



EDICIÓN VIGENTE

CENTRO LEGAL

Modelo legal

Así funciona legalmente tu inversión en CityFraction

Estructura, partes, flujo de procesos, ejemplos, protecciones, contrato modelo, anexos, cumplimiento y documentos

EDICIÓN

14 de octubre de 2026

CONTRATO

Versión 2026.10.2

PARTES

10

COMPAÑÍA

Desde 2012

MODELO LEGAL

Índice

Cada parte empieza con una subportada y conserva su pestaña en el borde derecho. Los títulos son enlaces.

I	Parte I · Presentación e historia	3
II	Parte II · Estructura y partes	6
III	Parte III · Qué compras exactamente	9
IV	Parte IV · Flujo de procesos	11
V	Parte V · Ejemplos y comisiones	13
VI	Parte VI · Protecciones del partícipe	15
VII	Parte VII · Contrato de participación (modelo)	17
VIII	Parte VIII · Anexos	27
IX	Parte IX · Cumplimiento y normas	32
X	Parte X · Documentos y contexto del sector	35



PARTE I

Presentación e historia

Qué es CityFraction, lo esencial en un minuto y la historia de la compañía con sus registros.

-
- 01 En un minuto
 - 02 Qué somos
 - 03 Nuestra historia

PRESENTACIÓN

Lo esencial en un minuto

- Cuando compras una fracción en CityFraction adquieres un derecho económico sobre un activo concreto: una parte proporcional de los ingresos netos que genera y del valor neto que se obtenga cuando se venda.
- No compras una cuota de copropiedad ni un título sobre el inmueble, y no se trata de un préstamo, un depósito ni una donación: así lo dice expresamente el contrato de participación que aceptas al comprar.
- Cada activo se integra en un compartimento separado de un vehículo de titulización de Luxemburgo, de modo que los activos y pasivos de un compartimento no responden por las obligaciones de otros, en la medida en que lo permita la ley aplicable.
- CityFraction es una compañía inmobiliaria: The Fractional Controller, Inc., registrada en Florida desde 2012, opera la plataforma, comercializa las fracciones, lleva el registro de titularidad, recauda y distribuye los pagos y atiende a los partícipes.
- Tu renta se causa y se abona cada día en tu saldo, con conciliación mensual; puedes vender tus fracciones en el mercado secundario y tienes 30 días de garantía de satisfacción en compras al operador.

Qué somos

Lo que sí somos: una compañía inmobiliaria, registrada en Estados Unidos desde 2012, que desde 2024 ofrece una línea de inversión fraccionada en activos que generan renta: inmuebles de renta corta y autos en renta. Cada fracción da derechos económicos sobre un activo concreto. La estructura legal que mantiene cada activo en su propio compartimento es un vehículo de titulización de Luxemburgo, y todo se rige por el contrato de participación que aceptas en cada compra.

Nuestra historia

 Fechas verificadas en los documentos de registro

FECHA	HITO	DETALLE	REGISTRO
25 de septiembre de 2012	Nace la compañía en Estados Unidos	Se registra en Florida The Fractional Controller, Inc., sociedad comercial dedicada al negocio inmobiliario (presentada el 25 de septiembre de 2012, con efectos desde el 21 de septiembre de 2012).	Florida Division of Corporations · P12000081129
29 de diciembre de 2022	Se constituye la sociedad gestora en Luxemburgo	Se constituye la sociedad de responsabilidad limitada que hoy se denomina Prop Management S.à r.l., gestora de la estructura de titulización.	RCS Luxemburgo · B274239
6 de julio de 2023	Se inscribe el vehículo de titulización	Se inscribe en el Registro de Comercio y Sociedades de Luxemburgo la sociedad en comandita simple (entonces PC Securitization SCS I) cuyo objeto exclusivo son las operaciones de titulización.	RCS Luxemburgo · B278565
2024	Arranca la línea de inversión fraccionada	La compañía inicia su línea de inversión inmobiliaria fraccionada: fracciones con derechos económicos sobre activos concretos que generan renta, estructuradas a través del vehículo de titulización.	-

Octubre de 2024	La estructura adopta su nombre actual	El vehículo pasa a denominarse Prop Securitisation (8 de octubre de 2024) y la gestora Prop Management (16 de octubre de 2024).	RCS B278565 · B274239
2026	La plataforma digital CityFraction	Lo que la compañía hacía con procesos manuales se lleva a cityfraction.com y a las aplicaciones móviles: compra, contrato electrónico, renta diaria, reportes y mercado secundario.	-
6 de octubre de 2026	Sociedad activa y al día	El certificado de vigencia del Estado de Florida confirma que The Fractional Controller, Inc. está activa (verificable con el número 6169915302CU).	Certificate of Status

Los documentos de registro se pueden consultar en <https://cityfraction.com/nosotros#documentos>.

PRESENTACIÓN

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

X

II

PARTE II

Estructura y partes

Quiénes intervienen, dónde están registrados, qué normas les aplican y qué no somos.

-
- 01 Las partes
 - 02 Registros y marco legal
 - 03 Qué no somos

ESTRUCTURA

Quiénes intervienen

THE FRACTIONAL CONTROLLER, INC. · OPERADOR DE LA PLATAFORMA CITYFRACTION

Registro	Florida Division of Corporations · documento P12000081129
Función	Comercializa las fracciones, lleva el registro electrónico de titularidad, recauda y distribuye pagos y presta el servicio de atención, según el contrato de participación.

PROP SECURITISATION SCS · VEHÍCULO DE TITULIZACIÓN

Registro	RCS Luxemburgo B278565
Función	Sociedad en comandita simple cuyo objeto exclusivo, según su contrato social, es realizar operaciones de titulización conforme a la ley luxemburguesa de titulización. Los derechos económicos de cada activo se asignan a un compartimento separado.

PROP MANAGEMENT S.À R.L. · SOCIEDAD GESTORA DEL VEHÍCULO

Registro	RCS Luxemburgo B274239
Función	Sociedad de responsabilidad limitada luxemburguesa que gestiona y administra la estructura del vehículo de titulización.

OPERADOR LOCAL DE CADA ACTIVO · OPERACIÓN DIARIA DEL ACTIVO

Registro	Se identifica en la ficha técnica y en el contrato de cada activo
Función	Arrendamiento, hospedaje, mantenimiento o renta del vehículo, bajo la supervisión del operador, según el contrato de participación.

PARTÍCIPE (TÚ) · TITULAR DE FRACCIONES

Registro	Registro electrónico de titularidad en tu cuenta
Función	Recibes a prorrata los ingresos netos distribuibles y el producto neto de la venta del activo; consultas tus fracciones, movimientos y extractos, y puedes vender, transferir o intercambiar tus fracciones.

Dónde estamos registrados y qué normas nos aplican

SOCIEDAD	REGISTRO	NÚMERO	MARCO LEGAL DE REFERENCIA
The Fractional Controller, Inc.	Division of Corporations del Estado de Florida (Estados Unidos)	Documento P12000081129 · Florida Profit Corporation	Florida Business Corporation Act. Programa de prevención de lavado de activos con referencia a la Bank Secrecy Act y a los programas de sanciones de la OFAC.
Prop Securitisation SCS	Registro de Comercio y Sociedades de Luxemburgo (RCS)	B278565 · société en commandite simple	Ley luxemburguesa de titulización del 22 de marzo de 2004, como marco legal de su objeto exclusivo de titulización, según su contrato social.
Prop Management S.à r.l.	Registro de Comercio y Sociedades de Luxemburgo (RCS)	B274239 · société à responsabilité limitée	Derecho de sociedades de Luxemburgo; gestora de la estructura de titulización.

- Prevención de lavado de activos: programa propio de conocimiento del cliente, consulta en listas, matriz de riesgos y monitoreo, con SARLAFT y SAGRILAFT (Colombia), las Recomendaciones del GAFI, la Bank Secrecy Act y la OFAC (EE. UU.) y las directivas AML de la UE como referencia metodológica.
- Protección de datos personales: Ley 1581 de 2012 y Decreto 1377 de 2013 (Colombia), Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679 y, cuando aplique, la CCPA/CPRA de California, según la política de privacidad.
- El contrato se rige por las leyes del Estado de Florida, sin perjuicio de las normas imperativas de protección al consumidor del país de residencia del partícipe cuando le resulten más favorables.

Qué no somos

No somos un banco

No captamos depósitos ni abrimos cuentas de ahorro. El saldo de tu cuenta no es un depósito bancario y no está cubierto por seguros de depósito.

No prestamos ni pagamos intereses

No otorgamos créditos ni tomamos préstamos de los usuarios a cambio de intereses: tu rendimiento depende de la renta y del valor del activo.

No es crowdfunding de donación o recompensa

No pedimos donaciones ni ofrecemos recompensas: compras fracciones con derechos económicos sobre un activo concreto.

No somos una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia

CityFraction no es una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia ni un proveedor de servicios de financiación participativa autorizado (Reglamento UE 2020/1503). Ofrece fracciones con derechos económicos sobre activos concretos, estructuradas mediante un vehículo de titulización en Luxemburgo, según el contrato de participación.

Los registros y normas anteriores describen dónde están inscritas las sociedades y qué marcos legales les aplican; no son licencias ni autorizaciones de un supervisor financiero.

III

PARTE III

Qué compras exactamente

Lo que sí y lo que no adquieres al comprar una fracción, según el contrato de participación.

-
- 01 Sí adquieres
 - 02 No adquieres

NATURALEZA DEL INSTRUMENTO

Qué compras exactamente

Según las cláusulas Objeto y Naturaleza del instrumento y estructura del contrato de participación en derechos económicos.

■ Sí adquieres

- + Un derecho de contenido económico sobre un activo concreto, dividido en fracciones iguales.
- + Una parte proporcional de los ingresos netos distribuibles del activo, que se causan y se abonan cada día en tu saldo con conciliación mensual.
- + Una parte proporcional del producto neto de la venta o liquidación del activo al final del plazo o cuando se decida su salida, incluida la valorización si la hubiere.
- + Información: tus fracciones, movimientos y rentas en tu cuenta, extractos mensuales y reporte anual del activo.
- + La posibilidad de vender, intercambiar o transferir tus fracciones según las reglas del contrato.

■ No adquieres

- El dominio, la copropiedad o cualquier derecho real sobre el inmueble o bien subyacente.
- El derecho a usar, ocupar o habitar el activo.
- Derechos de administración o decisión sobre la gestión del activo, salvo los de información y los demás expresamente previstos en el contrato.
- Un depósito bancario, una cuenta de ahorro o un producto garantizado.

IV

PARTE IV

Flujo de procesos

El recorrido completo de una inversión, desde que eliges el activo hasta su salida.

- 01 Eliges un activo
- 02 Validas tu identidad
- 03 Pagas
- 04 Se asignan tus fracciones
- 05 Aceptas el contrato
- 06 Recibes renta cada día
- 07 Reportes
- 08 Liquidez
- 09 Salida del activo

PASO A PASO

Flujo de procesos

#	PASO	QUÉ OCURRE
1	Eliges un activo	Revisas la ficha técnica, el modelo financiero estimado, los riesgos y el contrato de participación del activo.
2	Validas tu identidad	Conocimiento del cliente (KYC) y consulta en listas restrictivas, según nuestro programa de prevención de lavado de activos.
3	Pagas	Con los medios habilitados (tarjeta, PSE, Nequi, Bre-B, transferencia o saldo). Antes de confirmar ves el precio total y la tasa de cambio.
4	Se asignan tus fracciones	Solo cuando el pago queda confirmado de forma definitiva. El registro electrónico de la plataforma es la prueba principal de titularidad.
5	Aceptas el contrato	El contrato de participación se acepta electrónicamente; queda la evidencia de fecha, hora, IP y una huella SHA-256 del documento.
6	Recibes renta cada día	Los ingresos netos de cada día se reparten entre todas las fracciones y se abonan en tu saldo; al cierre de mes se concilian con lo realmente recibido y pagado.
7	Reportes	Extracto mensual con abonos y conciliación, y reporte anual del activo con información financiera, de ocupación y de gastos.
8	Liquidez	Puedes vender en el mercado secundario (venta normal o instantánea), intercambiar o transferir tus fracciones, con las comisiones vigentes.
9	Salida del activo	Al final del plazo, o cuando se decida su venta con aviso previo, recibes a prorrata el producto neto de la venta; el plazo puede prorrogarse según el contrato.



PARTE V

Ejemplos y comisiones

Un ejemplo ilustrativo con números redondos y la tabla de comisiones vigente.

- 01 Ejemplo de principio a fin
- 02 Comisiones vigentes

CON NÚMEROS

Un ejemplo de principio a fin

Ejemplo ilustrativo; rentabilidad estimada, no garantizada

Ejemplo ilustrativo con números redondos: la rentabilidad es estimada y no está garantizada; los resultados reales dependen de la operación de cada activo.

CONCEPTO	RESULTADO
Compras 10 fracciones de 50 USD	US\$ 500,00
Rentabilidad anual estimada del ejemplo (8 %)	US\$ 40,00 al año
Renta estimada al mes (anual / 12)	US\$ 3,33
Renta estimada al día (se abona en tu saldo)	US\$ 0,11
Venta normal de las 10 fracciones a 52 USD (comisión 2 %)	US\$ 520,00 - US\$ 10,40 = US\$ 509,60
Venta instantánea a precio de referencia (comisión 3 %)	US\$ 500,00 - US\$ 15,00 = US\$ 485,00
Retiro normal de tu saldo (1 gratis al mes; luego 1 %)	Primer retiro del mes sin comisión

Comisiones vigentes

CONCEPTO	COMISIÓN	CUÁNDO APLICA
Compra en el mercado primario	Sin comisión	Solo el precio publicado; los cargos del banco o la pasarela son del Partícipe.
Venta instantánea	3 %	Sobre el valor de la venta, al ejecutarse.
Venta normal (mercado secundario)	2 %	Sobre el valor de la venta, solo si se vende.
Trueque entre activos	1 %	Sobre el valor intercambiado.
Transferencia de Fracciones a otra Cuenta	Sin comisión	Sin costo para quien envía ni para quien recibe.
Envío de saldo a otra Cuenta	Gratis hasta 10.000 USD/mes	Sobre el excedente del mes, 1 % a cargo de quien recibe.
Retiro normal (12 a 24 h)	1 gratis al mes; luego 1 %	Sobre el valor retirado.
Retiro de emergencia (1 a 12 h)	3 %	Sobre el valor retirado. 1 retiro de emergencia gratis cada 3 meses (trimestre calendario), no acumulable.
Garantía de satisfacción (30 días)	Sin costo	Devolución del 100 % del precio pagado (menos rentas recibidas) en compras primarias.

VI

PARTE VI

Protecciones del partícipe

Las protecciones que establecen el contrato de participación y las políticas publicadas.

- 01 Recursos separados por activo
- 02 Pérdida máxima limitada
- 03 Garantía de satisfacción de 30 días
- 04 Reembolso si el activo no se completa
- 05 Información y reportes
- 06 Aviso previo de cambios
- 07 Votaciones de titulares
- 08 PQRS en 15 días hábiles
- 09 Conocimiento del cliente



TUS DERECHOS

Protecciones del partícipe

Recursos separados por activo

Los derechos económicos de cada activo se asignan a un compartimento separado del vehículo de titulización, de modo que no responden por las obligaciones de otros compartimentos, en la medida en que lo permita la ley aplicable.

Pérdida máxima limitada

Nunca estás obligado a hacer aportes adicionales: tu pérdida máxima se limita al valor pagado por tus fracciones.

Garantía de satisfacción de 30 días

En fracciones compradas directamente al operador puedes pedir la devolución total del precio dentro de los 30 días siguientes a la confirmación del pago, sin indicar motivo, descontando las rentas ya recibidas.

Reembolso si el activo no se completa

Si el activo no alcanza su financiación o la operación no puede completarse por causas que no te sean imputables, se reembolsa lo pagado, sin descuentos, en máximo 15 días hábiles.

Información y reportes

Consulta permanente de tu cuenta, extracto mensual y reporte anual del activo.

Aviso previo de cambios

Cualquier cambio material del contrato o de las comisiones se informa con al menos 30 días de anticipación.

Votaciones de titulares

En /encuestas los titulares de cada activo votan las decisiones que se les consultan, con peso según sus fracciones.

PQRS en 15 días hábiles

Puedes presentar peticiones, quejas y reclamos y obtener respuesta en un plazo máximo de 15 días hábiles.

Conocimiento del cliente

Validamos la identidad de todos los partícipes y aceptamos dinero solo por canales bancarizados, sin efectivo.

I

II

III

IV

V

VI ·
PROTECCION

VII

VIII

IX

X

VII

PARTE VII

Contrato de participación (modelo)

El texto completo del contrato de participación en derechos económicos, con un activo y un partícipe de muestra.

- 01 Versión 2026.10.2
- 02 Considerandos
- 03 30 cláusulas

CONTRATO MODELO · VERSIÓN 2026.10.2

Contrato de participación en derechos económicos

MUESTRA: activo y partícipe ficticios. El contrato real de cada activo se emite con sus datos en cityfraction.com al comprar.

Considerandos

- Que The Fractional Controller, Inc. opera la plataforma tecnológica CityFraction, mediante la cual personas de distintos países pueden participar en los resultados económicos de activos inmobiliarios y otros activos reales, fraccionados en partes de bajo valor.
- Que el Activo "Activo de muestra — Renta corta" (código CF-MUESTRA), ubicado en Dirección de muestra, Ciudad de muestra, ha sido estructurado a través de Prop Securitisation SCS y gestionado por Prop Management S.à r.l., y que sus Derechos Económicos se dividen en 4.000 Fracciones.
- Que el Partícipe desea adquirir Fracciones del Activo, ha recibido y revisado la ficha técnica y la información de riesgos, y entiende que se trata de una inversión con riesgo y sin rentabilidad garantizada.
- Que las partes desean que este Contrato sea claro, equilibrado y protector de los intereses del Partícipe, y por ello acuerdan las siguientes cláusulas.

1. Definiciones

Para facilitar la lectura, los siguientes términos tienen el significado que se indica, en singular o plural:

- Activo: el bien descrito en el Anexo 1 ("Activo de muestra — Renta corta", código CF-MUESTRA), cuyos derechos económicos se fraccionan.
- Fracción: cada una de las partes iguales en que se dividen los derechos económicos del Activo. Una Fracción no es una cuota de copropiedad ni un título de propiedad sobre el inmueble.
- Derechos Económicos: el derecho a recibir, a prorrata de las Fracciones, los Ingresos Netos Distribuibles y el producto neto de la venta o liquidación del Activo, en los términos de este Contrato.
- Ingresos Brutos: todo ingreso efectivamente recibido por la explotación del Activo (arriendos, hospedaje, rentas, intereses u otros).
- Ingresos Netos Distribuibles: los Ingresos Brutos menos los costos y deducciones descritos en la cláusula de Distribución de rentas.
- Plataforma: el sitio web cityfraction.com, sus aplicaciones móviles y sistemas asociados, operados por el Operador bajo la marca CityFraction.
- Cuenta: el perfil personal del Partícipe en la Plataforma, donde se registran sus Fracciones, saldos, movimientos y documentos.
- Vehículo: Prop Securitisation SCS, vehículo de titulización de Luxemburgo, que mantiene la estructura de los Activos en compartimentos separados.
- Gestor: Prop Management S.à r.l., sociedad gestora del Vehículo.
- Mercado Secundario: el módulo de la Plataforma donde los Partícipes pueden ofrecer y adquirir Fracciones entre sí.
- Día Hábil: cualquier día de lunes a viernes que no sea festivo en Miami, Florida (Estados Unidos).
- Acudiente: el padre, madre o representante legal que actúa en nombre de un Partícipe menor de edad.

2. Objeto

Por medio de este Contrato el Partícipe adquiere, y el Operador asigna a través de la Plataforma, el número de Fracciones que conste en la confirmación de compra de su Cuenta, que le otorgan una participación proporcional en los Derechos Económicos del Activo. Cada Fracción representa aproximadamente el 0,025 % de dichos Derechos Económicos (una de 4.000 Fracciones).

Lo que el Partícipe adquiere es un derecho de contenido económico. En consecuencia, el Partícipe NO adquiere: (i) el dominio, la copropiedad ni ningún derecho real sobre el inmueble o bien subyacente; (ii) derecho a usar, ocupar o habitar el Activo; (iii) derechos de voto, de administración o de decisión sobre la gestión del Activo, salvo los derechos de información y los demás expresamente previstos en este Contrato.

Este Contrato no constituye un depósito bancario, una cuenta de ahorro ni un producto garantizado, y no está cubierto por seguros de depósito de ninguna jurisdicción.

3. Naturaleza del instrumento y estructura

El Activo se integra en una estructura de titulización regida por la ley de Luxemburgo del 22 de marzo de 2004 sobre titulización, a través de Prop Securitisation SCS (RCS Luxemburgo B278565), gestionada por Prop Management S.à r.l. (RCS Luxemburgo B274239). Los Derechos Económicos de cada Activo se asignan a un compartimento separado, de modo que los activos y pasivos de un compartimento no responden por las obligaciones de otros compartimentos, en la medida en que lo permita la ley aplicable.

The Fractional Controller, Inc. actúa como operador de la Plataforma CityFraction: comercializa las Fracciones, lleva el registro de titularidad en la Cuenta del Partícipe, recauda y distribuye los pagos y presta el servicio de atención. La operación diaria del Activo (arrendamiento, hospedaje, mantenimiento) puede estar a cargo de un operador local especializado (para este Activo: Operador local de muestra), bajo la supervisión del Operador.

El registro electrónico de la Plataforma es la prueba principal de la titularidad de las Fracciones. El Partícipe podrá descargar en cualquier momento su certificado y sus extractos desde su Cuenta.

4. Precio, pago y perfeccionamiento

El precio de referencia de cada Fracción en el mercado primario es de US\$50,00 (dólares de los Estados Unidos). Cuando el pago se realiza por un medio de pago colombiano (tarjeta, PSE, Nequi, Bre-B o transferencia), se cobra el equivalente en pesos colombianos a la tasa de cambio vigente en la Plataforma al crear el pago. El precio total, los impuestos o cargos del medio de pago y la tasa de cambio aplicada se muestran al Partícipe antes de confirmar la operación.

El pago puede realizarse con los medios habilitados en la Plataforma (tarjeta, transferencia, pasarelas de pago, saldo de la Cuenta u otros). Las comisiones que cobre el banco o la pasarela del Partícipe son de su cargo, salvo que la Plataforma indique lo contrario.

La compra se perfecciona, y las Fracciones se asignan a la Cuenta, únicamente cuando el pago ha sido confirmado de forma definitiva por el medio de pago. Si el pago es rechazado, revertido o resulta fraudulento, la asignación no se produce o se anula, sin responsabilidad para el Operador.

Si el Activo no alcanza su financiación o la operación no puede completarse por causas no imputables al Partícipe, el Operador reembolsará al Partícipe el importe pagado, sin descuentos, al saldo de su Cuenta o al medio de pago original, a elección del Partícipe, en un plazo máximo de 15 Días Hábiles.

5. Derechos del Partícipe

El Partícipe tiene derecho a:

- Recibir, a prorrata de sus Fracciones, los Ingresos Netos Distribuibles del Activo, que se causan y se abonan diariamente en el saldo de su Cuenta, con conciliación mensual.
- Recibir, a prorrata, el producto neto de la venta o liquidación del Activo al final del plazo o cuando se decida su salida, incluida la valorización que se haya generado, si la hubiere.
- Consultar en su Cuenta, en todo momento, sus Fracciones, movimientos, rentas acreditadas y saldo disponible.
- Recibir extractos mensuales y un reporte anual del Activo con información financiera, de ocupación y de gastos.
- Vender, intercambiar o transferir sus Fracciones conforme a las cláusulas de Liquidez y de Transferencias.
- Presentar peticiones, quejas y reclamos y obtener respuesta en un plazo máximo de 15 Días Hábiles.
- Ser informado con al menos 30 días de anticipación de cualquier cambio material en las condiciones de este Contrato o en las comisiones aplicables.

6. Distribución de rentas y cálculo

Los Ingresos Netos Distribuibles se calculan diariamente así: Ingresos Brutos del Activo atribuibles a cada día, menos la parte diaria de (a) la comisión de operación y administración del operador del Activo; (b) gastos de mantenimiento, reparaciones y servicios; (c) costos fijos (administración de la copropiedad, servicios públicos no trasladados al inquilino, plataformas de reserva); (d) primas de seguros; (e) impuestos prediales y demás tributos a cargo del Activo o de la estructura; y (f) aportes a la reserva de liquidez y mantenimiento mayor (en conjunto, los "costos de operación").

