis de contenido, siguiendo el enfoque propuesto por Bardin (2016).
con la definición previa de seis categorías analíticas que corresponden a las secciones de desarrollo.
Del artículo, concretamente, fundamentos teóricos, transparencia y datos sobre contracción, tributación y seguridad.
restricciones nacionales y estatales, transparencia con respecto a los beneficiarios finales y revitalización urbana a través de
de desarrollos de uso mixto. Se reconocen tres limitaciones principales. La primera se deriva de
La metodología de la NAR, basada en investigaciones realizadas con agentes inmobiliarios y que incluye a los compradores...
El segundo resultado proviene del acceso indirecto a inmigrantes extranjeros que se han convertido recientemente en residentes de los Estados Unidos.
basado en datos de MSCI. El tercero se deriva de la velocidad de los cambios regulatorios, razón por la cual el
El plazo para el análisis finaliza en octubre de 2026.

3. Asimetría de la información, costos de transacción y la desventaja de SER EXTRANJERO

El punto de partida teórico para comprender el comportamiento del inversor inmobiliario internacional.
Este es el problema de la información asimétrica. En un estudio clásico, Akerlof (1970) demostró que, cuando
El vendedor conoce la calidad de los productos mejor que el comprador, por lo que el mercado tiende a deteriorarse.
porque el comprador empieza a ofrecer un precio medio que ahuyenta los productos de buena calidad y atrae los de baja calidad.
calidad inferior. La propiedad es un ejemplo casi perfecto de este tipo de activo. Cada unidad es
único, su estatus legal depende de una cadena de propiedad que puede remontarse a décadas, y
Es raro encontrar vicios como cargas ocultas, deudas tributarias, restricciones de zonificación o responsabilidades ambientales.
Estos son visibles en el momento de la negociación. Para el comprador extranjero, que desconoce la
A pesar del funcionamiento de los registros, los seguros de títulos de propiedad y las regulaciones municipales, esta asimetría aún persiste.
más pronunciado, lo que tiende a reducir su disposición a pagar o incluso a alejarlos del mercado.
La economía de los costos de transacción ofrece la segunda clave para la comprensión. Coase (1937) observó que
Recurrir al mercado tiene sus propios costes, relacionados con la recopilación de información, la negociación y...
formalización de contratos y que la forma en que se organiza una actividad económica depende de
comparación entre estos costos. Williamson (1985) desarrolló esta intuición al demostrar que
Las transacciones caracterizadas por una alta especificidad de activos, incertidumbre y baja frecuencia requieren estructuras
Se necesitan estructuras de gobernanza más elaboradas para frenar el oportunismo. La adquisición de bienes inmuebles en otro país.
Combina estas tres características. El activo es fijo y específico, el inversor se enfrenta a la incertidumbre sobre el
ley aplicable y, por regla general, realiza pocas operaciones a lo largo del tiempo, sin acumular aprendizaje.
suficiente para reducir el riesgo por sí mismo. De ahí la necesidad de contratos detallados, vehículos
Contamos con socios corporativos propios e intermediarios especializados capaces de diluir estos costes.
La contribución de North (1990) traslada el análisis de la transacción individual al entorno.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

institucional. Para el autor, las instituciones son las reglas del juego en una sociedad, tanto formales como informales.
Y su función central es reducir la incertidumbre mediante la estructuración de la interacción humana. Mercados con instituciones.
Los resultados estables y predecibles reducen los costos de medición y aplicación de los derechos de propiedad.
Esto fomenta la inversión a largo plazo. La consecuencia directa para el tema de este artículo es:
Los inversores reaccionan no solo al grado de rigor de las normas, sino sobre todo a su estabilidad.
Un sistema exigente, pero bien conocido, puede incorporarse a los cálculos económicos, mientras que un
Un sistema que cambia con frecuencia o cuyo alcance depende de decisiones judiciales pendientes,
Esto impone una prima de riesgo al inversor, lo que se traduce en un menor apetito o demanda de una mayor rentabilidad.
más alto.

La literatura sobre negocios internacionales agrega la idea de que operar fuera del país de origen impone
costos específicos. Zaheer (1995) denominó a este fenómeno la desventaja de ser extranjero, o
responsabilidad de extranjería, y demostrado, basado en un estudio empírico con salas de negociación de divisas,
que las empresas extranjeras enfrentan costos adicionales derivados de la falta de familiaridad con el
Entre los desafíos se incluyen el entorno local, la discriminación por parte de agentes locales y la falta de oportunidades para establecer redes de contactos.
Dunning (1988), al formular el paradigma ecléctico de la producción internacional, ya había argumentado que
Invertir en el extranjero solo se justifica cuando el inversor posee ventajas inherentes que le permiten...
para compensar estas desventajas. Trasladada al mercado inmobiliario, la teoría sugiere que
El capital extranjero exitoso es aquel que aporta conocimientos técnicos y acceso a infraestructuras.
Servicios legales adecuados y socios locales fiables.
Finalmente, La Porta et al. (1998) demostraron que la calidad de la protección legal brindada a
Los inversores varían significativamente entre países y están relacionados con las tradiciones jurídicas de cada uno.
Una de ellas ofrece una protección más intensa en los sistemas de derecho consuetudinario. Estados Unidos figura en este grupo...
Este marco, que se encuentra entre las jurisdicciones con mayor protección formal, ayuda a explicar su atractivo histórico.
La combinación de estas contribuciones nos permite formular la premisa que guía las siguientes secciones.
La contracción del capital extranjero no significa que el mercado norteamericano haya perdido su...
La calidad institucional es importante, pero el coste de acceder a esa calidad ha aumentado para quienes provienen de fuera de la institución.
Cuanto más complejas, fragmentadas e inestables sean las normas aplicables a los extranjeros, mayor será la vulnerabilidad.
Es el valor económico de reducir la asimetría de la información y los costos de transacción a través de
Diligencia debida, estructuración de contratos y cumplimiento normativo.

4. Transparencia institucional y retracción del capital extranjero

La relación entre la calidad institucional y los flujos de capital inmobiliario ha sido probada empíricamente por
varios estudios. Lieser y Groh (2014), basados en datos de panel de 47 países entre 2000 y 2009,

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

Descubrieron que el crecimiento económico, la rápida urbanización y la demografía favorable son...
asociado con el mayor volumen de inversión inmobiliaria comercial internacional, mientras que la falta de
transparencia del marco jurídico, las cargas administrativas impuestas a la actividad inmobiliaria, la
Los desafíos socioculturales y la inestabilidad política están asociados con asignaciones más pequeñas. El resultado es
Es relevante porque sitúa el entorno jurídico al mismo nivel que las variables económicas clásicas.
En otras palabras, los inversores internacionales no eligen un destino basándose únicamente en la rentabilidad esperada.
pero también debido a la confianza de que la ley local permitirá la adquisición, explotación y disposición del activo sin
sorpresas que podrían socavar ese retorno.

De manera similar, Eichholtz, Gugler y Kok (2011) examinaron la relación entre transparencia,
Integración del mercado y el costo de la inversión inmobiliaria internacional, un tema que vincula
impacta directamente la calidad de la información disponible en cada país al costo realmente asumido por
Quienes invierten desde el extranjero. Este tipo de evidencia respalda la construcción de indicadores.
Herramientas comparativas, como el Índice Global de Transparencia Inmobiliaria, compilado por JLL. En la edición de
En el informe de 2026, que analizó 88 países y 146 mercados urbanos, Estados Unidos aparece en cuarta posición.
detrás del Reino Unido, Francia y Australia, dentro del grupo de mercados clasificados como
altamente transparente (JONES LANG LASALLE, 2026). Estos datos introducen una aparente paradoja,
porque el capital extranjero se retiró precisamente de uno de los mercados más transparentes del mundo, que
Requiere distinguir entre transparencia informativa y previsibilidad regulatoria.

Las cifras del mercado residencial ilustran la magnitud de la contracción. Como se sistematizó en
Gráfico 1: El volumen de compras atribuidas a extranjeros por NAR cayó de US$153 mil millones en
período que finaliza en marzo de 2017 a US$121 mil millones en 2018, US$77.9 mil millones en 2019 y
74.000 millones de dólares en 2020. En 2021, el valor disminuyó a 54.400 millones de dólares, para luego aumentar ligeramente hasta los 59.000 millones de dólares.
En 2022, la cifra ascendía a miles de millones de dólares, volvió a descender a 53.300 millones de dólares en 2023 y alcanzó los 42.000 millones de dólares en 2024.
En su informe de 2025, la entidad registró US$56 mil millones y 78,100 propiedades adquiridas, la primera...
Incremento anual en el número de unidades desde 2017. Florida siguió siendo el principal destino.
El 21% de las compras, y el 47% de los compradores extranjeros, pagaron en efectivo, en comparación con el 28% del total.
compradores en el país (ASOCIACIÓN NACIONAL DE AGENTES INMOBILIARIOS, 2025).

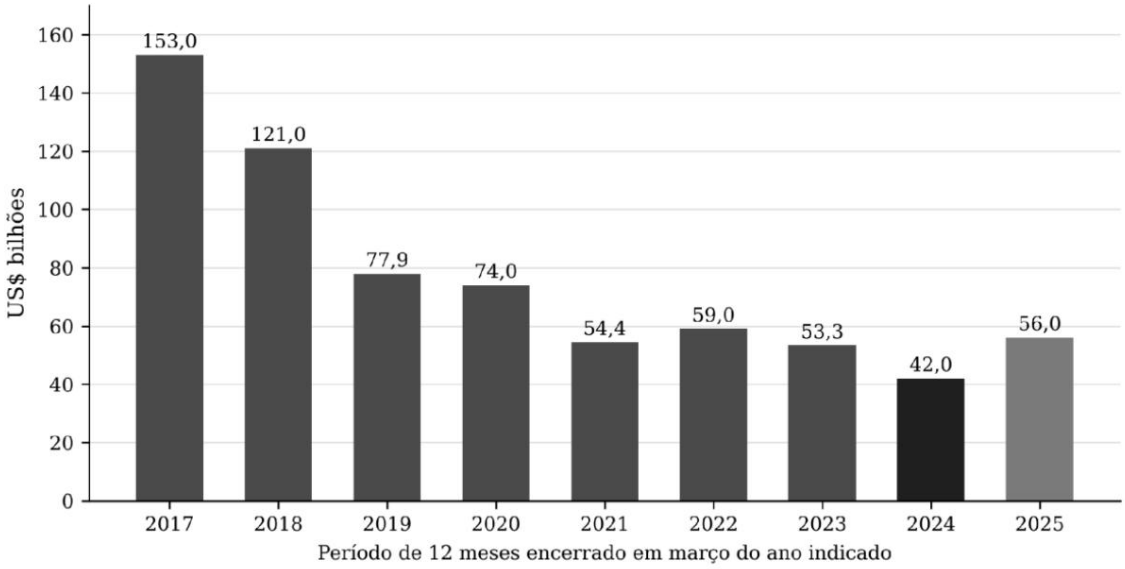
Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

Gráfico 1 – Volumen de compras de propiedades residenciales por extranjeros en Estados Unidos

(Miles de millones de dólares estadounidenses)



Fuente: Elaborado por el autor con datos de la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (2018; 2019; 2020; 2021; 2022; 2023; 2024; 2025). Las cifras corresponden a periodos de doce meses que finalizan en marzo e incluyen compradores extranjeros residentes y no residentes.

En el segmento comercial, la evolución fue similar. Datos de MSCI publicados por Long (2024).

Indican que la inversión extranjera en bienes raíces comerciales en los Estados Unidos ascendió a un total de 5 dólares estadounidenses.

miles de millones en el primer trimestre de 2024, en comparación con los 15.000 millones de dólares en el mismo período de 2023, la cifra más baja.

Valor desde el tercer trimestre de 2011. La participación de inversores internacionales en el volumen.

El total alcanzó el 6%, lo que supone la segunda vez desde 2009 que esta tasa cae por debajo del 7%.

Cabe destacar, según la misma fuente, el aumento de la proporción de espacio de oficinas entre los activos adquiridos por

extranjeros, cuyo porcentaje aumentó del 10% a finales de 2022 al 28% a finales del primer trimestre de 2024.

Estos datos sugieren que parte del capital restante ha comenzado a buscar activos depreciados, en línea con

una estrategia oportunista que depende, más que nunca, de una evaluación legal cuidadosa de

Título, uso permitido y viabilidad de la conversión.

La literatura también advierte que la demanda extranjera no es ni homogénea ni estable. Badarinza y

Ramadorai (2018), al estudiar el mercado de Londres, demostró que los choques de riesgo en

Los países de origen de los inversores influyen de forma significativa y persistente en los precios de los inmuebles.

en las regiones preferidas por estos compradores, siguiendo un patrón asociado a la búsqueda de refugio.

seguro en lo que respecta a la inmigración. La lección del caso estadounidense es que el capital extranjero responde

a las condiciones del país de origen y del país de destino al mismo tiempo. Si el destino comienza a emitir

A pesar de los signos de inestabilidad regulatoria, incluso con un alto nivel de transparencia, el inversor que buscaba

Un refugio puede simplemente redirigir sus recursos. Esta sensibilidad hace que la previsibilidad

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

Las consideraciones legales son un elemento central del atractivo, y no un detalle operativo que deba tratarse únicamente en el...
cerrando el trato.

5. ARQUITECTURA FEDERAL: IMPUESTOS Y SEGURIDAD NACIONAL

El primer pilar de las regulaciones federales aplicables a los compradores extranjeros es la Inversión Extranjera en
La Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, promulgada en 1980 (Estados Unidos, 1980). Antes de esto, los no residentes...
Por regla general, podía vender bienes inmuebles en Estados Unidos sin pagar impuestos sobre las ganancias de capital en ese país.
Estados Unidos. La ley ahora aborda la ganancia resultante de la venta de acciones en bienes raíces ubicados
en el país como ingresos efectivamente vinculados a la actividad comercial estadounidense, lo que somete a la
Los extranjeros están sujetos a impuestos federales sobre esta ganancia, de conformidad con la sección 897 del Código de Rentas Internas.
Para garantizar el cobro, el artículo 1445 impone al comprador la obligación de retener parte del valor bruto.
En cuanto a la operación, el porcentaje aumentó del 10% al 15% gracias a la Ley de Protección de los Estadounidenses contra las Subidas de Impuestos.
2015 (ESTADOS UNIDOS, 2015), que también creó un trato diferenciado para los fondos de pensiones.
Extranjeros cualificados. En la práctica, FIRPTA hace que la estructura de salida sea tan importante.
En cuanto a la estructura de entrada.
Una de las formas tradicionales de mitigar los efectos de FIRPTA es mediante la inversión a través de vehículos.
fondos de inversión calificados controlados a nivel nacional, especialmente fondos inmobiliarios
estructurados como REITs. Si se posee menos del 50% del valor de las acciones de estos vehículos, directa o indirectamente
Indirectamente, por extranjeros durante el período de prueba, la venta de acciones no está sujeta a
al régimen FIRPTA. En abril de 2024, el Tesoro publicó TD 9992, que comenzó a exigir la
análisis a través de ciertas corporaciones nacionales no cotizadas, cuando más del 50% de sus
capital perteneciente a extranjeros, a efectos de evaluar el control interno. La norma preveía una
Régimen de transición de diez años para estructuras preexistentes que cumplan ciertos requisitos.
(ESTADOS UNIDOS, 2024a). El cambio modificó los cálculos de mercado establecidos y requirió una revisión.
de estructuras de inversión en curso.

El segundo punto delicado es el impuesto federal sobre sucesiones. Con la promulgación de la Ley Pública
119-21, a partir de julio de 2025 (ESTADOS UNIDOS, 2025), la exención aplicable a ciudadanos y residentes
El impuesto estadounidense se fijó en 15 millones de dólares por persona a partir de 2026, con actualizaciones por
inflación. Sin embargo, para los no residentes, se aplica el crédito unificado previsto en el artículo 2102 del Reglamento Interno.
En la práctica, el Código de Ingresos solo prevé una exención fiscal de 60.000 dólares sobre los activos ubicados...
en los Estados Unidos, que incluye bienes inmuebles de propiedad directa, sujetos a tasas impositivas progresivas que
Alcanzan el 40%. La situación para los inversores brasileños se agrava por la ausencia de un tratado entre Brasil y
En Estados Unidos, para evitar la doble imposición, ya sea sobre la renta o sobre la herencia, existe una importante laguna legal.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS - Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

estudio de la red brasileña de tratados fiscales (XAVIER, 2015). Esta asimetría transforma la
elección entre propiedad directa y propiedad a través de entidades en la toma de decisiones sobre el capital
primer orden.

El tercer pilar es el control de la inversión extranjera por razones de seguridad nacional.
La Ley de Modernización de la Revisión del Riesgo de Inversión Extranjera de 2018 (Estados Unidos, 2018) se amplió.
La competencia del CFIUS para lograr ciertas transacciones inmobiliarias, incluso si no implican
la adquisición de negocios, cuando la propiedad está ubicada en puertos, aeropuertos o áreas cercanas.
de instalaciones militares sensibles. La disciplina estaba regulada en la parte 802 del título 31 del Código.
de Regulaciones Federales, en vigor desde febrero de 2020. En noviembre de 2024, el Tesoro publicó
La norma final añadió aproximadamente 60 instalaciones militares a la lista, algunas de las cuales tienen un campo de tiro.
desde una milla y parte con un radio de hasta cien millas, con vigencia a partir del 9 de diciembre de 2024.
(ESTADOS UNIDOS, 2024b). Como resultado, una mayor parte del territorio comenzó a requerir verificación.
Verificación preliminar del lugar antes de cualquier compra por parte de un extranjero.

El episodio relacionado con la denominada Sección 899 pone de manifiesto la volatilidad del entorno federal. Durante el proceso legislativo...
En relación con el proyecto de ley que dio lugar a la Ley Pública 119-21, la Cámara de Representantes aprobó una disposición que...
Esto supondría un aumento de los impuestos para los inversores procedentes de países considerados con sistemas tributarios discriminatorios.
contra los Estados Unidos. Tras un acuerdo alcanzado entre el gobierno de los Estados Unidos y los demás
La disposición, que fue eliminada del texto final de los países del G7 en junio de 2025, fue eliminada del texto final. Aunque la medida no tenía
Una vez que entró en vigor, su aplicación fue suficiente para que los fondos y los inversores revisaran sus proyecciones.
y estructuras. La combinación de estos elementos muestra que la tributación y el control federal forman una
Un sistema exigente, pero técnicamente manejable, siempre que el inversor lo incorpore desde el principio.
análisis del régimen de salida, sucesión y ubicación del activo, y monitoreo continuo del mismo
Propuestas legislativas en discusión.

6. FEDERALISMO Y FRAGMENTACIÓN: RESTRICCIONES ESTATALES A PROPIEDADES PERTENECIENTES A EXTRANJEROS

Si bien la esfera federal se ha vuelto más exigente, la esfera estatal se ha fragmentado más. La limitación
La propiedad extranjera de tierras no es nada nuevo en la historia estadounidense, pero ha adquirido un nuevo significado.
Un impulso a partir de 2023, impulsado principalmente por la preocupación por China y otros países.
considerados adversarios. Según una encuesta del Centro Nacional de Derecho Agrícola (2025), veinte
Y ocho estados tenían, para finales de 2025, algún tipo de restricción de esta naturaleza. Solo en ese.
El año pasado, Kentucky, Texas y Virginia Occidental adoptaron las reglas por primera vez, mientras que Arkansas,
Georgia, Idaho, Nebraska, Tennessee y Utah han modificado las leyes existentes. Las regulaciones varían en cuanto a

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

Dependiendo de los países cubiertos, el tipo de propiedad protegida, las excepciones permitidas y las sanciones, lo que impide
El inversor debe trabajar con una única norma para todo el país.

Florida, el principal destino para los compradores extranjeros de bienes raíces residenciales, es el ejemplo perfecto.
discutido. Proyecto de ley del Senado 264, promulgado en mayo de 2023 y publicado como Capítulo 2023-33 de la
Las leyes de Florida, que entraron en vigor el 1 de julio de 2023, prohíben a las personas físicas y jurídicas...
vinculados a países de preocupación, incluidos China, Rusia, Irán, Corea del Norte, Cuba, Siria y el
bajo el régimen de Maduro en Venezuela, adquirir tierras agrícolas o bienes inmuebles ubicados hasta a diez millas de distancia
Instalaciones militares o de infraestructura crítica, con normas aún más estrictas para particulares.
domiciliada en China. Además, creó obligaciones de registro para las participaciones preexistentes y aprobó
exigir a los compradores que proporcionen una declaración jurada de que no se encuentran dentro de las categorías de
sellado (FLORIDA, 2023). Este último requisito, en la práctica, se aplica a todos los compradores,
incluyendo a quienes no son extranjeros.

La constitucionalidad de la ley fue cuestionada en Shen v. Simpson. En un análisis publicado por
Servicio de Investigación del Congreso, Jayaram (2024) registró que, en febrero de 2024, el Tribunal de
Las apelaciones del Undécimo Circuito suspendieron parcialmente la aplicación de la regla en relación con
dos autores, considerando la tesis de que es probable que la legislación federal sobre inversiones tenga éxito
La ley extranjera prevalecería sobre partes de la ley estatal. Sin embargo, el 4 de noviembre de 2025, el mismo
El tribunal (ESTADOS UNIDOS, 2025c), por mayoría de dos votos contra uno, sostuvo que los autores no
Tenían la legitimidad para impugnar la prohibición de compra y no habían demostrado tener probabilidades de éxito.
éxito en las alegaciones de violación constitucional y preeminencia federal contra los deberes de registro y
de la declaración. El resultado mantuvo la ley en vigor e indicó que es improbable que se emprendan acciones legales.
Servirá como una solución rápida para el inversor afectado.

Texas siguió un camino similar. El proyecto de ley del Senado 17, promulgado el 20 de junio de 2025, y en
En vigor desde el 1 de septiembre del mismo año, prohíbe a gobiernos, individuos y entidades de países designados,
como China, Irán, Corea del Norte y Rusia, para adquirir cualquier derecho sobre bienes inmuebles en el estado,
incluyendo ciertas ubicaciones. La designación se basa en evaluaciones de amenazas a la comunidad.
Inteligencia estadounidense y puede ser ampliado por el gobernador. La supervisión es responsabilidad de
Fiscal General, y las sanciones incluyen la venta obligatoria de la propiedad, multas civiles de al menos
menos de US$250,000 o el 50% del valor de mercado del activo y responsabilidad penal en caso de
violación consciente (TEXAS, 2025; CENTRO NACIONAL DE DERECHO AGRÍCOLA, 2025). A
La combinación entre Florida y Texas, que se encuentran entre los tres principales destinos para los compradores.
Para los extranjeros, esto otorga a las leyes estatales un peso económico mucho mayor que el que les otorga el estado.
sugiere.

Para los inversores brasileños, el efecto directo de estas regulaciones es limitado, ya que Brasil no se encuentra entre los...

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS - Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

países designados en las leyes antes mencionadas. Sin embargo, los efectos indirectos son relevantes. Estructuras de
Las inversiones colectivas que reúnen a inversores de diferentes nacionalidades se pueden lograr cuando
Si hay implicación de personas vinculadas a países que suscitan preocupación, es necesario verificar la cadena de custodia.
Estructura corporativa completa antes de la adquisición. Las obligaciones de divulgación aumentan la responsabilidad.
La documentación del comprador y el riesgo de venta forzosa afectan la liquidez de los activos en
ciertas regiones. Por lo tanto, la fragmentación estatal traslada la debida diligencia a un nivel más específico.
amplio, que necesita combinar el examen de título tradicional con el mapeo de la ubicación de
propiedad en relación con instalaciones sensibles y con la identificación de todos los beneficiarios finales de la
operación.

7. PROPIETARIO BENEFICIARIO, PREVENCIÓN DEL LAVADO DE DINERO Y Cumplimiento transfronterizo

La tercera área de endurecimiento regulatorio se refiere a la transparencia respecto a quién realmente...
controla las propiedades. Durante mucho tiempo, la facilidad para formar sociedades de responsabilidad limitada
Una sociedad limitada, sin identificar públicamente a sus socios, ha convertido al mercado inmobiliario estadounidense en un objetivo.
Esta es una preocupación recurrente para las autoridades en lo que respecta a la prevención del lavado de dinero. Desde 2016, la
La Red de Control de Delitos Financieros (FinCEN) utiliza órdenes de alcance geográfico para exigir
que las compañías de seguros de títulos identifican a los propietarios beneficiarios finales de las entidades legales que
Adquieren propiedades residenciales sin financiación bancaria en ciertas regiones. Estas órdenes,
Renovadas periódicamente, llegaban a zonas de gran interés para los extranjeros, como los condados.
de Florida y la ciudad de Nueva York, y fueron el embrión de iniciativas regulatorias más amplias en
el sector.

La Ley de Transparencia Corporativa, aprobada a principios de 2021 como parte de la ley de autorización de defensa.
El Registro Nacional del Año Fiscal 2021 (Estados Unidos, 2021) estableció un registro federal de
propietarios beneficiarios finales de las empresas. Después de un período de disputas legales y aplazamientos, FinCEN
publicó, en marzo de 2025, una norma provisional que eximía a las empresas constituidas en los Estados Unidos.
Estados Unidos y el pueblo estadounidense del deber de informar, manteniendo la obligación solo para
entidades constituidas en el extranjero y registradas para operar en el país (ESTADOS UNIDOS, 2025a).
El resultado es un régimen asimétrico, en el que el inversor extranjero que utiliza un vehículo constituido
Fuera de Estados Unidos, sigue estando sujeta a aranceles que ya no recaen sobre los inversores.
Nacional. La elección de la jurisdicción para la incorporación del vehículo se ha convertido, por lo tanto, también en una
una decisión de cumplimiento normativo, y no solo una decisión fiscal.

