

## EL FIDEICOMISO COMO HERRAMIENTA PARA INVERSIÓN COLECTIVA EN INMUEBLES DE RENTAS Y SUS VENTAJAS



**Carolina Franco**

*Abogada*

.....  
[cfranco@assetstrust.com](mailto:cfranco@assetstrust.com)

En los últimos años, la inversión inmobiliaria colectiva ha cobrado fuerza como una excelente alternativa para inversionistas que buscan acceder a activos de rentas sin necesidad de asumir individualmente el costo total del inmueble. Una de las herramientas cada vez más utilizada para facilitar la inversión colectiva, proteger los derechos de los participantes y simplificar la gestión, es el fideicomiso, por su seguridad, transparencia y eficiencia.

### ¿Qué es y cómo funciona?

El fideicomiso es una figura jurídica mediante la cual una o varias personas (los fideicomitentes) transfieren bienes, derechos o recursos a una entidad fiduciaria (el fiduciario), para que los maneje o administre según las instrucciones del contrato, **en beneficio de una o varias personas (los beneficiarios) o para un fin determinado.**

En el caso de una **inversión inmobiliaria mediante fideicomiso:**

- Un grupo de personas (fideicomitentes/inversionistas) pueden unir recursos para adquirir un inmueble destinado a generar rentas – por ejemplo: apartamentos, oficinas, locales comerciales, casas de playa, propiedades vacacionales, entre otros.
- El costo de la compra se distribuye entre todos los inversionistas, de modo que cada uno aporta el monto que desee dentro del total requerido.



- El fideicomiso —no los individuos— se convierte en el propietario legal del inmueble, lo que aporta seguridad jurídica y facilita la gestión.
- Los beneficiarios son los propios fideicomitentes/inversionistas, en proporción (a prorrata) a su monto invertido.
- El fideicomiso declara las rentas y puede contratar a un administrador profesional (o los fideicomitentes se rotan en esta función).
- Un fiduciario profesional e independiente maneja los flujos (cánones de arrendamiento) y distribuye los beneficios según la periodicidad acordada.

También está la opción de que los fideicomitentes puedan ponerse de acuerdo en cuanto al uso del inmueble si el propósito fuera usarlo y no generarle rentas producto de alquiler.

### **Principales ventajas**



#### **Accesibilidad**

Permite participar en inversiones inmobiliarias de mayor valor sin necesidad de cubrir el precio total del inmueble. Cada inversionista participa según su capacidad, accediendo a activos que quizás no podría adquirir solo.



#### **Seguridad jurídica**

El inmueble queda protegido dentro del fideicomiso, separado del patrimonio personal de los inversionistas y del fiduciario, por lo que no puede ser perseguido por acreedores de cualesquiera de ellos, ni secuestrados o embargados, salvo por obligaciones incurridas o daños causados con ocasión de la ejecución del fideicomiso.



#### **Transparencia total**

Los aportes, beneficios y derechos de cada inversionista quedan claramente documentados y administrados por un tercero imparcial.



#### **Gestión profesional y eficiente**

Un fiduciario – tercero imparcial y regulado– garantiza que los recursos se administren de forma ordenada, segura y con reportes claros.



#### **Simplificación fiscal y administrativa**

El fideicomiso puede centralizar la declaración de rentas y la gestión contable, reduciendo la carga fiscal y contable de los beneficiarios.





### **Administración profesional**

El fideicomiso puede contratar a un administrador profesional que se encargue de manejar la operación, cobrar los cánones de arrendamiento, gestiones de mantenimiento y rendir cuentas.



### **Facilidad para entrar o salir**

Si en algún momento un inversionista desea vender su participación, puede hacerlo sin tener que vender el inmueble completo.



### **Flexibilidad y control conjunto**

Los inversionistas pueden definir la duración del fideicomiso, reglas de entrada o salida de nuevos beneficiarios y la frecuencia de distribución de beneficios.

### **Un vehículo ideal para inversiones colaborativas**

Más allá de su valor legal, el fideicomiso es una herramienta profesional y transparente para canalizar inversiones colectivas, brindando seguridad, claridad y eficiencia.

En un entorno donde la confianza y la buena gestión son esenciales, esta figura permite a los inversionistas participar en oportunidades de renta inmobiliaria sin complicaciones operativas, manteniendo control y claridad sobre la inversión.

En definitiva, **invertir en grupo sí es posible** y puede hacerse de manera estructurada, segura y rentable a través de un fideicomiso. Además, esta misma herramienta también se puede utilizar para la compra de otros bienes, tales como yates, en una especie de propiedad compartida.

## **Contáctenos**

- [info@assetstrust.com](mailto:info@assetstrust.com)
- [legal@assetstrust.com](mailto:legal@assetstrust.com)

