EDICIÓN 3 TRIMESTRAL T3 · 2025

CityFraction

REVISTA

JULIO – SEPTIEMBRE DE 2025

La Reserva Federal vuelve a recortar y el turismo bate récords de verano

01 La Fed baja su rango a 4,00 % – 4,25 %

02 Julio, mes récord de turistas extranjeros en Colombia

03 Italia: pernoctaciones +4,7 % en el segundo trimestre

04 Cómo leer la ficha de un activo

4,00–4,25 %
rango de la Reserva Federal tras el recorte del 17 de septiembre

444.851
extranjeros no residentes llegaron a Colombia en julio de 2025

EDICIÓN 3 · JULIO - SEPTIEMBRE DE 2025

Carta del editor

Publicada el 15 de octubre de 2025 · Lectura estimada de 11 minutos.

El verano boreal de 2025 confirmó la fortaleza del turismo y abrió un nuevo capítulo en la política monetaria de Estados Unidos. El 17 de septiembre la Reserva Federal recortó por primera vez en el año, mientras en Colombia la inflación volvió a acelerarse y el Banco de la República prefirió esperar.

Colombia registró en julio su mejor mes del año en llegadas de extranjeros no residentes, e Italia mostró un segundo trimestre sólido, con pernoctaciones en aumento y una demanda extranjera que ya representa la mayoría de las noches. En España, desde el 1 de julio, anunciar un alquiler de corta duración sin número de registro dejó de ser posible.

En esta edición viajamos a Miami, explicamos qué es la tokenización inmobiliaria sin promesas exageradas y repasamos cómo leer la ficha de un activo antes de invertir.

Equipo editorial de CityFraction

Cifras clave del trimestre

RANGO DE LA RESERVA FEDERAL TRAS EL RECORTE DEL 17 DE SEPTIEMBRE
4,00-4,25 %
Primer recorte de 2025

EXTRANJEROS NO RESIDENTES LLEGARON A COLOMBIA EN JULIO DE 2025
444.851
Mes récord del año

PERNOCTACIONES EN ITALIA EN EL SEGUNDO TRIMESTRE DE 2025
+4,7 %
Llegadas +1,1 %

INFLACIÓN ANUAL DE COLOMBIA EN SEPTIEMBRE
5,18 %
España: 3,0 %

Fuentes de las cifras: [14] Federal Reserve; [12] MinCIT; [11] Italpress; [15] Radio Nacional.

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 3 · JULIO - SEPTIEMBRE DE 2025

En esta edición

En el tercer trimestre de 2025 la Reserva Federal retomó los recortes, mientras la inflación colombiana volvió a subir y el Banco de la República se mantuvo en pausa. Julio fue un mes récord de llegadas de extranjeros a Colombia y el turismo en Italia repuntó en el segundo trimestre. En España, el número de registro ya es obligatorio para anunciar alquileres de corta duración.

01 MERCADOS — **La Fed recorta, el Banco de la República espera** — 4
Estados Unidos baja 25 puntos básicos; Colombia mantiene 9,25 % y el BCE se queda en 2 %.

02 MERCADOS — **La inflación colombiana vuelve a subir; España llega al 3 %** — 5
Tres meses seguidos de aumentos en Colombia y un repunte en España recuerdan que la batalla contra los precios no terminó.

03 TURISMO — **Un verano récord: Colombia en julio, Italia en el segundo trimestre** — 6
La demanda internacional sigue empujando la ocupación en destinos turísticos de las dos orillas del Atlántico.

04 REGULACIÓN — **El registro ya es obligatorio en España y Europa prepara el intercambio de datos** — 7
Desde el 1 de julio, los anuncios sin número de registro deben salir de las plataformas. En mayo de 2026 llega la siguiente fase europea.

05 CIUDAD EN FOCO — **Miami: puerta de América Latina y destino de inversión en dólares** — 8
Turismo récord, conectividad con la región y una economía diversificada. También huracanes, seguros y tasas altas.

06 TENDENCIAS — **Tokenización inmobiliaria, explicada sin exageraciones** — 9
Registrar fracciones en una cadena de bloques puede mejorar la transferencia y la trazabilidad. No convierte un inmueble en un activo líquido por arte de magia.

