

CityFraction

REVISTA



ABRIL - JUNIO DE 2025

Primer recorte en Colombia y cuenta regresiva para el registro español

- 01 El Banco de la República baja su tasa a 9,25 %
- 02 El BCE deja la facilidad de depósito en 2 %
- 03 Miami superó los 28 millones de visitantes en 2024
- 04 Renta corta o renta tradicional: dos negocios distintos

9,25 %

tasa del Banco de la República tras el recorte
del 30 de abril

2,00 %

facilidad de depósito del BCE desde junio

EDICIÓN 2 · ABRIL - JUNIO DE 2025

Carta del editor

Publicada el 15 de julio de 2025 · Lectura estimada de 12 minutos.

El segundo trimestre de 2025 fue de alivio moderado en el costo del dinero. El Banco de la República recortó su tasa por primera vez en el año, el Banco Central Europeo llevó su tasa de depósito al 2 % y la inflación colombiana tocó su nivel más bajo en varios años. La Reserva Federal, en cambio, siguió en pausa.

En el frente turístico, Miami confirmó que 2024 fue su mejor año en visitantes, mientras que Italia mostró un inicio de 2025 algo más débil que el récord de 2024. En regulación, España se acercó a la fecha del 1 de julio, desde la cual los alquileres de corta duración necesitan número de registro para anunciarse.

En esta edición también comparamos la renta corta con la renta tradicional y viajamos a Madrid, una de las ciudades europeas donde el debate sobre el alquiler turístico es más intenso. Como siempre, cada cifra tiene su fuente al final.

Equipo editorial de CityFraction

Cifras clave del trimestre

TASA DEL BANCO DE LA REPÚBLICA TRAS EL RECORTE DEL 30 DE ABRIL

9,25 %

Bajó desde 9,5 %

FACILIDAD DE DEPÓSITO DEL BCE DESDE JUNIO

2,00 %

Recorte del 5 de junio

INFLACIÓN ANUAL DE COLOMBIA EN JUNIO

4,82 %

La más baja en varios años

VISITANTES RECIBIÓ MIAMI-DADE EN 2024

28 M+

Récord histórico · ~22.000 M USD de gasto

Fuentes de las cifras: [7] Portafolio; [11] Banco Central Europeo; [13] Portafolio; [8] Greater Miami Convention & Visitors Bureau.

Aviso

La información de esta revista es general y no constituye asesoría de inversión, legal ni tributaria. Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida del capital; las rentabilidades de este sector son estimadas y no están garantizadas.

REVISTA CITYFRACTION · EDICIÓN 2 · ABRIL - JUNIO DE 2025

En esta edición

El segundo trimestre de 2025 trajo el primer recorte de tasas del año en Colombia, la octava bajada del BCE desde 2024 y la inflación colombiana más baja en varios años. En turismo, Miami confirmó un año récord y España se preparó para exigir el número de registro a los alquileres de corta duración desde el 1 de julio.

