

CITYFRACTION · GUÍA · MERCADO SECUNDARIO

Liquidez: vender una vivienda frente a vender fracciones

La liquidez es uno de los grandes retos de la finca raíz. Explicamos cómo se vende una fracción y qué limitaciones tiene.

3 min de lectura · cityfraction.com/blog/liquidez-mercado-secundario

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-MVN3-NEPC · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-MVN3-NEPC

PUNTOS CLAVE

- Vender un inmueble entero implica buscar comprador, negociar, tramitar y pagar costos.
- Las fracciones se pueden vender en el mercado secundario, con 2 % de comisión para el vendedor.
- La venta instantánea cuesta 3 % y no garantiza un plazo en el mercado secundario.
- La liquidez no está garantizada: depende de que haya compradores.

La liquidez, el punto débil de la finca raíz

Un inmueble es un activo valioso pero poco líquido. Venderlo exige encontrar un comprador dispuesto, acordar un precio, esperar la financiación del comprador y completar trámites notariales y registrales. En Miami-Dade, por ejemplo, se vendieron 10.738 casas unifamiliares en todo 2024, según Miami Realtors: un mercado activo, pero en el que cada venta requiere tiempo y costos.

Esa falta de liquidez es la razón por la que la finca raíz se considera una inversión de largo plazo.

Cómo se vende una fracción

Las fracciones mejoran parte de ese problema porque se venden por partes pequeñas y sin trámites notariales. En CityFraction hay dos caminos. El primero es el mercado secundario: publicas tus fracciones y otros usuarios las compran. Mientras el activo no esté vendido al 100 % en el mercado primario, las publicaciones del secundario se hacen a 50 USD por fracción; después, cada vendedor fija su precio.

El segundo es la venta instantánea, que permite vender sin esperar a otro usuario, con un costo mayor.

Costos de salida en CityFraction

Operación	Costo
Compra de fracciones	0 %
Venta en el mercado secundario	2 % para el vendedor, sobre lo vendido
Venta instantánea	3 % sobre el valor vendido
Trueque de fracciones	1 % sobre el valor intercambiado
Transferir fracciones	Gratis

Fuente: preguntas frecuentes de CityFraction. Consulta siempre la tabla de comisiones vigente.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-MVN3-NEPC · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-MVN3-NEPC

Lo que no está garantizado

El mercado secundario depende de la demanda: no hay un plazo garantizado para vender una publicación. Si un activo atraviesa un mal momento, puede haber pocos compradores o precios más bajos. Al final del plazo de cada activo, el gestor busca venderlo y reparte el producto entre los titulares; ese plazo puede extenderse hasta 24 meses si el mercado no permite vender a un valor razonable.

> La liquidez de las fracciones no está garantizada. Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida de capital. Las rentabilidades de los activos de CityFraction son estimadas y no están garantizadas.

Comparación práctica

- Vender un inmueble entero: meses, intermediarios, notaría, registro e impuestos.
- Vender fracciones en el secundario: desde la plataforma, sujeto a que haya compradores.
- Venta instantánea: más rápida, con un costo mayor.
- Esperar al final del plazo: se recibe la parte proporcional de la venta del activo.

Cómo planear tu salida

La mejor forma de manejar la liquidez es planear antes de invertir. Invierte en fracciones el dinero que no necesitarás en el corto plazo y mantén un fondo de emergencia aparte. Si sabes que necesitarás parte del dinero en una fecha, considera escalonar tus inversiones o elegir activos con plazos acordes.

Diversificar entre varios activos también ayuda: si necesitas vender, puedes elegir el que tenga más demanda en ese momento en lugar de depender de uno solo.

Por qué la liquidez tiene precio

En los mercados financieros, los activos más líquidos suelen ofrecer menos rentabilidad que los menos líquidos, porque el inversionista exige una compensación por no poder salir fácilmente. Algo similar ocurre con la finca raíz: parte de su atractivo de largo plazo viene de aceptar que no se puede convertir en efectivo de inmediato. Las fracciones reducen esa fricción, pero no la eliminan, y por eso conviene valorarlas como inversiones de mediano o largo plazo.

Conclusión

Las fracciones hacen la finca raíz más accesible y algo más líquida que un inmueble entero, pero siguen siendo una inversión de mediano o largo plazo. Conocer las reglas y los costos de salida antes de comprar es parte de invertir con responsabilidad.

Preguntas frecuentes

¿Puedo vender mis fracciones cuando quiera?

Puedes publicarlas en el mercado secundario o usar la venta instantánea, pero no hay un plazo garantizado para encontrar comprador.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-MVN3-NEPC · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-MVN3-NEPC

¿Cuánto cuesta vender en el mercado secundario?

2 % a cargo del vendedor, sobre lo que efectivamente se vende.

¿Qué pasa al final del plazo del activo?

El gestor busca vender el activo y reparte el producto entre los titulares; el plazo puede extenderse hasta 24 meses.

Contenido educativo. Las rentabilidades y cifras son estimaciones o ejemplos ilustrativos; no constituyen asesoría ni garantía.
Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos