

## **UNIVERSIDAD IBEROAMERICANA**

Estudios con Reconocimiento de Validez Oficial por Decreto Presidencial  
del 3 de abril de 1981



“Crowdfunding, una Alternativa de Financiamiento  
para la Vivienda en México”

### **ARTÍCULO PUBLICABLE**

Que para obtener el grado de  
**MAESTRO EN FINANZAS**

**Presenta**

**Humberto Emmanuel Márquez Méndez**

**Director: Dr. Miguel Ángel Gutiérrez Banegas**  
**Lectores: Mtro. Mauricio Nieto Martínez**  
**Mtra. Dulcinea Rivas Correa**

# Crowdfunding, una alternativa de financiamiento para la vivienda en México

Crowdfunding, an alternative housing finance in Mexico

Humberto Emmanuel Márquez Méndez 1<sup>1</sup>  
ingarqhumbertomz@gmail.com

Universidad Iberoamericana, Ciudad de México, Maestría en Finanzas (1)

## RESUMEN

El Crowdfunding como alternativa de financiamiento para la vivienda es un modelo de financiamiento que permite al futuro consumidor tomar parte activa en la creación de proyectos que resulten de su interés. En este artículo académico se da cuenta del recorrido de esta fórmula desde sus orígenes hasta su manejo actual a través del análisis correspondiente en donde se han utilizado fórmulas diversas para la canalización de fondos hacia proyectos de vivienda y, entre ellas, el modelo de préstamo. El objeto de este trabajo es delimitar el concepto de Crowdfunding para vivienda unifamiliar y analizar las particularidades de su articulación mediante un ejemplo numérico comparativo, así como determinar si es una modalidad prohibida o simplemente una variante legal o no regulada.

## ABSTRACT

Crowdfunding as a financing alternative for housing is a financing model that allows future consumers to take an active part in the creation of projects that are of interest to them. This academic article gives an account of the journey of this formula from its origins to its current management through the corresponding analysis where various formulas have been used to channel funds to housing projects and, among them, the loan model. The purpose of this work is to delimit the concept of Crowdfunding for a single-family home and analyze the particularities of its articulation through a comparative numerical example, as well as determine if it is a prohibited modality or simply a legal or unregulated variant.

*Palabras Clave:* Financiamiento en México; Alternativa de Financiamiento; Financiamiento de vivienda; Crowdfunding para vivienda

*Keywords:* Financing in Mexico; Alternative Financing; Housing finance; Crowdfunding housing

## 1. INTRODUCCIÓN

La *vivienda* es uno de los centros fundamentales de la diplomacia social en México, debido a que integra un componente esencial de la felicidad familiar al suministrar a sus clientes certidumbre, rumbo de propiedad y similitud, así mismo de ser una facultad constitucional. Bajo este supuesto, la finalidad del entorno artificioso favorecido por la vivienda es originar una calidad de vida a sus usuarios (Zavala Villagómez et al., 2018).

Desde hace mucho tiempo en México se han averiguado los diferentes instrumentos de financiamiento a fin de suministrar a los trabajadores ser beneficiarios de una vivienda. En el año de 1954 se crea la primera Ley de Condominio que forma la creación de entidades que gestionan y sistematizan la vivienda, no obstante, como se examina dichas acciones no han sido idóneas para disminuir el requerimiento de vivienda en nuestro territorio (Zavala Villagómez et al., 2018).

Estos antecedentes del sistema de financiamiento de la vivienda se producen en el año de 1865 con la Ley sobre Trabajadores que obliga a proporcionar de habitación y vivienda a trabajadores del campo, hecho que en 1947 se afianza con el Fondo de Casas Baratas (Zavala Villagómez et al., 2018).

Históricamente, cualquier persona que requiera de los recursos para la obtención de una vivienda, ya sea de carácter social o con fines de lucro, se ha visto frenado por las ofertas que existen en el mercado. Actualmente, el crecimiento del *Crowdfunding*, mediante las distintas modalidades, representa una nueva opción para juntar capital, promover la inserción financiera y disminuir la abertura de financiamiento (Campos Avendaño & Bernal Domínguez, 2020).

El financiamiento de la vivienda en México se introduce en un mundo complejo de grandes magnitudes que trazan, en el confín, un problema principal: la estimación de la vivienda sobre la facultad de pago de un sector muy importante de la ciudad, como punto de partida de los intereses del sector privado en el negocio de los bienes inmuebles (desarrolladores, constructores, promotores, bancos, financieras, inmobiliarias, comerciantes, etc.) (Domínguez et al., 2017).

Esta investigación tiene como objetivo mostrar al *Crowdfunding* como una alternativa de financiamiento para la vivienda unifamiliar en México. El *Crowdfunding* se deriva de los términos ingleses *Crowd* "multitud" y *funding* "financiación" (Jiménez-Cercado, 2018). Conforme a diversos escritores, la designación en español que mejor simboliza el *Crowdfunding* es "*financiación colectiva*" (Méndez et al., 2017) la cual se fundamenta en financiar planes o proyectos mediante limitados recursos.

Comentado [1]:

## 2. MARCO TEÓRICO

El presente trabajo utiliza una revisión de literatura de perspectiva teórica y modelo, que busca cubrir las necesidades de investigadores, profesionistas e interesados en la materia sobre nuevas opciones que existen de aportación de recursos para la adquisición de un bien inmueble (casa-habitación) en donde se examinará las características del crowdfunding como alternativa de financiamiento para la vivienda, sus beneficios, operación, recursos financieros, implicaciones legales y fiscales, costo financiero, así como un análisis relacionado entre vivienda y financiamiento actual en México mediante datos del Infonavit, Fovissste, Bancos, Imss, Pemex, SIF, Fonhapo y Conavi.

### 2.1. Crowdfunding

El nacimiento del *Crowdfunding* se remonta al siglo XIX, siendo un tema estrechamente simbólico el de la Estatua de la Libertad situada en la Ciudad de Nueva York, en Estados Unidos, la cual fue dada por Francia; pese a ello, no poseía el fundamento que lograra sustentar el peso de la estatua y, por decisión del editor Joseph Pulitzer, se efectuó una campaña intensiva para que cada habitante contribuyera capital para la enorme obra; y fue así que se logró recolectar más de lo esperado, en un tiempo récord (Jiménez-Cercado, 2018).

En México, el sistema financiero de vivienda de captación de ahorro o "*fondeo*" cuenta con los siguientes principios:

1. Ahorro captado por las instancias de intermediación financiera que constituyen la banca y otras instituciones;
2. Aportaciones patronales a los fondos de "ahorro solidario", como el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE).
3. Recursos fiscales mezclados con otros fondos como la Sociedad Hipotecaria Federal, regularizados mediante organismos gubernamentales y bancos de fomento. De modo complementario los préstamos del Banco Mundial Sin embargo, no existe claridad ni pertinencia en cómo los fondos para financiamiento y subsidio a la vivienda son empleados.

La literatura actual conduce a la necesidad de encontrar nuevas formas de financiar la vivienda en el mundo moderno y los beneficios de su uso, ya que no existe mucha información en torno al tema en nuestro país. Un desafío mayor que involucra el nacimiento de cualquier financiamiento para la vivienda unifamiliar es el conseguir el capital inicial para poner en marcha la obtención de esta. Tradicionalmente, al no poder autofinanciarse o requerir a vínculos familiares, las personas acuden al sector intermediario (principalmente a bancos comerciales, Infonavit, Fovissste) en búsqueda de préstamos a

largo plazo o inclusive en ciertos argumentos a modelos de inversiones de capital de riesgo (Tonon Ordóñez & Sánchez Fontana, 2020).

No obstante, los primeros poseen con frecuencia inmensa aversión a capitalizar estas, debido al alto riesgo que implican, asimismo de que los pagos de intereses mensualmente pueden implicar complejidades, dada la volatilidad financiera que pueden tener en un inicio. El segundo es muy poco común, ya que puede demandar de mucha injerencia del inversionista en las decisiones que se tomen en las viviendas. Esto crea un portal de oportunidades de financiamiento significativa, sobre todo para el impulso de nuevas viviendas, más aún si estas se tratan de modelos de negocio con productos o en sectores experimentales (Tonon Ordóñez & Sánchez Fontana, 2020).

Lo que es consistente en todos casos es la falta de una gran intermediaria, por lo que se apela, por las particularidades del medio en que se encuentra al libre acceso, en el que se estimula la accesibilidad y cuantía de inversionistas. El más importante de estos engranajes en línea es el Crowdfunding (Tonon Ordóñez & Sánchez Fontana, 2020).

El Crowdfunding es inciertamente un nuevo modelo financiero en el cual se liberaliza el poder de financiamiento. Es decir, es comúnmente de libre acceso al ciudadano habitual y se define como “la determinación de emprendedores y equipos sin fines de lucro para financiar sus viviendas unifamiliares al captar pequeñas aportaciones de grandes números de sujetos mediante las plataformas en internet” (Tonon Ordóñez & Sánchez Fontana, 2020).

## 2.2. Subtítulo: Definiciones

El Crowdfunding se ha convertido en un medio para desarrollar y motivar a nuevos financieros a llevar a cabo sus ideas. A continuación, se muestra las diferentes definiciones que han planteado distintos autores:

- Leibovitz et al. El Crowdfunding se precisa como una convocatoria que tiene el objetivo de obtener respaldo económico apoyada mediante una estrategia.
- Burtch et al. El Crowdfunding es la adquisición de capital para financiar proyectos o empresas. El capital proviene de un conjunto de personas que no están implicados directamente en los emprendimientos pero que quieren respaldar una buena idea.
- Gerber & Hui. Crowdfunding es un instrumento que proporciona la unión entre los creadores o emprendedores y sus financiadores. Este procedimiento crea enlaces entre ambas partes para que se origine un ganar-ganar.
- Molick. El Crowdfunding aprueba a fundadores de compañías con y sin fines de lucro, artistas y empresarios culturales financiar sus ideas mediante pequeñas contribuciones de un relativamente extenso número de sujetos utilizando el internet sin intermediarios financieros (Sánchez Riofrío & Palma Reyes, 2018).
- Ahlers et al. El Crowdfunding se convierte en el anhelo de los emprendedores para llamar la atención de futuros inversionistas. Todo esto mediante una convocatoria abierta. Esto se logra efectuar a través de redes sociales o plataformas que son creadas para este fin y en las cuales se instaura un tiempo explícito para la recolección del capital.
- Colombo et al. Se efectúa una invitación abierta, principalmente a través de la web, para prestar recursos financieros, ya sea en forma de obsequio o a cambio de una utilidad futura o cualquiera otra forma de recompensa (Sánchez Riofrío & Palma Reyes, 2018).

A partir de la información examinada en las disímiles definiciones anteriores se matizan las siguientes características sobre el Crowdfunding para el financiamiento de vivienda unifamiliar:

1. Todos los individuos que intervengan a través de la entrega de un valor financiero ayudan y defienden el proyecto.
2. Las personas que entregan el capital deben saber que al avalar el proyecto colaboran con los emprendedores en la construcción de este y a su vez este indirectamente promueve la economía de un país.
3. El capital que se suministra para el financiamiento de la vivienda no necesariamente le otorga al inversionista poder sobre el proyecto. Esto permite que los individuos comunes logren incluirse en los nuevos proyectos y sean parte de la empresa o del proyecto como consumidor (Sánchez Riofrío & Palma Reyes, 2018).

Para este trabajo el Crowdfunding es el apoyo mutuo entre individuos mediante un sistema online, en donde pequeños inversores realizan aportaciones módicas para el financiamiento de un plan, proyecto, estrategia o iniciativa (Humberto Márquez). La plataforma de Crowdfunding deberá de clasificar los proyectos de vivienda conforme al tipo de riesgo, previo a la evaluación respecto a la solvencia del colaborador o el beneficio de la iniciativa empresarial, posteriormente se hará pública la presente clasificación en el sistema online. (Humberto Márquez, 2021).

### 2.3. Modelos de Crowdfunding para la vivienda

En virtud de una convocatoria extensa mediante la web, las organizaciones de Crowdfunding enlazan a las personas o compañías con problemas de financiamiento con sujetos o compañías listos para financiarlos. En tal caso como las necesidades de financiamiento cambian, el Crowdfunding para financiar vivienda unifamiliar se cataloga conforme el tipo de remuneración prometida a sus integrantes (Campos Avendaño & Bernal Domínguez, 2020).

Algunos autores indican que las asociaciones fundamentadas en inversión actúan bajo los patrones de igualdad, privilegios y adeudo. Este modelo de organizaciones puede notarse a manera de un instrumento de inversión financiera, manejadas generalmente para financiar proyectos de vivienda, debido a que prometen una utilidad monetaria en compensación de su intervención. En las asociaciones basadas en bonificaciones se logran estímulos no monetarios, un producto, por ejemplo. Y en las centradas en donación, no se brinda remuneración alguna.

Por otra parte, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores determina cuatro modelos de financiamiento en esta industria emergente: donaciones, inversión por retribuciones, prestaciones sobre tasas de interés e inversión en acciones. Asociado a esto, los proyectos de financiamiento mediante Crowdfunding en México establecen que pueden ser de índole financiera o no financiera. Y, a su vez, cataloga las organizaciones de Crowdfunding en cuatro modelos, como se muestra a continuación:

Cuadro 1. Propiedades del Crowdfunding por modelo

Modelo	A) Donación	B) Recompensa	C) Deuda	D) Capital
Regulado	No	No	Si	Si
Retorno Financiero	No	No	Si	Si
Recompensa	Sin recompensa	Recompensas tangibles o experiencias	Reembolso del capital o interés	Copropiedad o capital con potencial futuro
Usos	Patrocinio/Caridad	Ideas creativas/pre-ordenar	Emisores con clientes/Flujo de efectivo	Compañías con potencial

Fuente: CNBV, 2018.

#### **A) Modelo basado en Donación:**

En el modelo apoyado en donación, se contribuye un importe a una resolución o plan sin recibir ningún tipo de premio. Las resoluciones basadas en este modelo suelen estar más enlazadas con el sustento a motivos altruistas y planes ingeniosos. En pocas palabras, el capital admitido es prácticamente una dádiva para un fin sin fines de lucro, donde el fondeador no espera gratificación alguna.

#### **B) Modelo basado en Recompensa:**

Este modelo de recompensa tiene el propósito de atraer al patrocinador mediante un cuadro de estímulos no económicos a manera de gratitudes, vivencias, acudir a reuniones representativas, conocer a los autores, entre otros. Al mismo tiempo, trabaja como componente de preventa de un producto, donde el beneficio del financiador no reside en el logro de una utilidad financiera, sino en la obtención de un beneficio venidero.

### **C) Modelo basado en Deuda:**

El modelo de Crowdfunding de deuda proporciona la conexión entre solicitantes de préstamos y contribuyentes de financiamiento mediante la creación de tasas de crédito y del crecimiento de portafolios atractivos para uno y otro. Incluso nombrada economía de igual a igual, la cual recolecta capital de los inversionistas como contrapartida de un beneficio financiero, mismo que se tiene que sufragar a manera de interés.

