

CITYFRACTION · GUÍA · MERCADO SECUNDARIO

Comprar fracciones en el mercado secundario

Cuando un activo ya se vendió al 100 %, la única forma de entrar es comprarle a otro usuario. Así evalúas si el precio pedido tiene sentido.

6 min de lectura · cityfraction.com/blog/comprar-fracciones-en-el-mercado-secundario

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-DR6E-72MZ · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-DR6E-72MZ

PUNTOS CLAVE

• En el mercado secundario compras a otro usuario al precio que él fija, que puede ser mayor o menor que 50 USD.

• Tu rendimiento real depende del precio que pagas: a mayor precio, menor rendimiento sobre tu inversión.

• La ventaja del secundario es que ya puedes ver meses de rentas reales del activo antes de comprar.

• Comprar no tiene comisión; quien vende paga el 2 %.

• Revisa estacionalidad, gastos recientes y concentración antes de decidir.

Por qué comprar en el secundario y no esperar un activo nuevo

Los activos nuevos en el mercado primario tienen una ventaja evidente: todas las fracciones cuestan 50 USD. Pero también tienen una incertidumbre importante, porque todavía no hay historial de operación. El mercado secundario ofrece lo contrario: puede que pagues algo más o algo menos que 50 USD, pero compras algo que ya está funcionando y cuyas rentas puedes revisar.

Para muchos inversionistas, ese historial vale. Ver que una propiedad en Madrid ha pagado rentas durante varios meses, con su temporada alta y baja, da una base mucho más sólida para estimar el futuro que una proyección inicial. Además, en el secundario a veces aparecen vendedores con prisa que ofrecen descuentos.

Comprar en CityFraction no tiene comisión, ni en el primario ni en el secundario. El costo de la operación lo asume el vendedor (2 %), así que el precio que ves es lo que pagas.

El dato que más importa: rendimiento sobre tu precio

Las rentas se reparten por fracción, no por precio pagado. Si una fracción genera 6 USD netos al año, los genera igual para quien la compró a 45 USD que para quien pagó 60 USD. Lo que cambia es el rendimiento porcentual de cada uno. Por eso, al comprar en el secundario, debes calcular tu propio rendimiento con tu propio precio.

La fórmula es simple: renta anual estimada por fracción dividida entre el precio que pagas. Si el activo ha pagado 6,60 USD en los últimos doce meses y te ofrecen la fracción a 55 USD, tu rendimiento estimado sería 12 %. A 50 USD sería 13,2 %. A 60 USD, 11 %.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-DR6E-72MZ · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-DR6E-72MZ

Compra de 10 fracciones con renta histórica de 6,60 USD/año c/u			
Precio pedido	**Inversión total**	**Renta anual estimada**	**Rendimiento**
46 USD	460 USD	66 USD	14,3 %
50 USD	500 USD	66 USD	13,2 %
55 USD	550 USD	66 USD	12,0 %
60 USD	600 USD	66 USD	11,0 %

La renta histórica no garantiza la futura. Si esperas que el próximo año sea más flojo, reduce la renta estimada antes de calcular.

Cómo leer el historial del activo

Antes de aceptar un precio, revisa el historial de rentas mes a mes. Busca patrones: ¿hay meses claramente más altos por temporada? ¿Hubo algún mes con renta muy baja por una reparación? ¿Las rentas están estables, subiendo o bajando? Un historial con un mes excepcional puede hacer que el promedio parezca mejor de lo que es.

En renta corta, la estacionalidad es normal. Cartagena, Miami, Madrid y Capri tienen temporadas distintas, y entender cuándo son fuertes ayuda a no comprar caro justo antes de meses lentos. En autos de Turo, además, considera la edad del vehículo, porque su vida útil productiva es más corta que la de un inmueble.

Si el historial es corto, por ejemplo tres o cuatro meses, sé conservador. Usa la estimación más baja razonable y exige un precio que te dé margen.

- Mira al menos 6 meses de rentas, idealmente 12.
- Identifica meses atípicos y no los anualices.
- Compara con el rendimiento estimado inicial del activo.
- Para autos, considera edad y uso del vehículo.