01	MERCADOS	4
	El Banco de la República recorta y el BCE llega al 2 %	
	Colombia bajó 25 puntos básicos en abril; Europa completó su ciclo de recortes en junio y Estados Unidos siguió esperando.	
02	MERCADOS	5
	La inflación colombiana baja de 5 %: un respiro para los costos	
	Con 4,82 % anual en junio, Colombia registró su menor inflación en varios años. España se mantuvo en 2,3 %.	
03	TURISMO	6
	Miami confirma su récord; Italia arranca 2025 con una leve pausa	
	Más de 28 millones de visitantes en Miami-Dade durante 2024. En Italia, las llegadas del primer trimestre de 2025 bajaron 1,1 %.	
04	REGULACIÓN	7
	1 de julio: sin número de registro, no hay anuncio	
	España cierra el plazo del Registro Único de Arrendamientos y la reforma de la propiedad horizontal ya está vigente.	
05	CIUDAD EN FOCO	8
	Madrid: demanda constante y una regulación cada vez más fina	
	La capital española combina turismo de ocio, negocios y eventos. El reto es operar dentro de las normas.	
06	TENDENCIAS	9
	Estados Unidos: cómo regula la SEC la inversión colectiva	
	La Regulation Crowdfunding permite a emisores recaudar hasta 5 millones de dólares en 12 meses a través de intermediarios registrados.	
07	GUÍA DEL INVERSIONISTA	10
	Renta corta o renta tradicional: dos negocios distintos con el mismo inmueble	
	El mismo apartamento puede alquilarse por noches a viajeros o por años a una familia. Los ingresos, los costos y los riesgos cambian por completo.	
08	GUÍA DEL INVERSIONISTA	11
	Preguntas del trimestre: tasas que bajan, ¿es momento de invertir?	
	Respondemos tres dudas frecuentes de los inversionistas en un trimestre de recortes.	
09	GUÍA DEL INVERSIONISTA	12
	Glosario: tasas, inflación y registro	
	Términos que aparecen en esta edición, explicados en lenguaje sencillo.	
	Fuentes (17)	13

01 · MERCADOS

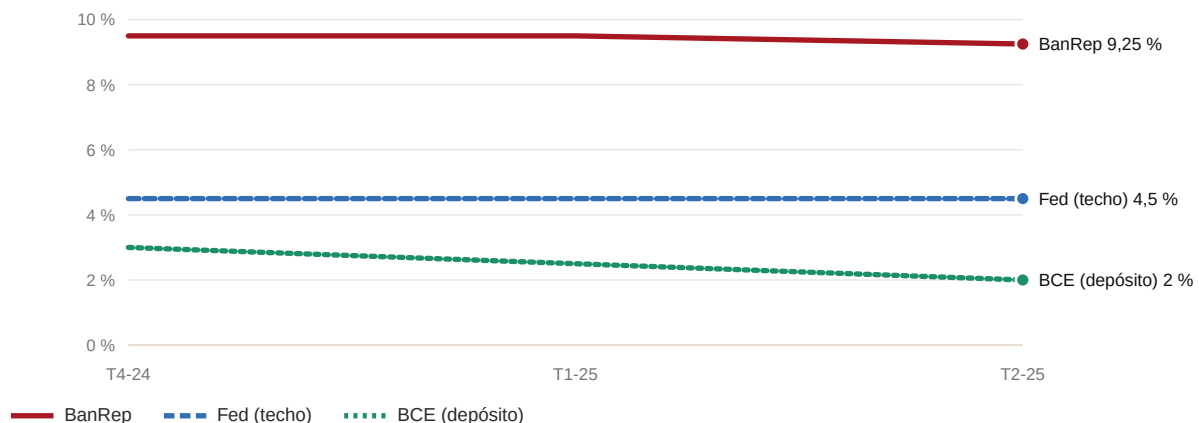
El Banco de la República recorta y el BCE llega al 2 %

Colombia bajó 25 puntos básicos en abril; Europa completó su ciclo de recortes en junio y Estados Unidos siguió esperando.

El 30 de abril de 2025 la Junta Directiva del Banco de la República redujo la tasa de política monetaria en 25 puntos básicos, de 9,5 % a 9,25 %. Fue el primer recorte del año, después de dos reuniones consecutivas sin cambios, y la Junta mantuvo una postura cautelosa por la incertidumbre fiscal y la persistencia de algunos precios.

En la zona euro, el Banco Central Europeo recortó de nuevo el 5 de junio y dejó la facilidad de depósito en 2 %. Desde junio de 2024 el BCE había bajado esta tasa desde el 4 %, en lo que fue uno de los ciclos de relajación más rápidos de su historia reciente. En Estados Unidos, la Reserva Federal mantuvo el 18 de junio el rango entre 4,25 % y 4,50 %, a la espera de más datos sobre inflación y empleo.

Tasas de los bancos centrales al cierre de cada trimestre



Tasa de política monetaria del Banco de la República, techo del rango objetivo de la Reserva Federal y facilidad de depósito del BCE, al último día de cada trimestre. Fuentes: [16] [15].

Lectura para los activos inmobiliarios

Un entorno de tasas en descenso suele ser favorable para el valor de los inmuebles, porque reduce el costo de financiación de los compradores y la rentabilidad que ofrecen las alternativas de renta fija. Sin embargo, el efecto llega con rezago y depende de que la bajada se sostenga.

Para los activos en euros, el nivel del 2 % marca un costo de financiación sensiblemente menor que el de un año antes. Para los activos en pesos y en dólares, la situación es distinta: las tasas siguen altas y la mejora es gradual.

Las tasas no determinan el resultado de un activo concreto, pero sí cambian el viento a favor o en contra de todo el mercado.

Fuentes del artículo: [7] [11] [12] [15]. Lista completa al final de la edición.

02 · MERCADOS

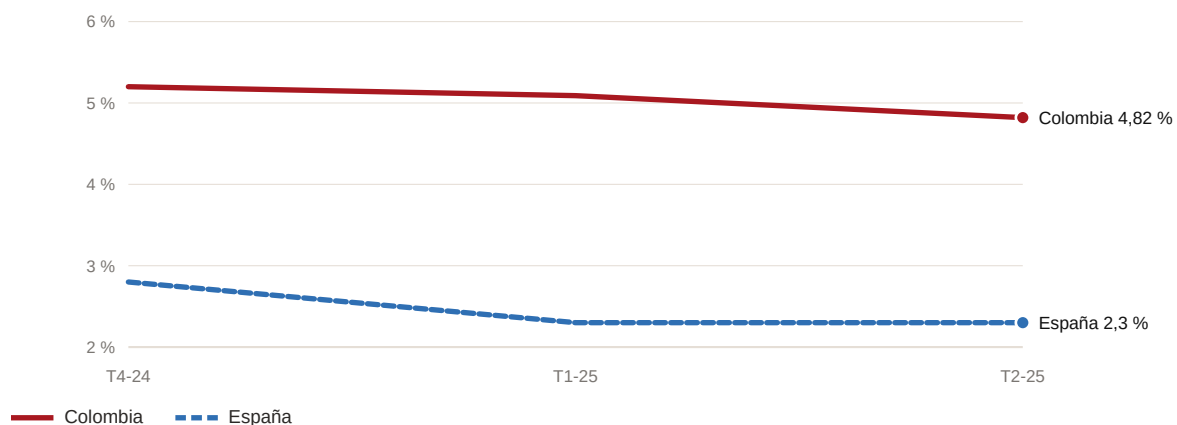
La inflación colombiana baja de 5 %: un respiro para los costos

Con 4,82 % anual en junio, Colombia registró su menor inflación en varios años. España se mantuvo en 2,3 %.

El DANE informó que la inflación anual de Colombia fue de 4,82 % en junio de 2025, con una variación mensual de 0,10 % y una acumulada en el año de 3,74 %. Medios como Portafolio la describieron como el dato más bajo en varios años. En España, el INE situó la tasa anual del IPC de junio en el 2,3 %, tres décimas por encima de mayo, con la inflación subyacente estable en el 2,2 %.

Una inflación más baja alivia los costos de operación de los alojamientos: limpieza, insumos, mantenimiento y servicios públicos crecen a menor ritmo. Al mismo tiempo, limita cuánto pueden subir los arriendos indexados al IPC, como ocurre en muchos contratos de vivienda en Colombia.

Inflación anual al cierre de cada trimestre



Variación anual del índice de precios al consumidor en el último mes de cada trimestre. El dato de España de septiembre de 2026 es el indicador adelantado del INE. Fuentes: [17] [6].

Por qué la renta corta reacciona distinto

En la renta corta, las tarifas no están atadas a un índice; se fijan noche a noche según la demanda. Eso significa que, en un año de inflación baja pero de turismo fuerte, el ingreso puede crecer más que los costos, y en un año de turismo débil puede ocurrir lo contrario aunque la inflación sea baja.

- Colombia, junio de 2025: 4,82 % anual (DANE).
- España, junio de 2025: 2,3 % anual; subyacente 2,2 % (INE).

Para el inversionista, una inflación a la baja combinada con tasas que empiezan a ceder es, en general, una combinación favorable para los activos reales. La clave es que el activo mantenga su demanda.

Fuentes del artículo: [13] [14] [17]. Lista completa al final de la edición.

03 · TURISMO

Miami confirma su récord; Italia arranca 2025 con una leve pausa

Más de 28 millones de visitantes en Miami-Dade durante 2024. En Italia, las llegadas del primer trimestre de 2025 bajaron 1,1 %.

El Greater Miami Convention & Visitors Bureau informó que Miami-Dade recibió en 2024 más de 28 millones de visitantes, la cifra más alta registrada en un solo año. Los visitantes gastaron cerca de 22.000 millones de dólares, que generaron unos 2.200 millones en impuestos estatales y locales. El condado lideró la ocupación hotelera en Florida, y los mercados de Colombia, Brasil y Reino Unido mostraron crecimientos interanuales del 8 %, 12 % y 10 %.

Que Colombia sea uno de los mercados que más crece hacia Miami no es casual: la conectividad aérea, los lazos familiares y de negocios y el interés por invertir en dólares acercan a ambas ciudades.

Italia: después del récord

En Italia, el ISTAT publicó en junio los datos provisionales del primer trimestre de 2025: las llegadas a establecimientos de alojamiento cayeron 1,1 % y las pernoctaciones se mantuvieron casi estables, con una variación de -0,4 %, frente a un 2024 que había marcado valores récord. Un trimestre de invierno no define el año, y el Jubileo de Roma, que se celebra durante todo 2025, es uno de los factores a seguir en los próximos trimestres.

El turismo crece por destinos y por temporadas, no en línea recta. Por eso conviene mirar varios trimestres antes de sacar conclusiones.

Para un portafolio de fracciones, la lectura es de diversificación: mientras un destino se estabiliza, otro puede estar en plena expansión.

Fuentes del artículo: [8] [9] [2]. Lista completa al final de la edición.

04 · REGULACIÓN

1 de julio: sin número de registro, no hay anuncio

España cierra el plazo del Registro Único de Arrendamientos y la reforma de la propiedad horizontal ya está vigente.

El Gobierno de España lanzó en junio de 2025 una campaña informativa para recordar que, desde el 1 de julio, los alquileres de corta duración y de temporada que se anuncien en plataformas en línea deben contar con un número de registro obtenido en el Registro Único de Arrendamientos. La solicitud se presenta ante el Registro de la Propiedad, que verifica la documentación y que el uso sea compatible con la normativa autonómica y local.

Sin ese número, los anuncios no pueden mantenerse activos. La medida busca dar trazabilidad a un mercado que en muchas ciudades opera con altos niveles de informalidad y aplica el Reglamento (UE) 2024/1028, que obligará a las plataformas a compartir datos con las autoridades en toda la Unión Europea desde mayo de 2026.

La comunidad de vecinos, un actor nuevo

Desde el 3 de abril de 2025 rige la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal que exige el voto favorable de tres quintas partes de los propietarios para iniciar la actividad de piso turístico en un edificio. Las viviendas que ya operaban legalmente antes de esa fecha conservan, en general, su situación.

- Número de registro obligatorio para anunciar desde el 1 de julio de 2025.
- Aprobación de tres quintas partes de la comunidad para nuevos pisos turísticos.
- Posible recargo de hasta el 20 % en los gastos comunes para estas viviendas.

Para un inversionista en fracciones de un activo en España, la pregunta obligatoria es si el inmueble tiene su número de registro y el respaldo de la comunidad. Un activo en regla gana valor relativo frente a la oferta informal que salga del mercado.

Fuentes del artículo: [10] [4] [5] [1]. Lista completa al final de la edición.

05 · CIUDAD EN FOCO

Madrid: demanda constante y una regulación cada vez más fina

La capital española combina turismo de ocio, negocios y eventos. El reto es operar dentro de las normas.

Madrid tiene una ventaja que pocas capitales europeas igualan: su demanda turística está repartida entre ocio, cultura, negocios, ferias, congresos y eventos deportivos, lo que suaviza la estacionalidad. Zonas como la Gran Vía concentran oferta cultural y comercial, mientras que barrios conectados con estaciones de tren y con el norte financiero, como Chamartín, atraen a viajeros de negocios.

El debate sobre la vivienda

Como en otras grandes ciudades, el crecimiento del alquiler turístico ha generado preocupación por el acceso a la vivienda. Según el Colegio de Administradores de Fincas de Madrid, citado en el análisis de la reforma de la propiedad horizontal, la capital cuenta con más de 13.500 pisos turísticos. El Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid han ido ajustando las reglas urbanísticas para ordenar la actividad, y la reforma estatal de 2025 añadió el filtro de la comunidad de propietarios.

Qué valorar en un activo en Madrid

- Que el uso turístico sea compatible con la normativa urbanística del inmueble y de la zona.
- Que tenga número de registro y, si es nuevo, la aprobación de la comunidad.
- La conexión con transporte público y con los focos de demanda de ocio y negocios.
- La calidad del edificio y la relación con los vecinos, que influye en la operación diaria.

En Madrid, el valor de un alojamiento turístico depende tanto de su ubicación como de su situación legal.

Un activo bien documentado en una zona con demanda diversificada puede ofrecer una operación estable a lo largo del año, con picos en primavera y otoño.

Fuentes del artículo: [5] [10]. Lista completa al final de la edición.

06 · TENDENCIAS

Estados Unidos: cómo regula la SEC la inversión colectiva

La Regulation Crowdfunding permite a emisores recaudar hasta 5 millones de dólares en 12 meses a través de intermediarios registrados.

En Estados Unidos, la inversión colectiva en empresas y proyectos, incluidos los inmobiliarios, se canaliza por varias vías reguladas por la Comisión de Bolsa y Valores (SEC). Una de las más conocidas es la Regulation Crowdfunding, vigente desde 2016 y ampliada en 2021, que permite a un emisor recaudar hasta 5 millones de dólares en un periodo de 12 meses a través de un portal de financiación o un intermediario registrado.

Las protecciones del modelo

- La oferta se hace a través de un intermediario registrado ante la SEC y miembro de FINRA.
- El emisor debe presentar información sobre el negocio, sus finanzas y los riesgos.
- Existen límites de inversión para inversores no acreditados, según sus ingresos o patrimonio.
- Los valores adquiridos tienen restricciones de reventa durante un año, salvo excepciones.

Además de este régimen, existen otras exenciones, como la Regulation A y la Regulation D, que permiten montos mayores con otras condiciones, y estructuras de propiedad fraccionada que no se basan en ofertas públicas de valores. Cada modelo implica obligaciones distintas para el emisor y protecciones distintas para el inversionista.

La lección para cualquier mercado es la misma: el inversionista debe saber bajo qué marco se ofrece la inversión, quién la supervisa y qué información está obligado a recibir.

La regulación no elimina el riesgo de invertir, pero sí establece qué información debes tener antes de decidir.

Fuentes del artículo: [3]. Lista completa al final de la edición.

07 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Renta corta o renta tradicional: dos negocios distintos con el mismo inmueble

El mismo apartamento puede alquilarse por noches a viajeros o por años a una familia. Los ingresos, los costos y los riesgos cambian por completo.

La renta corta, también llamada alquiler turístico o vacacional, cobra por noche y depende de la demanda de viajeros. La renta tradicional cobra un canon mensual a un inquilino con contrato de largo plazo. Comparar ambos modelos solo por la tarifa es un error frecuente: hay que mirar la ocupación, los gastos, la regulación y la estabilidad del flujo.

Lo que gana y lo que cuesta la renta corta

Una noche de alojamiento suele valer bastante más que la parte proporcional de un arriendo mensual, por eso el ingreso bruto potencial de la renta corta es mayor. A cambio, el operador asume limpieza entre estancias, lavandería, reposición de amenidades, comisiones de las plataformas de reserva, mantenimiento más frecuente, servicios públicos y, en muchas ciudades, impuestos y tasas turísticas. Además, la ocupación cambia con las temporadas y con los eventos de cada ciudad.

Lo que ofrece la renta tradicional

El arriendo de largo plazo genera un flujo más predecible y con menos rotación, pero con un techo de ingresos más bajo. El riesgo principal es el impago o la vacancia entre inquilinos, y en algunos países la ley limita los incrementos anuales del canon.

- Ocupación: en renta corta se mide por noches vendidas; en renta tradicional, por meses arrendados.
- Costos: la renta corta tiene más gastos variables; la tradicional, menos gastos pero menos ingreso.
- Regulación: muchas ciudades exigen registros, licencias o permisos de la comunidad para el alquiler turístico.
- Flexibilidad: un inmueble preparado para renta corta puede pasar a renta tradicional si las condiciones cambian.

Para un inversionista en fracciones, esta diferencia importa porque define la volatilidad de los ingresos. Un portafolio que combina activos de renta corta en destinos turísticos con activos de ingresos más estables reparte mejor el riesgo.

La pregunta no es cuál modelo renta más, sino cuál se ajusta al activo, a la ciudad y a la regulación vigente.

En cualquier caso, la cifra que conviene mirar es el ingreso neto después de todos los costos, no el ingreso bruto por noche que muestran los anuncios.

08 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Preguntas del trimestre: tasas que bajan, ¿es momento de invertir?

Respondemos tres dudas frecuentes de los inversionistas en un trimestre de recortes.

¿Si bajan las tasas, suben los precios de los inmuebles?

Con frecuencia la relación existe, pero no es automática ni inmediata. Los precios dependen también de la oferta, del crecimiento económico, de la confianza y de factores locales. Un recorte aislado rara vez cambia el mercado; una tendencia sostenida sí puede hacerlo.

¿Debo esperar a que bajen más?

Intentar adivinar el mejor momento suele salir mal. Una estrategia más robusta es invertir de forma gradual, en varios trimestres y en varios activos, para promediar las condiciones de entrada.

¿La inflación baja es buena para mis ingresos?

Es buena para los costos, pero puede moderar los incrementos de tarifas y arriendos. Lo que importa es el margen neto del activo, que depende de su demanda y de la eficiencia de su operación.

09 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Glosario: tasas, inflación y registro

Términos que aparecen en esta edición, explicados en lenguaje sencillo.

- Punto básico: una centésima de punto porcentual. Un recorte de 25 puntos básicos baja una tasa de 9,5 % a 9,25 %.
- Tasa de política monetaria: la tasa de interés que fija el banco central para influir en el costo del dinero en la economía.
- Facilidad de depósito: la tasa que el Banco Central Europeo paga a los bancos por sus depósitos a un día; es su principal referencia.
- Inflación subyacente: la inflación que excluye los precios más volátiles, como la energía y los alimentos frescos, para ver la tendencia de fondo.
- Número de registro de arrendamiento: el código que en España identifica a cada alojamiento de corta duración o de temporada y que debe aparecer en sus anuncios.
- Propiedad horizontal: el régimen legal de los edificios divididos en unidades con dueños distintos que comparten zonas comunes.
- Canon de arrendamiento: el valor mensual que paga un inquilino en un contrato de arriendo tradicional.

REFERENCIAS

Fuentes de esta edición

Cada cifra publicada procede de una de estas fuentes. Fecha: publicación del documento o consulta.

- [1] EUR-Lex · Reglamento (UE) 2024/1028 sobre datos de alquileres de corta duración · 29 de abril de 2024
<https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2024/1028/oj>
- [2] Santa Sede · Jubileo 2025 (24 de diciembre de 2024 - 6 de enero de 2026) · 24 de diciembre de 2024
<https://www.iubilaeum2025.va/>
- [3] U.S. SEC · Regulation Crowdfunding · 1 de enero de 2025
<https://www.sec.gov/resources-small-businesses/exempt-offerings/regulation-crowdfunding>
- [4] KPMG · Real Decreto 1312/2024 y Ventanilla Única Digital de Arrendamientos · 1 de marzo de 2025
<https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmgsites/es/pdf/2025/03/legal-alert-ventanilla-unica-digital-arrendamientos.pdf.coredownload.in-line.pdf>
- [5] Osborne Clarke · La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal exige aprobación expresa para pisos turísticos · 3 de abril de 2025
<https://www.osborneclarke.com/insights/spains-horizontal-property-law-reform-requires-express-approval-tourist-apartment-activity>
- [6] INE · IPC, marzo de 2025 · 11 de abril de 2025
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPC0325.pdf>
- [7] Portafolio · El Banco de la República bajó la tasa de interés a 9,25 % · 30 de abril de 2025
<https://www.portafolio.co/economia/finanzas/el-banco-de-la-republica-bajo-la-tasa-de-interes-a-9-25-hoy-miercoles-30-de-abril-de-2025-629078>
- [8] Greater Miami Convention & Visitors Bureau · Récord de visitantes en 2024 · 1 de junio de 2025
<https://www.miamianbeaches.com/press-and-media/miami-press-releases/gmcbv-reports-record-tourism-numbers>
- [9] ISTAT · Statistica Today: Turismo, I trimestre 2025 · 1 de junio de 2025
https://www.istat.it/wp-content/uploads/2025/06/Statistica-Today_Turismo_I-trimestre_2025.pdf
- [10] La Moncloa · Campaña del Registro Único de Arrendamientos de corta duración · 2 de junio de 2025
<https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/vivienda-agenda-urbana/paginas/2025/020625-campana-registro-unico-alquileres.aspx>
- [11] Banco Central Europeo · Decisiones de política monetaria, 5 de junio de 2025 · 5 de junio de 2025
https://www.ecb.europa.eu/press/press_conference/monetary-policy-statement/shared/pdf/ecb.ds250605~dc79b630e3.en.pdf
- [12] Federal Reserve · FOMC statement, 18 de junio de 2025 · 18 de junio de 2025
<https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20250618a.htm>
- [13] Portafolio · Así cerró el IPC de Colombia en junio de 2025 · 8 de julio de 2025
<https://www.portafolio.co/economia/finanzas/inflacion-asi-cerro-el-ipc-de-colombia-en-el-mes-de-junio-de-2025-634813>
- [14] INE · IPC, junio de 2025 · 15 de julio de 2025
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPC0625.pdf>
- [15] Banco Central Europeo · Tipos de interés oficiales del BCE · 12 de octubre de 2026
https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html
- [16] Banco de la República · Comunicados de la Junta Directiva · 12 de octubre de 2026
<https://banrep.gov.co/es/comunicados-junta>
- [17] DANE · Índice de precios al consumidor (IPC) · 12 de octubre de 2026
<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-precios-al-consumidor-ipc>



CityFraction

REVISTA · INVIERTE EN PARTES DE GRANDES CIUDADES

Todas las ediciones de la revista, en la web y en PDF, están en cityfraction.com/magazine. Escríbenos a info@cityfraction.com o por WhatsApp al +57 300 110 1205.

Esta publicación es informativa y no constituye asesoría de inversión, legal ni tributaria ni una oferta de valores. Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida del capital. Las rentabilidades mostradas en la plataforma son estimadas y no garantizadas. The Fractional Controller, Inc. (Florida, EE. UU., P12000081129) opera la plataforma CityFraction.