

TRABAJO DE GRADO
Opción Práctica y Pasantía.

Fondos de Inversión Inmobiliarios como Alternativa de Inversión en Colombia

Corporación Universitaria Remington.
Facultad de Ciencias Empresariales
Administración Financiera

Diana Marcela Parra Tejeda

Oscar Arley Meneses Zapata

Opción de trabajo de grado diplomado en mercados financieros globales y gestión de
riesgos

2025

Tabla de Contenidos

Problemática abordada.....	5
Pregunta Orientadora	5
Objetivos.....	6
Metodología	7
Resultados.	9
Que son los fondos de Inversión Inmobiliaria	9
Origen de los fondos de Inversión Inmobiliaria en Colombia.....	9
Tipos de Fondos de Inversión Inmobiliaria.....	14
Conclusiones.	21
Referencias.....	22

Resumen

Los fondos de inversión inmobiliaria (FII) son una alternativa de inversión reuniendo los recursos monetarios de varios inversionistas, para ser invertidos en un portafolio de activos inmobiliarios, así se puede participar en el mercado inmobiliario sin tener que comprar directamente. Los fondos inmobiliarios invierten en propiedades comerciales, residenciales, oficinas o industriales, centros comerciales, hoteles, etc., manteniendo su valor en el tiempo.

Estos fondos son usados principalmente para alquiler, apreciación de los inmuebles y en algunos casos la venta de la propiedad. Cabe resaltar que este tipo de inversiones se considera a mediano y largo plazo, la razón es que este de tipo de activo no se venden con rapidez como suele pasar con otros tipos de inversiones como lo son los bonos o las acciones.

Para este trabajo se quiere dar a conocer los tipos de fondos inmobiliarios que existen en Colombia principalmente siendo (fondos de renta, fondos de valorización y fondos híbridos), siendo los más populares y accesibles. También se quiere dar a entender los riesgos asociados a dicha inversión. Ya que el riesgo se distribuye entre los inversores del fondo, ósea cada inversor asume su probabilidad de pérdida con su respectiva participación, y la empresa encargada de administrar el fondo asume el riesgo operativo general.

En los fondos de inversión inmobiliaria existe la alternativa de invertir en una sola propiedad o también existe la alternativa de invertir en portafolios diversificados en diferentes

partes de mundo. Esto depende de la tolerancia al riesgo, del capital disponible y de la necesidad de liquidez de cada inversor.

Los fondos de inversión inmobiliarias se han convertido en una economía a escala porque tienen la capacidad de armonizar el capital y de poder buscar los mejores negocios todo con el fin de generar las mejores rentabilidades a sus inversores.

Palabras clave

Fondos de inversión, riesgo, rentabilidad, mercado, diversificación

Problemática abordada

En Colombia existen muchas formas o maneras de hacer inversión, en este caso se quiere abordar los fondos de inversión inmobiliaria o también llamados fondo de inversión colectiva como una buena alternativa de inversión.

En Colombia siendo un país en vía de desarrollo presenta una demanda por activos inmobiliarios frente a una oferta limitada de ellos, es ahí donde se presentan la oportunidad de comprar o construir proyectos de grandes superficies; para estos escenarios existen inversores que quieren apostar a la inversión inmobiliaria, pero para acceder de forma directa es demasiado complejo, con riesgos y demasiado costoso. Es por eso que existe los fondos de inversión inmobiliaria como vehículo financiero, siendo instrumentos regulados ofrecen una atractiva opción de generar rendimientos sin tener que comprar propiedades físicas; claro, que no se puede dejar de un lado los riesgos que implica realizar dicha inversión.

Pregunta Orientadora

¿Cuál es el propósito para escoger un fondo de inversión inmobiliaria como una alternativa de inversión en Colombia?

Objetivos

Objetivo General

Examinar el funcionamiento y perspectivas de los fondos inmobiliarios o también llamados fondos de inversión colectiva, identificando así su desempeño y rentabilidad convirtiéndose en una alternativa de inversión en Colombia.

