

LIFESTYLE INTERNATIONAL REALTY | MERINO GROUP BUY · SELL · RENT · INVEST

GUÍA GRATUITA

Mudarse a Miramar

Guía para compradores en Miramar, Florida: dónde queda, cómo está organizada la ciudad, qué tipo de viviendas encontrará y qué revisar antes de comprar.



Preparado por Leslie Merino, The Merino Group
Lifestyle International Realty · themerinogroup.com

BIENVENIDO

Miramar, FL: guía de vecindarios y bienes raíces

Miramar está en el suroeste de Broward, justo en el límite con el condado de Miami-Dade, y eso la hace muy práctica para quien trabaja en cualquiera de los dos condados. El primer alcalde le puso el nombre en honor al reparto Miramar de La Habana, y la ciudad se fundó oficialmente el 26 de mayo de 1955.

Esta guía le cuenta cómo cambia la ciudad de este a oeste, qué tipo de casas va a encontrar, cómo está el mercado ahora y qué preguntas hacen con más frecuencia los compradores. Al final verá las casas que Leslie ha vendido en Miramar.

Lo que buscan los compradores aquí

Cómo moverse

Miramar va desde el borde de los Everglades, al oeste, hasta la zona de la U.S. 441, al este. La I-75 sirve a las comunidades del oeste y Florida's Turnpike cruza el centro de la ciudad, mientras que Miramar Parkway y Pembroke Road llevan la mayor parte del tráfico de este a oeste.

Ambas autopistas conectan al sur con Miami-Dade, una de las razones por las que la ciudad atrae a quienes trabajan en cualquiera de los dos condados. Antes de decidir el vecindario, haga su trayecto real a la hora pico.

El este y el oeste de Miramar

Al este del Turnpike

Vecindarios de casas unifamiliares construidas entre los años cincuenta y ochenta, muchos sin entrada controlada ni casa club. Las cuotas de asociación suelen ser más bajas o no existen, y hay espacio para remodelar. Los códigos postales 33023 y 33025 cubren buena parte de esta zona.

Al oeste del Turnpike

Comunidades planificadas desde los años noventa, muchas alrededor de lagos, con aceras, piscinas y casa club, y la asociación de propietarios que las acompaña. Los códigos postales 33027 y 33029 cubren casi todo el oeste y se comparten con partes de Pembroke Pines.

Qué tipo de casas encontrará

Las casas unifamiliares son la mayor parte de lo que está en venta, seguidas de townhouses, villas y condominios. En el oeste, muchas casas dan a un lago, y las comunidades de townhouses son una forma común de comprar por primera vez. En el este predominan las casas de un piso en lotes más grandes.

Antes de comprar

Revise el presupuesto, las reservas y las reglas de la asociación antes de cerrar la oferta, sobre todo en comunidades que tienen asociación propia y asociación maestra. Cotice el seguro con tiempo y revise la zona de inundación de la dirección exacta, porque las casas frente al lago y las del oeste pueden estar en una zona distinta a la de casas ubicadas a pocas calles.

Para una mirada completa a la mudanza, lea Mudarse a Miramar.

Escuelas

Las escuelas públicas de Miramar pertenecen a Broward County Public Schools. Los límites de asignación escolar pueden cambiar, así que confirme con el distrito qué escuelas corresponden a una dirección.

Mudarse a Miramar, FL: lo que debe saber antes de comprar

Miramar es una de las ubicaciones más prácticas del sur de la Florida. La ciudad está en el suroeste del condado de Broward, justo en el límite con Miami-Dade, así que funciona bien si su trabajo, su familia o sus lugares de siempre están en Broward, en Miami o en ambos. Esta guía explica cómo está organizada la ciudad, qué vecindarios responden a qué prioridades, cuánto cuestan hoy las viviendas y qué pasos hacen más fácil la mudanza.

