

CityFraction

REVISTA



OCTUBRE – DICIEMBRE DE 2026

Cierre de 2026: tasas altas, turismo firme y decisiones en manos de los titulares

- 01 Octubre decisivo: reuniones del BCE y del Banco de la República
- 02 ¿Pausa o más alzas? Lo que dicen los bancos centrales
- 03 Fracciones de autos en renta: un activo con reglas propias
- 04 Cuando los titulares deciden: cómo funcionan las votaciones

12,25 %

tasa vigente del Banco de la República

2,50 %

facilidad de depósito del BCE

EDICIÓN 8 · OCTUBRE - DICIEMBRE DE 2026

Carta del editor

Edición en curso: se completa hasta el cierre del trimestre.

Esta es la edición en curso del cuarto trimestre de 2026: la abrimos en octubre y la iremos completando hasta el cierre del año. Llegamos a este punto con tasas de interés en niveles que no veíamos desde hace tiempo y con una inflación que, impulsada por la energía, sigue por encima de las metas en Colombia y en Europa.

El acta de la reunión de septiembre del BCE, publicada el 8 de octubre, muestra que algunos miembros consideran que una facilidad de depósito del 2,50 % ya está dentro del rango de tipos neutrales que estiman sus expertos. Los bancos centrales evitan comprometerse con una senda. En Colombia, la Junta del Banco de la República tiene prevista su próxima decisión para el 30 de octubre.

En medio de esa incertidumbre, la demanda turística sigue firme y se acerca la temporada alta de fin de año en Cartagena y Miami. En esta edición repasamos qué vigilar, explicamos las particularidades de las fracciones de autos en renta y dedicamos la guía a las votaciones de los titulares.

Equipo editorial de CityFraction

Cifras clave del trimestre

TASA VIGENTE DEL BANCO DE LA REPÚBLICA

12,25 %

Próxima decisión: 30 de octubre

FACILIDAD DE DEPÓSITO DEL BCE

2,50 %

Dentro del rango neutral, según parte del Consejo

RANGO VIGENTE DE LA RESERVA FEDERAL

3,75-4,00 %

Desde el 16 de septiembre

CRECIMIENTO DE TURISTAS INTERNACIONALES EN ESPAÑA
HASTA AGOSTO

+5,4 %

70,4 M de enero a agosto

Fuentes de las cifras: [18] Banco de la República; [17] Banco Central Europeo; [13] Federal Reserve; [15] INE.

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 8 · OCTUBRE - DICIEMBRE DE 2026

En esta edición

Edición en curso del cuarto trimestre de 2026. Arrancamos el último trimestre del año con tasas en máximos de varios años en Colombia, un BCE que estima estar cerca de su nivel neutral y una Reserva Federal que volvió a subir. Analizamos qué vigilar hasta diciembre, cómo se comportan los autos en renta frente a los inmuebles y cómo funcionan las votaciones de los titulares.

01	MERCADOS	4
	Qué vigilar hasta diciembre: pausa o más alzas	
	Los bancos centrales evitan comprometerse con una senda. Las reuniones de octubre darán la primera pista.	
02	MERCADOS	5
	Inflación: el camino hacia 2027	
	Colombia y España terminan el tercer trimestre con la inflación en máximos de los últimos dos años.	
03	TURISMO	6
	Temporada alta de fin de año: Cartagena y Miami, en el centro de la demanda	
	Diciembre y enero concentran buena parte de los ingresos anuales de los destinos de playa del Caribe y de Florida.	
04	REGULACIÓN	7
	Agenda regulatoria: lo que sigue después del primer año de registros	
	España, Italia y la Unión Europea ya tienen sus sistemas funcionando. El foco pasa al control y a las normas locales.	
05	TENDENCIAS	8
	Fracciones de autos en renta: un activo con reglas propias	
	Los autos que se alquilan a viajeros generan ingresos, pero se deprecian. Entender esa diferencia es clave antes de invertir.	
06	GUÍA DEL INVERSIONISTA	9
	Cuando los titulares deciden: cómo funcionan las votaciones en un activo fraccionado	
	Reparaciones mayores, ofertas de compra o el uso del fondo de reserva: algunas decisiones no las toma solo el operador.	
07	CITYFRACTION	10
	En la plataforma: votaciones, webinars y esta revista	
	Herramientas para informarse y participar en las decisiones de los activos.	
08	GUÍA DEL INVERSIONISTA	11
	Preguntas del trimestre: cerrar el año con orden	
	Tres tareas prácticas para el inversionista en el último trimestre.	
09	MERCADOS	12
	2026 en cifras, hasta septiembre	
	Un repaso rápido de los datos que marcaron los primeros tres trimestres del año.	
10	GUÍA DEL INVERSIONISTA	13
	Glosario: cerrar el año	
	Términos que aparecen en esta edición, explicados en lenguaje sencillo.	
	Fuentes (21)	14

01 · MERCADOS

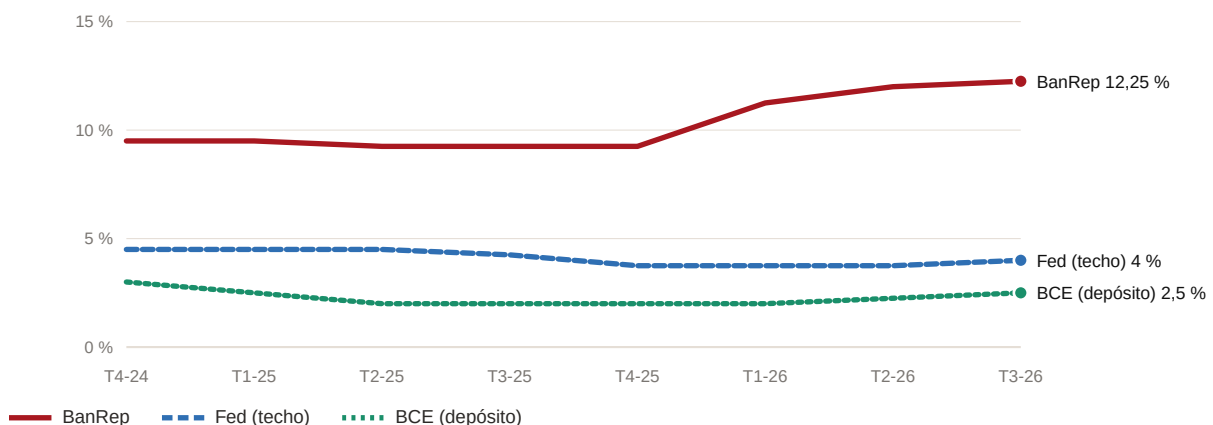
Qué vigilar hasta diciembre: pausa o más alzas

Los bancos centrales evitan comprometerse con una senda. Las reuniones de octubre darán la primera pista.

Después de las alzas de septiembre, la pregunta para el último trimestre de 2026 es si los bancos centrales harán una pausa o seguirán subiendo. El BCE dejó claro en su comunicado del 10 de septiembre que no se compromete con una senda concreta de tipos y que sus decisiones dependerán de los datos. En el acta de esa reunión, publicada el 8 de octubre, algunos miembros señalaron que una facilidad de depósito del 2,50 % se encuentra dentro del rango de tipos neutrales que estiman sus expertos, y las encuestas a analistas apuntaban a una estabilización en ese nivel.

En Colombia, el Banco de la República tiene prevista su próxima reunión de decisión el 30 de octubre, con la tasa en 12,25 % y una inflación de 6,29 % en septiembre. En Estados Unidos, la Reserva Federal llega al cierre del año con el rango en 3,75 % - 4,00 % tras su primera alza desde 2023.

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: [18] [19].

Escenarios para el inversionista

- Pausa prolongada: las tasas se estabilizan en niveles altos y los precios de los activos se ajustan con lentitud.
- Más alzas: la valoración de los inmuebles sigue presionada y la renta fija gana atractivo relativo.
- Inflación en retroceso a partir de 2027: se abriría espacio para recortes y para una recuperación de valores.

No sabemos cuál ocurrirá, y desconfiamos de quien diga saberlo. Lo que sí podemos hacer es preparar el portafolio para varios escenarios: diversificar, mantener liquidez para imprevistos y elegir activos con demanda sólida y costos controlados.

En tiempos inciertos, la mejor estrategia no es adivinar el próximo movimiento de tasas, sino resistir varios.

Fuentes del artículo: [12] [17] [18] [16] [13]. Lista completa al final de la edición.

02 · MERCADOS

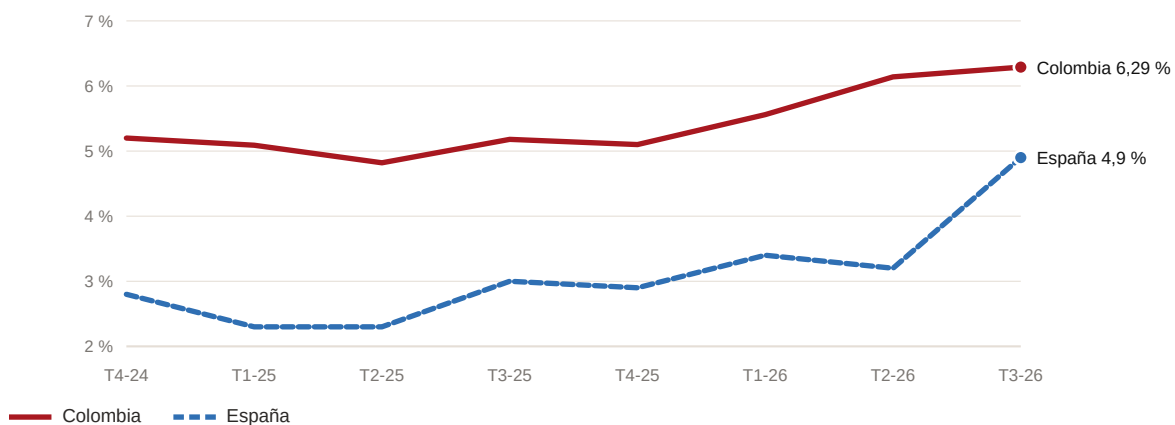
Inflación: el camino hacia 2027

Colombia y España terminan el tercer trimestre con la inflación en máximos de los últimos dos años.

Con 6,29 % en Colombia en septiembre y 4,9 % en el indicador adelantado de España para el mismo mes, la inflación cerró el tercer trimestre de 2026 en sus niveles más altos de los últimos dos años en ambos países. En los dos casos, la energía y los combustibles han sido protagonistas.

Para el inversionista en activos inmobiliarios, el periodo que viene combina dos fuerzas. Por un lado, los arriendos y las tarifas tienden a ajustarse al alza, y en Colombia la inflación del año servirá de referencia para los reajustes de enero de 2027. Por otro, los costos de operación, desde la energía hasta los salarios del personal de limpieza y mantenimiento, también suben.

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: [20] [7].

Indicadores a seguir

- La inflación mensual de octubre, noviembre y diciembre en Colombia, publicada por el DANE en los primeros días de cada mes.
- El dato definitivo del IPC de septiembre y los siguientes avances del INE en España.
- El precio de la energía, que ha sido el detonante del repunte en 2026.
- Las expectativas de inflación, que guían las decisiones de los bancos centrales.

Cerraremos esta edición con los datos de fin de año y una comparación de cómo evolucionaron ingresos y costos en el sector durante 2026.

Fuentes del artículo: [16] [14] [20]. Lista completa al final de la edición.

03 · TURISMO

Temporada alta de fin de año: Cartagena y Miami, en el centro de la demanda

Diciembre y enero concentran buena parte de los ingresos anuales de los destinos de playa del Caribe y de Florida.

Para los alojamientos de Cartagena y Miami, el periodo que va de mediados de diciembre a mediados de enero suele ser el más intenso del año. En Cartagena coinciden las vacaciones escolares y laborales de los colombianos con la llegada de viajeros internacionales que buscan clima cálido. En Miami, el invierno del hemisferio norte atrae a visitantes de Estados Unidos, Canadá, Europa y América Latina.

El punto de partida es sólido. Colombia fue en 2025 el principal mercado internacional de Miami, con 409.000 visitantes, y la ciudad recibió 28,3 millones de visitantes en total. En España, el crecimiento de agosto de 2026, del 9,2 %, mostró que la demanda turística resiste la energía cara.

Lo que define una buena temporada

- Vender con anticipación las fechas de mayor demanda a tarifas adecuadas, sin regalarlas ni sobrevalorarlas.
- Tener el inmueble en perfecto estado antes del pico, con el mantenimiento preventivo hecho.
- Ajustar estancias mínimas y políticas de cancelación a la demanda de cada fecha.
- Cuidar las reseñas, que influyen en la ocupación del resto del año.

En un año de costos crecientes, una temporada alta bien gestionada puede compensar los meses de menor ocupación. Por eso la capacidad del operador para planificar estas semanas es uno de los factores que más influyen en el resultado anual de un activo de renta corta.

Las semanas de fin de año pueden definir el resultado de un alojamiento de playa. Se preparan con meses de anticipación.

Fuentes del artículo: [10] [15]. Lista completa al final de la edición.

04 · REGULACIÓN

Agenda regulatoria: lo que sigue después del primer año de registros

España, Italia y la Unión Europea ya tienen sus sistemas funcionando. El foco pasa al control y a las normas locales.

A finales de 2026, el mapa regulatorio de la renta corta en nuestros mercados europeos está más claro que nunca. España exige desde julio de 2025 el número del Registro Único de Arrendamientos para anunciar; Italia sanciona desde enero de 2025 a quien no exhiba el código CIN; y desde el 20 de mayo de 2026 las plataformas comparten datos con las autoridades en toda la Unión Europea.

Con la infraestructura de datos en marcha, la atención pasa al uso que hagan de ella las autoridades locales: límites por barrio, controles de días de alquiler y sanciones a la oferta irregular. En España, además, la reforma de la propiedad horizontal sigue dando a las comunidades de vecinos un papel decisivo en la apertura de nuevos pisos turísticos.

En Colombia y Estados Unidos

En Colombia, la inscripción en el Registro Nacional de Turismo y las obligaciones de las plataformas digitales previstas en la Ley 2068 de 2020 y su reglamentación siguen siendo el marco de referencia. En Estados Unidos, las reglas sobre alquileres de corta duración dependen de cada estado, condado, municipio y asociación de propietarios.

- Revisar que cada activo mantenga sus registros vigentes.
- Seguir las decisiones locales en las ciudades con mayor presión sobre la vivienda.
- Valorar positivamente a los operadores que documentan su cumplimiento.

El primer año de registros ordenó el mercado. El segundo dirá cuánto espacio deja cada ciudad a la renta corta.

Fuentes del artículo: [5] [4] [3] [6] [1] [2]. Lista completa al final de la edición.

05 · TENDENCIAS

Fracciones de autos en renta: un activo con reglas propias

Los autos que se alquilan a viajeros generan ingresos, pero se deprecian. Entender esa diferencia es clave antes de invertir.

Junto con los inmuebles, una categoría que gana espacio en la inversión fraccionada son los vehículos que se alquilan a viajeros a través de plataformas como Turo. El modelo es similar al de un alojamiento: el auto genera ingresos cada vez que se renta, y después de descontar comisiones de la plataforma, operación, limpieza, mantenimiento, seguros, impuestos y una reserva, el resultado se reparte entre las fracciones.

La gran diferencia: la depreciación

A diferencia de un inmueble bien ubicado, que puede valorizarse con el tiempo, un auto pierde valor cada año, y más rápido en los primeros años. Por eso la tesis de inversión en autos se basa sobre todo en el flujo de ingresos durante su vida útil en renta, no en una valorización del activo.

- Ingresos ligados a la demanda de viajeros en la ciudad y a las reglas de la plataforma.
- Riesgo de daños y accidentes, cubierto parcialmente por seguros.
- Mantenimiento frecuente y costos de reparación que suben con la inflación.
- Venta del vehículo al final de su ciclo, a un valor inferior al de compra.

Combinados con inmuebles, los autos en renta pueden diversificar un portafolio porque su demanda y sus riesgos son distintos. Pero no deben evaluarse con los mismos criterios: la pregunta clave es si los ingresos netos acumulados durante su vida útil compensan la pérdida de valor.

Un inmueble se compra pensando en la renta y en el valor; un auto en renta, sobre todo en la renta.

Fuentes del artículo: [21]. Lista completa al final de la edición.

06 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Cuando los titulares deciden: cómo funcionan las votaciones en un activo fraccionado

Reparaciones mayores, ofertas de compra o el uso del fondo de reserva: algunas decisiones no las toma solo el operador.

En un activo con cientos de propietarios fraccionales, las decisiones del día a día las toma el operador según el contrato. Pero hay decisiones que afectan de manera importante el valor o los ingresos, y en ellas tiene sentido escuchar a los titulares. Las votaciones son el mecanismo para hacerlo de forma ordenada y transparente.

Qué se suele votar

- Ofertas de compra del activo completo, antes o después del plazo previsto.
- Reparaciones o mejoras con un costo relevante, y el uso del fondo de reserva.
- Cambios en el modelo de explotación, como pasar de renta corta a renta tradicional.
- Cuotas extraordinarias de la copropiedad o del edificio.

Quórum, mayoría y peso del voto

Una votación bien diseñada define de antemano cuánta participación se necesita para que el resultado sea válido, qué porcentaje gana y si cada persona vota con el peso de sus fracciones o con un voto por persona. Publicar estas reglas antes de abrir la votación evita discusiones después.

Los resultados históricos son una fuente valiosa de información: muestran cómo reaccionan los titulares frente a ofertas de compra, qué tan dispuestos están a invertir en mantenimiento y cuánto participan.

Votar es un derecho y también una responsabilidad: la decisión colectiva afecta el valor de todas las fracciones.

Antes de votar, lee el contexto completo: el costo, el impacto esperado en ingresos y valor, las alternativas y las consecuencias de no hacer nada.

07 · CITYFRACTION

En la plataforma: votaciones, webinars y esta revista

Herramientas para informarse y participar en las decisiones de los activos.

Tras el lanzamiento de la plataforma digital, los titulares de fracciones cuentan con una sección de encuestas y votaciones en la que pueden proponer y votar decisiones sobre los activos en los que participan. Cualquier persona puede ver las votaciones y sus resultados; solo los titulares de fracciones pueden votar.

La plataforma también publica webinars y conferencias con sus grabaciones, un centro de preguntas frecuentes y esta revista trimestral en la web y en PDF. Todas las ediciones están disponibles en la sección Revista del sitio.

Recordamos que las rentabilidades mostradas en la plataforma son estimadas y no garantizadas, y que toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida del capital. Antes de invertir, revisa la ficha y los riesgos de cada activo.

Fuentes del artículo: [21]. Lista completa al final de la edición.

08 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Preguntas del trimestre: cerrar el año con orden

Tres tareas prácticas para el inversionista en el último trimestre.

¿Qué reviso antes de fin de año?

La distribución de tu portafolio por ciudad, tipo de activo y moneda, y si alguna posición creció más de lo previsto. Ajustar de forma gradual ayuda a mantener el riesgo bajo control.

¿Qué documentos guardo para los impuestos?

Los extractos de ingresos del año, los certificados de compra y venta de fracciones y los comprobantes de retiros. Consulta con un contador las reglas de tu país de residencia.

¿Participo en las votaciones?

Sí, si tienes fracciones del activo. Leer el contexto de cada propuesta y votar es la forma de influir en las decisiones que afectan el valor de tus fracciones.

09 · MERCADOS

2026 en cifras, hasta septiembre

Un repaso rápido de los datos que marcaron los primeros tres trimestres del año.

- Banco de la República: de 9,25 % en diciembre de 2025 a 12,25 % en septiembre de 2026, con alzas en enero, marzo, junio y septiembre.
- Reserva Federal: estable en 3,50 % - 3,75 % hasta su alza del 16 de septiembre, que llevó el rango a 3,75 % - 4,00 %.
- BCE: la facilidad de depósito pasó de 2 % a 2,25 % en junio y a 2,50 % en septiembre.
- Inflación de Colombia: de 5,10 % en diciembre de 2025 a 6,29 % en septiembre de 2026.
- Inflación de España: de 2,9 % en diciembre de 2025 a 4,9 % en el indicador adelantado de septiembre de 2026.
- Turismo en España: 70,4 millones de turistas internacionales entre enero y agosto, un 5,4 % más que un año antes.
- Unión Europea: desde el 20 de mayo, las plataformas de alquiler de corta duración comparten datos con las autoridades.

El año deja un mensaje claro para el inversionista en activos reales: las condiciones financieras pueden cambiar de dirección en pocos meses. Por eso conviene construir portafolios que funcionen razonablemente bien en varios escenarios, en lugar de apostar por uno solo.

Fuentes del artículo: [18] [13] [11] [12] [8] [16] [9] [14] [15] [3]. Lista completa al final de la edición.

10 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Glosario: cerrar el año

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

- Depreciación: la pérdida de valor de un activo con el paso del tiempo y el uso, muy marcada en los vehículos.
- Vida útil: el periodo durante el cual un activo, como un auto en renta, puede generar ingresos antes de ser reemplazado o vendido.
- Quórum: la participación mínima necesaria para que el resultado de una votación sea válido.
- Mayoría: el porcentaje de votos que debe alcanzar una opción para ganar una votación.
- Voto ponderado: un sistema en el que cada titular vota con el peso de sus fracciones, en lugar de un voto por persona.
- Escenario: una de las posibles evoluciones futuras de una variable, útil para preparar decisiones sin pretender adivinar el futuro.
- Rebalanceo: ajustar un portafolio para devolverlo a la distribución deseada entre activos, ciudades y monedas.
- Extracto: el documento que resume los movimientos de una cuenta o inversión en un periodo, útil para reportes e impuestos.

REFERENCIAS

Fuentes de esta edición

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

- [1] Cancillería de Colombia · Ley 2068 de 2020 (Ley de Turismo) · 31 de diciembre de 2020
https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/pdf/ley_2068_2020.pdf
- [2] Función Pública · Decreto 1836 de 2021 (Registro Nacional de Turismo y plataformas) · 30 de diciembre de 2021
https://funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=175266
- [3] 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>
- [4] Altroconsumo · Código CIN para alquileres breves en Italia · 2 de enero de 2025
<https://www.altroconsumo.it/casa-energia/casa-condominio/speciali/codice-cin>
- [5] 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>
- [6] 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>
- [7] INE · IPC, marzo de 2025 · 11 de abril de 2025
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPC0325.pdf>
- [8] Bloomberg Línea · Inflación en Colombia cerró 2025 en 5,1 % · 9 de enero de 2026
<https://www.bloomberglinea.com/latinoamerica/colombia/inflacion-en-colombia-cerro-2025-en-5-1-y-nuevamente-se-incumple-la-meta/>
- [9] INE · IPC, diciembre de 2025 · 15 de enero de 2026
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPC1225.pdf>
- [10] El Espectador · Miami registra récord turístico y Colombia lidera entre los visitantes extranjeros · 1 de mayo de 2026
<https://www.elespectador.com/turismo/miami-registra-record-turistico-y-colombia-lidera-entre-los-visitantes-extranjeros/>
- [11] Banco Central Europeo · Decisiones de política monetaria, 11 de junio de 2026 · 11 de junio de 2026
https://www.ecb.europa.eu/press/press_conference/monetary-policy-statement/shared/pdf/ecb.ds260611-5b4603b5aa.en.pdf
- [12] Banco Central Europeo · Decisiones de política monetaria, 10 de septiembre de 2026 · 10 de septiembre de 2026
<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2026/html/ecb.mp260910-314e508016.en.html>
- [13] Federal Reserve · FOMC statement, 16 de septiembre de 2026 · 16 de septiembre de 2026
<https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20260916a.htm>
- [14] INE · Indicador adelantado del IPC, septiembre de 2026 · 29 de septiembre de 2026
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/adIPC0926.htm>
- [15] INE · FRONTUR, agosto de 2026 · 2 de octubre de 2026
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/FRONTUR0826.htm>
- [16] Noticias RCN · Inflación anual en Colombia llegó al 6,29 % en septiembre · 7 de octubre de 2026
<https://www.noticiasrcn.com/economia/inflacion-anual-en-colombia-llego-al-6-29-en-septiembre-1069516>
- [17] Banco Central Europeo · Acta de la reunión de política monetaria del 9 y 10 de septiembre de 2026 · 8 de octubre de 2026
<https://www.ecb.europa.eu/press/accounts/2026/html/ecb.mg261008-a10153d090.en.html>
- [18] Banco de la República · Comunicados de la Junta Directiva · 12 de octubre de 2026
<https://banrep.gov.co/es/comunicados-junta>
- [19] 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
- [20] 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>
- [21] CityFraction · Preguntas frecuentes · 12 de octubre de 2026
<https://cityfraction.com/preguntas-frecuentes>



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.