

# TODO LO QUE NECESITAS SABER CROWDFUNDING INMOBILIARIO

Descubre cómo invertir de manera inteligente en bienes raíces con el Crowdfunding Inmobiliario:  
***consejos, beneficios y riesgos.***



# TABLA DE CONTENIDOS

Introducción	03
¿Qué es el crowdfunding inmobiliario?	04
¿Quién puede invertir en crowdfunding inmobiliario?	05
¡Acceso para todos!	06
Beneficios para inversionistas	07
Beneficios para desarrolladores	08
Riesgos en el Crowdfunding Inmobiliario	09
El crowdfunding inmobiliario no es una farsa	10
Marco regulatorio	11
Conclusiones	12
Expansive: Una plataforma mexicana de crowdfunding inmobiliario	13

# INTRODUCCIÓN

Históricamente las inversiones inmobiliarias han tenido mejor desempeño y mayor retorno que otras alternativas de inversión en México. Sin embargo, hacer una inversión de manera tradicional requiere una gran cantidad de capital; los costos de transacción y operación pueden llegar a ser altos; no hay diversificación para mitigar los riesgos y algunos desarrollos son a menudo de alto riesgo.



A pesar de estas barreras, los cambios tecnológicos que estamos viviendo han abierto una ventana de posibilidades para la industria del mercado inmobiliario, pues permiten conectar y simplificar la comunicación entre inversionistas y desarrolladores inmobiliarios.

El Real Estate Crowdfunding o fondeo colectivo inmobiliario ha emergido como una oportunidad muy interesante para inversionistas que buscan invertir en el desarrollo de bienes raíces.

Tan sólo en Estados Unidos existen más de 1,000 plataformas en línea. A nivel mundial existen miles de plataformas de inversión inmobiliaria por medio de fondeo colectivo, y día a día siguen fundándose empresas enfocadas en esta innovadora solución.

Ni hablar de México, en donde las empresas dedicadas al crowdfunding inmobiliario están destacando y es importante detallar cómo trabajan, qué ofrecen y por qué se están convirtiendo en una excelente opción para invertir en el mercado inmobiliario. Por eso hemos preparado esta guía completa con todo lo que debes saber sobre el Crowdfunding Inmobiliario.

Si quieres saber más a fondo sobre qué es el crowdfunding, cómo surgió, la evolución que ha tenido a nivel mundial y nacional y mucho más, descarga gratis la "Guía definitiva sobre el Crowdfunding".

# ¿QUÉ ES EL CROWDFUNDING INMOBILIARIO?

---

CrowdFunding quiere decir financiamiento colectivo. Por lo tanto, crowdfunding inmobiliario es la forma de unir a inversionistas y desarrolladores inmobiliarios para que las dos partes consigan una mejor alternativa a las existentes en el mercado.

Esto quiere decir que por una parte, el crowd funding es una opción alternativa para que los desarrolladores inmobiliarios puedan obtener financiamiento y restauren/compre /construyan o remodelen un inmueble.

Y por otro lado, los inversionistas ponen su dinero a trabajar en desarrollos inmobiliarios. Lo atractivo para los inversionistas es que pueden comenzar a participar con montos pequeños (desde \$1,000 pesos) y generando intereses atractivos. En resumidas cuentas, la aportación de los muchos inversionistas en el financiamiento de un proyecto hace posible el levantamiento de un edificio, una casa, un hotel, prácticamente *¡el desarrollo que sea!*



# ¿QUIÉN PUEDE INVERTIR EN EL CROWDFUNDING INMOBILIARIO?

Los actores que pueden participar exitosamente en un proyecto de crowdfunding inmobiliario son 3:

## INVERSIONISTAS

Las personas que desean participar en un desarrollo inmobiliario sin tener grandes recursos ni conocimientos amplios sobre temas en materia inmobiliaria.

## DESARROLLADORES INMOBILIARIOS

La empresa interesada en restaurar/comprar/edificar/construir/remodelar un inmueble. Puede ser el propietario del inmueble pero en la mayoría de los casos suele ser un desarrollador inmobiliario e incluso arquitecto, pues cualquier persona o grupo de personas que quieran realizar este trabajo y que necesiten de fondos para hacerlo son aplicantes para obtener un financiamiento.

## PLATAFORMA FINTECH

La empresa que facilita esta conexión entre aquellos interesados en levantar fondos (**desarrolladores inmobiliarios**) y personas interesada en invertir (**inversionistas**). Esta plataforma se encargará de gestionar todo el proyecto desde su inicio a fin. Esto quiere decir que tiene la responsabilidad de seleccionar con cautela y rigor a los proyectos que estarán disponibles al público para invertir.

Así mismo, también es responsable por entregar reportes de avance de obra a los inversionistas para llevarlos de la mano durante cada etapa del proyecto. En otras palabras, la rendición de cuen-tas y seguimiento del proyecto (**normalmente con duración entre 12 a 24 meses**) será por parte de la empresa.



La participación de una plataforma como la que mencionamos en el párrafo anterior (Institución de financiamiento colectivo 'IFC'), es clave, pues será el "intermediario" entre el desarrollador y el inversionista. Además, se encargará de hacer una previa investigación (**Due-Diligence**) para escoger los mejores proyectos en los que se pueda invertir y sobre todo, que ofrezcan certidumbre y seguridad a los inversionistas.



# ¡ACCESO PARA TODOS!

# ¡ACCESO PARA TODOS!

Con montos bajos de entrada, funcionalidad online fácil de usar e intuitiva, su estatus como una alternativa a las instituciones financieras convencionales, el Crowdfunding Inmobiliario ha demostrado ser una opción accesible, popular y atractiva entre los inversionistas alrededor del mundo.

Al reducir el número de intermediarios y al utilizar la tecnología en línea, las plataformas de fondeo colectivo para bienes raíces pueden proporcionar excelentes utilidades con un monto de inversión mucho más bajo.

El sector inmobiliario es uno de los tipos de inversión más popular y común en el mundo; sin embargo, hacer una inversión de manera tradicional requiere una gran cantidad de capital y conocimiento previo del mercado; aunado a que no hay diversificación para mitigar los riesgos y algunos desarrollos son a menudo de alto riesgo.

# BENEFICIOS PARA INVERSIONISTAS

Adquirir un inmueble con el propósito de obtener rendimientos puede ser difícil de costear para una sola persona por el monto de la inversión. Por ello, el Crowdfunding Inmobiliario se presenta como una excelente alternativa para obtener las ganancias de los bienes raíces sin tener que comprar un inmueble necesariamente, pues utiliza pequeñas contribuciones de muchas personas para invertir en un desarrollo específico, logrando que se derriben barreras de entrada para quienes no cuentan con la liquidez suficiente para comprar un inmueble. Entre las ventajas de invertir destacan:



## DEBIDA DILIGENCIA (DUE DILLIGENCE)

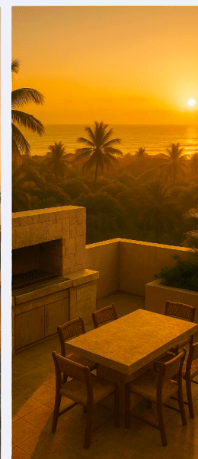
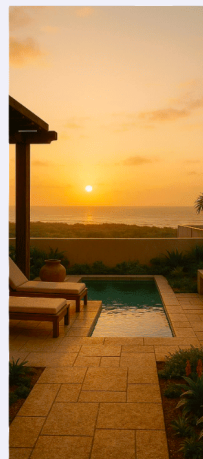
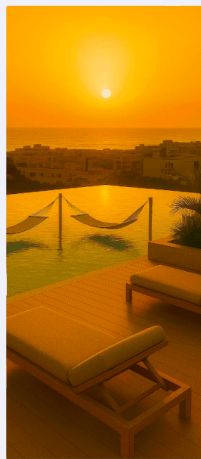
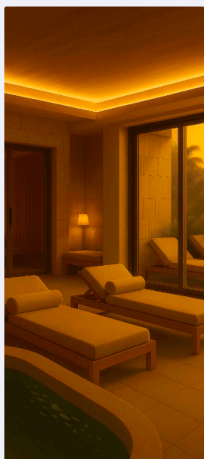
Al invertir en una plataforma de crowdfunding inmobiliario, esta se encarga de revisar cuidadosamente cada proyecto de antemano para que los inversores tengan tanta información como sea posible para ayudar a la toma informada de decisiones y que tengan la certeza de que su dinero está siendo invertido en desarrollos que le generarán un atractivo retorno de inversión.