Prima o descuento: cuándo vale la pena

Pagar una prima sobre 50 USD no es necesariamente malo. Si el activo ha demostrado rentas sólidas y otros activos comparables rinden menos, pagar 53 o 55 USD puede seguir siendo una buena decisión. Lo importante es que el rendimiento resultante sea coherente con el riesgo que asumes.

Un descuento tampoco es automáticamente una ganga. Si alguien vende a 44 USD, pregúntate por qué. Puede ser solo prisa personal, lo que sería una oportunidad, o puede reflejar problemas del activo que el mercado ya está descontando. Revisa la información disponible antes de saltar al precio bajo.

Una buena referencia es comparar con los rendimientos estimados de activos nuevos en /proyectos y /carfractions. Si una fracción del secundario te ofrece un rendimiento similar con historial real, la prima puede estar justificada.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-DR6E-72MZ · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-DR6E-72MZ

Pregúntate siempre: ¿por qué alguien vende a este precio? La respuesta te dice si es oportunidad o advertencia.

Diversificar comprando en varios activos

El secundario permite construir un portafolio diversificado con montos pequeños. En lugar de poner 1.000 USD en un solo activo, podrías comprar algunas fracciones de una propiedad en Cartagena, otras en Miami y otras de un auto en Turo. Así, si un activo tiene un mal trimestre, el resto amortigua el impacto.

Diversificar también mejora tu liquidez futura. Si algún día necesitas vender, tendrás varias opciones y podrás elegir la que tenga más compradores en ese momento.

Una forma práctica es definir porcentajes máximos por activo, por ejemplo que ninguno supere el 25 % de tu inversión total, y usar el secundario para completar los activos donde estás por debajo de tu meta.

Después de comprar: qué esperar

Una vez completas la compra, las fracciones aparecen en tu portafolio y comienzas a participar de las rentas netas de forma proporcional. La renta se calcula y se abona a tu saldo cada día, proporcional a tus fracciones y a los ingresos netos del activo; el detalle aparece en tu extracto mensual. Revisa en /preguntas-frecuentes cómo se calcula tu participación.

A partir de ahí, la gestión es la misma que con cualquier fracción: seguir los reportes, decidir si reinviertes las rentas y revisar periódicamente si el activo sigue encajando en tu plan. Si en algún momento quieres salir, puedes volver a publicar tus fracciones en el secundario.

Lleva registro del precio exacto que pagaste por cada lote. Te servirá para calcular tu rentabilidad real y para tu declaración de impuestos, donde conviene consultar con un asesor tributario de tu país.

Los rendimientos son estimados y no están garantizados. CityFraction no es un banco ni está supervisado por la SFC ni registrado ante la SEC. Lee /legal#riesgos.

Lista de verificación rápida

Antes de presionar el botón de compra, recorre esta lista. Toma cinco minutos y evita la mayoría de errores de quienes compran por impulso en el mercado secundario.

Si respondes con seguridad a todas, estás tomando una decisión informada. Si dudas en varias, vale la pena esperar unos días y revisar con calma.

- ¿Calculé mi rendimiento con el precio que voy a pagar?
- ¿Revisé al menos 6 meses de rentas y entendí la estacionalidad?
- ¿Sé por qué el precio está por encima o por debajo de 50 USD?
- ¿Este activo mantiene mi portafolio diversificado?
- ¿El dinero que invierto no lo necesitaré a corto plazo?

Preguntas frecuentes

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-DR6E-72MZ · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-DR6E-72MZ

¿Pago comisión al comprar en el mercado secundario?

No. Comprar no tiene comisión; el vendedor paga el 2 % de la venta.

¿Recibo las mismas rentas si pagué más de 50 USD?

Sí, las rentas se reparten por fracción. Lo que cambia es tu rendimiento porcentual, que será menor cuanto más alto sea el precio pagado.

¿Es mejor comprar en primario o en secundario?

Depende. El primario ofrece precio fijo de 50 USD sin historial; el secundario ofrece historial real con un precio que puede variar.

¿Puedo comprar solo una fracción?

Sí, puedes comprar desde una fracción si hay vendedores disponibles a un precio que aceptes.

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

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-DR6E-72MZ · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-DR6E-72MZ