Política · Turismo · Inversión

EL MOMENTO · WEBINAR PARA INVERSIONISTAS

Colombia tiene nuevo gobierno.

Lo que un cambio político significa, en concreto, para quien hoy mira turismo, hospitalidad e inmobiliario.

Colombia 2026–2030 · 25 de junio de 2026

EL MOMENTO

¿Cómo se convierte una decisión de gobierno en oportunidad —o en riesgo— para tu inversión turística?

Hoy no salimos con un pronóstico.
Salimos con una lente para leerlo
usted mismo.

CAPA A

7 de agosto de 2026

Se posesiona el nuevo presidente, Abelardo De la Espriella.

Giro pro-mercado

Prioridad declarada a la inversión extranjera y la seguridad jurídica.

Punto de partida frágil

Tasas altas y un reto fiscal heredado condicionan el corto plazo.

EL MÉTODO

Cómo van a leer cada cifra de hoy

CAPA A

Dato verificado

Cifras con fuente y fecha: ocupación, precios, tasas, llegadas. Lo que ya ocurrió.

Ej.: inflación **5,84%** — DANE, mayo 2026

CAPA B

Inferencia declarada

Una lectura razonada de lo que podría pasar. Útil, pero no es un hecho.

Ej.: con ajuste fiscal creíble, las tasas **bajarían** en 2027–2028

Nunca presentamos una inferencia como si fuera un hecho. Esa distinción es la base de una decisión honesta.

EL MARCO

La política casi nunca te toca directamente

Una decisión de gobierno llega a tu activo a través de un eslabón intermedio. Si ves la cadena, ves la oportunidad antes que el mercado.

ESLABÓN 1

Política

Una decisión de gobierno: gasto, impuestos, seguridad.

→

ESLABÓN 2

Variable económica

Tasas, tipo de cambio, percepción de riesgo, inversión extranjera.

→

ESLABÓN 3

Efecto en el sector

Demanda hotelera, costo del crédito, valor del inmueble.

EL MARCO

Los transmisores que mueven al turismo

Fiscal y tributario

Austeridad y reforma: tocan el gasto en promoción y la carga sobre el inmueble.

Tasas e inflación

Crédito caro frena la compra financiada y comprime los márgenes.

Inversión y cambio

La señal pro-inversión y el peso definen quién entra y a qué precio.

Seguridad

La percepción del destino mueve las llegadas internacionales.

Propiedad y tierras

La seguridad jurídica del título protege el valor del activo.

EL MARCO

La cadena en un ejemplo real

POLÍTICA

Seguridad

Confrontación frontal a los grupos armados y apoyo internacional.

→

VARIABLE

Percepción del destino

Cómo ven a Colombia el turista y las alertas de viaje.

→

SECTOR

Llegadas internacionales

El flujo de visitantes que sostiene ocupación y tarifas.

3,14 M

Visitantes internacionales · ene–ago 2025 **+5,3%**

CAPA A · MINCIT / PROCOLOMBIA

El eslabón **seguridad → percepción** no es automático: depende de resultados en el terreno, no de anuncios.

CAPA B · INFERENCIA

EL MARCO

La misma política, dos direcciones

Tomemos una sola decisión —la confrontación militar— y leamos sus dos finales posibles. Lo que usted aprende a hacer es evaluar el signo por sí mismo.

Si funciona · tailwind

Si reduce la violencia en los corredores turísticos, mejora de forma sostenida el flujo de visitantes y la percepción de seguridad para la inversión extranjera.

CAPA B · DEPENDE DE RESULTADOS

Si escala · riesgo

Si la violencia se desborda hacia zonas próximas a destinos como Guatapé o el Eje Cafetero, hay un deterioro temporal de la percepción del destino.

CAPA B · ESCENARIO DE RIESGO

LECTURA HONESTA

El punto de partida macro es frágil

TASA BANREP

11,25%

Crédito hipotecario de 15–18% E.A.

INFLACIÓN

5,84%

Mayo 2026 · meta del 3%

CALIFICACIÓN

BB–

S&P, abril 2026 · la más baja en su historia moderna

RIESGO PAÍS

188 pb

EMBI Colombia · 23 jun 2026

CAPA A

El costo del crédito hace que, en los próximos 0–6 meses, **esperar y cubrir** pese más que entrar masivamente. Fuentes: BanRep, DANE, S&P. Rendimientos pasados no garantizan resultados futuros.

LECTURA HONESTA

La bomba fiscal que hereda el gobierno

DÉFICIT FISCAL PROYECTADO · 2027

5,3–7,2%

del PIB, según escenarios de ANIF.

CAPA A · ANIF / FEDESARROLLO

Por qué te importa

- **$53 billones** es el ajuste mínimo estimado para cuadrar las cuentas.
- El riesgo no es el gobierno que llega: es la cuenta que recibe.
- Una reforma tributaria en 2027 podría tocar rentas de arrendamiento y ganancias de capital: el mayor riesgo para el real estate.

LECTURA HONESTA

Las señales pro-mercado del gobierno entrante

Prioridad a la inversión extranjera

Seguridad jurídica y física como eje del programa para atraer capital.

El título urbano está protegido

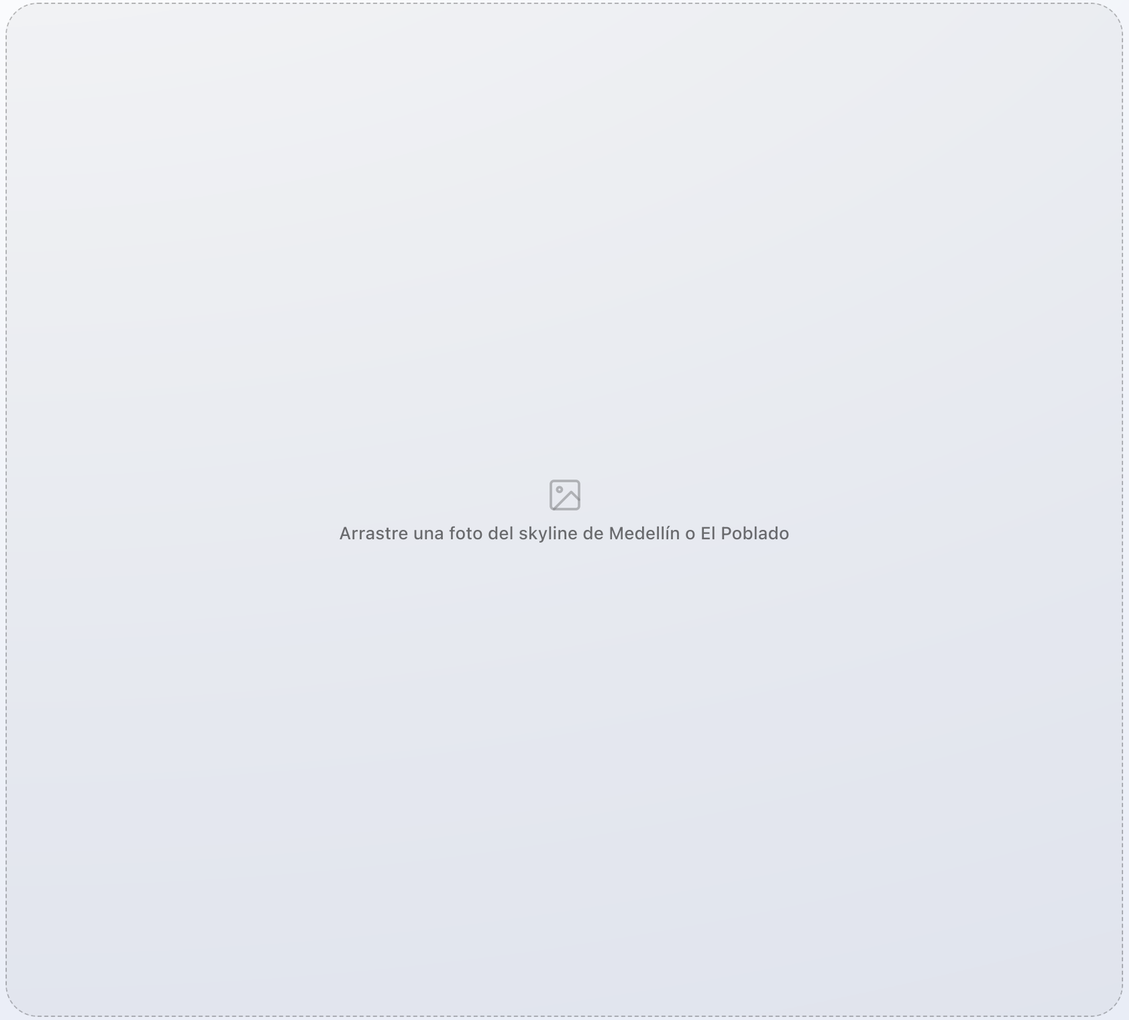
Sin reforma agraria, sin reforma urbana, sin expropiación en la agenda.

Menor carga regulatoria

Menos trámites y menor presión tributaria prometida a las empresas.

Respeto al Banco de la República

Independencia del emisor declarada: señal para la credibilidad institucional.



LECTURA HONESTA

Oportunidad y riesgo en la misma foto

Lo que juega a favor

- Efecto-confianza pro-mercado: reactivación de viajes corporativos y eventos.
- Un peso competitivo (~$3.440) hace al destino barato para ingresos en USD.
- Seguridad jurídica del inmueble bajo un gobierno pro-propiedad.

Lo que juega en contra

- Tasas altas en los próximos 0–6 meses encarecen el crédito.
- La bomba fiscal de 2027 y una posible reforma tributaria.
- Informalidad creciente y posible recorte de la promoción del destino.

La credibilidad de cualquier oportunidad depende de no esconder lo incómodo. Por eso mostramos las dos columnas juntas.

