

SE PODRÍAN FINANCIAR PROYECTOS DE HASTA 51 MILLONES DE PESOS

Crowdfunding inmobiliario, el último invitado a la Ley Fintech

En el marco general no se contempla esta modalidad; en las disposiciones secundarias llegarían sus reglas

Fernando Gutiérrez
EL ECONOMISTA

AUNQUE LA Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera, mejor conocida como Ley Fintech, en su marco general sólo contempla el aval de la autoridad para tres tipos de formas de financiamiento colectivo, o *crowdfunding*, (el de deuda, de capital y de copropiedad o regalías) en las disposiciones secundarias de la misma se incluye al destinado al desarrollo de proyectos inmobiliarios.

De acuerdo con algunos de los borradores de las disposiciones secundarias en poder de este medio, el financiamiento colectivo de deuda para el desarrollo de proyectos inmobiliarios es aquel donde diversos inversionistas de una plataforma otorgan un préstamo para el desarrollo de este tipo de proyectos.

“Financiamiento colectivo de deuda para el desarrollo inmobiliario (se refiere) a la operación de financiamiento colectivo que tiene por objeto que los inversionistas otorgan un préstamo o crédito a los solicitantes destinado a la construcción de desarrollos inmobiliarios, quedando obligados al pago del principal”, se puede leer en uno de los documentos que la autoridad ha enviado a distintos



El *crowdfunding* inmobiliario está en auge en el mundo. FOTO ARCHIVO EE

“El *crowdfunding* en México el año pasado creció 730%, si lo enfocamos al inmobiliario apenas viene la tendencia del mundo a México”.

Enrique González Vargas, de M2Crowd.

gremios para su análisis y posterior retroalimentación.

En México, aunque son pocas las empresas dedicadas a esta actividad, poco a poco comienza a ganar terreno dentro del ecosistema *fintech*. De acuerdo con José Enrique González Vargas, director de Operaciones de una de ellas,

M2Crowd, esta modalidad es una tendencia en el mundo, que en el país apenas empieza su despegue.

“El *crowdfunding* inmobiliario está en auge en el mundo, es una industria que está en expansión. El *crowdfunding* (en general) en México, el año pasado creció 730%, si lo enfocamos al *crowdfunding* in-

mobiliario apenas viene la tendencia del mundo a México”, comentó el directivo de la plataforma hace algunos meses.

González Vargas explicó que tradicionalmente los desarrollos inmobiliarios se financian por medio de un pequeño grupo de inversionistas que aportan dinero y esperan para que su inversión comience a generar retornos. Con el *crowdfunding* inmobiliario —según el directivo— cualquier persona puede realizar una inversión de este tipo de manera inmediata y con la generación de intereses en poco tiempo.

En México, existen diversas plataformas, además de M2Crowd, dedicadas a este tipo de financiamiento colectivo, tales como Briq, PIN, Inverspot, entre otras.

CONTROLES

Dentro de los primeros borradores de dichas disposiciones, las cuales tienen que estar publicadas a más tardar el próximo 9 de septiembre, se establecen límites y controles en todas las operaciones de los tipos de financiamiento colectivo.

En el caso del *crowdfunding* dirigido al desarrollo de proyectos inmobiliarios, el monto solicitado para un plan de este tipo sería de hasta 8 millones 316,000 Udis, es decir, hasta casi 51 millones de pesos.

Asimismo, las plataformas de este tipo que logren su autorización tendrían que establecer controles que minimicen el riesgo para inversionistas de acuerdo con las reglas que se emitan en dichas disposiciones secundarias.

También se prevé que estas plataformas estén obligadas a fijar el monto máximo de financiamiento que podrá obtenerse respecto del valor del proyecto, así como la proporción de las garantías que presenten los solicitantes.

“En caso de otorgarse una garantía inmobiliaria por parte del solicitante, (la plataforma deberá) obtener el certificado de libertad de gravamen ante el Registro Público de la Propiedad del inmueble, así como la documentación que acredite la titularidad de dicho inmueble”, se puede leer en uno de los borradores.

Las plataformas también estarían obligadas a cerciorarse de la existencia de los permisos, licencias, uso de suelo, factibilidad de agua y drenaje, estudios de mercado, entre otros aspectos que sustenten la viabilidad del proyecto.

La Ley Fintech contempla la creación de dos tipos de Instituciones de Tecnología Financiera: las de fondos de pago electrónico y las de financiamiento colectivo.