

CITYFRACTION · GUÍA · RENTA CORTA

Invertir en Miami desde Colombia: guía práctica

Miami es el destino favorito de los colombianos que quieren tener activos en dólares. Te explicamos las rutas para invertir desde Colombia, qué mirar en cada barrio y qué riesgos asumir.

6 min de lectura · cityfraction.com/blog/invertir-en-miami-desde-colombia

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-EE2W-NYD2 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-EE2W-NYD2

PUNTOS CLAVE

- Hay tres rutas para invertir en Miami desde Colombia: comprar un inmueble completo, entrar a un fondo o comprar fracciones de activos concretos.
- Comprar directo exige mucho capital, trámites en Estados Unidos y administrar el inmueble; las fracciones permiten empezar con 50 USD.
- Brickell y Doral atraen huéspedes distintos: ciudad y negocios en el primero, aeropuerto, comercio y familias en el segundo.
- Un activo en dólares diversifica tu patrimonio, pero su valor en pesos sube o baja con la tasa de cambio.
- La renta corta en Miami tiene costos altos (seguros, condominio, impuestos turísticos) y riesgos propios como la temporada de huracanes.

Por qué Miami atrae al inversionista colombiano

Para muchos colombianos, Miami es la ciudad de Estados Unidos más cercana en todos los sentidos: hay vuelos directos desde varias ciudades del país, se habla español en casi cualquier parte y buena parte de las empresas que hacen negocios con América Latina tienen allí su sede regional. No sorprende que sea el primer lugar en el que piensan cuando quieren tener un activo fuera del país.

La razón de fondo suele ser la diversificación. Si tus ingresos, tus ahorros y tu vivienda están en pesos, todo tu patrimonio depende de una sola economía y de una sola moneda. Un activo que genera ingresos en dólares en una ciudad con demanda turística y de negocios todo el año reparte ese riesgo.

Ahora bien, que una ciudad sea atractiva no convierte cualquier inversión en buena. Miami es un mercado maduro y caro, con costos de operación altos y mucha competencia. Por eso vale la pena entender las alternativas y los números antes de decidir.

Tres caminos para invertir en Miami

El primero es comprar un inmueble completo. Te da control total y la valorización completa, pero exige un capital alto, un abogado o un agente que te acompañe en el cierre, normalmente una sociedad (por ejemplo una LLC) y una cuenta bancaria en Estados Unidos, además de declarar impuestos allá. Si quieres hacer renta corta, también debes conseguir licencias, cumplir las reglas del edificio y contratar a alguien que opere el apartamento.

El segundo es invertir a través de fondos inmobiliarios o REIT que cotizan en bolsa. Son líquidos y diversificados, pero no eliges el inmueble: compras una canasta que decide el gestor, y su precio se mueve con el mercado de valores.

El tercero es comprar fracciones de activos concretos. Eliges el apartamento o el auto, ves su ficha con fotos, reseñas y finanzas estimadas, y entras desde 50 USD. No eres dueño directo del inmueble: tienes derechos económicos sobre su ingreso neto, que se reparte entre todas las fracciones. Es la ruta pensada para quien quiere exposición a Miami sin mudarse ni montar una estructura legal en Estados Unidos.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-EE2W-NYD2 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-EE2W-NYD2

Comparación de rutas (resumen cualitativo)			
Aspecto	**Compra directa**	**Fondo o REIT**	**Fracciones**
Monto para empezar	Alto (un inmueble completo)	Bajo	50 USD por fracción
Eliges el activo	Sí	No	Sí
Trámites en EE. UU.	Muchos	Cuenta de inversión	Ninguno para la compra
Gestión del inmueble	Tuya o de un operador que contratas	Del gestor	Del operador
Liquidez	Baja (vender el inmueble)	Alta (bolsa)	Mercado secundario o venta instantánea

Resumen general con fines educativos; cada alternativa tiene condiciones y costos específicos que debes revisar.

Brickell, Doral y los autos de Turo

Brickell es el distrito financiero de Miami: torres residenciales, bancos, restaurantes y vida nocturna, conectado con Downtown por el Metromover y a pocos minutos de Key Biscayne y Miami Beach. Sus huéspedes mezclan viajeros de negocios entre semana con turistas, parejas y grupos los fines de semana. En CityFraction hay alojamientos en edificios como ICON Brickell y SLS LUX.

Doral está junto al aeropuerto internacional y concentra empresas de comercio exterior, logística y distribución, además de una comunidad latinoamericana muy grande. Allí se hospedan viajeros de negocios, familias que vienen de compras y quienes necesitan estar cerca del aeropuerto. Es el caso de Provident Doral at The Blue.