Objetivos específicos

- Identificar los tipos de fondos inmobiliarios que existen en Colombia
- Conocer los riesgos que están asociados a realizar inversiones en fondos inmobiliarios

Metodología

Para este trabajo de investigación “Fondos de Inversión Inmobiliaria como alternativa de Inversión en Colombia” es una investigación que va encaminada a conocer cómo funcionan los fondos colectivos de inversión en el sector inmobiliario en Colombia y porque son una alternativa de inversión.

En este trabajo se utilizó una metodología investigativa ya que recae en investigar cómo funcionan dichos fondos, como y quienes regulan estos fondos en Colombia, los riesgos asociados a estas inversiones, obteniendo la información de libros, tesis universitarias, bibliotecas virtuales, páginas oficiales como Bolsa de valores de Colombia, Superintendencia Financiera, Banco de la República, Bancos comerciales, entidades especializadas en inversión colectiva y empresas gestoras de fondos de inversión; identificando así sus características, ventajas, desventajas y sus aspectos normativos.

En este trabajo también se aborda una metodología cuantitativa ya que se busca es analizar el desempeño histórico de los fondos de inversión inmobiliaria en Colombia, con esto se pretende analizar su comportamiento en el mercado y su rentabilidad. Los hallazgos encontrados en este trabajo; los fondos de inversión inmobiliaria en Colombia tienen un marco regulatorio por la superintendencia Financiera, Decreto 2175 de 2007 y la AMV, los cuales garantizan la transparencia y la gestión de los fondos de inversión colectiva. En el histórico de los años del 2009 a 2017 se puede apreciar un crecimiento exponencial, en el 2015 el valor total del mercado de un valor aproximadamente de 3.8 billones de pesos representando así un crecimiento del 130%, evidenciando así una expansión plena en el sector.

Se realiza la recolección de información de diferentes fondos que existen en nuestro país valorando sus fortalezas, debilidades, equilibrio entre riesgo y liquidez, valorando los tipos de activos reales que existen en este mercado como oficinas, hoteles, centros comerciales, etc. y sus principales características.

Resultados.

Que son los fondos de Inversión Inmobiliaria

Los fondos de inversión inmobiliaria son un instrumento o vehículo financiero el cual busca agrupar el capital de muchos inversionistas o ahorradores con el fin de invertirlo en el mercado financiero, más propiamente en el mercado inmobiliario de grandes superficies como: hoteles, oficinas, desarrollo de proyectos inmobiliarios, industria, retáis, lotes, centro comerciales e incluso torres de telecomunicaciones, activos reales. Estos fondos de inversión son gestionados por profesionales que invierten el capital en portafolios diversificados, existen fondos que abarcan un tipo específico de propiedades, otros que abarcan varias categorías de propiedades inmobiliarias.

Las utilidades que generan estos fondos son por la explotación de los mismos: por alquiler, financiación de transacciones inmobiliarias que son generadas por los intereses de esa financiación, por apreciación del inmueble o valorización del mismo y venta.

Hoy en día es mucho más fácil ser parte de un fondo de inversión inmobiliaria en Colombia, y aquellos que se atreven a ser parte encuentran excelentes ventajas como: la diversificación, gestión profesional, economías de escala, flexibilidad y accesos a mejores oportunidades.
(Inversiones Inteligentes, Pei Asset Managemet)

Origen de los fondos de Inversión Inmobiliaria en Colombia

En países en vía de desarrollo se ha presentado mayor demanda de activos inmobiliarios, pero con limitaciones en la oferta de los mismos. Datos del Programa de las Naciones Unidas para el

Desarrollo, en el 2030 Bogotá albergara aproximadamente 12 millones de personas, siendo un equivalente de un 50% más de habitantes que en el 2011. A medida que crece la población existe la necesidad de construir apartamentos, hospitales, colegios, universidades, etc., es así que el sector de servicios empieza a adquirir mayor relevancia. Autores, V. (2023). Gerencia de proyectos inmobiliarios. Una mirada desde la experiencia: Tomo I. La esencia. Colombia: Universidad de los Andes.

Colombia tiene un potencial desarrollo en el mercado inmobiliario, ciudades con mayor atracción para la inversión Inmobiliaria destacadas por su valorización. Ver tabla 1

Tabla 1: Capitales con mayor Valorización. Índice de Valorización Predial (IVP)

Posición	Ciudad	Variación IVP en %
1	Neiva	7,79
2	Florencia	7,59
3	Cúcuta	6,66
4	Santa Marta	6,59
5	Quibdó	5,96
6	Bogotá	5,26
7	Manizales	5,20
8	Pasto	5,12
9	Pereira	4,87
10	Medellín	4,64

11	Tunja	4,47
12	Riohacha	4,46

Fuente: www.Metrocuadrado.com

Según Galería Inmobiliaria, en el 2024 en Bogotá se realizaron 10.678 ventas de vivienda nueva y en Medellín 5.306.

Gracias al crecimiento y desarrollo que se ha presentado en el país nacen la creación los fondos de inversión inmobiliaria, tomando como base en entidades de los Estados Unidos de América llamados Real Estate Investment Trust.

Reglamentación Colombiana Sobre los Fondos de Inversión

En Colombia, los fondos de inversión surgieron con la publicación del Decreto 2175 de 2007 (derogado en el 2010 por el Decreto 2555, y de manera más reciente, por el Decreto 1242 del 2013), mediante el cual se fijaron las características de las carteras colectivas, que hoy se denominan fondos de inversión colectiva inmobiliarios. Hay una administración delegada y una gerencia profesional, especializada en la administración; el inversionista no toma decisiones de inversión, sin embargo, selecciona una política de inversión y delega un gestor.

El inversionista tiene unos medios adecuados para proteger su inversión. A través de mecanismos de gobierno corporativo puede conocer que la cartera no va a abusar del poder que él le ha entregado. Entre estos se pueden destacar:

- La existencia de un reglamento aprobado por la Superintendencia Financiera, que también debe aprobar las modificaciones a que haya lugar.
- El fondo cuenta con un gobierno corporativo constituido por una asamblea de inversionistas, que puede compararse con el gobierno corporativo de una empresa a través de la asamblea de accionistas de una sociedad.
- La existencia de un comité de inversiones, que hace las veces de junta directiva -en consecuencia, su responsabilidad de puede asemejar a la junta directiva de una empresa- y se encarga de aprobar las inversiones/desinversiones que le presenta el gestor del fondo.
- El controlador normativo asignado por la Superintendencia Financiera realiza una auditoria sobre la operación del fondo.
- El inversionista escoge el tipo de riesgos y política de inversión de acuerdo con su perfil, es decir participa en los tipos de compartimiento, y el fondo se encuentra en la obligación de suministrar la información detallada de la inversión. Congote Hernández, C. E. (2019, p 216). *Gerencia de proyectos inmobiliarios: una mirada desde la experiencia. La esencia tomo I*. Ediciones Uniandes-Universidad de los Andes.

Algunas ventajas para los inversionistas de los fondos de inversión inmobiliaria son:

- **Diversificación:** se tiene acceso a un portafolio de activos diferentes en el sector inmobiliario ubicados en diferentes partes del territorio nacional.
- **Menor riesgo de vacancia:** al tener muchos arrendatarios con muy buena solvencia económica, de muchos inmuebles, con contratos a largo plazo y cláusulas de permanencia, siendo así que se reduzca las posibilidades de que los inmuebles no estén generando utilidades por explotación del alquiler.
- **Gestión experta y profesional:** cuentas con equipos profesionales, especializados, responsables los cuales se encargan de investigar, analizar y seleccionar las mejores alternativas.
- **Economías de escala:** los fondos tienen la capacidad de negociar mejores acuerdos con proveedores de servicios, administradores, como por ejemplo abogados, contadores, por tener un alto número de inmuebles hace que se distribuyan mejor los costos fijos generando ahorro.
- **Flexibilidad:** el inversionista puede vender su participación.

Algunas desventajas de los fondos de inversión inmobiliaria son:

- **No están exentas del riesgo:** ninguna inversión está exenta del riesgo, ya que este tipo de inversiones están expuestas a cambios adversos en la valoración de los activos inmobiliarios
- **Costos de gestión:** suelen tener cobro de comisiones por gestión lo cual puede afectar la rentabilidad

- Influencia en las decisiones: se tiene poca o ninguna influencia en las decisiones operativas o estratégicas del fondo de inversión.
- Riesgo de tasas de interés: es una inversión que es sensible a las tasas de interés ya que es una variable que se ve afectada a reducir la inversión
- Riesgo de ocupación: si los inmuebles no se encuentran alquilados disminuye la rentabilidad
- Crisis económicas: las crisis o recesiones económicas pueden hacer que se minimice la demanda así mismo la valoración, precios y alquileres de los activos inmobiliarios
- Regulaciones fiscales: los cambios en las regulaciones inmobiliarias pueden hacer que se afecten la rentabilidad de los fondos. Los rendimientos están sujetos al pago de impuestos

Tipos de Fondos de Inversión Inmobiliaria en Colombia

los fondos de inversión inmobiliaria en Colombia están regulados y vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, están bajo la figura de Fondos de Inversión Colectiva (FIC). Donde el manejo de estos fondos solo lo podrán ejercer las sociedades comisionistas de bolsa, sociedades fiduciarias y sociedades administradoras de inversión.

Estos fondos se clasifican por su estrategia de inversión, estructura y tipo de activo.

- FII Abiertos: su característica es que se puede solicitar el retiro de la participación del fondo en cualquier momento, sin que a eso conlleve algún cobro de multa o penalización. Cabe resaltar en los fondos abiertos suelen tener rendimientos más bajos.
- FII Cerrados: es todo lo contrario a los abiertos, los inversionistas pueden pedir el retiro de su participación cuando se cumpla el plazo estipulado en las políticas del fondo.

Por su perfil de riesgo:

- Renta Fija: para inversionistas con un perfil de riesgo más conservador, cuyo rendimiento es predecible desde el momento del inicio hasta el final, el interés de las ganancias es más bajo a comparación de otro tipo de perfil de riesgo.
- Renta Variable: los rendimientos son inciertos y suelen ser mayores a comparación de una renta fija. Las utilidades de la inversión dependen de los factores como macroeconómicos, estrategia del fondo, oferta y demanda.

Por su estrategia:

- Renta o Core: se caracteriza por ser una inversión inmobiliaria con una ubicación premium con inquilinos con muy buena solvencia económica en ubicaciones como al norte de Bogotá, lugares como centros comerciales, oficinas, etc.
- De valor agregado (Valué Add): Diseñado para inversionistas dispuestos a asumir mayor riesgo con el fin de ganar más rentabilidad. Su característica

consiste en adquirir inmuebles que no están generando flujo de efectivo con el fin de renovarlos para aumentar su valor de arrendamiento.

- Por desarrollo: para este tipo de fondo el riesgo es mayor ya que la explotación de estos activos tarda más tiempo por ende los primeros años no se tiene ganancia por la inversión, por ejemplo: construcciones de torres residenciales, parques logísticos, en fin, grandes infraestructuras.

Cabe resaltar que en Colombia existen diferentes fondos de inversión inmobiliaria que se especializan en un sector del mercado inmobiliario.

Tabla 2: Tipos de Activos Inmobiliarios

Oficinas	Edificios para oficinas coworking	La rentabilidad depende de la dependen y de las tasas de vacancia (% de propiedades disponibles
Retail o Comercial	Centros comerciales, locales grandes y outlets	Su rentabilidad depende al consumo
Industrial	Almacenes, bodegas y parques industriales	Su rentabilidad depende por las cadenas de suministro
Residenciales	Edificios de apartamentos	Tendencia de urbanización y déficit de vivienda

Salud	Clínicas, hospitales, centros de atención médica y geriátricos	Depende de la ocupación, apreciación del inmueble
Hoteles	Activos turísticos	Son sensibles al ciclo económico y son lo más volátiles
Otros Activos	Data centers, torres de telecomunicaciones	Son potenciales, depende mucho de las normativas y la aceptación de la estructura

Elaboración propia

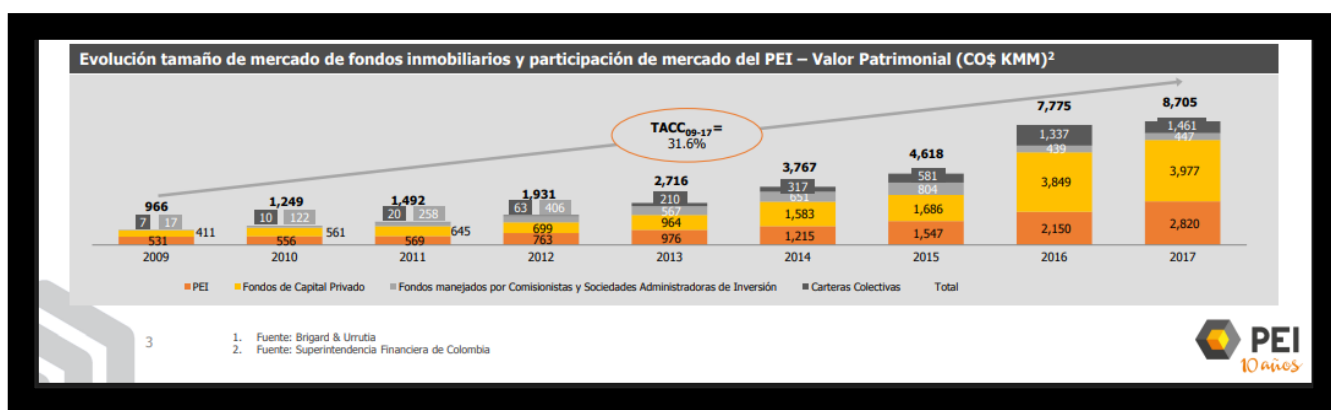
Rentabilidad de los fondos de inversión Inmobiliaria

Como ya se ha tocado en este trabajo sobre como estos fondos generan su rentabilidad por valorización de los inmuebles, alquiler de las propiedades o venta de ellas y por proyectos para construir. La rentabilidad de estos activos depende del riesgo que conlleve por ende estos fondos manejan diferentes rentabilidades, por eso es importante saber el perfil de riesgo del inversionista. Si el fondo inmobiliario está haciendo la inversión para alquiler puede tener una variación entre 10% y un 14% anual, pero si es un fondo que hace la inversión en un fondo inmobiliario que invierte en desarrollo inmobiliario, proyectos nuevos la rentabilidad es mayor, pero a su vez el riesgo es mayor, la rentabilidad puede ser de un 20% anual. (mispropiasfinanzas,2023).

En la imagen figura 1 se puede visualizar como ha sido el crecimiento de los fondos de inversión inmobiliaria en el país hasta el 2017, este crecimiento es impulsado por el aumento de inversionistas, desarrollo de proyectos inmobiliarios es zonas claves del país, también por el surgimiento de nuevos actores enfocados en estrategias de inversión inmobiliaria como se puede ver en la imagen figura 2.

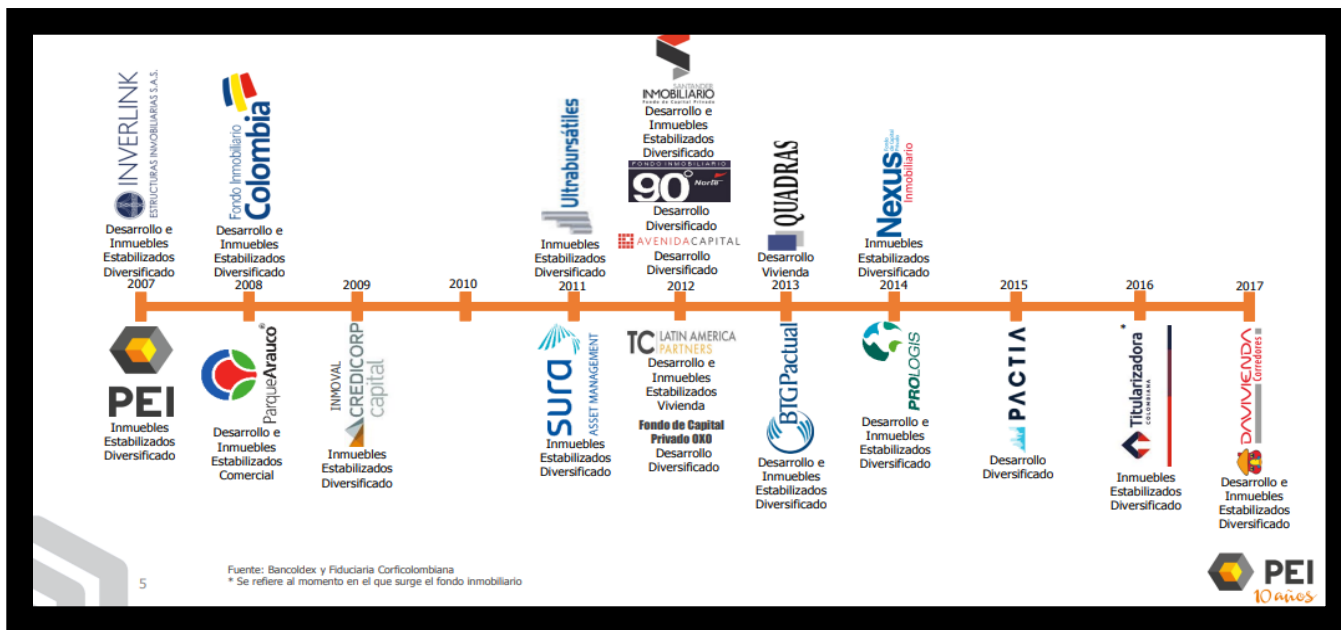
Según (corredoresdavivienda, 2022) “Desde el inicio de los Fondos Inmobiliarios en el 2007 con el primer tramo del PEI, esta industria en Colombia ha tenido un crecimiento significativo. A corte del tercer trimestre del 2022, estos vehículos han invertido COP 26 billones en activos, aumentando en 85 veces el valor administrado del 2008 con una tasa anual promedio de crecimiento compuesta (TACC) del 37 %. Así mismo, del total de Activos Bajo Administración o AUMs (por sus siglas en inglés -Assets Under Management) a corte del tercer trimestre del 2022, el 39 % de la inversión se encuentra concentrada en vehículos inmobiliarios listados en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).” Ver imagen 3

Figura 1: Evolución mercado de fondos inmobiliarios.



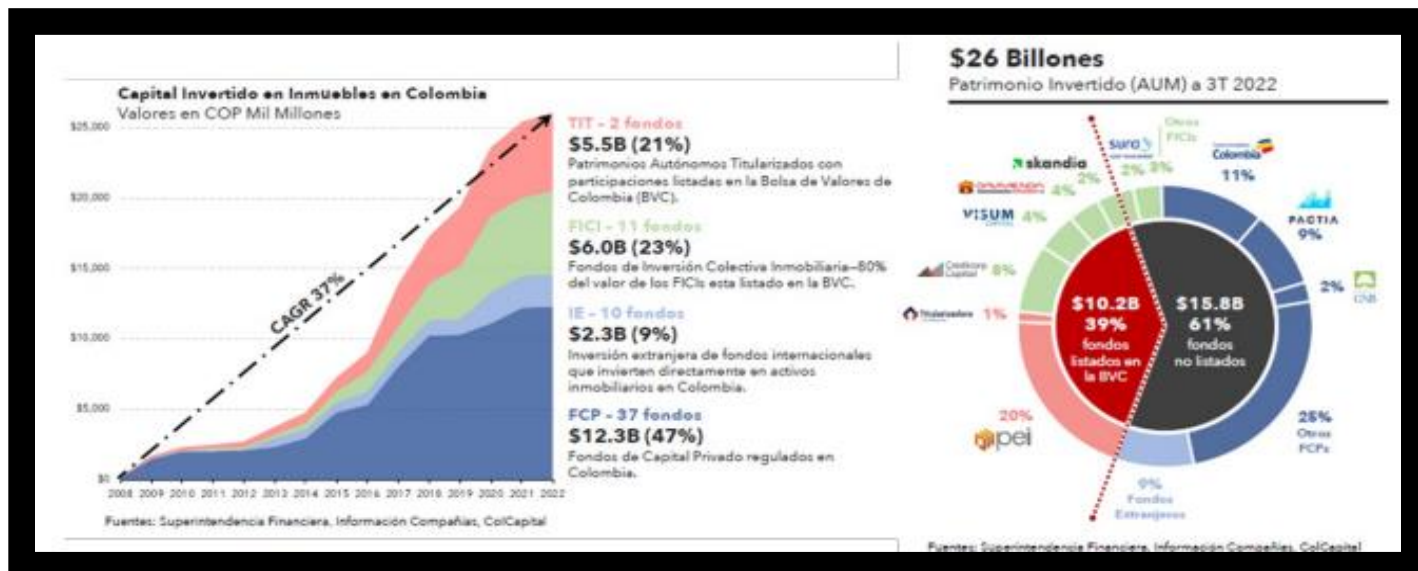
Fuente: www.pei.com.co

Figura 2: Surgimiento en el mercado colombiano de diversos fondos inmobiliarios.



Fuente: www.pei.com.co

Imagen 3: Capital Invertido en Inmuebles en Colombia



Fuente: Base Property Group de Visum Capital, Skandia Fondos de Inversión Colectiva, Credicorp Capital y Davivienda Corredores, con información de ColCapital

Elaboración: Corredores Davivienda

Conclusiones.

Con este trabajo de investigación sobre los fondos de inversión inmobiliaria como alternativa de inversión en Colombia sugiere una muy buena alternativa de inversión ya que en nuestro país se presenta una demanda de activos reales (oficinas, apartamentos, bodegas, etc.) es una forma segura y regulada de participar en proyectos de gran escala sin tener que comprar la propiedad al 100%, superando así las barreras como el capital, la pericie y reducir el riesgo. Esta forma de inversión también brinda la seguridad y transparencia ya que cuenta con mecanismos de gobierno corporativo, comités de inversión y supervisión, además de la vigilancia que realiza las Superintendencia Financiera en su decreto 1242 de 2013 brindando la seguridad en este mercado financiero. Sin embargo, se sabe que ninguna inversión está exenta de riesgos, los fondos de inversión inmobiliaria son sensibles a los cambios económicos, las variaciones en las tasas de interés y los cambios regulatorios.

Por ejemplo, el desempeño histórico se visualiza un crecimiento TACC Tasa Anual de Crecimiento Compuesto del 37% entre los años 2008 y 2022, alcanzando un valor de los 26 billones de pesos, mostrando así un crecimiento potencial en este tipo de inversiones. Finalmente, estos fondos son impulsados por las tendencias urbanísticas, el crecimiento del e-commerce, se debe tener en cuenta que para escoger un tipo de inversión inmobiliaria el inversionista debe tener claro su perfil de riesgo y que este esté alineado al riesgo y al horizonte de inversión.

Referencias

Congote Hernández, C., Congote, C. (2019). Gerencia de proyectos inmobiliarios: una mirada desde la experiencia. La esencia tomo I. Colombia: Universidad de los Andes.

Davivienda Corredores, (2022), Equipo de Gestión Fondos Inmobiliarios, *Fondos Inmobiliarios – Alternativas de inversión confiables y en crecimiento*, <https://comunicaciones.daviviendacorredores.com/>

Rosas, J. (2024). *Análisis del mercado colombiano de los Fondos de Inversión Colectiva en el periodo 2022-2024*: [Proyecto Líder/ TESIS], Pontificia Universidad Javeriana. <https://apidspace.javeriana.edu.co/>

Pei, (2025, 07, 07). *Beneficios de la Inversión Inmobiliaria*. www.pei.com.co. <https://pei.com.co/beneficios-de-la-inversion-inmobiliaria/>

Metro cuadrado, (10, 05, 2019). *¿Cómo esta el mercado inmobiliario en Bogotá?* w.w.w.Metrocuadrado.com. <https://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/como-esta-el-mercado-inmobiliario-en-bogota-2436>

BBVA, (s.f.). Planificación, Inversiones *¿Qué son las inversiones financieras y qué tipos existen?* www.bbva.com. <https://www.bbva.com/es/salud-financiera/que-son-las-inversiones-financieras-y-que-tipos-existen/>

Sepúlveda Martínez, H. (2024). *La ponderación de los fondos de inversión: un enfoque clave para la optimización, rendimiento y gestión del riesgo en el mercado financiero colombiano*. Universidad de Antioquia. Disponible en: <https://hdl.handle.net/10495/46866>

