

CLIENT ALERT
**LOS VENEZOLANOS ESTÁN SUJETOS A NUEVAS Y DURAS RESTRICCIONES
PARA COMPRAR PROPIEDADES EN FLORIDA**

El 8 de mayo de 2023, el gobernador de Florida, Ron DeSantis, firmó varias leyes nuevas dirigidas públicamente a los ciudadanos chinos y al Partido Comunista Chino. Sin embargo, las restricciones a la propiedad también se aplican a todos con domicilio en Venezuela, Cuba, Rusia, Irán, Siria y Corea del Norte ("Países Extranjeros de Interés"). Los venezolanos que invierten o tienen propiedades en Florida, muchos de ellos opuestos firmemente al régimen de Maduro o cualquier forma de autoritarismo/socialismo/comunismo, deben estar al tanto de lo siguiente:

Nuevos Compradores de Propiedades:

- a. A partir del 1 de julio de 2023, los venezolanos que deseen comprar propiedades en Florida y que (i) estén domiciliados en Venezuela y (ii) no sean ciudadanos americanos o titulares de un green card, estarán sujetos a las siguientes restricciones:
 - La propiedad no puede estar ubicada dentro de las 10 millas (16 km) de un aeropuerto, puerto marítimo, planta de tratamiento de agua, base militar u otra infraestructura designada ("Zonas Restringidas"). Esto incluye áreas privilegiadas del sur de Florida como Weston, Doral, Aventura, Sunny Isles, Miami Beach, Downtown Miami, Brickell, Key Biscayne, Coral Gables, Coconut Grove, Boca Raton. Es probable que no queda muy lejos un aeropuerto, un puerto marítimo o una planta de tratamiento de agua.
 - La restricción aplica a propiedades adquiridas directamente en nombre del individuo, o indirectamente, a través de una entidad legal creada con el propósito de poseer dicha propiedad.
 - Si la propiedad en una Zona Restringida es heredada o adquirida mediante el cobro de una deuda, la misma debe ser vendida dentro de tres años.
- b. A partir del 2 de julio de 2023, los asilados en Estados Unidos o tenedores de una visa (diferente a la visa de turista) pueden comprar una residencia en Florida siempre y cuando la misma sea de menos de 2 acres (0.8 ha), esté ubicada a más de 5 millas (8 kms) de una instalación militar, y la adquisición se haga a su nombre personal (no a nombre de una empresa). Estas personas también deberán registrarse con el Estado de Florida dentro de los 30 días siguientes a la adquisición (ver explicación abajo).

Actuales Dueños de Propiedades:

- a. La nueva ley también afecta a los venezolanos que (i) estén domiciliados en Venezuela y (ii) no sean ciudadanos americanos o titulares de un green card, y que actualmente poseen propiedades en una Zona Restringida, de la siguiente manera:
 - Pueden mantener la propiedad adquirida antes del 1 de julio de 2023, pero
 - Deben registrarse con el Florida Department of Economic Opportunity hasta el 31 de diciembre de 2023, rellenoando un formulario (que no ha sido preparado) que incluye al menos el nombre del propietario y la descripción de la propiedad adquirida. No hacer este registro a tiempo puede conllevar multas de \$1000 diarios desde el 31 de enero de 2024.

Las sanciones son duras, y el Estado de Florida puede incluso confiscar la propiedad por incumplimiento de estas leyes (a través de un procedimiento civil). Tanto los compradores extranjeros (o sus mandantes) como los vendedores que infrinjan la nueva ley también pueden enfrentar un proceso penal. Todos los compradores de propiedades en estas zonas restringidas también tendrán que firmar declaraciones juradas bajo pena de perjurio para garantizar el cumplimiento (planillas por desarrollar). Para obtener más detalles, consulte SB 264 (2023), incluida la nueva Sección 692.203, Estatutos de Florida (1 de julio de 2023).