### **D) Modelo basado en Capital:**

Asimismo, nombrado como de imparcialidad, las compañías adquieren capital en contrapartida de conceder una intervención accionaria de la compañía. Es la jerarquía de más grande desarrollo y la estimación media de las operaciones acostumbra a ser más alto. Este modelo se considera en totalidad con el modelo de privilegios, su contraste reside en que en este brinda una parte de los ingresos o logros futuros.

De acuerdo con el cuadro 1, el modelo de donación y de recompensa son de entorno no financiero y, por lo tanto, no entran dentro del marco legislativo de la Ley Fintech. En contraste, los modelos de deuda, equidad y regalías corresponden al Crowdfunding financiero y se encuentran regulados por la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera. (Campos Avendano & Bernal Dominguez, 2020).

## **2.4. Regulación del Crowdfunding en México**

A diferencia de otros países, en México, se ha considerado precisar sobre una normatividad específica sobre el Crowdfunding como alternativa de financiamiento no solo con el propósito de que los entes regulatorios vigilen los movimientos de esta (autorización previa, políticas de conducta, leyes de infracciones y sanciones, etc.), sino además con el objetivo de restringir, tanto cuantitativa como cualitativamente, los proyectos y los organizadores que intentan obtener fondos por este medio. El objetivo último de la regulación, obviamente, es la protección de los inversores (Verdú Cañete, 2018).

Los principales actores interesados han comenzado a ayudar puntualmente en un proyecto para la fundación de la Asociación Mexicana de Crowdfunding (AMC) para trazar políticas factibles e impulsar actos que apunten el inicio del entorno de Crowdfunding (Sapti, 2019).

El Crowdfunding ha sido reglamentado en países como Reino Unido, España, Italia y Estados Unidos. En México, la Ley que regula los Organismos de Tecnología Financiera, más popular como Ley Fintech, fue emitido el 09 de marzo de 2018 en el Diario Oficial de la Federación. La Ley Fintech posee por objetivo regular a las compañías que proporcionan servicios financieros por medio del uso de la tecnología.

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en conjunto con el Banco de México (Banxico) en su artículo 3 menciona que son los organismos encargados de vigilar el acatamiento de lo indicado en la presente Ley. De igual modo, la Ley regula dos tipos de instituciones:

- Instituciones de Financiamiento Colectivo, plataformas que colocan directamente a individuos a los cuales les interesa colaborar en proyectos de deuda, de capital y de copropiedad o regalías.
- Instituciones de Fondos de Pago Electrónico, plataformas que efectúan servicios de emisión, administración, amortización y transferencia de fondos de pago electrónico.

La reglamentación concerniente a las Instituciones de Financiamiento Colectivo se encuentra en el capítulo I. El artículo 16 indica que se pueden efectuar operaciones de deuda, de capital, y de copropiedad o regalías por medio de las IFC. Asimismo, las operaciones de deuda pueden ser:

- Préstamos personales entre personas.
- Préstamos empresariales entre personas.
- Préstamos para el desarrollo inmobiliario

El 10 de septiembre del año 2018, se anunciaron las leyes secundarias relativas a las Instituciones de Tecnología Financiera. Este primer bloque indica, inicialmente, la información y documentación necesaria para solicitar aprobación para manejar, el capital mínimo requerido, los términos para la admisión de recursos en efectivo y transferencia de recursos, los criterios de contabilidad y los programas de continuación de negocio ante contingencias operativas.

En el capítulo III, título tercero de la LITF se detallan los límites de recursos que las IFC podrán conservar a nombre de sus clientes. El artículo 47 indica que las IFC de préstamos personales entre individuos no podrán publicar peticiones de financiamiento que excedan a 50,000 UDIs, unos 300 mil pesos. Y de 1'670,000 UDIs, unos 10 millones de pesos, en el caso de préstamos empresariales entre personas, de deuda para el desarrollo de vivienda, de capital y de regalías. El artículo 48 decreta que las IFC no podrán informar en sus plataformas solicitudes para que un mismo solicitante adquiera recursos que superen a 7'370,000 UDIs, unos 46 millones de pesos.

Así mismo, el artículo 19, puntualiza que las IFC deberán crear controles que imposibiliten que un mismo inversionista ejecute compromisos de inversión que superen el 10% para el modelo de préstamos personales entre personas, 15% para el resto de las modalidades, en caso de ser persona física, y el 20% en caso de ser persona moral en cualquier modalidad. En el artículo 50, se detallan los supuestos bajo los cuales no serán aplicables los porcentajes anteriores.

Las leyes secundarias sellaron la pauta para que las plataformas de crowdfunding pidan autorización para trabajar dentro del marco regulatorio de la Ley Fintech (Campos Avendano & Bernal Dominguez, 2020). Este marco regulatorio busca restar la incertidumbre que conllevan los edictos y acciones de fondeo colectivo. Además, el documento de presentación de la ley indica que el establecimiento de políticas claras para este sector financiero promoverá el progreso del mismo con mejores prácticas (Sapti, 2019).

### 3. METODOLOGÍA

Con el objetivo de realizar el mejor análisis posible sobre el Crowdfunding como alternativa para el financiamiento de la vivienda unifamiliar, se ha realizado una revisión sistemática y actualizada utilizando los diferentes motores de búsquedas y bases de datos como Google académico, Redalyc, Scielo. Las fuentes consultadas han sido artículos científicos, artículos académicos, trabajos terminales, tesis, documentos de discusión, notas técnicas y páginas web, en español, las cuales me han proporcionado material completo y, sobre todo, actualizado. Además, ha resultado muy interesante consultar los diferentes artículos publicados por los diferentes especialistas.

El trabajo está estructurado de la siguiente forma: En el apartado 1, se explican brevemente los antecedentes del Crowdfunding, en el apartado 2, se conocen los aspectos teóricos que definen el Crowdfunding, haciendo hincapié en sus orígenes, características, la evolución de dicha fuente de financiación para la vivienda unifamiliar y su regulación en México. En los dos siguientes apartados, 3 y 4, se describirá como se ha encontrado la información, la situación que se atraviesa en la actualidad, el futuro que depara el Crowdfunding en los proyectos de vivienda en los próximos años. Después, en el apartado 5, se analizará un ejemplo particular de proyecto financiado mediante esta vía, conclusiones del trabajo. Y, por último, en el apartado 6, se presentarán las referencias.

Las palabras clave utilizadas en este artículo son: Financiamiento en México; Alternativa de Financiamiento; Financiamiento de vivienda; Crowdfunding para vivienda, las cuales cumplen varias funciones: 1) permitirán al lector/investigador verificar que el artículo puede estar en el tema de su interés; 2) ayudarán a localizar en forma rápida y eficiente el artículo correcto en bases de datos académicas y/o científicas; 3) posibilitarán resumir y reunir artículos sobre un mismo tema (revisión).

La información de los papers se obtuvo en su mayoría en idioma español, siendo el español el idioma que predomina en los artículos publicados en este trabajo, sin demeritar los artículos encontrados en otros idiomas diferentes. La información obtenida en esta búsqueda nos da un panorama del comportamiento a nivel local, nacional e internacional del problema sobre el financiamiento para la obtención de vivienda.

La investigación ha llevado a encontrar 30 papers, de los cuales una vez leídos se realizó una selección con la que se ha conformado este corpus correspondiente a once revistas académicas, científicas, documento de discusión, etc., sobre la aplicación del Crowdfunding en diferentes temas con el objetivo de enfocarlo como alternativa de financiamiento para la vivienda en México. En mi caso aplica una búsqueda de literatura referente al financiamiento para casas habitación.

En la práctica habitual es usual que los evaluadores de artículos soliciten referencias bibliográficas con una antigüedad no mayor a cinco años. La investigación para este artículo ha tomado referencias del año 2016 a la actualidad.

Es indiscutible que el progreso del conocimiento se apoya en investigaciones anteriores y actuales, pero la exigencia que todas las referencias bibliográficas tengan este período en las publicaciones académicas, científicas, especialmente en la elaboración de un artículo académico, es una práctica muy frecuente para quienes desarrollan investigación innovadora o en campos donde las publicaciones son escasas.

### **El Crowdfunding como alternativa de financiación para la vivienda en México.**

La investigación bibliográfica muestra el impacto que está causando el Crowdfunding en los proyectos de distintos países, personas que actualmente están obteniendo los beneficios que de otra forma no sería posible. Ante este panorama se está investigando cómo en México se puede utilizar esta alternativa de financiamiento para obtener una vivienda y así beneficiar a la gente para que puedan encontrar y desarrollar sus iniciativas para obtención de una vivienda, creciendo económicamente y a la vez creando opciones para generar proyectos que impacten a grupos de personas que tengan una necesidad generalizada en el tema.

Por esta razón se inicia la recopilación de información acerca del Crowdfunding y sus plataformas de financiamiento, debido a que con ello se puede determinar de manera más precisa el funcionamiento y la importancia en el desarrollo de ideas, proyectos y productos que pueden desarrollar las personas de México para la obtención de un hogar digno.

Como punto de partida se realiza una investigación de carácter bibliográfico, revisando el material teórico disponible: artículos de revista, documentos de discusión relacionados al tema en varios países.

Con base a la información obtenida de las fuentes anteriores, se procede a realizar una investigación para recabar datos de las fuentes primarias para conocer el manejo y funcionamiento de plataformas Crowdfunding en varios países. Entre las fuentes utilizadas se pueden mencionar: Administradores de plataformas Crowdfunding y emprendedores que hayan utilizado el Crowdfunding como fuente de financiamiento para la vivienda.

## **4. EJEMPLO COMPARATIVO NUMÉRICO**

### **4.1 Crowdfunding basado en Deuda (préstamos):**

Como se ha expuesto en los apartados anteriores, el Crowdfunding es una forma alternativa de conseguir financiamiento, de manera sencilla, a través de plataformas online, de los inversionistas que desean invertir su capital a cambio de una rentabilidad con un nivel de riesgo determinado. A continuación, se presenta una simulación para entender de manera más fácil, en qué consiste un Crowdfunding basado en deuda. Esta simulación ha podido ser posible gracias a la plataforma Prestadero, que incluye en su plataforma una calculadora de rentabilidad. Se trata de una calculadora que permite calcular la rentabilidad de la inversión indicando el importe, los meses en que se desea amortizar la deuda y el tipo de interés que se desea pagar. Este ejemplo consiste en un préstamo por un importe de \$300,000 pagaderos en 36 meses a un tipo de interés nominal del 8.9%.

Por préstamo se entiende una acción comercial regulada mediante un contrato, en el cual el prestamista concede recursos financieros al prestatario (promotor, constructor, oferente o emprendedor), obligándose éste al pago de las comisiones, intereses y devolución de capital prestado en las condiciones establecidas en el contrato.

Los datos del ejemplo que se registran en la Plataforma Prestadero son los siguientes:



- Importe nominal del préstamo: \$300,000.00
- Tipo de interés: 8.9% anual.
- Vencimiento: 5 años (60 meses).
- Sin comisiones.

La modalidad que utiliza el simulador de la plataforma para el cálculo de las cuotas es el sistema de amortización francés, el cual es un método de cuotas constantes y sus intereses se calculan en función del capital pendiente lo que supone pagar cada vez menos intereses a medida que el préstamo se va devolviendo a través de cuotas mensuales.

$$N = a \times \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Donde:

- N: Nominal.
- a: Término amortizado.
- i: tipo de interés.

De aquí, se despeja  $a$  para obtener el término amortizado cada mes:

$$3000,000.00 = a \times \frac{1 - (1 + 0.089)^{-60}}{0.089}$$
$$a = \$6,212.96$$

A continuación, se presenta el cuadro de amortización. La siguiente información es la proporcionada por la propia plataforma gracias a su calculadora de las cuotas del préstamo para empresas. Los intereses se van reduciendo a medida que van pasando los meses.

### Alternativa de financiamiento crowdfunding

Escriba los valores	
Importe del préstamo	\$ 300,000.00
Tasa de interés anual	8.90%
Período del préstamo en años	5
Fecha de inicio del préstamo	11/05/2021
Pago mensual	\$ 6,212.96
Número de pagos	60
Importe total de los intereses	\$ 72,777.40
Costo total del préstamo	\$ 372,777.40

N. °	Pago Fecha	Inicio Saldo	Pago	Principal	Interés
1	11/06/2021	\$ 300,000.00	\$ 6,212.96	\$ 3,987.96	\$ 2,225.00
2	11/07/2021	\$ 296,012.04	\$ 6,212.96	\$ 4,017.53	\$ 2,195.42
3	11/08/2021	\$ 291,994.51	\$ 6,212.96	\$ 4,047.33	\$ 2,165.63
4	11/09/2021	\$ 287,947.18	\$ 6,212.96	\$ 4,077.35	\$ 2,135.61
5	11/10/2021	\$ 283,869.83	\$ 6,212.96	\$ 4,107.59	\$ 2,105.37
6	11/11/2021	\$ 279,762.24	\$ 6,212.96	\$ 4,138.05	\$ 2,074.90
7	11/12/2021	\$ 275,624.19	\$ 6,212.96	\$ 4,168.74	\$ 2,044.21
8	11/01/2022	\$ 271,455.44	\$ 6,212.96	\$ 4,199.66	\$ 2,013.29
9	11/02/2022	\$ 267,255.78	\$ 6,212.96	\$ 4,230.81	\$ 1,982.15
10	11/03/2022	\$ 263,024.97	\$ 6,212.96	\$ 4,262.19	\$ 1,950.77
11	11/04/2022	\$ 258,762.78	\$ 6,212.96	\$ 4,293.80	\$ 1,919.16
12	11/05/2022	\$ 254,468.98	\$ 6,212.96	\$ 4,325.65	\$ 1,887.31
13	11/06/2022	\$ 250,143.34	\$ 6,212.96	\$ 4,357.73	\$ 1,855.23
14	11/07/2022	\$ 245,785.61	\$ 6,212.96	\$ 4,390.05	\$ 1,822.91
15	11/08/2022	\$ 241,395.57	\$ 6,212.96	\$ 4,422.61	\$ 1,790.35
16	11/09/2022	\$ 236,972.96	\$ 6,212.96	\$ 4,455.41	\$ 1,757.55
17	11/10/2022	\$ 232,517.55	\$ 6,212.96	\$ 4,488.45	\$ 1,724.51
18	11/11/2022	\$ 228,029.10	\$ 6,212.96	\$ 4,521.74	\$ 1,691.22
19	11/12/2022	\$ 223,507.36	\$ 6,212.96	\$ 4,555.28	\$ 1,657.68
20	11/01/2023	\$ 218,952.08	\$ 6,212.96	\$ 4,589.06	\$ 1,623.89
21	11/02/2023	\$ 214,363.02	\$ 6,212.96	\$ 4,623.10	\$ 1,589.86
22	11/03/2023	\$ 209,739.92	\$ 6,212.96	\$ 4,657.39	\$ 1,555.57
23	11/04/2023	\$ 205,082.54	\$ 6,212.96	\$ 4,691.93	\$ 1,521.03
24	11/05/2023	\$ 200,390.61	\$ 6,212.96	\$ 4,726.73	\$ 1,486.23
25	11/06/2023	\$ 195,663.88	\$ 6,212.96	\$ 4,761.78	\$ 1,451.17
26	11/07/2023	\$ 190,902.10	\$ 6,212.96	\$ 4,797.10	\$ 1,415.86
27	11/08/2023	\$ 186,105.00	\$ 6,212.96	\$ 4,832.68	\$ 1,380.28
28	11/09/2023	\$ 181,272.32	\$ 6,212.96	\$ 4,868.52	\$ 1,344.44
29	11/10/2023	\$ 176,403.80	\$ 6,212.96	\$ 4,904.63	\$ 1,308.33
30	11/11/2023	\$ 171,499.17	\$ 6,212.96	\$ 4,941.00	\$ 1,271.95

31	11/12/2023	\$	166,558.17	\$	6,212.96	\$	4,977.65	\$	1,235.31
32	11/01/2024	\$	161,580.52	\$	6,212.96	\$	5,014.57	\$	1,198.39
33	11/02/2024	\$	156,565.95	\$	6,212.96	\$	5,051.76	\$	1,161.20
34	11/03/2024	\$	151,514.19	\$	6,212.96	\$	5,089.23	\$	1,123.73
35	11/04/2024	\$	146,424.97	\$	6,212.96	\$	5,126.97	\$	1,085.99
36	11/05/2024	\$	141,297.99	\$	6,212.96	\$	5,165.00	\$	1,047.96
37	11/06/2024	\$	136,133.00	\$	6,212.96	\$	5,203.30	\$	1,009.65
38	11/07/2024	\$	130,929.69	\$	6,212.96	\$	5,241.89	\$	971.06
39	11/08/2024	\$	125,687.80	\$	6,212.96	\$	5,280.77	\$	932.18
40	11/09/2024	\$	120,407.03	\$	6,212.96	\$	5,319.94	\$	893.02
41	11/10/2024	\$	115,087.09	\$	6,212.96	\$	5,359.39	\$	853.56
42	11/11/2024	\$	109,727.69	\$	6,212.96	\$	5,399.14	\$	813.81
43	11/12/2024	\$	104,328.55	\$	6,212.96	\$	5,439.19	\$	773.77
44	11/01/2025	\$	98,889.36	\$	6,212.96	\$	5,479.53	\$	733.43
45	11/02/2025	\$	93,409.84	\$	6,212.96	\$	5,520.17	\$	692.79
46	11/03/2025	\$	87,889.67	\$	6,212.96	\$	5,561.11	\$	651.85
47	11/04/2025	\$	82,328.56	\$	6,212.96	\$	5,602.35	\$	610.60
48	11/05/2025	\$	76,726.21	\$	6,212.96	\$	5,643.90	\$	569.05
49	11/06/2025	\$	71,082.30	\$	6,212.96	\$	5,685.76	\$	527.19
50	11/07/2025	\$	65,396.54	\$	6,212.96	\$	5,727.93	\$	485.02
51	11/08/2025	\$	59,668.61	\$	6,212.96	\$	5,770.41	\$	442.54
52	11/09/2025	\$	53,898.19	\$	6,212.96	\$	5,813.21	\$	399.74
53	11/10/2025	\$	48,084.98	\$	6,212.96	\$	5,856.33	\$	356.63
54	11/11/2025	\$	42,228.66	\$	6,212.96	\$	5,899.76	\$	313.20
55	11/12/2025	\$	36,328.90	\$	6,212.96	\$	5,943.52	\$	269.44
56	11/01/2026	\$	30,385.38	\$	6,212.96	\$	5,987.60	\$	225.36
57	11/02/2026	\$	24,397.78	\$	6,212.96	\$	6,032.01	\$	180.95
58	11/03/2026	\$	18,365.77	\$	6,212.96	\$	6,076.74	\$	136.21
59	11/04/2026	\$	12,289.03	\$	6,212.96	\$	6,121.81	\$	91.14
60	11/05/2026	\$	6,167.22	\$	6,212.96	\$	6,167.22	\$	45.74
			<b>TOTALES</b>	<b>\$</b>	<b>372,777.40</b>	<b>\$</b>	<b>300,000.00</b>	<b>\$</b>	<b>72,777.40</b>

#### **4.2 Alternativa de financiamiento Infonavit**

El INFONAVIT tiene concentrada su cartera de clientes en la población con menores ingresos, y es la institución que provee la mayor cantidad de créditos para financiar la vivienda en el país. Hasta el 2010, tenía 1.5 veces más que el conjunto de las carteras hipotecarias de la Banca Múltiple y las Sofomes hipotecarias. De acuerdo con las fuentes del fondeo, sus recursos son otorgados principalmente por las aportaciones patronales y la amortización de los créditos otorgados con anterioridad. Tiene la tasa de morosidad más baja, ya que los pagos se descuentan directamente de la nómina del trabajador.

#### **Financiamiento hipotecario a través del Infonavit**

El importe total para pagar por parte del deudor a la entidad otorgante si las condiciones del mercado así lo permiten ascenderá a la cantidad de \$718,833.52 de la cual, \$300,000.00 corresponde al pago del capital otorgado en crédito y \$418,833.52 que corresponde al pago de intereses devengados durante la vida del crédito. Esta cantidad representa el 171% de la cantidad que fue otorgada por concepto de préstamo.

### Alternativa de financiamiento infonavit

Escriba los valores	
Importe del préstamo	\$ 300,000.00
Tasa de interés anual	10.50%
Período del préstamo en años	20
Fecha de inicio del préstamo	11/05/2021
Pago mensual	\$ 2,995.14
Número de pagos	240
Importe total de los intereses	\$ 418,833.52
Costo total del préstamo	\$ 718,833.52

N.º	Pago Fecha	Inicio Saldo	Pago	Principal	Interés
1	11/06/2021	\$ 300,000.00	\$ 2,995.14	\$ 370.14	\$ 2,625.00
2	11/07/2021	\$ 299,629.86	\$ 2,995.14	\$ 373.38	\$ 2,621.76
3	11/08/2021	\$ 299,256.48	\$ 2,995.14	\$ 376.65	\$ 2,618.49
4	11/09/2021	\$ 298,879.84	\$ 2,995.14	\$ 379.94	\$ 2,615.20
5	11/10/2021	\$ 298,499.90	\$ 2,995.14	\$ 383.27	\$ 2,611.87
6	11/11/2021	\$ 298,116.63	\$ 2,995.14	\$ 386.62	\$ 2,608.52
7	11/12/2021	\$ 297,730.01	\$ 2,995.14	\$ 390.00	\$ 2,605.14
8	11/01/2022	\$ 297,340.01	\$ 2,995.14	\$ 393.41	\$ 2,601.73
9	11/02/2022	\$ 296,946.59	\$ 2,995.14	\$ 396.86	\$ 2,598.28
10	11/03/2022	\$ 296,549.74	\$ 2,995.14	\$ 400.33	\$ 2,594.81
11	11/04/2022	\$ 296,149.41	\$ 2,995.14	\$ 403.83	\$ 2,591.31
12	11/05/2022	\$ 295,745.58	\$ 2,995.14	\$ 407.37	\$ 2,587.77
13	11/06/2022	\$ 295,338.21	\$ 2,995.14	\$ 410.93	\$ 2,584.21
14	11/07/2022	\$ 294,927.28	\$ 2,995.14	\$ 414.53	\$ 2,580.61
15	11/08/2022	\$ 294,512.75	\$ 2,995.14	\$ 418.15	\$ 2,576.99
16	11/09/2022	\$ 294,094.60	\$ 2,995.14	\$ 421.81	\$ 2,573.33
17	11/10/2022	\$ 293,672.79	\$ 2,995.14	\$ 425.50	\$ 2,569.64
18	11/11/2022	\$ 293,247.29	\$ 2,995.14	\$ 429.23	\$ 2,565.91
19	11/12/2022	\$ 292,818.06	\$ 2,995.14	\$ 432.98	\$ 2,562.16
20	11/01/2023	\$ 292,385.08	\$ 2,995.14	\$ 436.77	\$ 2,558.37
21	11/02/2023	\$ 291,948.31	\$ 2,995.14	\$ 440.59	\$ 2,554.55
22	11/03/2023	\$ 291,507.72	\$ 2,995.14	\$ 444.45	\$ 2,550.69
23	11/04/2023	\$ 291,063.27	\$ 2,995.14	\$ 448.34	\$ 2,546.80
24	11/05/2023	\$ 290,614.93	\$ 2,995.14	\$ 452.26	\$ 2,542.88
25	11/06/2023	\$ 290,162.67	\$ 2,995.14	\$ 456.22	\$ 2,538.92
26	11/07/2023	\$ 289,706.46	\$ 2,995.14	\$ 460.21	\$ 2,534.93
27	11/08/2023	\$ 289,246.25	\$ 2,995.14	\$ 464.23	\$ 2,530.90
28	11/09/2023	\$ 288,782.01	\$ 2,995.14	\$ 468.30	\$ 2,526.84
29	11/10/2023	\$ 288,313.72	\$ 2,995.14	\$ 472.39	\$ 2,522.75
30	11/11/2023	\$ 287,841.32	\$ 2,995.14	\$ 476.53	\$ 2,518.61