07 GUÍA DEL INVERSIONISTA — **Cómo leer la ficha de un activo antes de invertir** — 10
La ficha técnica resume en pocas páginas lo que necesitas para decidir. Estos son los campos que no te puedes saltar.

08 GUÍA DEL INVERSIONISTA — **Preguntas del trimestre: ¿qué cambia con el recorte de la Fed?** — 11
Tres respuestas breves sobre tasas, dólar y activos en Estados Unidos.

09 GUÍA DEL INVERSIONISTA — **Glosario: turismo, tokens y fichas técnicas** — 12
Términos que aparecen en esta edición, explicados en lenguaje sencillo.

Fuentes (20) — 13

01 · MERCADOS

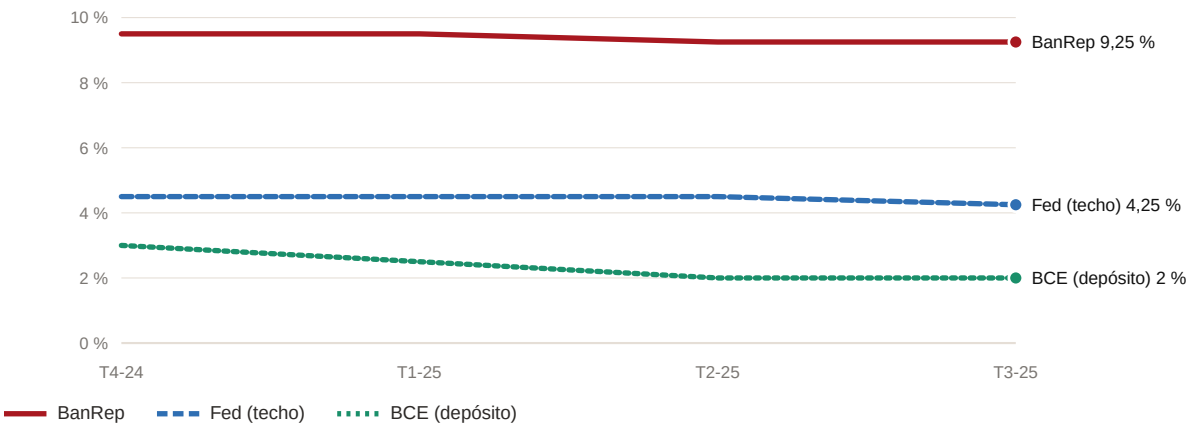
La Fed recorta, el Banco de la República espera

Estados Unidos baja 25 puntos básicos; Colombia mantiene 9,25 % y el BCE se queda en 2 %.

El 17 de septiembre de 2025 el Comité Federal de Mercado Abierto de la Reserva Federal recortó el rango objetivo de los fondos federales en 25 puntos básicos, hasta 4,00 % - 4,25 %. Fue la primera bajada de 2025, después de varias reuniones en pausa, y respondió a señales de enfriamiento en el mercado laboral.

En Colombia, la Junta Directiva del Banco de la República mantuvo la tasa en 9,25 % durante todo el trimestre. La aceleración de la inflación en los meses de verano y la incertidumbre fiscal pesaron en la decisión. En la zona euro, el BCE confirmó el 11 de septiembre que mantenía la facilidad de depósito en 2 %, considerando que la inflación estaba cerca de su objetivo.

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].

El dólar y los activos en Estados Unidos

Un recorte de la Reserva Federal reduce el costo de financiación de los compradores de vivienda en Estados Unidos con algo de rezago, porque las tasas hipotecarias dependen sobre todo de los bonos de largo plazo. Para los activos inmobiliarios de Florida, un ciclo de recortes sostenido sería un viento a favor después de dos años de tasas altas.

Para un inversionista que ahorra en pesos, el diferencial entre las tasas de Colombia y de Estados Unidos influye en la tasa de cambio. Un diferencial amplio tiende a sostener al peso, aunque el riesgo fiscal y el precio del petróleo también juegan un papel.

> *Las tres grandes tasas que seguimos ya no se mueven al unísono: Europa en pausa baja, Estados Unidos recortando y Colombia esperando.*

Fuentes del artículo: [14] [13] [18]. Lista completa al final de la edición.

02 · MERCADOS

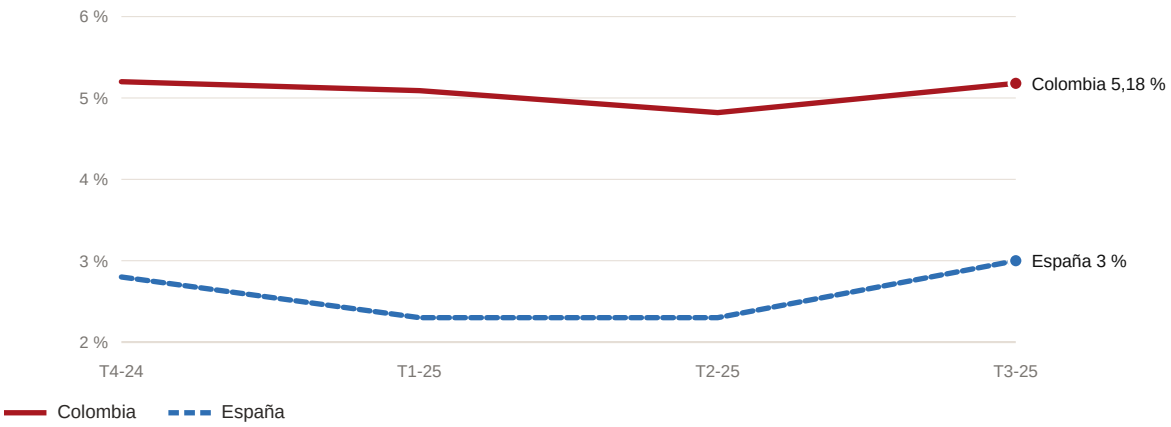
La inflación colombiana vuelve a subir; España llega al 3 %

Tres meses seguidos de aumentos en Colombia y un repunte en España recuerdan que la batalla contra los precios no terminó.

El DANE informó que la inflación anual de Colombia fue de 5,18 % en septiembre de 2025, con una variación mensual de 0,32 % y acumulada de 4,55 % entre enero y septiembre. Fue el tercer mes consecutivo de aumento desde el mínimo de junio. En España, el INE situó el IPC de septiembre en el 3,0 % anual, tres décimas por encima de agosto, con la subyacente en el 2,4 %.

La subida de la inflación en un trimestre de turismo fuerte tiene dos lecturas para los alojamientos. Las tarifas por noche tienen margen para ajustarse en temporada alta, pero los costos operativos, desde la mano de obra de limpieza hasta los servicios públicos, se encarecen.

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] [8].

Arriendos indexados y renta corta

En Colombia, muchos contratos de arriendo de vivienda se reajustan una vez al año con base en la inflación del año anterior. Una inflación que vuelve a subir implica reajustes mayores en 2026 para quienes tienen activos en renta tradicional. En la renta corta, el ajuste es continuo y depende de la demanda.

- Colombia, septiembre de 2025: 5,18 % anual (DANE).
- España, septiembre de 2025: 3,0 % anual; subyacente 2,4 % (INE).

La inflación persistente es una de las razones por las que el Banco de la República no se apresuró a seguir recortando. Para los inversionistas, el mensaje es que las tasas en pesos probablemente se mantendrán altas por más tiempo.

Fuentes del artículo: [15] [16] [20]. Lista completa al final de la edición.

03 · TURISMO

Un verano récord: Colombia en julio, Italia en el segundo trimestre

La demanda internacional sigue empujando la ocupación en destinos turísticos de las dos orillas del Atlántico.

El Ministerio de Comercio, Industria y Turismo informó que julio de 2025 fue el mes con mayor número de llegadas de extranjeros no residentes a Colombia en lo corrido del año, con 444.851 llegadas. El ministerio señaló que la tendencia permitía prever que las cifras de 2025 superarían las de 2024, un año que ya había sido récord.

En Italia, los datos del ISTAT para el segundo trimestre de 2025 mostraron un repunte después de un inicio de año más débil: las llegadas a establecimientos crecieron 1,1 % y las pernoctaciones 4,7 % frente al mismo periodo de 2024. La demanda extranjera representó el 60,5 % de las pernoctaciones del trimestre, y los municipios de montaña registraron un aumento del 12 %.

Estancias más largas

Que las pernoctaciones crezcan más que las llegadas indica estancias más largas, una buena noticia para los alojamientos porque reduce la rotación y los costos de limpieza por noche. También sugiere un viajero que combina destinos y permanece más tiempo en cada uno.

El Jubileo de Roma, que se celebra hasta el 6 de enero de 2026, sigue siendo un factor de demanda para Italia en lo que resta del año.

> *Más noches por viajero significa menos rotación y mejores márgenes para un alojamiento bien gestionado.*

Para el inversionista, estas cifras refuerzan la tesis de largo plazo de la renta corta en destinos consolidados, con la condición de operar dentro de las normas que cada país está endureciendo.

Fuentes del artículo: [12] [11] [5]. Lista completa al final de la edición.

04 · REGULACIÓN

El registro ya es obligatorio en España y Europa prepara el intercambio de datos

Desde el 1 de julio, los anuncios sin número de registro deben salir de las plataformas. En mayo de 2026 llega la siguiente fase europea.

Desde el 1 de julio de 2025, en España todo alojamiento de corta duración o de temporada que se anuncie en una plataforma en línea debe mostrar el número obtenido en el Registro Único de Arrendamientos. La Ventanilla Única Digital permite a las autoridades cruzar esa información con los anuncios publicados.

El siguiente paso llega a escala europea. El Reglamento (UE) 2024/1028 se aplicará desde el 20 de mayo de 2026 y obligará a las plataformas de alquiler de corta duración a compartir de forma periódica con las autoridades datos sobre la actividad de los alojamientos registrados. No fija límites de días ni prohíbe el alquiler turístico, pero da a los gobiernos herramientas para hacer cumplir las normas que ya tienen.

Colombia: Registro Nacional de Turismo

En Colombia, la Ley 2068 de 2020 y su reglamentación de 2021 establecen que los prestadores de servicios turísticos, incluidas las viviendas turísticas, deben inscribirse en el Registro Nacional de Turismo, y fijan obligaciones para las plataformas digitales que comercializan estos servicios.

- España: número de registro obligatorio para anunciar desde el 1 de julio de 2025.
- Unión Europea: intercambio de datos de plataformas con autoridades desde el 20 de mayo de 2026.
- Italia: código CIN obligatorio y sancionado desde enero de 2025.
- Colombia: inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

La tendencia es clara en todos los mercados donde se concentra la renta corta: más registro, más datos y más control. Los activos formales salen fortalecidos.

Fuentes del artículo: [10] [4] [17] [2] [3] [7]. Lista completa al final de la edición.

05 · CIUDAD EN FOCO

Miami: puerta de América Latina y destino de inversión en dólares

Turismo récord, conectividad con la región y una economía diversificada. También huracanes, seguros y tasas altas.

Miami es, para muchos inversionistas latinoamericanos, la forma más natural de tener un activo en dólares. La ciudad combina turismo de playa, cultura, compras, cruceros, congresos y una economía cada vez más diversificada en servicios financieros y tecnología. En 2024 recibió más de 28 millones de visitantes, un récord, con Colombia entre los mercados internacionales de mayor crecimiento.

Zonas con perfiles distintos

Brickell, el distrito financiero, concentra edificios residenciales de lujo con servicios tipo hotel y demanda de viajeros de negocios y de ocio urbano. Doral, cerca del aeropuerto internacional, atrae a viajeros de negocios, familias y visitantes de eventos. Cada zona tiene sus propias reglas de condominio sobre alquileres de corta duración, que conviene revisar antes de invertir.

Riesgos propios de Florida

- Temporada de huracanes de junio a noviembre y su impacto en el costo de los seguros.
- Cuotas de mantenimiento y evaluaciones extraordinarias en edificios de condominio.
- Reglas de cada asociación de propietarios sobre estancias mínimas.
- Tasas hipotecarias que, aunque empiezan a bajar, siguen por encima del promedio de la última década.

Un activo en Miami bien elegido aporta diversificación cambiaria a un portafolio en pesos, pero exige mirar con lupa los costos fijos del edificio y los seguros, que pueden cambiar de un año a otro.

> *En Miami, los costos del edificio pesan tanto como la tarifa por noche.*

Fuentes del artículo: [9] [14]. Lista completa al final de la edición.

06 · TENDENCIAS

Tokenización inmobiliaria, explicada sin exageraciones

Registrar fracciones en una cadena de bloques puede mejorar la transferencia y la trazabilidad. No convierte un inmueble en un activo líquido por arte de magia.

Tokenizar un activo significa representar derechos sobre él mediante registros digitales, llamados tokens, en una red de registro distribuido. En el sector inmobiliario, la idea suele ser que cada token represente una fracción de un vehículo que es dueño de un inmueble, de forma que la propiedad de las fracciones quede registrada y pueda transferirse con facilidad.

Lo que puede aportar

- Registro claro de quién tiene cada fracción y de cada transferencia.
- Automatización de algunos pagos y reportes.
- Posibilidad de transferencias más rápidas entre inversionistas habilitados.

Lo que no cambia

El inmueble sigue siendo un bien físico con escritura, impuestos, mantenimiento y regulación local. El token no sustituye la estructura legal que conecta la fracción con el activo: si esa estructura no existe o es débil, el token no protege al inversionista. Y la liquidez sigue dependiendo de que haya compradores dispuestos a pagar un precio.

Además, en muchos países los tokens que dan derechos económicos sobre un activo pueden considerarse valores, con todas las obligaciones de registro e información que eso implica. La regulación avanza a ritmos distintos en cada jurisdicción.

> *La tecnología puede mejorar la forma de registrar y transferir fracciones; la calidad de la inversión la sigue definiendo el activo y su estructura legal.*

Para el inversionista, la pregunta es la misma con o sin tokens: qué activo hay detrás, quién lo administra y qué documentos lo respaldan.

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

07 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Cómo leer la ficha de un activo antes de invertir

La ficha técnica resume en pocas páginas lo que necesitas para decidir. Estos son los campos que no te puedes saltar.

Toda inversión fraccionada seria debería publicar una ficha del activo con su ubicación, su estructura legal, sus números y sus riesgos. Leerla con atención toma unos minutos y evita sorpresas. Estos son los elementos clave y las preguntas que conviene hacerse frente a cada uno.

Ubicación y tipo de activo

La ciudad y el barrio determinan la demanda, las tarifas y la regulación aplicable. Un apartamento en un centro histórico turístico se comporta distinto que una unidad cerca de un aeropuerto o de un distrito de negocios. Pregunta también si el edificio permite la actividad que se propone, por ejemplo el alquiler turístico.

Valor, fracciones y precio de referencia

La ficha debe explicar el valor del activo, cuántas fracciones existen, cuántas se han vendido y cuál es el precio de cada una. Si el valor de referencia se actualiza con el tiempo, debe indicar con qué método: tasación independiente, comparables de mercado o el último precio de transacción.

Ingresos y gastos

- Ingreso bruto estimado y supuestos de ocupación y tarifa.
- Gastos de operación: limpieza, mantenimiento, servicios, seguros, impuestos y administración.
- Comisiones del operador y de la plataforma, con su base de cálculo.
- Reservas para reparaciones y para meses de baja ocupación.

Si la rentabilidad aparece como un solo número, busca cómo se llegó a él. Una rentabilidad estimada es útil para comparar activos, pero no es una promesa: depende de que los supuestos se cumplan.

Plazo, salida y gobierno

Revisa el horizonte previsto de inversión, cómo y cuándo se vendería el activo, si existe un mercado secundario para vender fracciones antes y qué decisiones se someten a votación de los titulares. Estos elementos definen cuánto control y cuánta liquidez tienes realmente.

> *Una buena ficha no solo muestra el potencial: también explica con claridad los riesgos y los costos.*

08 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Preguntas del trimestre: ¿qué cambia con el recorte de la Fed?

Tres respuestas breves sobre tasas, dólar y activos en Estados Unidos.

¿El recorte abarata las hipotecas en Miami?