En el mercado residencial, FinCEN emitió una norma en agosto de 2024 que exigiría ciertos...

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

Profesionales involucrados en el cierre de operaciones deben informar sobre las transferencias de propiedades residenciales.
No se ofrece financiación para entidades jurídicas ni fideicomisos, y se requieren datos detallados sobre los beneficiarios finales.
(ESTADOS UNIDOS, 2024c). La fecha de entrada en vigor, prevista inicialmente para diciembre de 2025, fue aplazada.
para marzo de 2026. El 19 de marzo de 2026, en el caso Flowers Title Companies, LLC v. Bessent
(ESTADOS UNIDOS, 2026), el Tribunal de Distrito Federal para el Distrito Este de Texas anuló
para cumplir plenamente con la norma, entendiendo que FinCEN excedió la autorización otorgada por el Banco.
Ley de Secreto. La decisión no pone fin al debate, ya que la propia agencia puede apelar o modificar la normativa.
más restrictivo, pero ilustra claramente el grado de incertidumbre en torno a los requisitos de transparencia en
sector, con efectos directos en la planificación de operaciones estructuradas a través de entidades.
Por parte brasileña, los inversores también se enfrentan a un entorno regulatorio cambiante. La Ley
La Ley N° 14.754, del 12 de diciembre de 2023, modificó la tributación de las inversiones financieras en el extranjero, desde
entidades controladas por personas físicas residentes en Brasil y fideicomisos, con efectos en las estructuras
frecuentemente utilizado para poseer bienes raíces en los Estados Unidos (BRASIL, 2023). A eso se suma el
acuerdo para la implementación de FATCA, promulgado por el Decreto No. 8.506 de 2015, que
institucionalizó el intercambio de información financiera entre los dos países (BRASIL, 2015).
Tôrres (2001) ya advirtió que la pluralidad de reclamaciones tributarias sobre los mismos ingresos requiere
Soluciones técnicas que concilien los sistemas implicados. En ausencia de un tratado, esto recae en la planificación.
Los marcos legales tienen como objetivo evitar que una estructura tributaria eficiente en un país genere impuestos excesivos o incumplimiento de las regulaciones.
funciones auxiliares por otro lado.
Este conjunto de requisitos modifica el perfil del inversor capaz de operar de forma segura en
Mercado norteamericano. Procedimientos de conocimiento del cliente, verificación del origen de
La asignación de recursos, el control de sanciones y la identificación de los beneficiarios finales ya no son meras formalidades.
auxiliar y comenzó a condicionar el acceso a desarrolladores institucionales e instituciones financieras.
y aseguradoras de valores. En términos teóricos, esto representa un aumento en los costos de transacción.
descrito por Williamson (1985), pero también una oportunidad de señalización. El inversor que
Presenta una documentación completa y una estructura transparente, lo que reduce la asimetría de información en el otro lado.
de su homólogo norteamericano y se convierte en un socio preferido en un mercado donde el
El cumplimiento normativo se ha convertido en un factor de selección. La seguridad jurídica, en este caso, funciona en ambos sentidos.
proteger al inversor y generar confianza en el destinatario.

8. Desarrollo de uso mixto, revitalización urbana y la ventana de oportunidad

La disminución del capital extranjero se produce en un momento en que varias ciudades norteamericanas
Buscan recursos para transformar áreas subutilizadas, abogando por la diversidad de usos como condición.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

El concepto de vitalidad urbana se remonta a Jacobs (1961), quien criticó la planificación basada en la separación.
rígido en su definición de funciones y argumentó que los vecindarios con viviendas, comercio y trabajo combinados generan
Circulación constante de personas, seguridad y dinamismo económico. La idea fue incorporada por
planificación urbana contemporánea, pero su implementación ha revelado dificultades. Grant (2002), a
El análisis de la experiencia canadiense demostró que el uso mixto se ha consolidado como un principio de
Planifica con antelación, pero encuentra obstáculos prácticos relacionados con las preferencias del mercado y los regímenes fiscales.
la zonificación y la complejidad de financiar y gestionar proyectos que combinan diferentes
funciones dentro del mismo proyecto.

Desde la perspectiva de la demanda, Leinberger (2008) identificó una preferencia en los Estados Unidos.
Existe una creciente demanda de entornos urbanos transitables a pie, donde confluyen la vivienda, los servicios y el trabajo.
cerca, en contraste con el modelo suburbano dominante del siglo XX. La pandemia añadió
un nuevo elemento en este panorama. Gupta, Mittal y Van Nieuwerburgh (2022) estimaron las pérdidas.
Incrementos significativos en el valor de los inmuebles de oficinas en Nueva York debido a la expansión del teletrabajo.
y advirtió sobre los efectos de esta devaluación en las finanzas municipales. El resultado es...
existencia de edificios y manzanas con baja ocupación en zonas céntricas bien comunicadas
infraestructura, que puede convertirse en desarrollos de uso mixto, siempre que superen
barreras urbanísticas, problemas de viabilidad técnica y desafíos en la estructuración financiera.

El principal instrumento federal reciente para estimular la inversión en zonas económicamente vulnerables.
Las áreas deprimidas son las zonas de oportunidad creadas por la Ley de Recortes Fiscales y Empleos de 2017 (ESTADOS
(UNITED, 2017). El programa otorga aplazamiento y reducción de impuestos sobre las ganancias de capital.
reinvertidos en fondos calificados que invierten recursos en estas áreas. La evidencia sobre su
Sin embargo, los efectos iniciales son modestos. Freedman, Khanna y Neumark (2023) encontraron poco o ningún impacto.
no hay evidencia de efectos positivos en el empleo, los ingresos y la pobreza entre los residentes de las áreas en
primer período de validez. Chen, Glaeser y Wessel (2023) concluyeron que la designación no
produjo un efecto significativo en los precios de las propiedades residenciales, evitando aumentos superiores a
Medio punto porcentual. Estos resultados indican que los incentivos fiscales por sí solos no son suficientes.
Para atraer capital, son necesarios proyectos bien estructurados.

