

CITYFRACTION · GUÍA · FUNDAMENTOS

Cómo leer la ficha técnica de un activo antes de comprar

Antes de comprar una fracción conviene leer la ficha técnica del activo. Explicamos sus secciones y qué preguntas hacerte en cada una.

4 min de lectura · cityfraction.com/blog/como-leer-ficha-tecnica

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-R8HP-W3D4 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-R8HP-W3D4

PUNTOS CLAVE

• La ficha técnica de CityFraction tiene cuatro bloques: el activo, las finanzas, cómo invertir y ventajas y riesgos.

• La rentabilidad anual y la valorización se muestran como estimaciones, no como garantías.

• El horizonte de cada activo indica el plazo previsto, que puede prorrogarse hasta 24 meses.

• La ficha se complementa con el contrato de participación, que firmas al comprar.

Por qué leer la ficha

La ficha técnica es el resumen de todo lo que necesitas saber de un activo antes de invertir. En CityFraction se puede ver en la página de cada activo y descargar en PDF. Leerla con calma, y no solo mirar la rentabilidad, es el paso más importante para invertir con criterio.

Bloque 1: el activo

Describe qué es exactamente: un alojamiento o un auto, su ubicación, su tipo, su estrategia de renta, su estado y sus características. Aquí conviene preguntarse si la ubicación tiene demanda, si el activo está operando o aún no, y quién lo opera.

- Ciudad y zona.
- Tipo de activo y estrategia (renta corta, auto en renta, renta tradicional).
- Estado: disponible, próximamente o financiado.
- Operador responsable de la gestión diaria.

Bloque 2: las finanzas

Muestra el valor total del activo, el número de fracciones, el precio por fracción, la rentabilidad anual estimada, la valorización estimada, la ocupación supuesta, la comisión del operador y la reserva de mantenimiento. Es la parte más técnica y la más importante.

Las cifras de rentabilidad y valorización son estimaciones basadas en datos de ocupación, tarifas y costos. No están garantizadas y pueden variar. Pregúntate si los supuestos de ocupación y tarifa son razonables para esa ciudad y temporada.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-R8HP-W3D4 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-R8HP-W3D4

Qué mirar en las finanzas	
Dato	**Pregunta clave**
Precio por fracción	¿Cuántas fracciones puedo comprar con mi presupuesto?
Rentabilidad anual estimada	¿Es neta de costos? ¿Qué ocupación asume?
Valorización estimada	¿Es razonable para ese mercado?
Ocupación supuesta	¿Coincide con datos de la ciudad?
Comisión del operador y reserva	¿Cuánto se descuenta antes de repartir?
Horizonte	¿Puedo mantener la inversión ese tiempo?

Guía general de lectura.

Bloque 3: cómo invertir

Explica el proceso: crear la cuenta, elegir el activo y las fracciones, pagar con el medio preferido, firmar el contrato electrónicamente, seguir el portafolio y cobrar la renta, y vender o retirar cuando se necesite. Es útil para entender en qué momento eres titular y cuándo empiezas a recibir renta.

Bloque 4: ventajas y riesgos

Resume lo que hace atractivo al activo y lo que puede salir mal. Lee con especial atención los riesgos: demanda, regulación, mantenimiento, liquidez, tipo de cambio y valor de mercado. Si un riesgo no queda claro, pregunta antes de invertir.

> Toda inversión tiene riesgos, incluida la pérdida de capital. Las rentabilidades de los activos de CityFraction son estimadas y no están garantizadas.

El contrato de participación

La ficha se complementa con el contrato de participación, que firmas electrónicamente al comprar. El contrato establece tus derechos sobre los ingresos netos y sobre el producto de la venta final del activo, el plazo, la posibilidad de venta anticipada con aviso de al menos 30 días y una valoración independiente, la prórroga de hasta 24 meses y la comisión de éxito, si la ficha la informaba. Vale la pena leerlo completo.

Si tienes dudas sobre una cláusula, consulta las preguntas frecuentes o escríbenos antes de comprar.

Errores comunes al leer una ficha

El error más frecuente es mirar solo la rentabilidad estimada y compararla con la de otros activos sin revisar los supuestos. Dos activos con la misma cifra pueden tener riesgos muy distintos: uno

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-R8HP-W3D4 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-R8HP-W3D4

puede depender de una ocupación optimista o de una sola temporada, y otro puede tener costos de mantenimiento más altos por su antigüedad.

Otro error es ignorar el horizonte. Si necesitas el dinero en un año y el activo tiene un plazo previsto de cinco, puedes verte obligado a vender en el mercado secundario en un mal momento. Por eso la ficha debe leerse completa, de principio a fin, y contrastarse con tus propios objetivos y plazos.

Conclusión

Una buena decisión de inversión empieza por leer. La ficha técnica te dice qué compras, cuánto podría rendir según los supuestos, cuánto cuesta y qué riesgos asumes. Tómate el tiempo de leerla en cada activo y de comparar varios antes de decidir.

Preguntas frecuentes

¿Dónde está la ficha técnica de un activo?

En la página de cada activo, con opción de descargarla en PDF.

¿La rentabilidad de la ficha está garantizada?

No. Es una estimación basada en ocupación, tarifas y costos, y puede variar.

¿Qué pasa si el activo no se vende al final del plazo?

El plazo puede prorrogarse hasta 24 meses si el mercado no permite vender a un valor razonable.

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-R8HP-W3D4 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-R8HP-W3D4