

CROWDFUNDING INMOBILIARIO:

UNA ALTERNATIVA DE INVERSIÓN ONLINE CON RETORNO EN DÓLARES Y SIN NECESIDAD DE UN GRAN CAPITAL.

FOTO: WWW.PEXELS.COM

>> POR:
DR. C.P. MARTÍN FEDERICI



DIRECTOR DE KUABI. ESPECIALISTA EN GESTIÓN DE PATRIMONIOS E INVERSIONES.

Históricamente en Argentina, frente a los escenarios de incertidumbre e inestabilidad económica, las propiedades han sido consideradas como una de las inversiones más seguras para resguardar los ahorros, ya que son activos dolarizados, de baja volatilidad y con garantía real. Y hasta hace algunos años, el mercado inmobiliario era un territorio exclusivo para inversores con un gran capital y conocimiento especializado. Sin embargo, **el surgimiento del crowdfunding inmobiliario está cambiando el juego al democratizar el acceso a través de las microinversiones online.** En esta nota, exploraremos algunos puntos clave para comprender esta nueva forma de invertir en "ladrillos".

¿QUÉ ES EL CROWDFUNDING INMOBILIARIO?

Es una forma de financiamiento colectivo que, por un lado, permite a cualquier persona invertir de forma online pequeñas cantidades de dinero, en moneda pesos o dólar, en diferentes proyectos inmobiliarios a través de plataformas especializadas, participando junto a grandes inversores de la rentabilidad en dólares, generada por el alquiler y/o venta de las propiedades; y, por otro lado, favorece a los desarrolladores en la visibilidad de sus proyectos, en el incremento de la velocidad y volumen de financiamiento, y en la reducción de costos, entre otras cosas.

Estas plataformas son desarrolladas por empresas PropTech, un tipo de Fintech que aplica la tecnología para mejorar la eficiencia del mercado inmobiliario. En el crowdfunding inmobiliario tradicional, conectan a los desarrolladores con diferentes inversores para financiar grandes proyectos completos. Sin embargo, conforme avanza la industria y la tecnología, la oferta se va diversificando y atomizando en unidades funcionales

como departamentos u oficinas, permitiendo al desarrollador brindar mayor seguridad al ofrecer alternativas de inversión en proyectos que ya están en marcha, método conocido como crowdinvesting.

¿QUÉ INSTRUMENTO JURÍDICO SE UTILIZA?

En Argentina, uno de los instrumentos jurídicos más utilizados para estructurar proyectos inmobiliarios es el contrato de fideicomiso de administración y construcción, el cual debe estar registrado ante la IGJ o el organismo que corresponda según la jurisdicción. Se destaca por crear un patrimonio autónomo y blindar los activos frente a los acreedores de las partes. La sociedad fiduciaria es la figura principal que administra el patrimonio y tiene por encargo hacer cumplir el objeto del contrato y velar por los intereses de los beneficiarios. La inversión se instrumenta como aportes al fideicomiso y cada inversor será un beneficiario/fiduciante del contrato, por lo que recibirá un porcentaje de participación en el proyecto seleccionado.

VENTAJAS

Una de las grandes ventajas es el acceso a diversos proyectos inmobiliarios premium, con muy poco capital, y la flexibilidad en los plazos y montos de inversión. A su vez, es una alternativa legal para dolarizar

los ahorros, ya que permite ingresar en pesos y salir en dólares, ofreciendo una cobertura frente a la inflación y la devaluación. Incluso brinda más liquidez que un activo inmobiliario gracias a las "ventanas de salida anticipada". Y utiliza un sistema hassle-free o "sin complicaciones" donde el inversor no tiene que preocuparse ni por el papeleo ni por la gestión de las propiedades, ya que la empresa se encarga de todos los detalles.

Por otro lado, al tratarse de una compra mayorista, otorga al administrador una capacidad de negociación mayor con los desarrolladores para conseguir descuentos y mayores retornos.

TIPOS

Haciendo una clasificación general podemos identificar diferentes tipos como el "Crowdfunding de préstamos", donde los inversores prestan dinero a los desarrolladores a cambio de un interés fijo; y el "Crowdfunding de capital", donde los inversores compran una participación del proyecto y reciben ganancias por alquiler y/o venta de las propiedades. Además, existe el "Crowdfunding basado en tokens", que permite representar la propiedad de un activo inmobiliario a través de unidades digitales en blockchain. Mientras que en el mercado de capitales se utiliza esta modalidad, por ejemplo, a través de los "Fondos Comunes de Inversión Cerrados Inmobiliarios", regulado por la CNV.

RIESGOS

Los proyectos inmobiliarios pueden estar sujetos a fluctuaciones del mercado, cambios regulatorios, problemas de construcción y otros riesgos que pueden afectar la liquidez de los activos, los plazos y la rentabilidad del proyecto y el retorno de la inversión. También, es importante considerar el riesgo de fraudes y estafas a través de la falsificación de documentos, garantías inexistentes, cláusulas abusivas o promoción de proyectos ficticios, entre otros. Por lo tanto, es fundamental realizar una investigación exhaustiva antes de tomar una decisión de inversión.

¿CÓMO ELEGIR UNA PLATAFORMA?

La mayoría de las plataformas de crowdfunding inmobiliario ofrecen la apertura de cuenta online de forma gratuita y sin costos de mantenimiento, con montos mínimos de inversión muy accesibles que nos permiten "probar" la operatoria y analizar una serie de factores para minimizar los riesgos antes de realizar una inversión mayor, por ejemplo: la reputación y trayectoria (antecedentes, opiniones de usuarios, proyectos terminados); la experiencia e idoneidad del administrador del fideicomiso y del equipo profesional que desarrolla los proyectos; el instrumento jurídico, la documentación respaldatoria y su implicancia fiscal y legal; la transparencia y divulgación de informes financieros actualizados; los tipos de proyectos y sus características; los términos y condiciones de los contratos de inversión que incluyan



"El surgimiento del crowdfunding inmobiliario está cambiando el juego al democratizar el acceso a través de las microinversiones online."

mínimamente la rentabilidad esperada, el plazo estimado, la garantía y las opciones de salida; y la facilidad de uso y las medidas de seguridad para proteger los datos personales y los activos digitales; entre otros.

PALABRAS FINALES

El crowdfunding inmobiliario es una tendencia que ha llegado para quedarse y está revolucionando la forma de invertir en propiedades, pero es importante tener en cuenta los riesgos y contar con la asesoría financiera, impositiva y legal adecuada para evitar futuros dolores de cabeza. Todavía hace falta una mayor regulación en el mercado para evitar abusos y estafas, como así también una actualización en las normativas sobre fideicomisos y plataformas digitales que se adapte a los desafíos actuales. En definitiva, el futuro de la inversión inmobiliaria está en constante evolución y si consideramos invertir en ladrillo, el crowdfunding inmobiliario puede ser una opción atractiva y rentable para diversificar el portafolio de nuestras inversiones. ■