Dónde queda Miramar y cómo moverse

Miramar se extiende de este a oeste entre la US-441 y el borde de los Everglades. Al norte limita con Pembroke Pines y al sur con Miami Gardens y el resto de Miami-Dade. Tres vías hacen casi todo el trabajo: la I-75 por el oeste, Florida's Turnpike por el centro y la US-441 por el este. Dentro de la ciudad, Miramar Parkway y Pembroke Road son las principales rutas de este a oeste.

El tiempo de traslado cambia mucho según la dirección y la hora. Según la American Community Survey de la Oficina del Censo, cerca de una de cada cinco personas que trabajan fuera de casa llega a su trabajo en menos de 20 minutos, y cerca de una de cada diez tarda 45 minutos o más. Antes de escoger vecindario, haga su recorrido real en hora pico.



Una casa unifamiliar de dos pisos con garaje para dos carros.

El este de Miramar frente al oeste

La decisión más importante para la mayoría de los compradores es en qué lado de la ciudad buscar, porque las dos mitades se sienten muy distintas.

El este de Miramar

La parte más antigua de la ciudad tiene vecindarios consolidados de casas unifamiliares, muchas construidas entre los años cincuenta y ochenta, en calles sin las rejas ni las casas club de las comunidades nuevas. Los precios suelen ser más bajos, las cuotas de HOA son menores o no existen, y hay espacio para renovar. Los códigos postales 33023 y 33025 cubren buena parte de esta zona, junto con sectores de ciudades vecinas.

El oeste de Miramar

Al oeste de Florida's Turnpike, y sobre todo cerca de la I-75, predominan las comunidades planificadas construidas desde los años noventa. Muchas están organizadas alrededor de lagos, con aceras, parques, piscinas y casa club, y la mayoría tiene asociación de propietarios. Los códigos postales 33027 y 33029 cubren gran parte del oeste y los comparte con sectores de Pembroke Pines. Para ver qué compra el mismo presupuesto en cada lado, pídale a Leslie las ventas recientes de ambos.

Costos que van más allá del precio

Cuotas de la HOA. La mayoría de las comunidades del oeste tienen asociación, y algunas tienen además una asociación maestra. Pida el presupuesto, las reservas y cualquier cuota extraordinaria prevista, y lea las reglas sobre alquileres, estacionamiento y cambios exteriores.

Impuestos a la propiedad. Después de una venta, el impuesto se recalcula a partir del precio de compra, así que la factura del vendedor no le dice cuánto pagará usted. Si la casa será su residencia principal, solicite la exención de *homestead* de la Florida ante el Broward County Property Appraiser antes del 1 de marzo del año siguiente a la compra. Puede reducir el valor gravable hasta en $50,000 y limita los aumentos futuros del valor tasado al 3% anual o a la inflación, lo que sea menor.

Seguro. En el sur de la Florida, la edad del techo, las medidas de mitigación contra viento y la zona de inundación pesan más en el costo del seguro que la edad de la casa. Pida cotizaciones durante el periodo de inspección, no después.

Escuelas

Las escuelas públicas de Miramar pertenecen a Broward County Public Schools. Los límites de asignación pueden cambiar y no siempre coinciden con los de cada vecindario, así que confirme con el distrito las escuelas asignadas a la dirección que le interesa antes de hacer una oferta.



Una cocina abierta con isla.

Parques, cultura y vida diaria

Miramar Regional Park, un parque de 173 acres al oeste de la I-75 sobre Miramar Parkway, es el espacio recreativo más grande de la ciudad. Miramar Town Center es el centro cívico, con el City Hall, la biblioteca pública y el Miramar Cultural Center, que tiene un teatro de 800 butacas y una galería de arte. La zona sigue sumando restaurantes y eventos.

Pasos para una mudanza más sencilla

1. **Obtenga primero la preaprobación del préstamo.** Le muestra su presupuesto real y fortalece su oferta.
2. **Escoja un lado de la ciudad.** Decida si prefiere un vecindario consolidado en el este o una comunidad planificada en el oeste, y afine la búsqueda desde ahí.
3. **Pruebe el trayecto.** Hágalo a las horas en que de verdad va a viajar.
4. **Lea pronto los documentos de la HOA.** Las cuotas y las reglas pueden cambiar qué casas le convienen.
5. **Cotice el seguro durante las inspecciones.** Es parte del costo de la vivienda.
6. **Trabaje con alguien de la zona.** Leslie ha vendido casas en todo Miramar y puede explicarle qué significa realmente una calle, una comunidad o un precio.

Para ver datos del vecindario, propiedades en venta y casas que Leslie ha vendido en la ciudad, consulte la guía del vecindario de Miramar. Si quiere comparar Miramar con su vecina, consulte la guía de Pembroke Pines.

Vecindarios de Miramar: cómo elegir dónde comprar

Miramar es una sola ciudad, pero comprar aquí se parece a elegir entre varios mercados. La edad de las casas, el costo mensual y hasta el trayecto al trabajo cambian a medida que se avanza desde US-441, en el este, hacia I-75, en el oeste. Esta guía explica cómo está organizada la ciudad y propone una forma sencilla de acotar la búsqueda antes de empezar a visitar propiedades.

Empiece por el mapa

Miramar está en el suroeste del condado de Broward. Al norte limita con Pembroke Pines y al sur con el condado de Miami-Dade. Se extiende de este a oeste, desde US-441 hasta el borde de los Everglades. Tres vías marcan la vida diaria: US-441 en el este, Florida's Turnpike por el centro e I-75 en el oeste. Dentro de la ciudad, Miramar Parkway y Pembroke Road concentran casi todo el tráfico de este a oeste.

Un buen primer paso es partir la ciudad en dos a la altura de Florida's Turnpike. Al este quedan la mayoría de los vecindarios más antiguos. Al oeste, sobre todo cerca de I-75, están las comunidades planificadas que se construyeron a partir de los años noventa.



Una sala abierta y luminosa.

El este de Miramar: calles establecidas

En el este predominan los vecindarios de casas unifamiliares construidas, en su mayoría, entre los años cincuenta y los ochenta. Casi ninguna de estas calles tiene las rejas ni la casa club de las comunidades más nuevas.

Lo que suele encontrar en el este:

- Casas unifamiliares más antiguas en calles consolidadas.
- Precios, en general, más bajos que en el oeste.
- Cuotas de HOA más bajas o inexistentes.
- Margen para remodelar, lo que puede ser una oportunidad y también exige revisar más a fondo la inspección.

Los códigos postales 33023 y 33025 cubren buena parte del este de Miramar. Ambos se comparten con ciudades vecinas, así que conviene confirmar la ciudad de cada dirección que le interese.

En una casa con años, fíjese en los sistemas principales: la edad del techo, el panel eléctrico, la plomería, las ventanas y cualquier ampliación. Pregunte si las obras anteriores se hicieron con permiso. Estos puntos pesan tanto en el costo de reparación como en la cotización del seguro, de modo que deben entrar en el presupuesto desde la primera visita.

El oeste de Miramar: comunidades planificadas y con lagos

Al oeste de la Turnpike, Miramar está formada sobre todo por comunidades planificadas construidas desde los años noventa. Muchas se organizan alrededor de lagos, con aceras, parques, piscinas y casa club. La mayoría tiene asociación de propietarios, y algunas suman una asociación maestra por encima de la del vecindario.

Lo que suele encontrar en el oeste:

- Casas unifamiliares, townhouses y villas más recientes.
- Vista o frente al lago en muchas comunidades.
- Áreas comunes que mantiene la asociación.
- Cuotas de la HOA y reglas sobre cambios exteriores, estacionamiento y alquileres.

Los códigos postales 33027 y 33029 cubren gran parte del oeste y se comparten con zonas de Pembroke Pines. Miramar Regional Park, un parque de 173 acres sobre Miramar Parkway al oeste de I-75, es el mayor espacio recreativo de la ciudad.