## ACCESIBILIDAD

Tradicionalmente invertir en bienes raíces privados significaba tener que contar con una fuerte suma de dinero para participar. Con el crowdfunding la inversión es mucho menor. Los inversionistas que quieran aportar capital pueden invertir en desarrollos inmobiliarios pre-viamente revisados y con montos muy bajos.

## DIVERSIFICACIÓN

La inversión inmobiliaria es una manera estratégica de diversificar la cartera mientras se crea un flujo estable de ingresos. Al invertir tu dinero en desarrollo inmobiliario a través de una empresa de crowdfunding inmobiliario como Expansive, los inversionistas tienen la oportunidad de obtener exposición a una nueva clase de activos con un monto relativamente pequeño y accediendo a inversiones previamente analizadas.



## BENEFICIOS PARA LOS DESARROLLADORES

El financiamiento tradicional para los desarrolladores puede ser costoso, lento y dependiente de las instituciones dispuestas a financiarlos como la banca tradicional. Estas instituciones imponen estrictas restricciones tales como un escritorio estricto de los planes y plazos ajustados a cumplir y eso sin mencionar los periodos que tardan en revisar, aprobar y ejecutar un crédito. Una vez que son capaces de acceder a los fondos, hay gastos costosos de transacción, legales y de administración.

Una plataforma de crowdfunding inmobiliario ofrece a los desarrolladores un acceso más rápido y fácil al capital, además de contar con una fuente de promoción adicional de su proyecto la cual puede atraer más ventas e interesados.

Por último, pueden financiar distintos proyectos ya que al empezar a cumplir hacen trayectoria dentro de la plataforma- y los inversionistas los empiezan a conocer y se hace más rápido el fondo a proyectos subsecuentes.

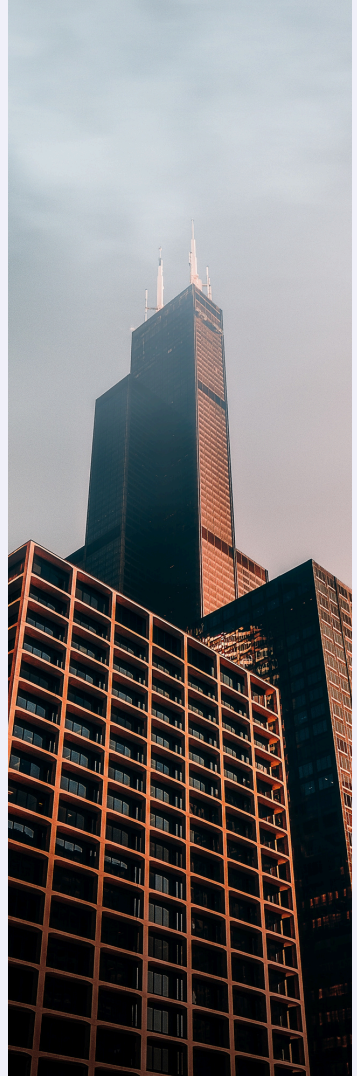
# RIESGOS EN EL CROWDFUNDING INMOBILIARIO

Como en todo modelo de negocio nuevo – al hacer una inversión en crowdfunding – existen riesgos de retraso en el pago de los intereses o bien el el retorno del Capital. Sin embargo Expansive al hacer el análisis de los proyectos revisa 5 cuestiones básicas:

- **Trayectoria y Experiencia del Desarrollador**
- **Viabilidad del Proyecto a ser financiado.**
- **Dinamismo del mercado donde se va a construir dicho proyecto.**
- **Proforma financiera del desarrollo a financiar**
- **Garantía que esta dispuesto a ofrecer el desarrollador**

Cuando inviertes por medio del crowdfunding inmobiliario, hay dos formas en las que puedes entrar. Participando con proyectos patrimoniales (co-inversión) o de deuda.

