

CITYFRACTION · GUÍA · TENDENCIAS

Tokenización inmobiliaria: qué es y qué no es

La tokenización es una de las palabras de moda en proptech. Te explicamos qué significa, qué promete y qué preguntas hacer antes de invertir.

6 min de lectura · cityfraction.com/blog/tokenizacion-inmobiliaria-que-es

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-DG8X-5YW5 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-DG8X-5YW5

PUNTOS CLAVE

• Tokenizar es representar derechos sobre un activo mediante registros digitales, a menudo en una blockchain.

• La tecnología no cambia lo esencial: la calidad del activo, la estructura legal y la gestión siguen siendo lo que determina el resultado.

• Fracciones y tokens comparten la idea de dividir un activo en partes pequeñas; difieren en el registro y la forma de negociarlos.

• La liquidez prometida depende de que existan compradores, no de la tecnología.

• Antes de invertir, pregunta qué derecho exactamente compras, quién lo respalda y bajo qué jurisdicción.

Qué significa tokenizar un activo

Tokenizar un inmueble es dividir los derechos sobre ese activo en unidades digitales llamadas tokens, que normalmente se registran en una blockchain. Cada token puede representar una participación en la propiedad, en sus rentas o en ambas, según cómo esté diseñada la estructura legal.

La idea atrae porque promete tres cosas: acceso con montos pequeños, transferencias rápidas y un registro transparente de quién tiene qué. En la práctica, estos beneficios dependen tanto de la tecnología como del marco legal que conecta el token con el activo real.

Un token por sí solo no es un inmueble. Lo que le da valor es el contrato o la estructura que dice qué derecho otorga y quién está obligado a respetarlo.

Fracciones y tokens: parecidos y diferencias

La inversión fraccionada y la tokenización comparten la idea central de dividir un activo costoso en partes accesibles. En CityFraction, cada fracción cuesta 50 USD en el mercado primario y representa derechos económicos sobre las rentas netas de un activo, dentro de una estructura de titularización en Luxemburgo (Prop Securitisation SCS, administrada por Prop Management S.à r.l.).

La diferencia suele estar en el registro y en la forma de negociación. En un modelo tokenizado, la titularidad se anota en una blockchain y los tokens pueden circular en plataformas compatibles. En un modelo de fracciones como el de CityFraction, la titularidad se gestiona dentro de la plataforma y la negociación ocurre en su mercado secundario entre usuarios.

Para el inversionista, lo relevante no es la tecnología de registro sino las preguntas de fondo: qué derecho tengo, cómo se calculan y pagan las rentas, cómo puedo vender y qué protección legal existe.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-DG8X-5YW5 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-DG8X-5YW5

Comparación conceptual (general, no exhaustiva)		
Aspecto	**Fracciones de derechos económicos**	**Tokens inmobiliarios**
Unidad de inversión	Fracción de 50 USD (CityFraction)	Variable según el emisor
Registro	En la plataforma	Generalmente en blockchain
Negociación	Mercado secundario interno	Plataformas compatibles, si existen
Rentas	Abonadas al saldo cada día	Según el diseño del token
Riesgo clave	Activo, operación y liquidez	Activo, operación, liquidez y tecnología

Ejemplo de 10 fracciones: 500 USD de inversión, con rentas netas estimadas que se abonan al saldo cada día, sin garantía.

La promesa de liquidez y la realidad

Uno de los argumentos más repetidos sobre la tokenización es que hará líquidos los inmuebles. Es una promesa parcial. La tecnología puede facilitar la transferencia, pero la liquidez real depende de que haya alguien dispuesto a comprar al precio que pides. Un token que nadie quiere comprar no es líquido, por rápido que sea su registro.

Lo mismo aplica a las fracciones. El mercado secundario de CityFraction permite vender a otros usuarios, con una comisión del 2 % para el vendedor, o vender de forma instantánea con 3 %. Pero ninguna de las dos garantiza un precio determinado.

Cualquier plataforma, tokenizada o no, que prometa liquidez total y precio estable sobre un activo inmobiliario merece preguntas adicionales.

> La liquidez depende de compradores, no de la tecnología. Desconfía de promesas de venta inmediata a precio garantizado.

Riesgos propios de la tokenización

Además de los riesgos de cualquier inversión inmobiliaria, la tokenización suma riesgos tecnológicos y regulatorios. Las claves privadas pueden perderse, los contratos inteligentes pueden tener errores y las plataformas pueden enfrentar cambios regulatorios en distintos países.

Otro punto crítico es el vínculo legal entre el token y el activo. Si no está bien documentado, el token podría no darte los derechos que crees tener. Por eso, más importante que la blockchain es el vehículo legal, la jurisdicción y quién administra el activo.

- Pérdida de claves o acceso a la billetera.
- Errores en contratos inteligentes.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-DG8X-5YW5 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-DG8X-5YW5

- Incertidumbre regulatoria según el país.
- Vínculo legal débil entre token y activo.
- Volatilidad si el token se negocia como especulación.

Un ejemplo concreto de cómo fluye el dinero

Para aterrizar los conceptos, sigamos el dinero en un modelo de fracciones. Supón que compras 10 fracciones de un apartamento de renta corta por 500 USD. Durante el mes, el apartamento recibe reservas; de esos ingresos se descuentan las comisiones de canal, la operación, la limpieza, el mantenimiento, los seguros, los impuestos y una reserva. Lo que queda es la renta neta.

Esa renta neta se reparte de forma proporcional entre todas las fracciones del activo, y tu parte se abona a tu saldo cada día. Si quieres salir, publicas tus fracciones en el mercado secundario. Nada de esto requiere blockchain, y nada de esto cambiaría en lo esencial si el registro fuera tokenizado: el resultado lo determina el desempeño del activo.

Esta es la idea central: la tecnología de registro puede hacer el proceso más ágil o más transparente, pero el dinero que recibes depende de cuántas noches se reservan, a qué precio y cuánto cuesta operar.

Preguntas para evaluar cualquier propuesta

Ya sea una plataforma tokenizada o una de fracciones, haz siempre las mismas preguntas. Las respuestas claras son una buena señal; las evasivas o llenas de jerga, una señal de alerta.

En CityFraction puedes encontrar estas respuestas en /como-funciona, /legal#riesgos y /preguntas-frecuentes. Ten presente que CityFraction no es un banco, no está supervisada por la Superintendencia Financiera de Colombia ni registrada ante la SEC, y que los rendimientos son estimados.

- ¿Qué derecho exacto compro: propiedad, rentas o ambos?
- ¿Qué entidad legal tiene el activo y en qué jurisdicción?
- ¿Cómo se calculan los ingresos netos y cuándo se pagan?
- ¿Cómo y a qué costo puedo vender?
- ¿Qué pasa si la plataforma deja de operar?

Hacia dónde va la tendencia

La tokenización de activos reales es un tema que sigue creciendo en conversaciones de la industria financiera y proptech, y varias jurisdicciones están explorando marcos regulatorios. Es razonable esperar que las fronteras entre fracciones digitales y tokens se vuelvan cada vez más difusas con el tiempo.

Para el inversionista, la lección es mantenerse enfocado en lo esencial: activos de calidad, gestión profesional, costos transparentes, estructura legal clara y diversificación. La tecnología es una herramienta; el resultado lo determina el activo.

Si quieres empezar a entender la inversión fraccionada con un monto pequeño, una fracción de 50 USD es una forma concreta de aprender cómo funcionan las rentas y el mercado secundario.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-DG8X-5YW5 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-DG8X-5YW5

Antes de dejarte llevar por la palabra 'token', pide ver el activo, la estructura legal y el historial de rentas.

Preguntas frecuentes

¿CityFraction usa tokens o blockchain?

CityFraction ofrece fracciones de derechos económicos sobre activos dentro de una estructura de titularización en Luxemburgo, gestionadas en su plataforma.

¿Un token inmobiliario es lo mismo que ser dueño del inmueble?

No necesariamente. Depende del derecho que represente el token según su estructura legal.

¿La tokenización garantiza liquidez?

No. La liquidez depende de que existan compradores dispuestos a pagar tu precio.

¿Qué riesgos adicionales tiene la tokenización?

Riesgos tecnológicos, como pérdida de claves o errores en contratos inteligentes, y regulatorios según la jurisdicción.

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

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos