

CITYFRACTION · GUÍA · MERCADO SECUNDARIO

Liquidez en inversiones inmobiliarias fraccionadas

La liquidez es la gran ventaja de las fracciones frente a comprar un inmueble entero, pero no es infinita. Así funciona y así la planificas.

6 min de lectura · cityfraction.com/blog/liquidez-en-inversiones-inmobiliarias-fraccionadas

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-RC42-35BB · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-RC42-35BB

PUNTOS CLAVE

- Comprar un inmueble completo puede tardar meses en venderse; con fracciones puedes vender montos pequeños, pero aún dependes de compradores.
- La liquidez en el mercado secundario depende de la demanda del activo, del precio que pidas y del número de vendedores.
- Hay tres niveles de liquidez en la plataforma: saldo, venta de fracciones y retiro a tu banco, cada uno con su costo y tiempo.
- Una escalera de liquidez (efectivo, saldo, fracciones) evita vender con prisa.
- La liquidez nunca está garantizada; planifica con margen.

Qué significa liquidez y por qué importa

La liquidez es la facilidad y rapidez con la que conviertes un activo en dinero sin perder mucho valor en el proceso. Una cuenta de ahorros es muy líquida; una casa es poco líquida porque venderla puede tomar meses y obliga a bajar el precio si hay prisa. Las fracciones están en un punto intermedio.

Importa porque la vida no avisa. Un gasto inesperado, una oportunidad o un cambio de planes pueden requerir dinero. Si todo tu patrimonio está en activos poco líquidos, terminas vendiendo en el peor momento o endeudándote. Planificar la liquidez es tan importante como elegir el activo.

En la inversión inmobiliaria tradicional, este es uno de los mayores problemas. Por eso la posibilidad de vender fracciones de 50 USD es atractiva: no necesitas vender un apartamento entero para conseguir 500 USD.

Comparación con comprar un inmueble entero

Cuando tienes un apartamento propio para arriendo, la única forma de liberar capital es venderlo completo o hipotecarlo. Ambos procesos implican notarías, avalúos, comisiones de intermediación y semanas o meses de trámite. Si necesitas una parte pequeña del valor, la estructura simplemente no lo permite.

Con fracciones, el capital está dividido en unidades pequeñas. Puedes vender dos, diez o cien según lo que necesites. Eso no garantiza que haya comprador inmediato, pero el monto por operación es mucho más manejable y el proceso es digital.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-RC42-35BB · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-RC42-35BB

Liberar 1.000 USD: inmueble vs. fracciones (ilustrativo)		
Aspecto	**Inmueble completo**	**Fracciones de 50 USD**
Unidad mínima vendible	Todo el inmueble	1 fracción (50 USD)
Fracciones necesarias	No aplica	20 a 50 USD c/u
Costos típicos de salida	Notaría, impuestos, comisión inmobiliaria	2 % (secundario) o 3 % (instantánea)
Costo sobre 1.000 USD	Variable y alto	20 USD o 50 USD
Plazo	Semanas o meses	Depende de compradores o inmediato

Los costos del inmueble tradicional varían por país; la columna es orientativa. Las comisiones de fracciones son las vigentes en /legal#tarifas.

De qué depende la liquidez en el mercado secundario

En el secundario no hay un comprador garantizado. La velocidad con la que vendes depende de varios factores que conviene observar antes de necesitar el dinero. El más importante es el precio: una fracción con precio coherente frente a sus rentas suele encontrar comprador más rápido.

El segundo factor es la demanda del activo. Propiedades en ciudades muy buscadas o autos con buen historial de alquiler tienden a atraer más interés. El tercero es la oferta: si muchos usuarios venden el mismo activo al mismo tiempo, competirás por los mismos compradores.

- Precio frente a rentas estimadas.
- Interés general en el activo y su ciudad.
- Cantidad de fracciones a la venta en ese momento.
- Época del año y noticias del sector.
- Tamaño de tu orden: vender 5 es más fácil que vender 500.

Los tres niveles de liquidez dentro de la plataforma

Es útil pensar en tres capas. La primera es tu saldo: dinero disponible que puedes reinvertir, enviar a un amigo (con 1 % que paga quien recibe) o retirar. La segunda son tus fracciones: activos que debes vender para convertir en saldo. La tercera es el retiro: el paso del saldo a tu cuenta bancaria.

Cada capa tiene su tiempo y su costo. El retiro normal tarda entre 24 y 36 horas hábiles, con el primero de cada mes gratis y luego 1 %. El retiro de emergencia tarda entre 1 y 24 horas hábiles y cuesta 3 %. Conocer esto te permite estimar cuánto tarda en total pasar de fracción a dinero en tu banco.

Las rentas también alimentan tu liquidez: se abonan a tu saldo cada día. Si no las reinviertes automáticamente, se acumulan y forman un colchón natural.

Ruta completa: fracción > venta (secundario o instantánea) > saldo > retiro (normal o emergencia) > tu banco.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-RC42-35BB · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-RC42-35BB

Cómo construir una escalera de liquidez

Una escalera de liquidez organiza tu dinero por niveles de acceso. En el primer peldaño está tu fondo de emergencia en una cuenta bancaria, idealmente de 3 a 6 meses de gastos. En el segundo, un saldo modesto dentro de la plataforma que puedes retirar en horas. En el tercero, tus fracciones, que son tu motor de rentas de largo plazo.

Con esta estructura casi nunca tendrás que vender fracciones con prisa. Si surge un gasto, lo cubres primero con el fondo bancario; si es mayor, con el saldo; y solo si es muy grande, vendes fracciones con tiempo para elegir el mejor método.

Otra práctica útil es diversificar entre varios activos. Si necesitas vender, puedes elegir el que tenga más demanda en ese momento en lugar de verte obligado a vender el único que tienes.

La liquidez cambia con el ciclo del activo

La facilidad para vender no es constante durante la vida del activo. Al inicio, mientras el activo está en mercado primario, la entrada es sencilla porque cualquier persona compra a 50 USD, pero todavía no existe mercado secundario para salir. Una vez se vende al 100 %, el secundario se activa y la liquidez depende de los usuarios.

Con el tiempo, un activo que acumula meses de rentas visibles tiende a generar más confianza y, por tanto, más interés de compra. Por el contrario, un activo con problemas operativos o con rentas por debajo de lo estimado puede tener pocos compradores. Mirar el historial antes de comprar es también una forma de anticipar tu liquidez futura.

Por eso, cuando elijas en qué invertir en /proyectos o /carfractions, no te fijes solo en el rendimiento estimado. Pregúntate también qué tan fácil sería vender esas fracciones dentro de un año si lo necesitaras.

Señales de que tienes un problema de liquidez

Hay algunos síntomas que indican que tu planificación necesita ajustes. Si alguno te suena familiar, vale la pena detenerse y reorganizar antes de invertir más.

La solución casi siempre es la misma: dejar de invertir nuevo dinero por un tiempo, construir el fondo de emergencia y luego retomar. Invertir con dinero que podrías necesitar pronto es la receta para vender mal.

- Usas la venta instantánea más de una vez al año por emergencias.
- Tus fracciones representan casi todo tu ahorro.
- No sabes cuánto tardarías en tener 500 USD disponibles.
- Inviertes el dinero de la renta o servicios del mes.

> La liquidez del mercado secundario puede reducirse en momentos de estrés. Nunca inviertas dinero que necesitarás en el corto plazo. Más en /legal#riesgos.

Preguntas frecuentes

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-RC42-35BB · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-RC42-35BB

¿Las fracciones son tan líquidas como una cuenta de ahorros?

No. Son más líquidas que un inmueble completo, pero venderlas en el secundario depende de encontrar compradores, y la venta instantánea tiene un costo del 3 %.

¿Cuánto tarda el dinero en llegar a mi banco?

Primero debes vender y tener saldo. Luego, el retiro normal tarda 24 a 36 horas hábiles y el de emergencia 1 a 24 horas hábiles.

¿Puedo usar mis rentas como fuente de liquidez?

Sí. Las rentas netas llegan a tu saldo cada día y puedes retirarlas o reinvertirlas.

¿Qué hago si nadie compra mis fracciones?

Revisa tu precio frente a las rentas, considera vender por tramos o evalúa la venta instantánea si necesitas certeza.

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

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos