

Fracciones inmobiliarias: qué son, cómo funcionan y cómo invertir desde 50 USD

Una fracción es una parte igual de un inmueble real. Compras las que quieras, un operador profesional lo administra y recibes tu parte de la renta cada día y de la valorización cuando se vende. Esta guía resume cómo funciona, qué riesgos tiene y el vocabulario que necesitas.

1 · Cómo funciona, paso a paso

1. Selección del inmueble

Un comité evalúa ubicación, contratos, ocupación y potencial. Aprobamos menos del 5 % de lo que revisamos.

2. Fraccionamiento

El inmueble se divide en fracciones de precio fijo, desde 50 USD cada una.

3. Compra

Eliges cuántas fracciones quieres, pagas con tarjeta, PSE, Nequi o Bre-B y firmas digitalmente el contrato de participación.

4. Operación

Un operador profesional gestiona el arriendo, el mantenimiento y la ocupación. Tú no administras nada.

5. Renta diaria

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.

6. Salida

Vendes tus fracciones cuando quieras en el mercado secundario, o esperas la venta del inmueble al final del horizonte.

2 · Riesgos y cómo mitigarlos

Vacancia

Si el inmueble no se ocupa o el inquilino se va, la renta baja ese periodo.

Cómo mitigarlo: [Mira la ocupación histórica, los contratos y el operador.](#)

Liquidez

Vender antes del plazo depende de que haya compradores en el mercado secundario.

Cómo mitigarlo: La venta instantánea (3 %) es tu salida rápida.

Obra

En proyectos en construcción puede haber retrasos o sobrecostos.

Cómo mitigarlo: Revisa la constructora, los hitos y las licencias.

Mercado

Los inmuebles pueden bajar de precio y las divisas moverse.

Cómo mitigarlo: Diversifica entre activos y ciudades y piensa a cinco años.

3 · Cómo salir de la inversión

Venta instantánea	3 %	CityFraction te compra al momento.
Venta normal	2 %	Publicas en el mercado secundario y fijas el precio.
Trueque instantáneo	1 %	Cambias por fracciones de otro activo.
Transferencia	Gratis	Envías fracciones a otra cuenta CityFraction.

4 · Glosario de inversión fraccionada (50 términos)

Activo · Fracciones

Bien real que se fracciona: apartamento de renta corta, local, proyecto en construcción, auto en renta o remate.

Apalancamiento · Finanzas

Uso de deuda para comprar un activo. Los activos de CityFraction se compran sin deuda, salvo que la ficha diga lo contrario.

Beneficiario final · Legal

Persona natural que en últimas se beneficia de una inversión hecha a nombre de una empresa.

Bono de bienvenida · Plataforma

Crédito (US\$10) que recibes al registrarte, solo para comprar fracciones, con fecha de vencimiento.

Cap rate · Finanzas

Tasa de capitalización: $\text{renta neta anual} \div \text{valor del activo}$. Sirve para comparar activos entre sí.

Contrato de participación · Legal

Documento que firmas digitalmente al comprar: define tus derechos sobre la renta, la venta y la información del activo.

Copropietario · Fracciones

Persona que posee una o más fracciones de un activo. Su porcentaje es $\text{fracciones propias} \div \text{fracciones totales}$.

Diversificación · Finanzas

Repartir la inversión entre varios activos, ciudades y monedas para reducir el impacto de un mal resultado individual.

Extracto mensual · Plataforma

PDF con tu portafolio, rentas, movimientos y retiros de cada mes, disponible en Mi cuenta.

Flujo de caja · Finanzas

Dinero que entra y sale de un activo en un periodo. Positivo cuando los ingresos superan los gastos.

Fracción · Fracciones

Cada una de las partes iguales en que se divide un activo. En CityFraction una fracción cuesta alrededor de 50 USD y da derecho a la parte proporcional de la renta y de la valorización.

Fraccionamiento · Fracciones

Proceso de dividir el valor de un inmueble o vehículo en fracciones de precio fijo para que muchas personas puedan participar.

Fracciones disponibles · Fracciones

Fracciones que aún no se han vendido en la oferta inicial de un activo.

Horizonte · Finanzas

Plazo estimado de la inversión, al final del cual el activo puede venderse y repartirse el resultado entre los copropietarios.

KYC (conoce a tu cliente) · Legal

Verificación de identidad con documento y selfie. Obligatoria para retirar dinero y para cumplir las normas contra el lavado de activos.

Liquidez · Mercado

Facilidad para convertir tus fracciones en dinero. Depende de que haya compradores o de la venta instantánea.

Listas restrictivas · Legal

Bases de datos (OFAC, ONU, UE...) de personas con las que no se puede operar. Al validar tu identidad se consulta tu nombre en ellas.

Mercado primario · Mercado

Venta inicial de las fracciones de un activo nuevo, al precio fijado por la plataforma.

Mercado secundario · Mercado

Espacio donde los inversionistas compran y venden fracciones entre sí después de la oferta inicial.

Ocupación · Rentas

Porcentaje del tiempo en que el alojamiento está reservado. Mueve directamente la renta de un activo de renta corta.

Oferta por fracciones · Mercado

Propuesta de compra que haces a otro miembro por sus fracciones; el dinero queda reservado hasta que acepte, rechace o pasen 3 días.

Operador · Rentas

Empresa que administra el activo: reservas, limpieza, mantenimiento, atención a huéspedes. Cobra un porcentaje del ingreso.

Participación · Fracciones

Porcentaje del activo que representan tus fracciones. Con 10 de 1.000 fracciones tienes el 1 %.

Plusvalía · Finanzas

Ganancia obtenida por vender un activo (o una fracción) por más de lo que costó.

Recarga · Plataforma

Abono a tu saldo con tarjeta, PSE, Nequi/Bre-B o transferencia bancaria.

Remate · Mercado

Compra de un inmueble por debajo de su valor comercial en subasta judicial o venta forzada. En CityFraction, club privado con membresía o mínimo invertido.

Renta corta · Rentas

Alquiler por noches o semanas a turistas o viajeros (tipo Airbnb). Suele rendir más que el arriendo tradicional, con más variación por temporada.

Renta diaria · Rentas

Forma en que CityFraction calcula y abona la renta: cada día, proporcional a tus fracciones y a los ingresos netos del activo.

Renta neta · Rentas

Lo que queda del ingreso del activo después de operación, mantenimiento, administración, impuestos y seguros. Es la base de lo que recibes.

Renta tradicional · Rentas

Arriendo con contrato de meses o años a un solo inquilino. Ingreso más estable, generalmente menor.

Rentabilidad anual estimada · Rentas

Renta neta esperada en un año dividida entre el valor del activo, expresada en porcentaje. Es una estimación, no una garantía.

Retención en la fuente · Legal

Impuesto que se descuenta antes de pagar una renta, según la ley del país donde está el activo y la residencia del inversionista.

Retiro · Plataforma

Envío de tu saldo a tu cuenta bancaria o billetera. Normal: 12–24 h hábiles sin costo; urgente: 1–12 h con comisión.

RevPAR · Rentas

Ingreso por alojamiento disponible: tarifa por noche × ocupación. Permite comparar alojamientos con distinta tarifa y ocupación.

Riesgo cambiario · Finanzas

Variación del valor de tu inversión por cambios en la tasa entre el dólar, el peso o el euro.

Riesgo de vacancia · Finanzas

Posibilidad de que el activo no se ocupe o el inquilino se vaya y la renta baje en ese periodo.

Saldo · Plataforma

Dinero disponible en tu cuenta CityFraction para invertir, enviar a otro miembro o retirar.

SARLAFT · Legal

Sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo: políticas, listas restrictivas y monitoreo que aplica la plataforma.

Spread · Mercado

Diferencia entre el precio al que alguien vende y el precio al que alguien compra una fracción en el mercado secundario.

Tarifa por noche (ADR) · Rentas

Precio promedio cobrado por noche. Junto con la ocupación determina el ingreso bruto.

Temporada alta y baja · Rentas

Periodos del año con más o menos demanda turística. La renta sube y baja con ellos.

TIR · Finanzas

Tasa interna de retorno: rentabilidad anual que iguala lo invertido con todos los flujos futuros (rentas + venta). Resume renta y valorización en un solo número.

Titulización · Legal

Estructura legal que separa el activo de la plataforma: el inmueble queda en un vehículo independiente que emite los derechos sobre él.

Transferencia de fracciones · Mercado

Enviar fracciones a otra cuenta CityFraction sin venderlas (regalo, herencia, reorganización).

TRM · Finanzas

Tasa representativa del mercado: precio oficial del dólar en pesos colombianos. CityFraction cobra y paga en pesos usando una tasa de referencia.

Trueque · Mercado

Cambiar fracciones de un activo por fracciones de otro, pagando una pequeña comisión.

Valorización · Finanzas

Aumento del precio del activo con el tiempo. Se refleja en el valor de tus fracciones y se realiza cuando el activo se vende.

Vehículo de inversión (SPV) · Legal

Sociedad o patrimonio autónomo creado solo para ser dueño de un activo y repartir sus resultados entre los participantes.

Venta instantánea · Mercado

CityFraction te compra tus fracciones en el momento, descontando una comisión. Es la salida más rápida.

Venta normal · Mercado

Publicas tus fracciones con el precio que quieras y esperas a que otro inversionista las compre.

5 · Preguntas frecuentes

¿Qué es CityFraction?

Una plataforma para comprar fracciones de activos reales que generan ingresos: alojamientos de renta corta, autos en renta y, para un club privado, remates inmobiliarios. Recibes tu parte proporcional de los ingresos netos.

¿Qué es una fracción?

Un derecho económico sobre un activo concreto. Cada fracción te da participación proporcional en los ingresos netos que genera ese activo.

¿Cuánto cuesta una fracción?

En el mercado primario cada fracción cuesta exactamente 50 USD. Si pagas en otra divisa, se cobra el equivalente a la tasa de cambio del momento.

¿Necesito ser experto?

No. Cada activo muestra sus números, riesgos y documentos en lenguaje claro, y tiene un simulador para estimar ingresos. Aun así, lee la información y decide según tu propio criterio.

¿Cómo gano dinero?

Con el ingreso neto del activo, que se abona a tu saldo cada día en proporción a tus fracciones, y eventualmente vendiendo tus fracciones en el mercado secundario.

¿Cuándo recibo la renta?

Cada día. La renta se calcula y se abona a tu saldo cada día (renta diaria), proporcional a tus fracciones y a los ingresos netos del activo; el detalle aparece en tu extracto mensual.

¿Cómo se calcula lo que me toca?

El ingreso neto de cada día se divide entre el total de fracciones del activo y se multiplica por las fracciones que tienes (reparto a prorrata). Ese monto se abona a tu saldo ese mismo día.

¿Qué gastos se descuentan?

Las comisiones de los canales (Airbnb, Booking o Turo), la operación, la limpieza, el mantenimiento, los seguros, los impuestos y una reserva.

¿Cuánto cuesta comprar fracciones?

0 %. No hay comisión de compra para el usuario.

¿Cuánto cuesta la venta instantánea?

3 % sobre el valor vendido.

¿Cuánto cuesta vender en el mercado secundario?

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

¿Cuánto cuesta un trueque?

1 % sobre el valor intercambiado.

6 · Siguiente paso

Crea tu cuenta gratis, valida tu identidad y compra tu primera fracción desde 50 USD. Todo el contenido actualizado, las fichas de cada activo y la comunidad están en cityfraction.com. Glosario completo en cityfraction.com/glosario.

Este documento es informativo. Las rentabilidades son estimaciones basadas en la operación de cada activo y no están garantizadas. Invertir implica riesgos, incluida la pérdida parcial del capital. DATAINTER SAS · NIT 901.895.823 · info@cityfraction.com.