Si la vista al agua es importante para usted, lea nuestra guía sobre vivir junto a los lagos en Miramar. Los lotes frente al lago traen sus propias preguntas, como quién mantiene la orilla y qué se puede construir cerca del agua.

¿Con HOA o sin HOA?

Esta decisión suele depurar la lista más rápido que cualquier otra. Ninguna opción es mejor que la otra. Se trata de pagar una cuota a cambio de mantenimiento compartido y un reglamento.

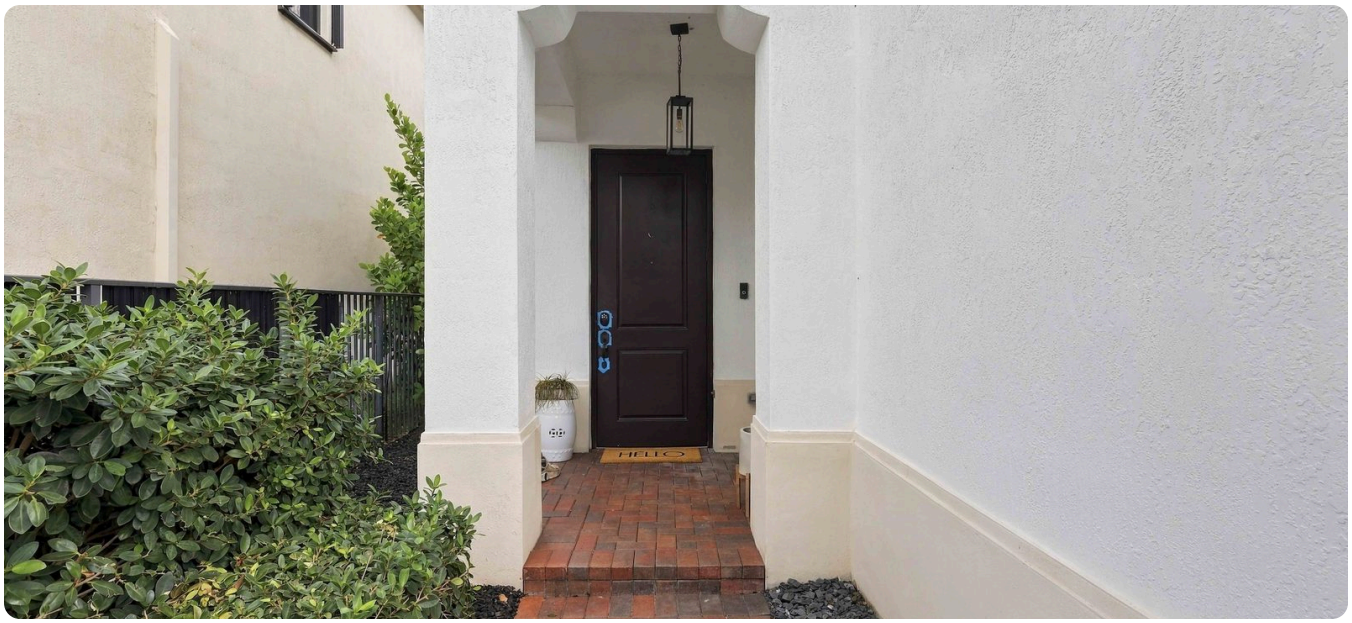
Con HOA, se paga una cuota periódica. A cambio, la asociación mantiene las áreas comunes y hace cumplir reglas que dan uniformidad a la comunidad. Antes de presentar una oferta, pida:

1. El presupuesto vigente y el saldo de las reservas.
2. Cualquier cuota extraordinaria prevista o en discusión.

3. Las reglas sobre alquileres, estacionamiento, mascotas, cercas y colores exteriores.
4. Si existe una asociación maestra con su propia cuota.