210	11/11/2038	\$	81,013.93	\$	2,995.14	\$	2,286.27	\$	708.87
211	11/12/2038	\$	78,727.66	\$	2,995.14	\$	2,306.27	\$	688.87
212	11/01/2039	\$	76,421.39	\$	2,995.14	\$	2,326.45	\$	668.69
213	11/02/2039	\$	74,094.93	\$	2,995.14	\$	2,346.81	\$	648.33
214	11/03/2039	\$	71,748.13	\$	2,995.14	\$	2,367.34	\$	627.80
215	11/04/2039	\$	69,380.78	\$	2,995.14	\$	2,388.06	\$	607.08
216	11/05/2039	\$	66,992.72	\$	2,995.14	\$	2,408.95	\$	586.19
217	11/06/2039	\$	64,583.77	\$	2,995.14	\$	2,430.03	\$	565.11
218	11/07/2039	\$	62,153.74	\$	2,995.14	\$	2,451.29	\$	543.85
219	11/08/2039	\$	59,702.45	\$	2,995.14	\$	2,472.74	\$	522.40
220	11/09/2039	\$	57,229.70	\$	2,995.14	\$	2,494.38	\$	500.76
221	11/10/2039	\$	54,735.32	\$	2,995.14	\$	2,516.21	\$	478.93
222	11/11/2039	\$	52,219.12	\$	2,995.14	\$	2,538.22	\$	456.92
223	11/12/2039	\$	49,680.89	\$	2,995.14	\$	2,560.43	\$	434.71
224	11/01/2040	\$	47,120.46	\$	2,995.14	\$	2,582.84	\$	412.30
225	11/02/2040	\$	44,537.63	\$	2,995.14	\$	2,605.44	\$	389.70
226	11/03/2040	\$	41,932.19	\$	2,995.14	\$	2,628.23	\$	366.91
227	11/04/2040	\$	39,303.96	\$	2,995.14	\$	2,651.23	\$	343.91
228	11/05/2040	\$	36,652.73	\$	2,995.14	\$	2,674.43	\$	320.71
229	11/06/2040	\$	33,978.30	\$	2,995.14	\$	2,697.83	\$	297.31
230	11/07/2040	\$	31,280.47	\$	2,995.14	\$	2,721.44	\$	273.70
231	11/08/2040	\$	28,559.03	\$	2,995.14	\$	2,745.25	\$	249.89
232	11/09/2040	\$	25,813.79	\$	2,995.14	\$	2,769.27	\$	225.87
233	11/10/2040	\$	23,044.52	\$	2,995.14	\$	2,793.50	\$	201.64
234	11/11/2040	\$	20,251.02	\$	2,995.14	\$	2,817.94	\$	177.20
235	11/12/2040	\$	17,433.07	\$	2,995.14	\$	2,842.60	\$	152.54
236	11/01/2041	\$	14,590.47	\$	2,995.14	\$	2,867.47	\$	127.67
237	11/02/2041	\$	11,723.00	\$	2,995.14	\$	2,892.56	\$	102.58
238	11/03/2041	\$	8,830.44	\$	2,995.14	\$	2,917.87	\$	77.27
239	11/04/2041	\$	5,912.56	\$	2,995.14	\$	2,943.40	\$	51.73
240	11/05/2041	\$	2,969.16	\$	2,995.14	\$	2,969.16	\$	25.98
			<b>TOTALES</b>	<b>\$</b>	<b>715,838.38</b>	<b>\$</b>	<b>299,375.72</b>	<b>\$</b>	<b>416,462.66</b>

#### **4.3 Alternativa de financiamiento Crédito bancario**

En México, los bancos ofrecen financiamiento con tasa de interés fija, que puede tener mensualidades fijas, crecientes, decrecientes o ajustables. Se ofrecen generalmente a personas asalariadas que comprueben sus ingresos y cumplan los requisitos que estas instituciones financieras tienen para tal fin. Generalmente estos créditos tienen un plazo entre 5, 10, 15 y 20 años.

#### **Financiamiento a través del Banco**

Las cifras que arroja el cálculo descrito en la tabla son las siguientes: El importe del crédito \$270,000.00, los intereses que se pagan a lo largo de los 5 años (60 pagos) \$77,399.21, todo ello da como resultado un monto de \$347,399.21 que incluye el monto del crédito otorgado. Sin embargo, para acceder a este tipo financiamiento se debe contar por lo menos con el 10% de enganche y el otro 90% lo otorga el banco de acuerdo con nuestra capacidad de pago.

### Alternativa de financiamiento bancario

	Escriba los valores
Importe del préstamo	\$ 270,000.00
Tasa de interés anual	10.40%
Período del préstamo en años	5
Fecha de inicio del préstamo	11/05/2021
Pago mensual	\$ 5,789.99
Número de pagos	60
Importe total de los intereses	\$ 77,399.21
Costo total del préstamo	\$ 347,399.21

N. °	Pago Fecha	Inicio Saldo	Pago	Principal	Interés
1	11/06/2021	\$ 270,000.00	\$ 5,789.99	\$ 3,449.99	\$ 2,340.00
2	11/07/2021	\$ 266,550.01	\$ 5,789.99	\$ 3,479.89	\$ 2,310.10
3	11/08/2021	\$ 263,070.13	\$ 5,789.99	\$ 3,510.05	\$ 2,279.94
4	11/09/2021	\$ 259,560.08	\$ 5,789.99	\$ 3,540.47	\$ 2,249.52
5	11/10/2021	\$ 256,019.61	\$ 5,789.99	\$ 3,571.15	\$ 2,218.84
6	11/11/2021	\$ 252,448.46	\$ 5,789.99	\$ 3,602.10	\$ 2,187.89
7	11/12/2021	\$ 248,846.36	\$ 5,789.99	\$ 3,633.32	\$ 2,156.67
8	11/01/2022	\$ 245,213.05	\$ 5,789.99	\$ 3,664.81	\$ 2,125.18
9	11/02/2022	\$ 241,548.24	\$ 5,789.99	\$ 3,696.57	\$ 2,093.42
10	11/03/2022	\$ 237,851.67	\$ 5,789.99	\$ 3,728.61	\$ 2,061.38
11	11/04/2022	\$ 234,123.06	\$ 5,789.99	\$ 3,760.92	\$ 2,029.07
12	11/05/2022	\$ 230,362.14	\$ 5,789.99	\$ 3,793.51	\$ 1,996.47
13	11/06/2022	\$ 226,568.63	\$ 5,789.99	\$ 3,826.39	\$ 1,963.59
14	11/07/2022	\$ 222,742.24	\$ 5,789.99	\$ 3,859.55	\$ 1,930.43
15	11/08/2022	\$ 218,882.68	\$ 5,789.99	\$ 3,893.00	\$ 1,896.98
16	11/09/2022	\$ 214,989.68	\$ 5,789.99	\$ 3,926.74	\$ 1,863.24
17	11/10/2022	\$ 211,062.94	\$ 5,789.99	\$ 3,960.77	\$ 1,829.21
18	11/11/2022	\$ 207,102.16	\$ 5,789.99	\$ 3,995.10	\$ 1,794.89
19	11/12/2022	\$ 203,107.06	\$ 5,789.99	\$ 4,029.73	\$ 1,760.26
20	11/01/2023	\$ 199,077.33	\$ 5,789.99	\$ 4,064.65	\$ 1,725.34
21	11/02/2023	\$ 195,012.68	\$ 5,789.99	\$ 4,099.88	\$ 1,690.11
22	11/03/2023	\$ 190,912.81	\$ 5,789.99	\$ 4,135.41	\$ 1,654.58
23	11/04/2023	\$ 186,777.40	\$ 5,789.99	\$ 4,171.25	\$ 1,618.74
24	11/05/2023	\$ 182,606.15	\$ 5,789.99	\$ 4,207.40	\$ 1,582.59
25	11/06/2023	\$ 178,398.75	\$ 5,789.99	\$ 4,243.86	\$ 1,546.12
26	11/07/2023	\$ 174,154.88	\$ 5,789.99	\$ 4,280.64	\$ 1,509.34
27	11/08/2023	\$ 169,874.24	\$ 5,789.99	\$ 4,317.74	\$ 1,472.24
28	11/09/2023	\$ 165,556.50	\$ 5,789.99	\$ 4,355.16	\$ 1,434.82
29	11/10/2023	\$ 161,201.33	\$ 5,789.99	\$ 4,392.91	\$ 1,397.08
30	11/11/2023	\$ 156,808.42	\$ 5,789.99	\$ 4,430.98	\$ 1,359.01



Crowdfunding, una alternativa de financiamiento para la vivienda en México. [Maestría en Finanzas], [(2021)]

31	11/12/2023	\$	152,377.44	\$	5,789.99	\$	4,469.38	\$	1,320.60
32	11/01/2024	\$	147,908.06	\$	5,789.99	\$	4,508.12	\$	1,281.87
33	11/02/2024	\$	143,399.94	\$	5,789.99	\$	4,547.19	\$	1,242.80
34	11/03/2024	\$	138,852.76	\$	5,789.99	\$	4,586.60	\$	1,203.39
35	11/04/2024	\$	134,266.16	\$	5,789.99	\$	4,626.35	\$	1,163.64
36	11/05/2024	\$	129,639.81	\$	5,789.99	\$	4,666.44	\$	1,123.55
37	11/06/2024	\$	124,973.37	\$	5,789.99	\$	4,706.88	\$	1,083.10
38	11/07/2024	\$	120,266.49	\$	5,789.99	\$	4,747.68	\$	1,042.31
39	11/08/2024	\$	115,518.81	\$	5,789.99	\$	4,788.82	\$	1,001.16
40	11/09/2024	\$	110,729.99	\$	5,789.99	\$	4,830.33	\$	959.66
41	11/10/2024	\$	105,899.66	\$	5,789.99	\$	4,872.19	\$	917.80
42	11/11/2024	\$	101,027.47	\$	5,789.99	\$	4,914.42	\$	875.57
43	11/12/2024	\$	96,113.05	\$	5,789.99	\$	4,957.01	\$	832.98
44	11/01/2025	\$	91,156.05	\$	5,789.99	\$	4,999.97	\$	790.02
45	11/02/2025	\$	86,156.08	\$	5,789.99	\$	5,043.30	\$	746.69
46	11/03/2025	\$	81,112.78	\$	5,789.99	\$	5,087.01	\$	702.98
47	11/04/2025	\$	76,025.77	\$	5,789.99	\$	5,131.10	\$	658.89
48	11/05/2025	\$	70,894.67	\$	5,789.99	\$	5,175.57	\$	614.42
49	11/06/2025	\$	65,719.11	\$	5,789.99	\$	5,220.42	\$	569.57
50	11/07/2025	\$	60,498.69	\$	5,789.99	\$	5,265.66	\$	524.32
51	11/08/2025	\$	55,233.02	\$	5,789.99	\$	5,311.30	\$	478.69
52	11/09/2025	\$	49,921.72	\$	5,789.99	\$	5,357.33	\$	432.65
53	11/10/2025	\$	44,564.39	\$	5,789.99	\$	5,403.76	\$	386.22
54	11/11/2025	\$	39,160.63	\$	5,789.99	\$	5,450.59	\$	339.39
55	11/12/2025	\$	33,710.03	\$	5,789.99	\$	5,497.83	\$	292.15
56	11/01/2026	\$	28,212.20	\$	5,789.99	\$	5,545.48	\$	244.51
57	11/02/2026	\$	22,666.72	\$	5,789.99	\$	5,593.54	\$	196.44
58	11/03/2026	\$	17,073.17	\$	5,789.99	\$	5,642.02	\$	147.97
59	11/04/2026	\$	11,431.15	\$	5,789.99	\$	5,690.92	\$	99.07
60	11/05/2026	\$	5,740.24	\$	5,789.99	\$	5,740.24	\$	49.75
			<b>TOTALES</b>		<b>347,399.21</b>		<b>270,000.00</b>		<b>77,399.21</b>

**Cuadro comparativo de las alternativas de financiamiento**

Cuadro 2. Comparativo Alternativas de Financiamiento

Alternativa de financiamiento	Monto del financiamiento	Tiempo del préstamo	Tasa de interés	Total pagado
Crowdfunding	\$300,000.00	5 años	8.9%	\$372,777.40
Infonavit	\$300,000.00	20 años	10.5%	\$718,833.52
Banco	\$270,000.00	5 años	10.40%	\$382,139.131

**5. CONCLUSIONES**

**5.1 Conclusión 1 ejemplo numérico**

A partir de los resultados obtenidos en los diferentes escenarios evaluados para México, se observó que son diferentes las condiciones actuales para adquirir un financiamiento en las 3 instituciones. Para el caso de la Institución de Crowdfunding Prestadero se puede adquirir un crédito para vivienda a partir de \$300,000.00, lo que posibilita su adquisición a profesionistas, pequeño inversionista, constructor, individuo que perciba un salario promedio (para el caso de México de \$6,000.00 a \$13,000.00 aproximadamente). En el caso de la Institución Financiera BBVA el crédito mínimo de puede adquirir con un monto de \$270,000.00 + 10% de enganche el cual debe darlo el solicitante del crédito.

En la misma idea, Infonavit tiene como política de crédito, que el mínimo a otorgar en préstamo sea de \$300,000.00 y el ingreso mensual requerido para el solicitante, excede desde luego el salario promedio de un profesionista, pequeño inversionista, constructor, individuo, siendo un poco mayor esta cifra, lo que muy probablemente le podrá impedir obtener un financiamiento hipotecario.

Tanto el financiamiento bancario como el INFONAVIT no permiten que las mensualidades excedan el 40% del sueldo del trabajador, pudiese pensarse que es más fácil adquirir el crédito a través de INFONAVIT, ya que es un derecho laboral.

Tomando en cuenta el mismo monto de financiamiento cotizado en las tres instituciones, calculado a 5 y 20 años con sus respectivas tasas de interés, 8.9% en Prestadero, 10.40% en el banco y 10.5% en INFONAVIT, se obtuvo que Prestadero ofrece el pago mensual de \$6,212.96 con la tasa más baja de 8.9% y con un total de \$ 72,777.40 por pago de intereses, comparado con el pago mensual de INFONAVIT de \$2,995.14 con tasa de 10.50% y con un total de \$418,833.52 por pago de intereses y el banco con pago mensual de \$5,789.99 con tasa de 10.40% y con un total de \$77,399.21, ya que el banco tiene una tasa de interés medianamente baja.

En este análisis del Crowdfunding como alternativa de financiamiento no se toman en cuenta los gastos extras que se aplican en la práctica, sumados a la cuota mensual, entre ellos se encuentran: seguro de vida, seguro de daños, gastos de administración, seguro de daños, fondo de protección de pagos, lo que incrementa el monto mensual, dificultando su pago en algunas situaciones de baja solvencia económica.

Aun sumando los cargos extras que vienen incluidos en la mensualidad, PRESTADERO ofrece la tasa más baja sin tantos requerimientos y el monto de intereses más bajo por lo que es una oportunidad muy buena para la obtención de vivienda en comparativa con el banco e Infonavit, el banco ofrece una tasa medianamente menor a la del INFONAVIT, además de que el plazo en dicha institución puede ser de hasta 30 años y el banco sólo autoriza un máximo de 20 años, lo que genera el incremento de la deuda por pago de intereses durante un lapso más extenso.

Es importante que el inversionista, constructor, trabajador o persona conozca bien toda la información antes de adquirir un crédito en cualquier institución, aprovechando los beneficios que proporcionan, tomando en cuenta los ingresos mensuales recibidos para ser capaz de pagar a tiempo y no generar más intereses.

## 5.2 Conclusión 2 Literatura

El Crowdfunding como alternativa de financiamiento para la vivienda constituye una variante de financiación del tipo préstamo consistente en una solicitud de financiación a través de una plataforma o portal público en Internet dirigida a una pluralidad de personas, para la puesta en marcha y desarrollo de cualesquiera proyectos en el mercado de la vivienda unifamiliar. Pese a su reciente aparición en nuestro país ha experimentado un crecimiento notable en apenas 5 años.

El éxito de esta fórmula de financiación radica en que es fácilmente accesible, rápida, sencilla y online. Pero hay que señalar que destaca principalmente por ser una vía de solución al panorama económico que está castigando al sector crediticio.

Con esta alternativa, los más beneficiados son los trabajadores, pequeños inversionistas, constructores, que se ven capacitados para lograr el capital necesario, sin dejar su proyecto en manos de otros particulares o entidades. Por ello, cuando alguien de los anteriormente mencionados opta por esta fuente de financiación, lanza la campaña de su proyecto mediante una plataforma de Crowdfunding y consigue animar a los usuarios a invertir en él, con lo que logra la oportunidad de sacar el proyecto adelante y así, que cada inversor recupere su inversión, dependiendo siempre, de qué tipo de Crowdfunding se ha empleado. Tal y como se ha detallado, se distingue el Crowdfunding de donaciones, de recompensas, de préstamos y de inversiones.

Los progresos tecnológicos son el principal factor que ha conseguido que el Crowdfunding se vaya instalando en nuestra sociedad. La principal ventaja del Crowdfunding se basa en la posibilidad de financiar el proyecto de manera colectiva, encontrando un apoyo económico que de otro modo no sería posible, ya que los bancos apenas conceden préstamos y las ayudas institucionales son cada vez más limitadas.

Asimismo, gracias a la campaña de Crowdfunding, además de contrastar la viabilidad del proyecto, se permite que éste se dé a conocer entre el público objetivo y se obtenga la posibilidad de comprender mejor a los clientes potenciales. Así, resulta esencial que se potencie la relación entre los creadores de la iniciativa y los inversores.

A pesar de que no todas las campañas de Crowdfunding se consolidan, esta vía de financiación sigue siendo la más adecuada para aquellos individuos que no disponen de los medios suficientes, pero sí de grandes ideas que pueden tener su hueco en el mercado. Así, el Crowdfunding demuestra que este sistema se ha convertido en una opción muy interesante, y, sobre todo, viable, abarcando las necesidades tanto de los inversores como de los emprendedores.

## 6. REFERENCIAS

En esta sección se deben listar todas las fuentes de información citadas en el texto del artículo.

- Campos Avendano, D., & Bernal Dominguez, D. (2020). A descriptive analysis of crowdfunding in {Mexico}. *Inquietud Empresarial*, 20(1), 25–42.
- Domínguez, J., Fernandini, M., Riquelme, L., & Schneider, C. (2017). *Financiamiento del mercado de vivienda en América Latina y el Caribe*. <http://www.iadb.org>
- Jiménez-Cercado, M. E. (2018). El crowdfunding como alternativa para el emprendedor del siglo XXI. *Fórum Empresarial*, 23(2), 81–93. <https://doi.org/10.33801/fe.v23i2.16411>
- Mendez, L., Reyes, A., & Fernandez, A. (2017). El Crowdfunding En Mexico Una Alternativa Real De Financiamiento e inversión para la mujer emprendedora. *Management Review*, 2(2).
- Sánchez Riofrío, A. M., & Palma Reyes, C. P. (2018). Crowdfunding: una revisión de la literatura. *Revista Científica Ecociencia*, 5(3), 1–18. <https://doi.org/10.21855/ecociencia.53.65>
- Tonon Ordóñez, L. B., & Sánchez Fontana, W. M. (2020). Señalización y el éxito de las campañas de crowdfunding latinoamericano. *Retos*, 10(19), 99–116. <https://doi.org/10.17163/ret.n19.2020.06>
- Verdú Cañete, M. J. (2018). Límites legales a los proyectos de crowdfunding financiero\*. *REVISTA LEX MERCATORIA*

Humberto Emmanuel Márquez Méndez [(2021)]

*Doctrina, Praxis, Jurisprudencia y Legislación*, 8(1), 127. <https://doi.org/10.21134/lex.v8i1.1476>

Zavala Villagómez, M. de la L., GARCIA ESPINOSA, S., & LOPEZ PANIAGUA, R. (2018). Retos Del Financiamiento Para La Vivienda En México. *Revista de Direito Da Cidade*, 10(1). <https://doi.org/10.12957/rdc.2018.32116> Campos Avendano, D., & Bernal Dominguez, D. (2020). A descriptive analysis of crowdfunding in {Mexico}. *Inquietud Empresarial*, 20(1), 25–42.

Canales, C., García, Y., Girón, L., Domínguez, G., & Henríquez, D. (2018). El crowdfunding como fuente de financiamiento para emprendimientos sociales en El Salvador. *Realidad Empresarial*, 6, 41–50. <https://doi.org/10.5377/reuca.v0i6.7823>

Sapti, M. (2019). 濟無No Title No Title. *Kemampuan Koneksi Matematis (Tinjauan Terhadap Pendekatan Pembelajaran Sani)*, 53(9), 1689–1699.

Campos Avendano, D., & Bernal Dominguez, D. (2020). A descriptive analysis of crowdfunding in {Mexico}. *Inquietud Empresarial*, 20(1), 25–42.

[https://prestadero.com/necesito-un-credito.php#second\\_tab](https://prestadero.com/necesito-un-credito.php#second_tab)