LA TESIS

Por qué turismo, y por qué ahora

LLEGADAS A COLOMBIA

+5,3%

3,14 M de visitantes · ene–ago 2025

RESERVAS AÉREAS

2.º

Destino con más reservas de la región, solo detrás de México

PESO · USD

~$3.440

Hace de Colombia un destino competitivo en dólares

CAPA A · MINCIT / PROCOLOMBIA / BANREP

Tailwinds estructurales del sector: el flujo crece, la conectividad mejora y el precio en dólares acompaña.

LA TESIS

Medellín: el caso más sólido

65% Ocupación hotelera, frente al **56,7%** del promedio nacional.

1,8 M Turistas en 2025 **+12,4%** en el primer semestre.

+10,3% Valorización anual del m² (Tinsa, 2025): la más alta del país.

Arrastre una foto de Medellín / El Poblado

Fuentes: SIT Medellín, Cotelco Antioquia, Tinsa (2025). Rendimientos pasados no garantizan resultados futuros.

LA TESIS

El doble motor de la inversión turística

Un activo hotelero bien ubicado trabaja por dos vías a la vez. Describimos el mecanismo —no prometemos un resultado.

MOTOR 1

Flujo de caja operativo

La operación hotelera genera ingresos: ocupación y tarifa por noche. En Medellín, una ocupación estructural por encima del 60% sostiene ese flujo.

MOTOR 2

Valorización del activo

El inmueble en sí puede ganar valor con el tiempo. El m² de Medellín se ha valorizado a doble dígito, aunque su trayectoria futura no está garantizada.

Mecanismo ilustrativo. Toda inversión implica riesgo; rendimientos pasados no garantizan resultados futuros.

LA TESIS

Turismo, frente a CDT e inmobiliario tradicional

CDT / renta fija

OFRECE

Tasas en el máximo del ciclo (11–12%), con bajo riesgo nominal.

SU RIESGO

Reinversión: cuando el BanRep recorte, la tasa nueva será menor.

Horizonte: corto

Inmobiliario tradicional

OFRECE

Valorización del m² y arriendo relativamente estable.

SU RIESGO

Crédito caro hoy y posible mayor tributación a la renta en 2027.

Horizonte: largo

Turismo / hospitalidad

OFRECE

Doble motor: flujo operativo más valorización del activo.

SU RIESGO

Sensible a la seguridad del destino y a la promoción del sector.

Horizonte: largo, selectivo

Comparación cualitativa con fines didácticos, no una recomendación de inversión. Rendimientos pasados no garantizan resultados futuros.

LA DECISIÓN

Corto plazo y largo plazo no piden lo mismo

Corto plazo · 0–18 meses

- Cautela: las tasas altas encarecen el crédito.
- Esperar y cubrir pesa más que entrar masivamente.
- Evitar apalancamiento en pesos a tasa variable.

Largo plazo · 2–8 años

- Tesis sólida: hospitalidad operativa en Medellín.
- Entrada selectiva en boutique de destinos secundarios.
- Condición: que el ajuste fiscal resulte creíble.

LA DECISIÓN

Qué significa decidir hoy

No hay urgencia artificial: la oportunidad no se vence mañana. Lo que cambia es decidir con la cadena a la vista —y esperar también es una decisión.

Actuar informado

Entrar de forma selectiva donde la tesis de largo plazo es sólida y el perfil de riesgo lo permite, con cobertura de costos.

Esperar con un plan

Definir de antemano qué señal —tasas, fiscal, calificación— dispararía la entrada. Esperar sin plan es solo postergar.

LA DECISIÓN

Qué vigilar —y qué cambiaría la tesis

Gabinete económico	Perfil técnico en Hacienda, DNP y MinCIT.	**Próximas semanas**
Decisión del BanRep	Alza o pausa marca el ritmo del crédito.	**Jun–jul 2026**
EMBI Colombia	Una caída >20 pb diría que el mercado premia el cambio.	**Semana de posesión**
Calificación soberana	Una nueva rebaja debilitaría la tesis de largo plazo.	**Fitch dic · S&P Q1-27**

CIERRE

Decidir hoy, con datos, sobre turismo en Colombia es una oportunidad real.

No por una promesa de retorno, sino porque ahora entiende la cadena que la sostiene —y sabe leer sus dos direcciones.

CIERRE · SIGUIENTE PASO

Un siguiente paso concreto

LOKL

Co-propiedad fraccional

Un modelo para acceder a hospitalidad operativa con un ticket de entrada más accesible, compartiendo la propiedad de un activo turístico.

- → Agende una sesión para revisar la tesis con **su horizonte** y **su perfil de riesgo**.
- → Reciba el marco completo —cadena, watchlist y matriz de decisión — para seguir leyendo el sector usted mismo.

Toda inversión implica riesgo y puede generar pérdidas. Rendimientos pasados no garantizan resultados futuros. Esta presentación es informativa y no constituye una recomendación de inversión.