Sin HOA, tiene más libertad sobre su propiedad y no paga cuota de asociación. A cambio, todo el mantenimiento corre por su cuenta, y las normas de la ciudad siguen aplicando a cercas, ampliaciones y estacionamiento.

Sume la cuota de la HOA a su presupuesto mensual igual que la hipoteca. Dos casas con el mismo precio pueden tener costos mensuales muy distintos.



Una entrada principal techada.

Acote por trayecto

Desde Miramar se puede trabajar tanto en Broward como en Miami-Dade, pero el lado de la ciudad que elija cambia el recorrido. Según la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) de la Oficina del Censo, con datos de 2020-2024, cerca del 21% de quienes trabajan fuera de casa en Miramar llegan en menos de 20 minutos y alrededor del 10% tarda 45 minutos o más.

Una forma sencilla de usar el mapa:

- Si su ruta va por I-75, el oeste de Miramar le queda más cerca.
- Si usa Florida's Turnpike, los vecindarios del centro de la ciudad le ahorran tiempo.
- Si va hacia el sur, a Miami-Dade, por US-441, el este de Miramar está más a mano.

Antes de decidir, haga el recorrido a la hora en que de verdad va a viajar. Un cálculo del mapa al mediodía dice poco sobre las 7:30 de la mañana.

Lista rápida

- Lado de la ciudad: este, oeste o cerca del centro.

- Tipo de vivienda: casa unifamiliar, townhouse, villa o condominio.
- HOA: sí, no, o según las áreas comunes.
- Trayecto: probado en hora pico.
- Presupuesto mensual: pago de la hipoteca más HOA, impuestos y seguros.
- Escuelas: las escuelas públicas de Miramar pertenecen a Broward County Public Schools. Los límites de asignación pueden cambiar, así que confirme con el distrito las escuelas que corresponden a cada dirección.

Para ver datos del vecindario y las casas que Leslie ha vendido en la ciudad, consulte la guía de Miramar. Si se está mudando desde otra ciudad, nuestra guía para mudarse a Miramar cubre el resto del proceso.

Preguntas frecuentes

¿Cuál es la principal diferencia entre el este y el oeste de Miramar?

El este tiene vecindarios de casas unifamiliares más antiguas, construidas en su mayoría entre los años cincuenta y los ochenta, y menos asociaciones de propietarios. El oeste está formado sobre todo por comunidades planificadas construidas desde los años noventa, muchas alrededor de lagos, con áreas comunes y HOA.

¿Qué códigos postales tiene Miramar?

Miramar incluye partes de los códigos 33023, 33025, 33027 y 33029. Se comparten con ciudades vecinas como Pembroke Pines, por lo que conviene confirmar la ciudad de cada dirección.

¿Todas las comunidades del oeste de Miramar tienen HOA?

La mayoría de las comunidades planificadas del oeste tiene asociación, y algunas también tienen una asociación maestra. Pida el presupuesto, el reglamento y cualquier cuota extraordinaria prevista antes de hacer una oferta.

¿Qué escuelas corresponden a Miramar?

Las escuelas públicas de Miramar pertenecen a Broward County Public Schools. Los límites de asignación pueden cambiar, así que confirme con el distrito las escuelas que corresponden a cada dirección.

¿Quiere acotar su búsqueda en Miramar? Escríbale a Leslie para revisar vecindarios y propiedades disponibles.

LISTA DE VERIFICACIÓN

Antes de hacer una oferta

Una lista corta que usan nuestros clientes. Llévela a cada visita.

- [ ] **Haga su trayecto real**
  Hágalo en hora pico desde las calles que le interesan. El este y el oeste de Miramar pueden ser recorridos muy distintos.

- [ ] **Revise la zona de inundación**
  Busque la dirección en el mapa de inundaciones de FEMA y pida el certificado de elevación si existe. Cambia la cotización del seguro.

- [ ] **Pida cotizaciones de seguro temprano**
  La cobertura de viento e inundación puede cambiar el costo mensual de una casa más que una pequeña diferencia de precio.