Miami también permite invertir en otro tipo de activo: autos que se rentan por días en Turo. Su ingreso depende de los viajes y el auto pierde valor con el tiempo, así que se analiza distinto a un inmueble.

Qué pasa con la tasa de cambio

Un activo en dólares no elimina el riesgo cambiario: lo cambia de lado. Si el peso se debilita, el valor de tu inversión medido en pesos sube; si el peso se fortalece, baja, aunque el activo siga rindiendo lo mismo en dólares. Por eso conviene pensar en Miami como una parte de tu portafolio y no como todo.

En CityFraction puedes ver tu saldo en USD, USDT, COP o EUR. Al retirar a una cuenta en otra moneda aplica la tasa del momento, así que el resultado final en pesos depende también de cuándo conviertas.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-EE2W-NYD2 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-EE2W-NYD2

Ejemplo hipotético: 1.000 USD medidos en pesos		
Escenario	**Tasa de cambio (COP por USD)**	**Valor en pesos**
Punto de partida	4.000	4.000.000
El peso se debilita 10 %	4.400	4.400.000
El peso se fortalece 10 %	3.600	3.600.000

Tasas inventadas solo para ilustrar el efecto cambiario. No incluye rentas, comisiones ni impuestos, y no es una proyección.

Costos y riesgos propios de Miami

En Miami pesan costos que en otras ciudades son menores: cuotas de condominio, seguros de propiedad (que han subido en Florida), impuestos a la propiedad e impuestos turísticos sobre cada estadía, además de las comisiones de las plataformas y la remuneración del operador. Por eso las rentabilidades estimadas de los alojamientos de Miami suelen ser más moderadas que las de destinos emergentes.

También hay riesgos concretos: la temporada de huracanes de junio a noviembre, los cambios en las reglas de renta corta de cada ciudad o edificio, la estacionalidad (la temporada más fuerte suele ir de diciembre a abril) y la mucha oferta que compite en las plataformas.

- Revisa en la ficha el desglose de ingresos y gastos, no solo la rentabilidad final.
- Lee las reseñas de huéspedes: son la mejor pista sobre la ocupación futura.
- Combina activos con perfiles distintos (Brickell, Doral, autos) para no depender de uno solo.
- Define un horizonte de varios años y no reacciones a un mes flojo.

Las rentabilidades que ves en cada ficha son estimaciones basadas en ocupación, tarifas y costos. No están garantizadas y pueden ser mayores o menores.

Impuestos: lo que debes tener en cuenta

Si eres residente fiscal en Colombia, en general debes declarar tus ingresos y tu patrimonio de fuente mundial, incluidos los que provienen de inversiones en el exterior. Las reglas concretas dependen de tu situación personal, de los convenios aplicables y de cómo esté estructurada cada inversión.

CityFraction te entrega extractos mensuales y el detalle de tus movimientos para que tu contador tenga la información. Antes de invertir montos importantes, consulta con un asesor tributario.

Cómo empezar paso a paso

Crea tu cuenta, revisa la guía de Miami y entra a las fichas de los alojamientos y autos disponibles. Usa el simulador para ver cuánto recibirías con el número de fracciones que te interesa, agrega al

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-EE2W-NYD2 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-EE2W-NYD2

carrito y paga con tarjeta, PSE, Nequi, Bre-B, PayPal o transferencia. Desde ese día el ingreso neto que te corresponde se abona a tu saldo.

Si quieres conocer un alojamiento antes de invertir, puedes reservar una estadía. Es una buena forma de ver con tus propios ojos la ubicación, el edificio y la calidad de la operación.

Preguntas frecuentes

¿Necesito visa o una LLC para invertir en Miami con fracciones?

No. Compras fracciones desde tu cuenta de CityFraction en Colombia. La visa y la LLC son necesarias, en general, solo si compras un inmueble a tu nombre en Estados Unidos.

¿Cuánto necesito para invertir en Miami?

Cada fracción cuesta 50 USD en el mercado primario. Puedes comprar una o varias y combinar distintos activos.

¿Cuánto rinde un apartamento de renta corta en Miami?

Depende de su ocupación, tarifa y costos. Cada ficha muestra una rentabilidad estimada con su desglose; no es una garantía.

¿Qué pasa si quiero salir de la inversión?

Puedes vender tus fracciones en el mercado secundario al precio que fijes, usar la venta instantánea pagando su comisión, hacer un trueque por otro activo o transferirlas.

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos