

Inversiones en Real Estate: cómo invertir en propiedades con pesos o dólares sin comprar un inmueble completo

Muchas personas quieren invertir en propiedades, pero creen que para hacerlo necesitan:

- cientos de miles de dólares,
- comprar un departamento,
- administrarlo,
- alquilarlo,
- pagar impuestos,
- mantenimiento,
- o lidiar con inquilinos.

Hoy eso cambió muchísimo.

Actualmente existen formas de invertir en real estate (mercado inmobiliario) de manera mucho más accesible, digital y diversificada.



¿Qué es un fideicomiso inmobiliario?

Un fideicomiso inmobiliario es un espacio donde muchas personas ponen dinero en conjunto para invertir en proyectos inmobiliarios.

Por ejemplo:

- edificios,
- departamentos,
- complejos,
- desarrollos en EE.UU.,
- proyectos de construcción,
- alquileres,
- o desarrollos para vender luego terminados.

👉 En lugar de comprar una propiedad entera vos solo, invertís una parte pequeña de un proyecto más grande.

Eso vuelve al real estate muchísimo más accesible.

¿Por qué son atractivos?

Porque permiten:

- diversificar inversiones,
- dolarizarse,
- generar ingresos en USD,
- y exponerse al mercado inmobiliario sin comprar un inmueble completo.

Además:

- suelen ser menos volátiles que muchas acciones,
- y están respaldados por propiedades reales.

¿Qué riesgos existen?

Como toda inversión: también tienen riesgos.

Por ejemplo:

- baja liquidez,
- proyectos que pueden demorarse,
- riesgo inmobiliario,
- cambios económicos,
- o menor rentabilidad de la esperada.

Además: si el proyecto tiene plazo determinado,

👉 generalmente hay que esperar hasta el vencimiento para recuperar el capital completo.

Esto es MUY importante entenderlo: no suele ser una inversión para entrar y salir rápido.

Plataforma recomendada: SimpleState

Para quienes quieran empezar en este tipo de inversiones de forma mucho más simple y accesible, existe la plataforma:

[SimpleState](#)

La plataforma permite invertir en proyectos inmobiliarios desde:

- pesos o dólares.

Con montos mínimos bajos:

- desde \$50.000 o USD 50.
-

¿Qué ofrece?

- Registro gratuito
 - Operaciones sin comisión
 - Plataforma 100% online
 - Inversiones respaldadas en propiedades reales
 - Proyectos en EE.UU., Uruguay y Argentina
 - Rendimientos estimados de hasta 12% anual en USD
-

¿Cómo funciona la inversión?

El funcionamiento es bastante simple:

- 1 Ingresás el monto a invertir
 - 2 Elegís el plazo
 - 3 Visualizás los rendimientos esperados
 - 4 Mantenés la inversión hasta el vencimiento del proyecto
-

Rendimientos estimados según plazo

👉 A mayor plazo, mayor rendimiento potencial.

Por ejemplo:

- 12 meses → ~9% anual en USD
- 24 meses → ~10% anual en USD
- 36 meses → ~11% anual en USD
- 48 meses → ~12% anual en USD



Importante: la lógica acá es mantener la inversión hasta el vencimiento del proyecto para obtener el rendimiento esperado.

Y algo MUY importante: los plazos son estimativos.

¿Por qué?

Porque dependen del momento en que se concrete la venta o cierre del proyecto inmobiliario.

La plataforma busca vender o finalizar el proyecto en el mejor momento posible del mercado para maximizar la rentabilidad del inversor. Por eso algunos plazos podrían extenderse.

Además: las rentas también pueden variar según:

- desempeño del proyecto,
- situación del mercado inmobiliario,
- costos,
- demanda,
- y contexto económico.

O sea: no es una renta “garantizada” o fija como un plazo fijo tradicional.

Algunos proyectos disponibles

Actualmente la plataforma tiene proyectos en distintas zonas de Estados Unidos como:

- Miami, Florida
- Princeton, Florida
- Englewood, Florida
- Port Charlotte, Florida

Muchos relacionados a:

- complejos habitacionales,
 - townhomes,
 - duplex,
 - propiedades residenciales,
 - y desarrollos inmobiliarios.
-

¿Cómo analizar estos proyectos?

La lógica NO es invertir en cualquiera.

Lo ideal es mirar:

- qué proyecto les gusta,
- qué rendimiento ofrece,
- qué plazo tiene,
- qué nivel de riesgo implica,
- y para qué perfil de inversor apunta.

Porque algunos proyectos:

- pueden ser más conservadores,
 - otros más agresivos,
 - algunos más largos,
 - otros más cortos.
-

Tipos de renta disponibles

Dentro de la plataforma existen distintas alternativas según el objetivo de cada persona.

👉 Retiro Flex

Permite retirar el capital y los rendimientos desde los 90 días.

👉 Renta mensual

Pensada para quienes buscan generar ingresos periódicos.

👉 Renta final

Es la alternativa más tradicional:

- mayor plazo,
 - mayor potencial de rentabilidad,
 - y cobro al finalizar el proyecto.
-

¿Cómo empezar a operar?

Para comenzar:

- ingresan al sitio,
- colocan el monto deseado,
- eligen el proyecto o alternativa,
- y seleccionan el medio de pago.

Se puede operar mediante:

- transferencia bancaria,
 - o dinero en cuenta de Mercado Pago.
-

Seguimiento de la inversión

Cada usuario tiene acceso 24/7 a un panel personal donde puede visualizar:

- estado de las inversiones,
 - rendimientos,
 - reportes mensuales,
 - fotos y videos de los proyectos,
 - documentos legales,
 - estadísticas,
 - y proyecciones.
-

¿Qué marco legal regula la operatoria?

La operatoria se encuentra regulada bajo las disposiciones del contrato de fideicomiso establecidas en el Código Civil y Comercial de la Nación.

Importante: no es un fideicomiso financiero tradicional ni realiza oferta pública.

Por eso:

- no está regulado por la CNV ni por el BCRA, aunque sí alcanza ciertas normativas vinculadas a prevención y control financiero.
-

Beneficios principales

- 👉 Más accesible que comprar un inmueble físico
 - 👉 Permite invertir desde montos bajos
 - 👉 Posibilidad de dolarizarse
 - 👉 Respaldado en propiedades reales
 - 👉 Diversificación
 - 👉 Todo 100% digital
 - 👉 Potencial de generar ingresos en USD
-

Importante para principiantes

Este tipo de inversiones NO son mágicas ni garantizadas.

Aunque estén respaldadas por propiedades:

- pueden existir demoras,
- cambios de mercado,
- menor rentabilidad,
- o extensión de plazos.

Por eso siempre es importante:

- diversificar,
- entender el horizonte temporal,
- y no invertir dinero que puedan necesitar en el corto plazo.

Pero para muchas personas que quieren empezar en real estate sin comprar un departamento completo, puede ser una alternativa muy interesante para analizar.