Puede ayudar, pero las tasas hipotecarias dependen sobre todo de los bonos de largo plazo, que reaccionan a las expectativas de inflación y de déficit fiscal. El efecto no es uno a uno.

¿Afecta la tasa de cambio del peso?

Un menor diferencial de tasas entre Estados Unidos y Colombia puede influir en el peso, pero también pesan el petróleo, el riesgo fiscal y el apetito global por riesgo. Nadie puede predecirlo con precisión.

¿Cambia mi estrategia?

Si tu estrategia es de largo plazo y diversificada, un recorte no debería cambiarla. Lo prudente es revisar el portafolio cada trimestre y ajustar de forma gradual.

09 · GUÍA DEL INVERSIONISTA

Glosario: turismo, tokens y fichas técnicas

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

- Llegadas: en estadísticas de turismo, el número de viajeros que se registran en un alojamiento o entran a un país en un periodo.
- Pernoctaciones: el número de noches que pasan los viajeros en los alojamientos; crece más que las llegadas cuando las estancias se alargan.
- Visitante no residente: en la estadística colombiana, el extranjero no residente, el colombiano residente en el exterior o el pasajero de crucero que llega al país.
- Token: un registro digital en una red de registro distribuido que puede representar un derecho, por ejemplo una fracción de un vehículo de inversión.
- Valor de referencia: el valor que se asigna a una fracción para reportes y comparaciones; puede actualizarse con tasaciones o transacciones.
- Ingreso neto: lo que queda de los ingresos de un activo después de descontar todos los costos de operación, comisiones e impuestos.
- Temporada alta: los periodos del año con mayor demanda y tarifas en un destino turístico.
- Ocupación: el porcentaje de noches disponibles que efectivamente se venden en un alojamiento.

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) 2020/1503 de proveedores europeos de servicios de financiación participativa · 20 de octubre de 2020
https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2020/1503/oj

[2] 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

[3] 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

[4] 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

[5] Santa Sede · Jubileo 2025 (24 de diciembre de 2024 - 6 de enero de 2026) · 24 de diciembre de 2024
https://www.iubilaeum2025.va/

[6] U.S. SEC · Regulation Crowdfunding · 1 de enero de 2025
https://www.sec.gov/resources-small-businesses/exempt-offerings/regulation-crowdfunding

[7] Altroconsumo · Código CIN para alquileres breves en Italia · 2 de enero de 2025
https://www.altroconsumo.it/casa-energia/casa-condominio/speciali/codice-cin

[8] INE · IPC, marzo de 2025 · 11 de abril de 2025
https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPC0325.pdf

[9] Greater Miami Convention & Visitors Bureau · Récord de visitantes en 2024 · 1 de junio de 2025
https://www.miamiandbeaches.com/press-and-media/miami-press-releases/gmcvb-reports-record-tourism-numbers

[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] Italpress · ISTAT: en el segundo trimestre de 2025 llegadas +1,1 % y pernoctaciones +4,7 % · 1 de septiembre de 2025
https://www.italpress.com/?p=578507

[12] MinCIT · Julio, mes récord en llegada de turistas extranjeros · 6 de septiembre de 2025
https://www.mincit.gov.co/prensa/noticias/turismo/julio-record-llegada-turistas-extranjeros-colombia

[13] Banco Central Europeo · Decisiones de política monetaria, 11 de septiembre de 2025 · 11 de septiembre de 2025
https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2025/html/ecb.mp250911~6afb7a9490.en.html

[14] Federal Reserve · FOMC statement, 17 de septiembre de 2025 · 17 de septiembre de 2025
https://www.federalreserve.gov/newsevents/pressreleases/monetary20250917a.htm

[15] Radio Nacional · DANE: la inflación en septiembre fue de 5,18 % · 8 de octubre de 2025
https://radionacional.co/actualidad/economia/dane-aseguro-que-la-inflacion-en-septiembre-fue-de-518

[16] INE · IPC, septiembre de 2025 · 15 de octubre de 2025
https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPC0925.pdf

[17] Comisión Europea · Transition Pathways: reglamento de alquileres de corta duración · 20 de mayo de 2026
https://transition-pathways.europa.eu/legislation/eu-regulation-data-collection-and-sharing-short-term-accommodation-rentals

[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

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.