La Ley Pública 119-21 (Estados Unidos, 2025b) hizo que el programa fuera permanente y modificó su
Lógica que comienza en 2027, con un aplazamiento de cinco años de cada inversión, aumentando
10% sobre la base de cálculo para las inversiones mantenidas durante ese período y un beneficio ampliado para los fondos.
centrado en las zonas rurales. Los estados podrían establecer nuevas zonas a partir de julio.
a partir de 2026. Para el inversor extranjero, cabe señalar que el beneficio presupone la existencia de una ganancia.
del capital sujeto a impuestos en Estados Unidos, lo que restringe su alcance a quienes ya tienen ingresos.
sujeto a impuestos en los Estados Unidos. Paralelamente, la Ley de Reforma e Integridad EB-5 de 2022 (STATES)

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

(UNITED, 2022) fijó la inversión mínima en áreas de empleo objetivo en US$800.000,
reservaron porciones de visas para proyectos rurales, de alto desempleo y de infraestructura y reautorizaron
El programa de centros regionales estará en funcionamiento hasta septiembre de 2027, creando así otro puente entre el capital extranjero.
y regiones que carecen de inversión.

La convergencia de estos factores define la ventana de oportunidad examinada en este artículo. Por un lado,
La menor presencia de capital extranjero disminuye la competencia por los activos y aumenta el poder de
Quienes permanecen en el mercado están llevando a cabo negociaciones, especialmente ante la depreciación de los inmuebles comerciales.
Por otro lado, las ciudades y los promotores inmobiliarios necesitan socios financieros para que la conversión sea viable.
Áreas subutilizadas en desarrollos de uso mixto. Sin embargo, esta ventana de oportunidad solo puede ser explotada por
quien logre pasar simultáneamente el análisis de título y zonificación, el régimen FIRPTA,
Planificación de la sucesión, control del CFIUS, restricciones estatales y requisitos para el beneficiario final.
En términos de Dunning (1988), la ventaja inherente que compensa la desventaja de ser extranjero deja
Ya no se trata solo de capital, sino de la capacidad de estructurar legalmente la operación de una manera determinada.
completo y predecible.

CONCLUSIÓN

El estudio partió de la observación de que el capital extranjero ha reducido su presencia en el mercado.
El mercado inmobiliario estadounidense ha experimentado un crecimiento constante desde 2017, tanto en el segmento residencial como en el de otros sectores.
tanto comercialmente como comercialmente. Los datos de NAR muestran una caída de 153 mil millones de dólares a 42 mil millones de dólares en
siete años, con recuperación parcial en 2025, y los datos de MSCI indican que la participación
La inversión extranjera en el comercio alcanzó su nivel más bajo en más de un siglo a principios de 2024.
década. Por lo tanto, la contracción no es episódica, sino estructural, y abarca distintos ciclos de tipos de interés y...
tipos de cambio, lo que refuerza la necesidad de buscar explicaciones que también tengan en cuenta el medio ambiente.
Retos legales a los que se enfrentan los compradores extranjeros.
La revisión teórica nos permitió comprender este movimiento más allá de las meras explicaciones.
macroeconomía. Las contribuciones de Akerlof, Coase, Williamson y North muestran que la decisión
El costo de la inversión depende del costo de obtener información, negociar, formalizar y hacer valer los derechos.
propiedad. La literatura sobre la desventaja de ser extranjero, desarrollada por Zaheer y
Vinculado al paradigma de Dunning, explica por qué estos costos pesan más sobre el inversor que
Viene de fuera, y solo aquellos con ventajas inherentes son capaces de superarlo. Esta base
En teoría, este enfoque permitía tratar la seguridad jurídica como una variable económica, y no solo como una preocupación.
formal.

El análisis empírico reveló una paradoja significativa. Estados Unidos permanece entre los mercados.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google
RCMOS – Revista Científica Multidisciplinaria El Conocimiento.
ISSN: 2675-9128. São Paulo-SP.

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

Según el índice JLL, son las empresas inmobiliarias más transparentes del mundo, y aun así perdieron.
participación del capital internacional. La explicación propuesta es que la transparencia informativa y
La previsibilidad regulatoria y la previsibilidad son atributos distintos. Un mercado puede ofrecer abundantes datos y
Registros fiables, pero al mismo tiempo cambian con frecuencia las reglas que definen quién puede comprar, cómo debe
estructurarse y cuánto pagarán al salir. Es esta inestabilidad, más que la falta de...
información que encarece el acceso para los inversores internacionales.

A nivel federal, FIRPTA, los cambios introducidos por TD 9992, el tratamiento de sucesión de
La condición de no residente y la ampliación del alcance del CFIUS conforman un sistema exigente, pero técnicamente sólido.
manejable. La diferencia entre la exención de 15 millones de dólares aplicable a un ciudadano estadounidense y
Los US$60.000 aplicables a los extranjeros, junto con la ausencia de un tratado con Brasil, demuestran que
Las decisiones tomadas en el momento de la compra impactan directamente en los activos transferidos a los propietarios.
generaciones posteriores. El episodio de la sección 899 también demostró que las propuestas que no fueron aprobadas también
Influyen en las decisiones de inversión.

A nivel estatal, la expansión de las leyes que restringen la propiedad de bienes por parte de extranjeros, que alcanzó
Veintiocho estados para finales de 2025 han fragmentado el mercado. Los casos de Florida y Texas,
Estas normas, confirmadas por la jurisprudencia hasta la fecha, demuestran que tienen peso económico.
Significativo, ya que llegan a los destinos más codiciados. Incluso cuando el país de origen del inversor...
Si esto no se logra, las obligaciones de presentación de informes y la verificación de la cadena corporativa se convierten en pasos a seguir.
obligatorio. La ubicación de la propiedad en relación con las instalaciones sensibles también se convirtió en,
Un elemento indispensable para el análisis preliminar.

Las normas sobre la titularidad real y la prevención del blanqueo de capitales añadieron otra capa de...
Incertidumbre, marcada por aplazamientos, normas provisionales y anulaciones judiciales. El mantenimiento de
El requisito de informar únicamente a entidades constituidas en el extranjero ha creado una asimetría que recae sobre...
específicamente en lo que respecta a los inversores extranjeros, mientras que los cambios en la legislación brasileña en relación con
Las entidades y fideicomisos extranjeros requieren una coordinación continua entre los dos sistemas jurídicos.

En este escenario, la capacidad de demostrar el origen legítimo de los recursos y una estructura transparente se ha vuelto...
credenciales para negociar con socios institucionales.

La hipótesis inicial se confirmó en sus términos esenciales. El aumento de la densidad regulatoria elevó la
Los costos de transacción ahuyentaron al capital menos preparado, pero también redujeron la competencia.
Adquirió activos y creó un espacio para inversores capaces de convertir el conocimiento jurídico en una ventaja.
competitivo. En un contexto de oficinas depreciadas, áreas centrales subutilizadas y
Instrumentos como las zonas de oportunidad y el programa EB-5, desarrollos de uso mixto
Se perfilan como un destino prometedor para esta capital, siempre y cuando vayan acompañados de una estructuración adecuada.
marco jurídico capaz de integrar las diferentes capas normativas analizadas.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

Se puede concluir que la seguridad jurídica ha dejado de ser un coste accesorio de la operación y se ha convertido en parte integrante de la misma.
el núcleo mismo de la estrategia de inversión inmobiliaria internacional en los Estados Unidos. Debido
debida diligencia ampliada, estructuración corporativa y de sucesión apropiada, verificación de ubicación y
Los beneficiarios finales y el seguimiento continuo de los cambios regulatorios son, hoy en día, condiciones para
Acceso al mercado. Futuras investigaciones podrían medir cuantitativamente el efecto de cada uno.
Innovación normativa en materia de flujos de capital y análisis del rendimiento de proyectos de uso mixto.
Financiado por inversores extranjeros tras la nueva fase del programa de zonas de oportunidad.

REFERENCIAS

AKERLOF, George A. El mercado de los “limones”: incertidumbre de la calidad y mecanismo de mercado. The Quarterly Journal of Economics, Cambridge, MA, vol. 84, n.º 3, págs. 488-500, 1970.

BADARINZA, Cristian; RAMADORAI, Tarun. ¿Un hogar lejos del hogar? La demanda extranjera y los precios de la vivienda en Londres. Journal of Financial Economics, Ámsterdam, vol. 130, n.º 3, págs. 532-555, 2018. DOI: 10.1016/j.jfineco.2018.07.010.

BARDÍN, Laurence. Análisis de contenido. São Paulo: Edições 70, 2016.

BRASIL. Decreto N° 8.506, de 24 de agosto de 2015. Por el cual se promulga el Acuerdo entre el Gobierno de la República Federativa de Brasil y el Gobierno de los Estados Unidos de América para la Mejora del Cumplimiento Tributario Internacional y la Implementación de FATCA. Gaceta Oficial de la Unión, Brasilia, DF, 2015.

BRASIL. Ley N° 14.754, del 12 de diciembre de 2023. Establece la tributación de las inversiones en fondos de inversión en el país y de las rentas obtenidas por personas físicas residentes en el país a partir de inversiones financieras, entidades controladas y fideicomisos en el extranjero. Boletín Oficial de la Unión, Brasilia, DF, 2023.

CHEN, Jiafeng; GLAESER, Eduardo; WESSEL, David. JUE Insight: El (no) efecto de las zonas de oportunidad en los precios de la vivienda. Journal of Urban Economics, Ámsterdam, v. 133, 103451, 2023. DOI: 10.1016/j.jue.2022.103451.

COASE, Ronald H. La naturaleza de la empresa. Economica, Londres, vol. 4, n.º 16, págs. 386-405, 1937.

DUNNING, John H. El paradigma ecléctico de la producción internacional: una reformulación y algunas posibles extensiones. Journal of International Business Studies, Londres, vol. 19, n.º 1, págs. 1-31, 1988.

EICHHOLTZ, Piet; GUGLER, Nils; KOK, Nils. Transparencia, integración y coste de las inversiones inmobiliarias internacionales. The Journal of Real Estate Finance and Economics, Nueva York, vol. 43, n.º 1, págs. 152-173, 2011. DOI: 10.1007/s11146-010-9244-5.

ESTADOS UNIDOS. Ley de Impuestos sobre la Inversión Extranjera en Bienes Inmuebles de 1980. Título XI, Subtítulo C, de la Ley Ómnibus de Reconciliación de 1980, Ley Pública 96-499. Washington, DC, 1980.

ESTADOS UNIDOS. Ley de Protección de los Estadounidenses contra las Subidas de Impuestos de 2015. División Q de la

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

Ley de Asignaciones Consolidadas de 2016, Ley Pública 114-113. Washington, DC, 2015.

ESTADOS UNIDOS. Ley de Recortes Fiscales y Creación de Empleos. Ley Pública 115-97. Washington, DC, 2017.

ESTADOS UNIDOS. Ley de Modernización de la Revisión de Riesgos de Inversión Extranjera de 2018. Título XVII de la Ley de Autorización de Defensa Nacional John S. McCain para el Año Fiscal 2019, Ley Pública 115-232. Washington, D.C., 2018.

ESTADOS UNIDOS. Ley de Transparencia Corporativa. Título LXIV de la Ley William M. (Mac) Ley de Autorización de Defensa Nacional Thornberry para el Año Fiscal 2021, Ley Pública 116-283. Washington, D.C., 2021.

ESTADOS UNIDOS. Ley de Reforma e Integridad del Programa EB-5 de 2022. División BB de la Ley de Asignaciones Consolidadas de 2022, Ley Pública 117-103. Washington, DC, 2022.

ESTADOS UNIDOS. Departamento del Tesoro. Servicio de Impuestos Internos. Guía sobre la definición de entidades de inversión calificadas controladas a nivel nacional (TD 9992). Registro Federal, Washington, DC, vol. 89, págs. 31618-31632, 25 de abril de 2024a.

ESTADOS UNIDOS. Departamento del Tesoro. Oficina de Seguridad de Inversiones. Definición de instalación militar y lista de instalaciones militares en las regulaciones relativas a ciertas transacciones realizadas por personas extranjeras que involucran bienes inmuebles en los Estados Unidos. Registro Federal, Washington, DC, vol. 89, n.° 216, págs. 88128-88136, 7 de noviembre de 2024b.

ESTADOS UNIDOS. Departamento del Tesoro. Red de Control de Delitos Financieros. Normativa contra el blanqueo de capitales en transferencias de bienes inmuebles residenciales. Registro Federal, Washington, DC, vol. 89, n.º 168, págs. 70258-70294, 29 de agosto de 2024c.

ESTADOS UNIDOS. Departamento del Tesoro. Red de Control de Delitos Financieros. Revisión del requisito de información sobre la titularidad real y prórrogas de plazos. Registro Federal, Washington, DC, vol. 90, n.º 57, 26 de marzo de 2025a.

ESTADOS UNIDOS. Ley Pública 119-21. Ley para establecer la reconciliación de conformidad con el título II de la Resolución Concurrente de la Cámara de Representantes 14. Washington, DC, 4 de julio de 2025b.

ESTADOS UNIDOS. Tribunal de Apelaciones del Undécimo Circuito. Shen contra Simpson. N.° 23-12737. Atlanta, 4 de noviembre de 2025.

ESTADOS UNIDOS. Tribunal de Distrito del Distrito Este de Texas. Flowers Title Companies, LLC contra Besent. N.° 6:25-cv-127-JDK. Tyler, 19 de marzo de 2026.

ESTADOS UNIDOS. Código de Rentas Internas. Título 26 del Código de los Estados Unidos, §§ 897, 1445 y 2101-2106. Washington, DC.

FLORIDA. Proyecto de Ley del Senado 264, Capítulo 2023-33. Intereses de países extranjeros. Leyes de Florida, Tallahassee, 2023.

FREEDMAN, Matthew; KHANNA, Shantanu; NEUMARK, David. SEW Insight: El impacto de las zonas de oportunidad en los residentes de dichas zonas. Journal of Urban Economics, Ámsterdam, vol. 133, 103407, 2023. DOI: 10.1016/j.jue.2021.103407.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

GIL, Antonio Carlos. Métodos y técnicas de investigación social. 6ª edición. São Paulo: Atlas, 2008.

GRANT, Jill. Uso mixto en teoría y práctica: experiencia canadiense en la implementación de un principio de planificación. Revista de la Asociación Americana de Planificación, Chicago, vol. 68, n.º 1, págs. 71-84, 2002.

GUPTA, Arpit; MITTAL, Vrinda; VAN NIEUWERBURGH, Stijn. El teletrabajo y el apocalipsis del mercado inmobiliario de oficinas. Cambridge, MA: Oficina Nacional de Investigación Económica, 2022. (Documento de trabajo del NBER, n.º 30526).

JACOBS, Jane. Muerte y vida de las grandes ciudades americanas. Nueva York: Random House, 1961.

JAYARAM, Sanchitha. Propiedad extranjera de bienes inmuebles en EE. UU.: novedades en Shen v. Simpson. Washington, DC: Servicio de Investigación del Congreso, 2024. (Recuadro legal, LSB11120).

JONES LANG LASALLE. Índice Global de Transparencia Inmobiliaria 2026. Chicago: JLL, 2026. Disponible en: https://www.jll.com/en-us/insights/global-real-estate-transparency-index-rankings.

LA PORTA, Rafael; LÓPEZ DE SILANES, Florencio; SHLEIFER, Andréi; VISHNY, Robert W. Derecho y finanzas. Revista de Economía Política, Chicago, vol. 106, n.º 6, págs. 1113-1155, 1998.

LEINBERGER, Christopher B. La opción del urbanismo: invertir en un nuevo sueño americano. Washington, DC: Island Press, 2008.

LIESER, Karsten; GROH, Alexander Peter. Los determinantes de la inversión inmobiliaria comercial internacional. The Journal of Real Estate Finance and Economics, Nueva York, vol. 48, n.º 4, pág. 611-659, 2014. DOI: 10.1007/s11146-012-9401-0.

LONG, Ciara. La inversión extranjera en el sector inmobiliario comercial estadounidense cae a su nivel más bajo desde 2011. Bisnow, 12 de junio. 2024. Disponible en: https://www.bisnow.com/news/national/capital-markets/foreign-investment-in-us-cre-tumbles-to-lowest-point-since-2011-124669.

CENTRO NACIONAL DE DERECHO AGRÍCOLA. Resumen legislativo de 2025: continuación de la ampliación de las restricciones a la propiedad extranjera a nivel estatal. Fayetteville: NALC, 7 de octubre de 2025. Disponible en: https://nationalaglawcenter.org/2025-legislative-recap-continued-expansion-of-state-level-foreign-ownership-restrictions/.

ASOCIACIÓN NACIONAL DE AGENTES INMOBILIARIOS. Perfil de las transacciones internacionales en el mercado inmobiliario residencial de EE. UU. en 2018. Washington, DC: NAR, 2018.

ASOCIACIÓN NACIONAL DE AGENTES INMOBILIARIOS. Perfil de las transacciones internacionales en el mercado inmobiliario residencial de EE. UU. en 2019. Washington, DC: NAR, 2019.

ASOCIACIÓN NACIONAL DE AGENTES INMOBILIARIOS. Transacciones internacionales en el mercado inmobiliario residencial de EE. UU. en 2020. Washington, DC: NAR, 2020.

ASOCIACIÓN NACIONAL DE AGENTES INMOBILIARIOS. Transacciones internacionales en el mercado inmobiliario residencial de EE. UU. en 2021. Washington, DC: NAR, 2021.

ASOCIACIÓN NACIONAL DE AGENTES INMOBILIARIOS. Transacciones internacionales de 2022 en el sector residencial de EE. UU.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.

Machine Translated by Google

Año VII, vol. 2, 2026 | Envío: 22/09/2026 | Aceptado: 04/10/2026 | Publicación: 09/11/2026

Bienes raíces. Washington, DC: NAR, 2022.

ASOCIACIÓN NACIONAL DE AGENTES INMOBILIARIOS. Transacciones internacionales en el mercado inmobiliario residencial de EE. UU. en 2023. Washington, DC: NAR, 2023.

ASOCIACIÓN NACIONAL DE AGENTES INMOBILIARIOS. Transacciones internacionales en el mercado inmobiliario residencial de EE. UU. en 2024. Washington, DC: NAR, 2024.

ASOCIACIÓN NACIONAL DE AGENTES INMOBILIARIOS. Transacciones internacionales en el mercado inmobiliario residencial de EE. UU. en 2025. Washington, DC: NAR, 2025.

NORTH, Douglass C. Instituciones, cambio institucional y desempeño económico. Cambridge: Cambridge University Press, 1990.

TEXAS. Proyecto de Ley del Senado n.° 17, 89.ª Legislatura, Sesión Ordinaria. Relativo a la compra o adquisición de la titularidad de bienes inmuebles por parte de ciertos extranjeros o entidades extranjeras. Legislatura de Texas, Austin, 2025.

TÔRRES, Heleno Taveira. Tributación múltiple internacional sobre la renta de las empresas. 2da ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001.

WILLIAMSON, Oliver E. Las instituciones económicas del capitalismo. Nueva York: Free Press, 1985.

XAVIER, Alberto. Derecho Tributario Internacional de Brasil. 8ª ed. Río de Janeiro: Forense, 2015.

ZAHEER, Srilata. Superando la desventaja de la extranjería. Academy of Management Journal, Briarcliff Manor, vol. 38, n.º 2, págs. 341-363, 1995.

Este artículo se publica en acceso abierto bajo la licencia Creative Commons Attribution, que permite el uso, la distribución y la reproducción sin restricciones en cualquier medio, siempre que se cite correctamente la obra original.