Los proyectos patrimoniales, suelen manejar tasas de rendimiento más altas y períodos mucho más largos, además conllevan un riesgo mayor y tienen montos de entrada más grandes. Por otro lado, las inversiones de deuda constituyen una opción de bajo riesgo para aquellos que quieren diversificar su portafolio, los proyectos pueden protegerse con garantías hipotecarias que se gravan a favor de la plataforma de crowdfunding en representación de todos los inversionistas, fideicomisos de garantía anudado a contratos de crédito y pagarés. Además los proyectos siempre son evaluados desde varios puntos de vista y son aprobados por un comité experto en el tema.



# MARCO REGULATORIO

---

La regulación fintech en México se ha desarrollado con el objetivo de proporcionar un marco legal para las instituciones de tecnología financiera, promoviendo la inclusión financiera y la competencia, mientras se protege a los consumidores y se previene el lavado de dinero.

**Ley Fintech:** El marco regulatorio principal es la "Key para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera", comúnmente conocida como la "Key Fintech", que fue promulgada en marzo de 2018.

**Objetivos de la Ley:** La regulación busca:

- Promover la inclusión financiera y la complejidad.
- Proteger a los consumidores.
- Prevenir operaciones ilícitas, como el lavado de dinero.
- Fomentar la innovación financiera.

**Instituciones de Tecnología Financiera (ITF):**

La ley contempla dos tipos principales de ITF:

**Instituciones de Fondos de Pago Electrónico (IFPE):**

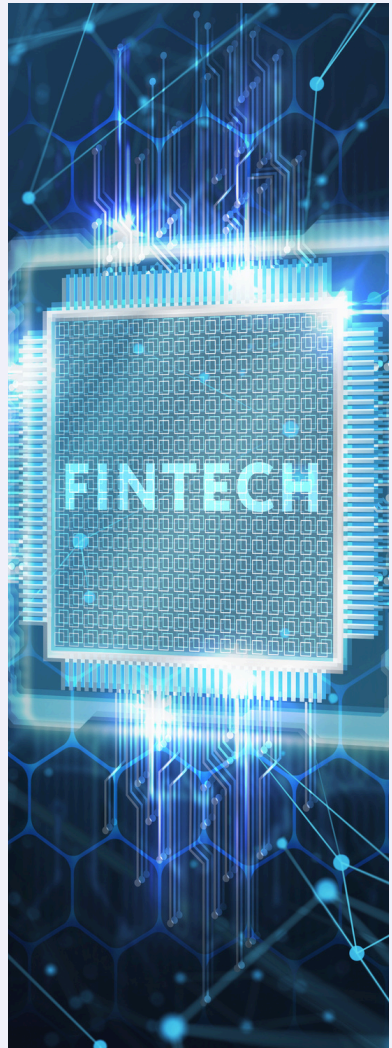
Manejan fondos de usuarios para realizar pagos, remesas, entre otros.

**Instituciones de Financiamiento Colectivo (IFC):**

Plataformas de crowdfunding, como Expansive, que conectan a solicitantes de fondos con inversionistas.

**Operaciones con criptoactivos:**

La ley permite que las IIF operen con criptoactivos, como el Bitcoin, siempre y cuando cumplan con ciertas disposiciones dictadas por el Banco de México.



**Open Banking:** La regulación contempla el desarrollo de un sistema de "Open Banking" o banca abierta, en el que las instituciones financieras deben compartir cierta información del cliente, con su autorización, para promover la competencia.

**Proceso de autorización:** Las empresas fintech que deseen operar como IIF deben solicitar una autorización a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).

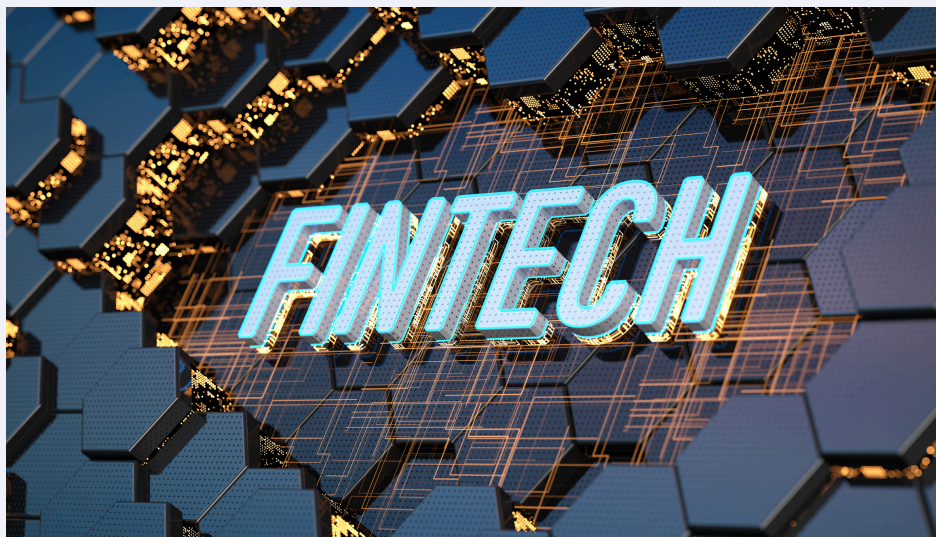
**Prevención de lavado de dinero:** Las IIF deben cumplir con las regulaciones para la prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

**Fondo de protección:** Las IIF están obligadas a establecer un fondo de protección para garantizar la devolución de los recursos en caso de insolvencia.

**APIs y conectividad:** La regulación establece que las instituciones financieras deben ofrecer APIs (interfaces de programación) para que terceros puedan acceder a los datos (con el consentimiento del cliente) y desarrollar soluciones financieras.

**Colaboración con autoridades:** Las empresas fintech tienen la responsabilidad de colaborar estrechamente con las autoridades regulatorias y reportar operaciones sospechosas.

La **Ley Fintech** es un paso significativo en el reconocimiento y regulación de la innovación financiera en México. Aunque proporciona claridad y seguridad jurídica a las empresas fintech, también presenta desafíos en términos de cumplimiento y adaptabilidad a las rápidas evoluciones del sector.



# CONCLUSIONES

---

El camino de la transformación digital dentro del sector inmobiliario apenas está comenzando. El uso de internet está logrando una revolución que continúa desarrollándose y aportando nuevas posibilidades cada día.

Existe una gran oportunidad para la industria del crowdfunding en general en México y del **Crowdfunding Inmobiliario**, en particular. Es terreno fértil para un modelo que ofrece una alternativa de inversión con ventajas claras como mejores rendimientos, atención rápida, acceso fácil por medio de internet y oportunidad de acceder a inversiones previamente reservadas para un reducido grupo de inversionistas.

En la actualidad, nuestro país se encuentra en un lugar único para acelerar el desarrollo del ecosistema del fondeo colectivo, tanto nacional como internacionalmente ya que se está posicionando como un líder regional al pavimentar el camino para que el crowdfunding se desarrolle en toda América Latina y otros países en vías de desarrollo. No obstante, le corresponderá a las partes interesadas aprovechar la oportunidad que tienen ante ellas.





## REDES SOCIALES:



@Expansive México



@ExpansiveMexico



@expansive



@expansivemexico



@Expansive México



@expansivemexico

## CONTÁCTANOS:

Calle Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra 169,  
Piso 15, Granada, Miguel Hidalgo, 11520 Ciudad  
de México, CDMX

© 2025 Expansive Realty SAPI de CV,  
Institución de Financiamiento Colectivo.  
Todos los derechos reservados.



EXPANSIVE