Como referencia para este Activo, el modelo financiero publicado estima una ocupación del 70 %, una comisión de operación del 20 % y un gasto de mantenimiento del 5 % sobre el ingreso efectivo. Son estimaciones y pueden variar.

La renta se causa y se abona diariamente: el resultado de cada día se distribuye entre todas las Fracciones emitidas en proporción a las que cada Partícipe tenga registradas ese día, y se acredita en el saldo de su Cuenta cada día, neto de los costos de operación (renta diaria). Si por fallas técnicas o causas de fuerza mayor un abono diario no puede realizarse, se acreditará en cuanto se restablezca la operación, sin pérdida para el Partícipe.

Al cierre de cada mes el Operador concilia los abonos diarios con los ingresos efectivamente recibidos y los gastos efectivamente pagados del Activo. Las diferencias que resulten de la conciliación se ajustan en los abonos de los días siguientes, y el detalle de los abonos diarios y de la conciliación se informa al Partícipe en su extracto mensual.

La reserva de liquidez no superará, salvo causa justificada informada a los Partícipes, el equivalente a seis meses de gastos del Activo. Los saldos no utilizados de la reserva se distribuyen a la salida del Activo.

Si en un día o en un mes los costos superan los Ingresos Brutos, no habrá distribución por ese periodo y el déficit se cubrirá con la reserva o se compensará con ingresos de meses posteriores. El Partícipe nunca estará obligado a realizar aportes adicionales: su pérdida máxima se limita al valor pagado por sus Fracciones.

7. Gastos y comisiones

La compra de Fracciones en el mercado primario no tiene comisión de entrada adicional al precio publicado, salvo los cargos del medio de pago. Las comisiones vigentes de la Plataforma son:

- Venta instantánea en el Mercado Secundario: 3 % sobre el valor de la venta.
- Venta normal (orden publicada a la espera de comprador): 2 % sobre el valor de la venta, solo si se ejecuta.
- Trueque o intercambio de Fracciones entre Activos: 1 % sobre el valor intercambiado.
- Transferencia de Fracciones a otra Cuenta: sin comisión.

- Envío de saldo a otra Cuenta: gratuito hasta 10.000 USD enviados por mes calendario y por remitente; sobre el excedente del mes, 1 % sobre el valor excedente, a cargo de quien recibe.
- Retiro de saldo normal (12 a 24 horas): 1 retiro gratuito por mes; los siguientes, 1 %.
- Retiro de saldo de emergencia (1 a 12 horas): 3 %; el Partícipe tiene 1 retiro de emergencia gratuito por trimestre calendario (enero a marzo, abril a junio, julio a septiembre y octubre a diciembre, hora de Bogotá), no acumulable.

Las comisiones se muestran siempre antes de confirmar cada operación. El Operador podrá modificarlas con un preaviso de 30 días; los cambios no afectarán operaciones ya confirmadas y, si el Partícipe no está de acuerdo, podrá vender o retirar sin que se le aplique la nueva tarifa durante ese periodo.

8. Liquidez y mercado secundario

La inversión en Fracciones es de largo plazo. El Operador NO garantiza la recompra de las Fracciones ni la existencia de compradores en el Mercado Secundario, ni un precio determinado.

Mientras el Activo esté en etapa de financiación, las Fracciones se negocian al precio primario de referencia. Una vez el Activo esté totalmente fraccionado (estado "Fraccionada"), el vendedor podrá fijar libremente el precio de su oferta en el Mercado Secundario.

La venta instantánea, cuando esté disponible, permite vender de inmediato a la liquidez que la Plataforma ofrezca en ese momento, con la comisión indicada. La venta normal queda publicada hasta que un comprador la acepte o el Partícipe la cancele.

En situaciones excepcionales (fallas técnicas, órdenes de autoridad, sospecha de fraude o volatilidad extraordinaria) el Operador podrá suspender temporalmente el Mercado Secundario, informando la causa y la duración estimada, por el tiempo estrictamente necesario.

9. Transferencias

El Partícipe puede transferir sus Fracciones a otra Cuenta verificada de la Plataforma, a título oneroso o gratuito, sin comisión. El destinatario debe aceptar los términos de este Contrato y superar las verificaciones de identidad aplicables.

Las transferencias por causa de muerte se tramitarán a favor de los herederos o legatarios que acrediten su calidad con los documentos exigidos por la ley aplicable. Durante el trámite las rentas seguirán acreditándose en la Cuenta del causante.

No producirán efecto frente al Operador las cesiones o gravámenes sobre las Fracciones realizados fuera de la Plataforma.

10. Plazo, salida y venta del Activo

El horizonte estimado de inversión del Activo es de 5 años contados desde su financiación completa. El Contrato permanece vigente mientras el Partícipe tenga Fracciones del Activo y hasta la liquidación final de este.

Al final del plazo, o antes si concurren condiciones de mercado favorables o causas que lo hagan aconsejable (por ejemplo, una oferta de compra superior al valor de mercado, un riesgo grave para el Activo o un cambio normativo), el Gestor podrá decidir la venta del Activo. La decisión anticipada se informará con al menos 30 días de antelación junto con un informe de valoración independiente.

El Gestor podrá prorrogar el plazo hasta por 24 meses si las condiciones de mercado no permiten una venta a valor razonable, informando las razones a los Partícipes.

El producto de la venta, una vez descontados los costos de la transacción, los impuestos, la cancelación de pasivos del Activo y una comisión de éxito del operador que, de existir, habrá sido informada en la ficha del Activo antes de la compra, se distribuirá a prorrata entre las Fracciones dentro de los 30 Días Hábiles siguientes al recaudo.

11. Obligaciones del Operador

El Operador se obliga a:

- Actuar con la diligencia de un profesional del sector y en el mejor interés de los Partícipes.
- Mantener los recursos de los Partícipes separados de su propio patrimonio y del de otros Activos.
- Llevar un registro exacto y actualizado de las Fracciones, distribuciones y movimientos de cada Cuenta.
- Calcular y pagar las distribuciones en los plazos previstos y explicar cualquier retraso.
- Publicar información veraz, suficiente y oportuna sobre el Activo, sus riesgos, gastos y resultados.
- Mantener seguros adecuados sobre el Activo, según su naturaleza.
- Proteger los datos personales y la seguridad de la Plataforma conforme a estándares razonables de la industria.
- Atender peticiones, quejas y reclamos en un plazo máximo de 15 Días Hábiles.
- Informar sin demora cualquier hecho relevante que pueda afectar materialmente el valor del Activo o los derechos del Partícipe.

12. Obligaciones del Partícipe

El Partícipe se obliga a:

- Suministrar información veraz, completa y actualizada, y completar la verificación de identidad (KYC) cuando se le solicite.
- Custodiar sus credenciales de acceso, activar los mecanismos de seguridad disponibles y avisar de inmediato cualquier uso no autorizado de su Cuenta.
- Pagar el precio de las Fracciones y las comisiones aplicables a las operaciones que realice.
- Cumplir sus obligaciones tributarias derivadas de la inversión.
- No usar la Plataforma para fines ilícitos, fraudulentos o contrarios a este Contrato.

13. Declaraciones del Partícipe

El Partícipe (o su Acudiente) declara bajo su responsabilidad que:

- Los recursos utilizados provienen de actividades lícitas y no están relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo, financiación de la proliferación de armas ni ningún otro delito.
- No figura en listas restrictivas o de sanciones nacionales o internacionales, incluidas las de la OFAC (Estados Unidos), las Naciones Unidas y la Unión Europea, ni actúa por cuenta de personas que figuren en ellas.
- Informará si es o llega a ser persona expuesta políticamente (PEP).
- Ha leído la ficha técnica del Activo, este Contrato, los Términos y condiciones y la sección de riesgos, y ha tenido la oportunidad de hacer preguntas y de consultar asesores independientes.
- Entiende que puede perder todo o parte del dinero invertido y que invierte solo recursos que no necesita en el corto plazo.
- Actúa en nombre propio (o en el del menor que representa) y no como intermediario no revelado de terceros.

