CONSEJOS

Pool de rentas: cómo funciona, qué riesgo tiene y para quién no es

El modelo con el que funcionan los hoteles de inversión, explicado sin adornos: por qué reparte el riesgo, qué se paga por ello y en qué casos no conviene.

12 de julio de 2026 · 3 min de lectura



Comprar una suite en un hotel de inversión no se parece a comprar un apartamento para arrendar. Lo que se compra es una unidad dentro de una operación hotelera, y lo que se recibe no es el arriendo de esa unidad: es una participación en el resultado de todo el hotel. Ese mecanismo se llama pool de rentas y conviene entenderlo antes, no después.

El problema que resuelve

Imagina que cada propietario cobrara solo por su propia suite. La 502 tiene vista y se ocupa todos los fines de semana; la 210 da al patio de luces y se ocupa la mitad. Dos personas que pagaron un precio parecido recibirían ingresos muy distintos, y ninguna de las dos podría hacer nada al respecto: la asignación de habitaciones la decide la recepción.

El pool elimina esa lotería. Todos los ingresos entran a un fondo común, se descuentan los gastos de operación y el resultado se reparte entre los propietarios según la participación de cada unidad. Da igual quién durmió en tu suite este mes.

Las tres ventajas reales

- Equidad: se participa del desempeño del hotel, no de la suerte de una habitación concreta.
- Riesgo diversificado: el ingreso no depende de una unidad sino de todas, y de todas las líneas de negocio del hotel, no solo del alojamiento.
- Flujo más estable: la consolidación suaviza la diferencia entre temporada alta y baja, que en un arriendo individual se sentiría entera.

Lo que hay que mirar con lupa

Aquí está lo que rara vez aparece en un folleto, y es justo lo que decide si la inversión sale bien.

Qué preguntar	Por qué importa
¿Qué gastos se descuentan antes de repartir?	El reparto es sobre el resultado neto. La lista de gastos define cuánto queda.
¿Cuánto cobra el operador?	La comisión de operación hotelera sale del fondo común, antes del reparto.
¿Cómo se calcula mi participación?	Suele ir por área o por valor de la unidad. Conviene verlo escrito.
¿La rentabilidad es proyectada o garantizada?	Casi siempre es proyectada. Una proyección no es una promesa de pago.
¿Puedo usar mi suite?	Muchos modelos permiten noches propias al año, y esas noches no generan renta.
¿Cómo salgo?	Vender una unidad dentro de un pool es distinto a vender un apartamento libre.

> **Proyectado no es garantizado**
> Cuando un proyecto publica un retorno anual, casi siempre es una proyección basada en supuestos de ocupación y tarifa. Si esos supuestos no se cumplen, el reparto baja. No es letra pequeña ni mala fe: es cómo funciona el negocio hotelero, y por eso conviene mirar los supuestos y no solo el número final.

Para quién no es

No es para quien necesite disponer del inmueble o del dinero en el corto plazo, ni para quien quiera control sobre a quién arrienda y en qué condiciones. Tampoco para quien busque un ingreso fijo garantizado: el pool reparte lo que el hotel produce.

Sí encaja para quien quiere exposición al sector hotelero sin operarlo, con un ticket menor que el de un hotel entero y con la gestión en manos de un operador profesional.

El caso de Zinya, en Pereira

Zinya es una torre de 120 suites en el centro de Pereira que funciona con este modelo. Es un proyecto desarrollado y comercializado por Zinya, liderado por Diego Panesso; Triple A participa como constructor. La información comercial, los supuestos de la proyección y las condiciones del pool las entrega directamente Zinya.

Ver la ficha de Zinya: proyectostriplea.com/sitio/proyectos/zinya

¿La suite queda a mi nombre?

Sí, se escritura la unidad. Lo que se comparte es la operación y el reparto de ingresos, no la propiedad.

¿Puedo arrendarla por mi cuenta?

No. La unidad entra en la operación del hotel; ese es precisamente el mecanismo que permite el reparto.

¿Cada cuánto se reparte?

Lo habitual es un corte contable mensual, tras descontar gastos de operación. El calendario exacto lo fija el reglamento del pool.

¿Esto es una recomendación de inversión?

No. Es una explicación del modelo. Antes de invertir conviene revisar los documentos con un asesor propio.

Lee este artículo y más en nuestra web
proyectostriplea.com/sitio/noticias/pool-de-rentas
WhatsApp 318 307 5080 · Edificio Alturia, Cl. 14 #23-72, Pereira