

CITYFRACTION · GUÍA · TENDENCIAS

Remates inmobiliarios: cómo funciona el club privado

Los remates pueden ofrecer precios por debajo del mercado, pero también traen riesgos y complejidad. Te explicamos cómo funcionan y quién puede acceder.

6 min de lectura · cityfraction.com/blog/remates-inmobiliarios-club-privado

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-VBJG-35X6 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-VBJG-35X6

PUNTOS CLAVE

• Un remate es la venta pública de un inmueble, normalmente para pagar una deuda; los precios pueden quedar por debajo del mercado.

• Los descuentos vienen con riesgos: ocupantes, deudas asociadas, estado físico desconocido y procesos largos.

• En CityFraction, los remates están disponibles solo para el club privado, con al menos 5.000 USD invertidos.

• Por su perfil de riesgo, los remates deberían ser una parte pequeña de un portafolio diversificado.

• Ningún descuento garantiza ganancia; la ejecución importa tanto como el precio.

Qué es un remate inmobiliario

Un remate o subasta inmobiliaria es la venta de un inmueble mediante un proceso de puja, normalmente ordenado por un juez o por un acreedor para recuperar una deuda. Cuando un propietario deja de pagar una hipoteca o un crédito, el acreedor puede pedir que el inmueble se venda para cubrir lo adeudado.

En muchos países, estos procesos tienen reglas propias: un valor base, plazos para presentar ofertas, depósitos de garantía y trámites posteriores para la entrega del inmueble. Las reglas varían mucho entre Colombia, Estados Unidos y España, y dentro de cada país según el tipo de proceso.

Lo que los hace atractivos es que el precio final puede quedar por debajo del valor de mercado. Lo que los hace complejos es todo lo que puede pasar antes y después de la adjudicación.

Por qué existen los descuentos

El descuento en un remate no es un regalo; es la compensación por riesgo y complejidad. Quien compra en remate muchas veces no puede inspeccionar el inmueble por dentro, debe asumir trámites legales, puede encontrar ocupantes que no quieren salir o deudas como impuestos prediales o cuotas de administración pendientes.

Además, el proceso puede tardar. Entre la adjudicación y la entrega efectiva pueden pasar meses, durante los cuales el capital no genera rentas. Todo esto reduce el número de compradores interesados y, por tanto, el precio.

Un inversionista experimentado evalúa si el descuento compensa esos riesgos y costos. No basta con comprar barato: hay que poder recuperar, remodelar, operar o vender el inmueble.

- Inspección limitada o inexistente antes de comprar.
- Posibles ocupantes y procesos de desalojo.
- Deudas asociadas al inmueble.
- Plazos largos de entrega y trámites.
- Costos de remodelación imprevistos.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-VBJG-35X6 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-VBJG-35X6

Ejemplo: el descuento después de los costos

Imaginemos un inmueble con un valor de mercado estimado de 200.000 USD que se adjudica en remate por 140.000 USD, un 30 % por debajo. Parece una gran oportunidad, pero hay que sumar los costos y el tiempo. Las cifras son puramente ilustrativas.

En este escenario, el descuento real se reduce de 30 % a algo menos del 12 %, y eso sin contar el riesgo de que algo salga peor de lo previsto. Por eso el análisis previo es fundamental.

Remate ilustrativo: precio vs. costo total

Concepto	Monto
Valor de mercado estimado	200.000 USD
Precio de adjudicación	140.000 USD
Deudas asociadas (impuestos, administración)	8.000 USD
Trámites legales y entrega	6.000 USD
Remodelación	20.000 USD
Costo de oportunidad 8 meses sin rentas	3.000 USD
Costo total	177.000 USD (~ 11,5 % bajo mercado)

Si el costo total es 177.000 USD y el valor de mercado se confirma en 200.000 USD, el margen bruto sería de 23.000 USD antes de impuestos y comisiones de venta. Si el mercado cae o la remodelación cuesta más, el margen desaparece. Cada fracción del club costaría igualmente 50 USD.

Cómo funciona el club privado de CityFraction

En CityFraction, las oportunidades de remates inmobiliarios están disponibles únicamente para el club privado, al que acceden usuarios con al menos 5.000 USD invertidos en la plataforma. Esa condición busca que quienes participen ya tengan experiencia con la plataforma y un portafolio diversificado, dado el mayor nivel de complejidad y riesgo de estas operaciones.

Como en el resto de la plataforma, la inversión se hace mediante fracciones, que representan derechos económicos sobre el resultado del activo, dentro de la estructura de titularización en Luxemburgo. Los detalles de cada oportunidad, incluidos sus riesgos específicos, se presentan a los miembros del club.

Si aún no llegas a 5.000 USD, puedes construir tu portafolio con propiedades de renta corta en /proyectos o autos en /carfractions. Llegar al club debería ser consecuencia de un plan, no una meta en sí misma.

Acceso al club privado: al menos 5.000 USD invertidos. Los remates no están disponibles para el público general de la plataforma.

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-VBJG-35X6 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-VBJG-35X6

Remates frente a renta corta: perfiles distintos

Las fracciones de propiedades de renta corta buscan generar ingresos mensuales a partir de la operación en plataformas como Airbnb o Booking. Su retorno depende de la ocupación y de los costos operativos. Los remates, en cambio, suelen depender más de comprar con descuento, mejorar el inmueble y venderlo o rentarlo después.

Eso hace que los remates tengan un perfil de flujo distinto: puede haber periodos largos sin ingresos y un resultado concentrado al final. También hay más incertidumbre sobre los plazos. No son mejores ni peores, son diferentes, y encajan en una parte del portafolio de quien tolera esa incertidumbre.

Otra diferencia es el nivel de conocimiento que requieren. En la renta corta, el inversionista puede seguir indicadores sencillos como ocupación, tarifa promedio y rentas netas. En un remate, entran en juego aspectos jurídicos, de obra y de mercado que son más difíciles de evaluar desde fuera. Por eso tiene sentido que estas oportunidades estén reservadas a quienes ya tienen experiencia invirtiendo en la plataforma.

Cuánto de tu portafolio dedicar a remates

Por su perfil de riesgo, una regla prudente es que los remates sean una porción minoritaria de tu inversión. Si tienes 10.000 USD invertidos, destinar entre el 10 % y el 20 % a oportunidades del club podría ser razonable para alguien con tolerancia moderada al riesgo, mientras el resto sigue en activos de renta.

Diversifica también dentro de los remates: varias oportunidades pequeñas son más prudentes que una sola grande. Y nunca uses dinero de tu fondo de emergencia ni dinero que necesitarás pronto, porque los plazos pueden extenderse.

Antes de participar, lee con calma la información de la oportunidad, los riesgos en /legal#riesgos y consulta con un asesor si tienes dudas sobre impuestos.

> Los remates pueden tardar más de lo previsto o generar pérdidas. Ningún descuento inicial garantiza ganancia.

Preguntas que debes hacerte antes de entrar

Antes de invertir en cualquier remate, responde con honestidad estas preguntas. Si alguna te genera incomodidad, quizá este tipo de activo no es para ti en este momento, y está bien.

La mejor inversión es la que entiendes y la que puedes sostener aunque las cosas tarden más de lo esperado.

- ¿Puedo dejar este dinero inmovilizado más tiempo del previsto?
- ¿Entiendo de dónde viene el descuento y qué riesgos lo explican?
- ¿Qué pasa si el valor de mercado resulta menor al estimado?
- ¿Mi portafolio sigue diversificado después de esta inversión?

Preguntas frecuentes

Documento auténtico de CityFraction · Código de verificación CF-VBJG-35X6 · verifica en cityfraction.com/verificar?c=CF-VBJG-35X6

¿Quién puede invertir en remates en CityFraction?

Solo los miembros del club privado, es decir, usuarios con al menos 5.000 USD invertidos.

¿Los remates siempre son una ganga?

No. El descuento compensa riesgos como ocupantes, deudas, trámites y estado del inmueble; después de costos puede ser mucho menor.

¿Cuánto cuesta una fracción en un remate?

Las fracciones en el mercado primario cuestan 50 USD, igual que en el resto de la plataforma.

¿Los remates generan rentas mensuales?

No necesariamente. Su resultado puede depender de la remodelación, venta o renta posterior, con periodos sin ingresos.

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

Información sobre riesgos: cityfraction.com/legal#riesgos