El Operador podrá solicitar documentación adicional, suspender operaciones o terminar la relación cuando lo exijan sus políticas de prevención de lavado de activos (AML/KYC) o la ley, y reportar a las autoridades competentes las operaciones que deba reportar.

14. Partícipes menores de edad

Las personas entre 5 y 17 años pueden ser titulares de Fracciones únicamente a través de una Cuenta abierta y administrada por su Acudiente. El Acudiente firma este Contrato en nombre y representación del menor, declara tener la facultad legal para hacerlo y responde por la veracidad de la información suministrada.

Las Fracciones, rentas y el producto de su venta pertenecen al menor. El Acudiente se obliga a administrarlos en interés exclusivo del menor y conforme a la ley aplicable a la patria potestad o tutela. Los retiros solo podrán abonarse a cuentas a nombre del menor o del Acudiente para beneficio del menor.

Al cumplir 18 años, el titular podrá asumir la Cuenta en nombre propio previa verificación de identidad; desde ese momento, el Acudiente deja de tener facultades sobre ella.

15. Riesgos de la inversión

LEA ESTA CLÁUSULA CON ATENCIÓN. Invertir en Fracciones conlleva riesgos. Las rentabilidades y valorizaciones mostradas en la Plataforma, en la ficha del Activo o en este Contrato son estimaciones y NO están garantizadas. Los resultados pasados no garantizan resultados futuros.

- Pérdida de capital: el valor del Activo puede disminuir y el Partícipe puede perder todo o parte del dinero invertido.
- Vacancia y operación: el Activo puede quedar desocupado, el inquilino puede incumplir o los ingresos por hospedaje pueden caer, reduciendo o suspendiendo las distribuciones.
- Liquidez: no hay garantía de poder vender las Fracciones cuando se desee ni al precio deseado.
- Tipo de cambio: las rentas y el valor del Activo pueden estar en una moneda distinta a la del Partícipe; las variaciones cambiarias pueden reducir el resultado.
- Regulatorio y tributario: cambios en leyes, impuestos o en el tratamiento de la estructura pueden afectar la rentabilidad o la operación.
- Operador y contraparte: dificultades financieras u operativas del Operador, del Gestor, del operador local o de los proveedores de pago pueden afectar la gestión o los pagos.
- Desastres naturales y daños: terremotos, inundaciones, huracanes, incendios u otros eventos pueden dañar el Activo; los seguros pueden no cubrir todas las pérdidas.
- Tecnológico: fallas, ataques informáticos o interrupciones de la Plataforma pueden afectar temporalmente el acceso o las operaciones.
- Concentración: invertir en un solo Activo concentra el riesgo; se recomienda diversificar.

Ni el Operador, ni el Gestor, ni el Vehículo garantizan rentabilidad alguna, ni la devolución del capital invertido.

16. Seguros

El Operador procurará que el Activo cuente con seguros contra incendio, terremoto, daños materiales y responsabilidad civil, y en su caso contra pérdida de rentas, con aseguradoras de reconocida solvencia y en condiciones habituales de mercado. El costo de los seguros es un gasto del Activo.

Las indemnizaciones recibidas se destinarán a reparar el Activo o, si no fuera posible o conveniente, se distribuirán a prorrata entre los Partícipes. Los seguros no cubren la pérdida de valor de mercado ni la falta de liquidez de las Fracciones.

17. Información y reportes

El Partícipe tendrá a su disposición en la Plataforma: (i) la ficha técnica y el modelo financiero del Activo; (ii) extractos mensuales descargables en PDF con sus Fracciones, rentas, comisiones y saldo; (iii) un reporte anual

del Activo con ingresos, gastos, ocupación y valoración estimada; (iv) comunicaciones de hechos relevantes; y (v) los documentos corporativos del Vehículo y del Gestor.

El Partícipe podrá solicitar aclaraciones o información adicional razonable sobre el Activo escribiendo a info@cityfraction.com.

18. Impuestos

Cada Partícipe es responsable de declarar y pagar los impuestos que le correspondan en su país de residencia por las rentas, ganancias o patrimonio derivados de sus Fracciones. El Operador no presta asesoría tributaria; se recomienda consultar a un asesor.

Cuando la ley lo exija, el Operador o el Vehículo practicarán las retenciones en la fuente aplicables y entregarán al Partícipe los certificados correspondientes. El Partícipe se obliga a suministrar los formularios de residencia fiscal que se le soliciten (por ejemplo, W-8BEN o W-9) para aplicar la retención correcta o los beneficios de convenios.

19. Protección de datos personales

El Operador trata los datos personales del Partícipe (y, en su caso, del menor y del Acudiente) para ejecutar este Contrato, verificar su identidad, cumplir obligaciones legales de prevención de lavado de activos y tributarias, prevenir fraude, enviar extractos y comunicaciones, y mejorar la Plataforma, conforme a la Política de privacidad publicada en cityfraction.com/legal.

El Partícipe puede ejercer sus derechos de acceso, rectificación, actualización, supresión, oposición y portabilidad escribiendo a info@cityfraction.com. Algunos datos deberán conservarse durante los plazos que exija la ley aun después de terminado el Contrato.

20. Confidencialidad

Las partes mantendrán la confidencialidad de la información no pública a la que accedan con ocasión de este Contrato, incluidos los datos de otros Partícipes y la información comercial del Activo, salvo que su divulgación sea exigida por la ley o una autoridad competente, o sea necesaria para ejercer o defender derechos. Esta obligación subsiste dos años después de terminado el Contrato.

21. Fuerza mayor

Ninguna de las partes será responsable por el incumplimiento o retraso causado por hechos imprevisibles e irresistibles fuera de su control razonable, como desastres naturales, epidemias, guerras, actos de terrorismo, actos de autoridad, fallas generales de redes o de sistemas de pago. La parte afectada lo informará sin demora y hará lo razonable para mitigar sus efectos. Las obligaciones se reanudarán cuando cese el hecho.

22. Cesión

El Partícipe puede ceder su posición únicamente mediante las transferencias previstas en este Contrato. El Operador podrá ceder su posición contractual o la operación de la Plataforma a una sociedad de su grupo o a un operador sucesor de reconocida idoneidad, previo aviso de 30 días al Partícipe, siempre que el cesionario asuma íntegramente sus obligaciones y no se disminuyan los derechos del Partícipe.

23. Terminación y causales

Este Contrato terminará respecto de un Partícipe: (a) cuando venda, intercambie o transfiera la totalidad de sus Fracciones del Activo; (b) con la venta y liquidación final del Activo; (c) por mutuo acuerdo; o (d) por decisión del Operador cuando el Partícipe suministre información falsa, figure en listas de sanciones, utilice recursos de origen ilícito o incurra en fraude.

El Partícipe podrá además solicitar la terminación si el Operador incumple gravemente sus obligaciones y no subsana el incumplimiento dentro de los 30 días siguientes a la notificación.

24. Consecuencias de la terminación

La terminación no afecta los derechos ya causados. En los supuestos (a) a (c) se liquidarán las rentas devengadas hasta la fecha. En el supuesto (d), el Operador, en la medida en que la ley lo permita, venderá las Fracciones del Partícipe en el Mercado Secundario a valor de mercado o le reembolsará su valor razonable, y pondrá el producto a su disposición, salvo que una autoridad ordene retenerlo.

En caso de terminación por incumplimiento grave del Operador, este recomprará o hará recomprar las Fracciones del Partícipe a su valor razonable, determinado por un tasador independiente, sin cobrarle comisiones de venta.

Las cláusulas de confidencialidad, protección de datos, impuestos y resolución de controversias subsisten tras la terminación.

25. Notificaciones

Las comunicaciones se realizarán por medios electrónicos: al Partícipe, a través de la bandeja de mensajes de su Cuenta y al correo electrónico registrado; al Operador, a info@cityfraction.com. Se entienden recibidas el Día Hábil siguiente a su envío, salvo prueba de no recepción. El Partícipe debe mantener actualizados sus datos de contacto.

26. Firma electrónica y aceptación

El Partícipe acepta este Contrato mediante firma electrónica, marcando la casilla de aceptación y confirmando la compra en la Plataforma (aceptación por clic), lo cual equivale a su firma manuscrita. La Plataforma registra la fecha y hora, la dirección IP, el dispositivo, la identidad de la Cuenta y la versión del Contrato aceptada.

Las partes reconocen la validez y fuerza probatoria de la firma y de los mensajes de datos conforme a la Electronic Signatures in Global and National Commerce Act (ESIGN Act) y la Uniform Electronic Transaction Act adoptada por Florida, en Estados Unidos, y la Ley 527 de 1999 de Colombia, y demás normas equivalentes de la residencia del Partícipe. El Partícipe puede descargar y conservar una copia de este Contrato en cualquier momento.

27. Garantía de satisfacción y derecho de retracto

Garantía de satisfacción de 30 días: si el Partícipe no está satisfecho con el servicio, podrá solicitar la devolución total del precio pagado por las Fracciones adquiridas directamente al Operador dentro de los 30 días calendario siguientes a la confirmación del pago, sin indicar motivo y sin penalidad, radicando la solicitud en cityfraction.com/pqrs o escribiendo a info@cityfraction.com. El Operador reembolsará el 100 % del precio pagado en un plazo máximo de 15 Días Hábiles, al mismo medio de pago o al saldo del Partícipe, a su elección; las Fracciones devueltas quedan anuladas y retornan al Operador.

Si durante ese plazo el Partícipe ya recibió distribuciones de renta por esas Fracciones, su valor se descontará del reembolso. La garantía no aplica a Fracciones compradas a otros usuarios en el Mercado Secundario, recibidas por transferencia o trueque, ni a Fracciones que el Partícipe ya haya vendido; en esos casos el Partícipe podrá vender sus Fracciones conforme a la cláusula de Liquidez.

28. Limitación de responsabilidad

El Operador responde por los daños causados por su dolo, culpa grave o incumplimiento de las obligaciones de este Contrato. No responde por la evolución del mercado inmobiliario, del tipo de cambio ni por resultados de la inversión inferiores a las estimaciones, siempre que haya actuado con la diligencia debida. Nada en este Contrato limita la responsabilidad que no pueda limitarse conforme a la ley aplicable ni los derechos irrenunciables del Partícipe como consumidor.

29. Ley aplicable y resolución de controversias

Este Contrato se rige por las leyes del Estado de Florida (Estados Unidos), sin perjuicio de las normas imperativas de protección al consumidor del país de residencia del Partícipe, que serán aplicables cuando le resulten más favorables.

Las partes intentarán resolver cualquier diferencia mediante negociación directa de buena fe durante 30 días contados desde la reclamación escrita. Si no se logra un acuerdo, la controversia se resolverá mediante arbitraje en Miami, Florida, en idioma español, por un árbitro único, conforme a las reglas de arbitraje de consumo de la American Arbitration Association (AAA) o de otra institución reconocida que las partes acuerden. Los costos administrativos del arbitraje que excedan la tasa de presentación de una demanda judicial serán asumidos por el Operador.

Lo anterior no impide que el Partícipe acuda a las autoridades de protección al consumidor o a los jueces de pequeñas causas de su domicilio cuando la ley se lo permita, ni que presente reclamaciones individuales ante las autoridades competentes.

30. Integridad, divisibilidad e idioma

Este Contrato, junto con sus Anexos 1 a 5, la ficha técnica del Activo, los Términos y condiciones y la Política de privacidad de la Plataforma, constituye el acuerdo completo entre las partes sobre su objeto. En caso de contradicción, prevalece este Contrato.

Si alguna disposición fuera declarada nula o inaplicable, las demás conservarán plena validez y la disposición afectada se sustituirá por otra válida que se acerque lo más posible a su finalidad.

Este Contrato se celebra en español. Cualquier traducción se ofrece solo como cortesía; en caso de diferencia, prevalece la versión en español.

Cierre

En constancia, las partes aceptan este Contrato por medios electrónicos en la fecha de confirmación de la compra registrada en la Plataforma. El Partícipe declara haberlo leído completo, haber entendido sus riesgos y haber recibido una copia.

VIII

PARTE VIII

Anexos

Matriz de riesgos, glosario y tabla de comisiones del contrato de participación.

- 01 Matriz de riesgos
- 02 Glosario
- 03 Comisiones

ANEXO A

Matriz de riesgos

RIESGO	PROB.	IMPACTO	MITIGACIÓN
Vacancia y operación: El activo puede quedar desocupado, el inquilino puede incumplir o la demanda de hospedaje o de alquiler puede caer.	Media	Media	Operadores especializados, presencia en varios canales de reserva, reserva de liquidez y seguimiento mensual de ocupación.
Mercado y valor del activo: El valor del inmueble o bien puede bajar por el ciclo económico, la oferta de la zona o la depreciación (en vehículos es esperable).	Media	Alta	Selección de activos en ubicaciones de demanda, avalúos independientes y horizonte de inversión de largo plazo.
Liquidez: Puede no haber compradores para tus Fracciones en el momento o al precio que desees.	Media	Media	Mercado secundario, venta instantánea cuando esté disponible y trueque entre activos; información clara de comisiones.
Cambiario: Las rentas y el valor del activo pueden estar en una moneda distinta a la tuya; la tasa de cambio puede reducir tu resultado.	Alta	Media	Precios de referencia en USD, tasa de cambio visible antes de pagar y posibilidad de diversificar entre monedas.
Regulatorio y tributario: Cambios en leyes, impuestos o en el tratamiento de la estructura pueden afectar la rentabilidad o la operación.	Baja	Alta	Asesoría legal en cada jurisdicción, estructura en Luxemburgo y aviso de cambios materiales con 30 días de anticipación.
Operador y gestor: Dificultades financieras u operativas del Operador, del Gestor o del operador local pueden afectar la gestión o los pagos.	Baja	Alta	Recursos separados por activo, registro de titularidad en la Plataforma, posibilidad de operador sucesor y derecho de terminación por incumplimiento grave.
Desastres y seguros: Terremotos, huracanes, inundaciones, incendios u otros eventos pueden dañar el activo; los seguros pueden no cubrir todo.	Baja	Alta	Seguros contra incendio, terremoto, daños y responsabilidad civil con aseguradoras solventes; indemnizaciones destinadas a reparar o distribuir.
Concentración: Invertir todo en un solo activo, ciudad o estrategia concentra el riesgo.	Media	Media	Fracciones de bajo valor que permiten diversificar entre activos, ciudades y estrategias.
Tecnológico y ciberseguridad: Fallas, ataques informáticos o interrupciones de la Plataforma pueden afectar temporalmente el acceso o las operaciones.	Baja	Media	Cifrado, autenticación con llaves de acceso y biometría, límites de intentos, monitoreo de disponibilidad y copias de seguridad.
Contraparte y medios de pago: Bancos, pasarelas de pago, aseguradoras o inquilinos pueden incumplir o retrasar pagos.	Baja	Media	Proveedores reconocidos, conciliación diaria de pagos y asignación de Fracciones solo con pago confirmado.

Anexo B · Glosario

Fracción

Cada una de las partes iguales en que se dividen los derechos económicos de un activo. Comprar una fracción te da derecho a una parte proporcional de sus resultados; no te convierte en dueño del inmueble.

Derechos económicos

El derecho a recibir, en proporción a tus fracciones, las rentas netas del activo y el dinero neto de su venta final. No incluye usar el bien ni votar sobre su administración.

Mercado primario

La primera venta de las fracciones de un activo, hecha directamente por el Operador al precio de referencia (unos 50 USD por fracción).

Mercado secundario

El espacio de la Plataforma donde los partícipes compran y venden fracciones entre sí, a un precio que fija el vendedor una vez el activo está totalmente fraccionado.

Titulización

Proceso por el cual los derechos económicos de un activo se agrupan en un vehículo legal y se dividen en partes que pueden adquirir distintas personas.

Vehículo de titulización (SCS)

Prop Securitisation SCS, sociedad en comandita simple de Luxemburgo que mantiene la estructura de los activos en compartimentos separados.

Sociedad gestora

Prop Management S.à r.l., sociedad de Luxemburgo que administra el vehículo de titulización y toma decisiones como la venta del activo al final del plazo.

Operador

The Fractional Controller, Inc. (Florida), que opera la Plataforma CityFraction: vende las fracciones, lleva el registro, recauda y distribuye pagos y atiende a los partícipes.

Operador local

Empresa especializada que se encarga de la operación diaria del activo: arriendo, hospedaje, mantenimiento o renta de vehículos.

Renta neta

Lo que queda de los ingresos del activo después de restar comisiones del operador, mantenimiento, costos fijos, seguros, impuestos y aportes a la reserva. Es lo que se reparte.

Renta diaria

La renta neta se calcula y se abona a tu saldo cada día, en proporción a tus fracciones. Cada mes se concilia con los ingresos y gastos reales del activo y se detalla en tu extracto.

Valorización

Aumento (o disminución) del valor de mercado del activo con el tiempo. Solo se materializa al vender las fracciones o el activo.

Rentabilidad estimada

Proyección del rendimiento anual basada en supuestos de ocupación, precios y gastos. Es una estimación y no está garantizada.

Ocupación

Porcentaje del tiempo en que el activo está arrendado, reservado o rentado y por tanto genera ingresos.

Venta instantánea

Venta inmediata de tus fracciones a la liquidez que la Plataforma ofrezca en ese momento, con una comisión mayor que la venta normal.

Venta normal

Publicas tus fracciones al precio que elijas en el mercado secundario y se venden cuando un comprador las acepta; la comisión se cobra solo si se vende.

Trueque

Intercambio de fracciones de un activo por fracciones de otro activo dentro de la Plataforma, con una comisión baja.

Retiro normal

Envío de tu saldo a tu cuenta bancaria u otro medio en 12 a 24 horas; incluye retiros gratuitos cada mes.

Retiro de emergencia

Envío prioritario de tu saldo en 1 a 12 horas, con una comisión adicional.

KYC (conoce a tu cliente)

Verificación de identidad con documento y selfie que exige la ley para prevenir fraude y lavado de activos.

AML / origen de fondos

Políticas contra el lavado de activos (Anti Money Laundering). Pueden requerir que demuestres de dónde proviene tu dinero.

Firma electrónica

Aceptación del contrato por medios electrónicos (casilla de aceptación y confirmación de compra). Tiene el mismo valor que la firma manuscrita según la E-SIGN Act, la UETA de Florida y la Ley 527 de 1999 de Colombia.

Dirección IP

Identificador de la conexión a internet desde la que se acepta o descarga el documento; se registra como evidencia electrónica.

Hash (huella SHA-256)

Código de 64 caracteres calculado a partir del texto del contrato. Si cambia una sola letra, cambia la huella; sirve para comprobar que el documento no fue alterado.

Garantía de satisfacción / retracto

Derecho a pedir la devolución del 100 % del precio pagado por fracciones compradas al Operador dentro de los 30 días siguientes al pago, sin indicar motivo.

Reserva de liquidez

Parte de los ingresos que se aparta para cubrir gastos imprevistos o meses de baja ocupación; no supera seis meses de gastos salvo causa justificada.

Fuerza mayor

Hecho imprevisto e irresistible fuera del control de las partes (desastres, epidemias, guerras, actos de autoridad) que justifica un incumplimiento o retraso.

Día Hábil

Día de lunes a viernes que no sea festivo en Miami, Florida (Estados Unidos).

PEP

Persona expuesta políticamente: quien ocupa o ha ocupado cargos públicos relevantes, o sus familiares y allegados cercanos.

Anexo C · Comisiones

CONCEPTO	COMISIÓN	CUÁNDO APLICA
Compra en el mercado primario	Sin comisión	Solo el precio publicado; los cargos del banco o la pasarela son del Partícipe.
Venta instantánea	3 %	Sobre el valor de la venta, al ejecutarse.
Venta normal (mercado secundario)	2 %	Sobre el valor de la venta, solo si se vende.
Trueque entre activos	1 %	Sobre el valor intercambiado.
Transferencia de Fracciones a otra Cuenta	Sin comisión	Sin costo para quien envía ni para quien recibe.
Envío de saldo a otra Cuenta	Gratis hasta 10.000 USD/mes	Sobre el excedente del mes, 1 % a cargo de quien recibe.
Retiro normal (12 a 24 h)	1 gratis al mes; luego 1 %	Sobre el valor retirado.
Retiro de emergencia (1 a 12 h)	3 %	Sobre el valor retirado. 1 retiro de emergencia gratis cada 3 meses (trimestre calendario), no acumulable.
Garantía de satisfacción (30 días)	Sin costo	Devolución del 100 % del precio pagado (menos rentas recibidas) en compras primarias.

IX

PARTE IX

Cumplimiento y normas

Programa de prevención de lavado de activos, conocimiento del cliente y marco normativo de referencia.

- 01 Programa de cumplimiento
- 02 Conocimiento del cliente
- 03 Normas de referencia

CUMPLIMIENTO

Programa de prevención de lavado de activos

Sistema de administración del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (LA/FT/FPADM), inspirado en el SARLAFT de Colombia, en las Recomendaciones del GAFI/FATF y en la Bank Secrecy Act de Estados Unidos.

CityFraction no tolera el uso de la plataforma para mover dinero de origen ilícito ni para financiar actividades ilegales. Nuestro programa combina conocimiento del cliente, consulta en listas, una matriz de riesgos revisada periódicamente, monitoreo de operaciones y reportes a las autoridades cuando la ley lo exige.

Prevención

Validamos la identidad de quien opera y aceptamos dinero solo por canales bancarizados, sin efectivo.

Detección

Revisamos las operaciones frente al perfil de cada usuario y atendemos señales de alerta.

Respuesta

Pedimos soportes, suspendemos operaciones mientras se aclara una alerta y reportamos cuando corresponde.

Marcos de referencia del programa

SARLAFT / SAGRILAFT

Modelos colombianos de administración del riesgo LA/FT (Superintendencia Financiera y Superintendencia de Sociedades). Los usamos como referencia metodológica.

Recomendaciones del GAFI/FATF

Estándar internacional: enfoque basado en riesgo, debida diligencia, beneficiario final, PEP y reporte de operaciones sospechosas.

Bank Secrecy Act y OFAC

Normas de Estados Unidos sobre prevención de lavado de activos y programas de sanciones económicas.

Directivas AML de la UE

Marco europeo aplicable como referencia al vehículo de titulización de Luxemburgo.

CityFraction no es una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Usamos SARLAFT como modelo de buenas prácticas, no como afirmación de supervisión.

Conocimiento del cliente (KYC)

- 1. Documento:** Eliges el país y el tipo de documento (cédula, pasaporte, DNI, licencia, permiso de residencia y otros) y escribes el número.
- 2. Frente y reverso:** Fotografías ambas caras con la cámara o subes el archivo. Rechazamos el envío si el reverso es la misma foto que el frente.
- 3. Selfie en vivo:** Tomamos una selfie con la cámara en tiempo real; no se acepta una foto de la galería.
- 4. Firma:** Firmas en pantalla. Es opcional y sirve para comparar con la firma del documento.
- 5. Autorización:** Autorizas expresamente la consulta de tu nombre y documento en listas restrictivas. Sin esta autorización no se puede enviar la validación.

6. **Análisis y revisión:** Un análisis automatizado con IA lee el documento (nombre, número, fechas) y verifica que la selfie muestre un rostro real. Después, un analista revisa y decide.

Normas de referencia

Marco normativo que tomamos como referencia según el país; no implica autorización ni supervisión de las autoridades mencionadas.

Colombia: Ley 1581 de 2012 y Decreto 1377 de 2013 (datos personales) · Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) · Ley 1755 de 2015 (derecho de petición) · Ley 527 de 1999 (comercio electrónico) · SAGRILAF, Circular Básica Jurídica de la Superintendencia de Sociedades

Estados Unidos: Bank Secrecy Act y USA PATRIOT Act · Regulaciones de sanciones de la OFAC · California Consumer Privacy Act (CCPA/CPRA) · Florida Business Corporation Act

Unión Europea / Luxemburgo: Reglamento General de Protección de Datos (UE) 2016/679 · Reglamento (UE) 2020/1503 (referencia) · Directiva 2014/65/UE MiFID II (referencia) · Ley luxemburguesa de titulización del 22 de marzo de 2004 (referencia)

X

PARTE X

Documentos y contexto del sector

Lista de documentos de referencia y de muestra, y noticias de terceros sobre el sector con sus enlaces.

- 01 Documentos
- 02 Contexto del sector
- 03 Contacto

DOCUMENTOS

Documentos de referencia y de muestra

DOCUMENTO	TIPO	DÓNDE CONSULTARLO
Contrato de participación (ejemplar para revisión)	Contrato	https://cityfraction.com/proyectos/oasis-ciudad-amurallada/contrato.pdf
Ficha técnica de un activo	Ficha	https://cityfraction.com/proyectos/oasis-ciudad-amurallada/ficha.pdf
Recibo de compra (muestra)	Muestra	https://cityfraction.com/legal/modelo-legal/ejemplos/recibo.pdf
Extracto mensual (muestra)	Muestra	https://cityfraction.com/legal/modelo-legal/ejemplos/extracto.pdf
Documentación legal completa	Libro	https://cityfraction.com/legal/documentacion-completa.pdf

Registros corporativos (Florida y Luxemburgo): <https://cityfraction.com/nosotros#documentos>

Contexto del sector (noticias de terceros)

Notas de medios de terceros sobre el sector de la inversión inmobiliaria fraccionada, la financiación participativa y la tokenización. No mencionan ni respaldan a CityFraction: las incluimos como contexto del mercado y de su marco normativo. Las cifras y opiniones son de cada medio o de las empresas citadas.

PORTAFOLIO · COLOMBIA · 29 DE JULIO DE 2026

¿Cómo invertir en finca raíz desde \$230.000? El modelo de fracciones que busca eliminar la barrera de entrada

Explica cómo la inversión por fracciones permite participar en proyectos inmobiliarios con montos bajos y recuerda que ni la renta ni la valorización están garantizadas.

<https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/como-invertir-en-finca-raiz-desde-230-000-el-modelo-de-fracciones-que-busca-eliminar-la-barrera-de-entrada-49920>

BLU RADIO · COLOMBIA · 29 DE JULIO DE 2026

Cómo invertir en finca raíz con menos de \$230.000: lo que debe saber antes de empezar

Repasa el funcionamiento de la inversión fraccionada en inmuebles, sus fuentes de rentabilidad y los riesgos que conviene conocer antes de invertir.

<https://www.bluradio.com/economia/finanzas-personales/como-invertir-en-finca-raiz-con-con-menos-de-230-000-lo-que-debe-saber-antes-de-empezar-so35>

NOTICIAS RCN · COLOMBIA · 28 DE JULIO DE 2026

¿Se puede invertir en inmuebles en zonas de alta valorización con solo \$230.000?

Describe plataformas que dividen inmuebles en fracciones, con ingresos de renta turística y posible valorización, y advierte que ninguno está garantizado.

<https://www.noticiasrcn.com/economia/como-invertir-en-inmuebles-en-zonas-de-alta-valorizacion-con-solo-230-000-1044981>

PORTAFOLIO · COLOMBIA · 5 DE MAYO DE 2026

Qué es la tokenización inmobiliaria y por qué abre una fuente de capital para proyectos de renta y coliving

Recoge un análisis de Asobancaria según el cual la tokenización de activos reales puede financiar proyectos de renta, y señala que Colombia aún no tiene un marco normativo estructurado para estos activos digitales.

<https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/que-es-la-tokenizacion-inmobiliaria-y-por-que-abre-una-fuente-de-capital-para-proyectos-de-renta-y-coliving-493293>

ENTER.CO · COLOMBIA · 28 DE ENERO DE 2025

Lokl, la plataforma creada por un colombiano con la que puedes invertir en proyectos inmobiliarios bajos montos

Presenta una plataforma colombiana de inversión inmobiliaria fraccionada con montos bajos, como ejemplo del crecimiento de este modelo en el país.

<https://www.enter.co/startups/lokl-la-plataforma-creada-por-un-colombiano-con-la-que-puedes-invertir-en-proyectos-inmobiliarios-bajos-montos>

VALORA ANALITIK · COLOMBIA · 21 DE DICIEMBRE DE 2024

Inversión de colombianos en el exterior en el mercado inmobiliario local empuja las remesas

Relaciona el aumento de las remesas con la inversión inmobiliaria de colombianos que viven en el exterior, en parte a través de plataformas de inversión colaborativa.

<https://www.valoraanalitik.com/inversion-de-colombianos-en-el-exterior-en-el-mercado-inmobiliario-local-empuja-las-remesas/>

PORTAFOLIO · COLOMBIA · 12 DE DICIEMBRE DE 2024

Mercado inmobiliario: más colombianos en exterior invierten en proyectos locales

Informa que cada vez más colombianos en el exterior invierten en finca raíz de su país, a menudo con montos fraccionados mediante plataformas especializadas.

<https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/mercado-inmobiliario-mas-colombianos-en-exterior-invierten-en-proyectos-locales-619450>

ÁMBITO · ARGENTINA · 14 DE NOVIEMBRE DE 2024

Tokenización de inmuebles: Argentina lidera el ranking de inversiones en América Latina

Recoge una encuesta internacional sobre inversión inmobiliaria tokenizada en la que la región muestra un interés creciente, liderado por inversionistas jóvenes.

<https://www.ambito.com/real-estate/tokenizacion-inmuebles-argentina-lidera-el-ranking-inversiones-america-latina-n6082026>

LEGALTODAY (ARANZADI LA LEY) · ESPAÑA · 7 DE JUNIO DE 2024

El crowdfunding inmobiliario en España: El papel de las Plataformas de Servicios de Financiación Participativa en la mitigación de riesgos y responsabilidades del inversor (I)

Análisis jurídico del marco español y europeo (Reglamento UE 2020/1503) para las plataformas de financiación participativa inmobiliaria y del papel de la CNMV.

<https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/civil/el-crowdfunding-inmobiliario-en-espana-el-papel-de-las-plataformas-de-servicios-de-financiacion-part>

EL TIEMPO · COLOMBIA · 16 DE ENERO DE 2024

Cuatro formas de invertir en propiedad raíz sin endeudarse

Incluye la propiedad fraccionada y la compra conjunta entre las alternativas para invertir en finca raíz sin crédito hipotecario.

<https://www.eltiempo.com/economia/finanzas-personales/propiedad-raiz-cuatro-formas-de-invertir-sin-endeudarse-segun-una-experta-en-finanzas-845222>

BLOOMBERG LÍNEA · COLOMBIA / EE. UU. · 2 DE DICIEMBRE DE 2023

Crece el apetito de colombianos por las inversiones inmobiliarias en Estados Unidos

Describe el interés creciente de inversionistas colombianos por inmuebles en Estados Unidos mediante plataformas que permiten participar con montos fraccionados.

<https://www.bloomberglinea.com/2023/12/02/crece-el-apetito-de-colombianos-por-las-inversiones-inmobiliarias-en-estados-unidos/>

VALORA ANALITIK · COLOMBIA · 12 DE JULIO DE 2022

Así puede invertir en apartamentos de lujo desde \$112 millones

Reseña el lanzamiento de un modelo de inversión fraccionada en apartamentos de lujo en Cartagena por parte de una empresa inmobiliaria colombiana.

<https://www.valoraanalitik.com/como-invertir-en-apartamentos-de-lujo-colombia-baratos/>

PORTAFOLIO · COLOMBIA · 27 DE JULIO DE 2021

Propiedad colaborativa, tendencia de inversión en nuevas generaciones

Presenta la propiedad colaborativa como una alternativa de inversión que gana espacio entre las nuevas generaciones.

<https://www.portafolio.co/negocios/inversion/propiedad-colaborativa-tendencia-de-inversion-en-nuevas-generaciones-554458>

VALORA ANALITIK · COLOMBIA · 27 DE OCTUBRE DE 2020

Habi.co ofrecerá opción de invertir en finca raíz 100 % digital con apoyo de a2censo

Informa sobre una opción de inversión inmobiliaria digital a través de a2censo, la plataforma de financiación colaborativa de la Bolsa de Valores de Colombia.

<https://www.valoraanalitik.com/habi-co-ofrecer-opcion-de-invertir-en-finca-ra-z-100-digital-con-apoyo-de-a2censo/>

Contacto

Correo: info@cityfraction.com · WhatsApp: +57 300 110 1205.

Peticiones, quejas y reclamos: cityfraction.com/pqrs (respuesta en máximo 15 días hábiles).

La versión publicada en cityfraction.com/legal prevalece sobre cualquier copia de este documento.

I

II

III

IV

V

VI

VII

VIII

IX

**X ·
DOCUMENTOS**