

MODELO DE NEGOCIO

El mismo capital, dos futuros distintos: Miami con crédito americano o un alquiler en Perú

Con USD 150,000 usted puede comprar un inmueble desde USD 500,000 en Miami, financiado por un banco estadounidense, alquilado desde el primer día y con plusvalía en dólares. En Perú, ese mismo capital compra un departamento tres veces más pequeño y renta en soles.

1 El requisito de entrada

USD 150,000

CAPITAL PROPIO

▼
**Inmueble desde
USD 500,000**

La banca estadounidense no evalúa su historial crediticio peruano. Evalúa **dos cosas**: que usted demuestre liquidez bancarizada y que el inmueble sea viable como garantía.

- **No pide historial crediticio** en Perú ni número de seguro social (SSN).
- Su aporte del **30%** cubre la cuota inicial; el banco financia el **70%** restante.
- El crédito se otorga **en dólares** y el inmueble mismo respalda la operación.
- Los fondos pueden estar depositados **en cualquier país**, siempre que sean bancarizados y sustentables.

2 Cómo funciona, paso a paso

DÍA 1

Compra ya alquilado

Adquiere el inmueble con inquilino y contrato vigente. Le aseguramos el alquiler desde el primer día, de modo que la renta esté destinada a cubrir la cuota del crédito.

AÑOS 1 – 2

Cobra en dólares y capitaliza

Recibe rentas en USD mientras la propiedad gana plusvalía. Puede además disponer del inmueble cuando lo desee en el año; mientras usted no esté en Miami, el alquiler sigue asegurado.

AÑO 2

Decide: vender o quedárselo

Al cerrar el ciclo de 24 meses elige entre realizar la plusvalía acumulada o conservar el inmueble como patrimonio en dólares y segunda residencia.

3 Ejemplo ilustrativo sobre un inmueble de USD 500,000

Capital propio USD 150,000 (30%) · Financiado por el banco USD 350,000 (70%) · Horizonte 24 meses

CONSERVADOR · 5% ANUAL

USD 551,250

Valor estimado a 24 meses.
Plusvalía: **USD 51,250.**

ALTO · 8% ANUAL

USD 583,200

Valor estimado a 24 meses.
Plusvalía: **USD 83,200.**

SOBRE SU CAPITAL

34% – 55%

Retorno de la plusvalía medida contra los USD 150,000 propios, por efecto del apalancamiento en dólares.

4 Miami con banca americana vs. Perú con banca peruana

CRITERIO Qué se compara	MODELO AWW Inmueble en Miami, USA	ALTERNATIVA CONOCIDA Inmueble en Perú
Requisito para calificar	Liquidez demostrable de USD 150,000 y un inmueble viable. Sin historial crediticio peruano y sin SSN.	Historial en centrales de riesgo, ingresos formales sostenidos y ratio cuota/ingreso aprobado por el banco.
Poder de compra con USD 150,000	Inmueble desde USD 500,000 . El capital se apalanca aproximadamente 3.3 veces .	El techo lo fija su capacidad de pago demostrada en soles, no su capital. En la práctica, un inmueble muy inferior.
Moneda de la renta	Dólares estadounidenses, desde el día 1.	Soles, expuestos a devaluación frente al dólar.
Costo del crédito	Crédito en dólares con banca estadounidense, estructurado sobre el valor del activo.	TCEA hipotecaria referencial de 9.5% a 14% anual en soles, según banco y perfil.
Ocupación y cobranza	Alquiler asegurado por contrato desde el primer día, orientado a cubrir la cuota del crédito.	Riesgo de vacancia, morosidad y procesos de desalojo a cargo del propietario.
Rentabilidad y recuperación	Plusvalía objetivo de 5% a 8% anual en uno de los mercados más sólidos de EE. UU.	Rentabilidad bruta promedio por alquiler en Lima de 5.53% , con recuperación estimada en 18.1 años .
Uso del inmueble	Puede disponer de él cuando quiera durante el año; mientras no esté en Miami, el alquiler continúa asegurado.	Uso propio y alquiler son excluyentes: si lo ocupa, deja de percibir renta.
Exposición patrimonial	Patrimonio en dólares, radicado en Estados Unidos y fuera del riesgo país local.	Patrimonio y renta concentrados en la misma economía y la misma moneda.
Salida	A los 24 meses: vender y realizar la plusvalía, o quedárselo como activo de lujo.	Mercado secundario más lento; la salida depende de la demanda local.

5 A los dos años, usted decide

Vender · Plusvalía

Realiza la ganancia acumulada en dólares, cancela el saldo del crédito y recupera su capital multiplicado. La opción financiera: convierte 24 meses de tenencia en liquidez.

Quedárselo · Lujo

Conserva una propiedad en Miami que sigue rentando y ganando valor, disponible para su uso personal cuando lo desee. La opción patrimonial: un activo en dólares que permanece en la familia.

**No se trata de dejar de invertir en Perú.
Se trata de invertir **donde su dinero de
verdad crece.****



Agende una reunión

Revisamos su liquidez, le explicamos el modelo y le presentamos las opciones de inmueble en Miami.

aitworldwideinvestments.com

Nota. Documento informativo de carácter comercial; no constituye asesoría financiera, legal ni tributaria, ni una oferta vinculante de crédito. AIT Worldwide Investments LLC actúa como facilitador del crédito con la banca estadounidense. Las cifras de plusvalía, tasas y rentas son estimaciones de mercado y no garantizan rentabilidad futura. Toda operación queda sujeta a la aprobación del banco y a la verificación del origen de los fondos, y no incluye costos de cierre, impuesto predial, seguros, cuotas de mantenimiento (HOA) ni la retención FIRPTA aplicable a vendedores extranjeros al momento de la venta. Referencias de mercado: rentabilidad bruta por alquiler y plazo de recuperación en Lima según el índice de Urbanía (julio 2026); TCEA hipotecaria referencial de la banca peruana 2026; condiciones de *foreign national mortgage* en Florida (cuota inicial de 25% a 30%, se acepta reporte crediticio del país de origen, sin SSN).