- [ ] **Lea los documentos de la asociación**
  La mayoría de las comunidades tiene HOA o asociación de condominio. Pida las cuotas, las reglas, el presupuesto y si hay cuotas extraordinarias previstas.

- [ ] **Confirme las escuelas asignadas**
  Los límites de asistencia cambian. Confirme las escuelas de la dirección exacta con Broward County Public Schools.

- [ ] **Planifique la exención de homestead**
  Si será su vivienda principal, solicítela ante el Broward County Property Appraiser antes del 1 de marzo del año siguiente a la compra.

Preguntas frecuentes

¿Miramar está en el condado de Broward o en Miami-Dade?

Miramar está en el condado de Broward. La ciudad queda en el suroeste del condado, y el condado de Miami-Dade empieza en su límite sur.

¿Cuáles son los códigos postales de Miramar, FL?

Miramar usa los códigos postales 33023, 33025, 33027 y 33029. Algunos también cubren partes de ciudades vecinas, así que conviene confirmar los límites de la ciudad para cada dirección.

¿Qué tipo de viviendas hay en venta en Miramar?

Sobre todo casas unifamiliares, además de condominios, townhouses y villas. El oeste de la ciudad tiene comunidades planificadas más nuevas y el este, vecindarios más antiguos.

¿Miramar queda cerca de Miami?

Sí. Miramar limita al sur con el condado de Miami-Dade, y la I-75, el Turnpike y la US-441 la conectan con Miami Gardens, Hialeah, Doral y el centro de Miami.

¿Qué es Miramar Town Center?

Es el centro cívico y cultural de la ciudad, con el ayuntamiento, la biblioteca pública y el Miramar Cultural Center, que incluye un teatro de 800 butacas.

¿Leslie Merino atiende en español?

Sí. Puede escribirle o llamarla en español para hablar de compra, venta o alquiler en Miramar y las ciudades vecinas.

¿Conviene comprar en Miramar si trabajo en Miami?

Miramar limita con el condado de Miami-Dade, y la I-75, Florida's Turnpike y la US-441 la conectan con Miami Gardens, Hialeah, Doral y el centro de Miami. Muchos compradores la eligen porque sirve para trabajar en cualquiera de los dos condados. Pruebe su propio trayecto en hora pico antes de decidir.

¿Qué diferencia hay entre el este y el oeste de Miramar?

El este de Miramar tiene vecindarios más antiguos de casas unifamiliares, con precios generalmente más bajos y menos HOA. El oeste, cerca de la I-75, está formado sobre todo por comunidades planificadas más nuevas, muchas alrededor de lagos, con amenidades y asociación de propietarios.

¿Qué códigos postales corresponden a Miramar?

Miramar incluye partes de los códigos postales 33023, 33025, 33027 y 33029. Varios se comparten con ciudades vecinas como Pembroke Pines, así que confirme la ciudad de cada dirección.

¿Necesito seguro contra inundaciones en Miramar?

Depende de la zona de inundación de la propiedad y de lo que exija su prestamista. Incluso fuera de las zonas de alto riesgo, muchos propietarios tienen esta cobertura. Revise el mapa de inundaciones de FEMA y pida cotizaciones durante el periodo de inspección.

¿Preguntas sobre una casa o una calle?



Leslie y el equipo trabajan en español e inglés en el suroeste de Broward y el noroeste de Miami-Dade. Llame, escriba o envíe un mensaje y le responderemos el mismo día.

(305) 710-1535

lesliemerinore@gmail.com · themerinogroup.com

Leslie Merino, REALTOR® · The Merino Group
Lifestyle International Realty · 1761 N Flamingo Rd, Pembroke Pines, FL 33028

REALTOR®

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

Información general, vigente cuando se preparó esta guía. Las reglas, cuotas y límites cambian: confirme los detalles de cada propiedad con el municipio, el condado o un profesional con licencia. No es asesoría legal, tributaria ni de seguros.