



# Inversiones digitales para las personas físicas

## Parte 2

124

En esta edición, abordaré las opciones de inversión mediante la compra de CBFIs de las Fibras que cotizan en el mercado de valores en México y el esquema del *crowdfunding*. Y recuerde, **#HagamosQueLasCosasSucedan** con la lectura y análisis del documento que tiene entre sus manos.

Contáctame



C.P.C. Ramiro Ávalos Martínez,  
Socio de Baker Tilly



### PREÁMBULO

Actualmente, los medios, formas y requisitos para invertir en el mercado de valores han cambiado radicalmente durante los últimos cinco años. Explorando las diversas opciones de inversión que muestran las redes sociales, el algoritmo me llevó a conocer las aplicaciones de Grupo

Bursátil Mexicano (GBM), Actinver y Kuspit, que permiten abrir una cuenta con una cantidad mínima (en algunos casos, con \$100), mediante un proceso de validación que se realiza digitalmente en la misma aplicación, sin que sea necesario acudir a una oficina. Aquel mito de que se necesitaba determinada calificación crediticia o un monto mínimo de millones de pesos quedó derrumbado y alejado de la realidad.

A mediados de 2021, GBM informó que pasó de tener 40 mil cuentas a finales de 2019 a más de un millón para finales de 2020, es decir, en plena pandemia, se disparó el número de inversionistas.

En mi caso, el primer paso fue crear una cuenta y realizar la validación de datos en la aplicación de GBM, la siguiente pregunta fue: ¿cuáles son los instrumentos que debo elegir para invertir? De eso le platicaré más adelante.

Por otra parte, en los últimos años se empezó a escuchar en el mundo de las inversiones la opción conocida como *crowdfunding*, que de forma general permite realizar inversiones en proyectos empresariales, levantamiento de capital, inmobiliario y de préstamos que brindan un rendimiento mayor a los que generan los Certificados de la Tesorería de la Federación (Cetes) a 28 días o los instrumentos del sistema financiero tradicional. Las aplicaciones y/o plataformas digitales que conozco son: Prestadero, Yotepresto, 100 ladrillos, Briq y RedGirasol. Es importante que revisemos que sean instituciones de financiamiento colectivo de la Ley para Regular las Instituciones de Tecnología Financiera (Ley Fintech), autorizadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Un buen comienzo es revisar el sitio de Internet de la Asociación de Plataformas de Fondeo Colectivo (Afico): <https://www.afico.org/>

Es importante conocer que las operaciones efectuadas con las instituciones de tecnología financiera (*fintech*) no se encuentran garantizadas por el Gobierno Federal o por el Banco de México (Banxico).

Después de explorar algunas de las opciones, me decanté por la operación en la entidad de financiamiento colectivo de préstamo RedGirasol, en donde el principal atractivo es la obtención de un rendimiento anual que varía entre el 17 y el 20% anual.

## INVERSIONES EN EL MERCADO DE VALORES EN MÉXICO

Hoy en día, en México existen dos bolsas de valores: la Bolsa Mexicana de Valores (BMV) y la Bolsa Institucional de Valores (BIVA). Una de las formas de invertir en los instrumentos de esas dos bolsas de valores es mediante las casas de bolsa o los bancos, por ejemplo: GBM, Actinver y Kuspit.

Entonces, una vez que hemos abierto la cuenta en la casa de bolsa y/o el intermediario del sistema financiero de nuestra preferencia, la siguiente pregunta es: ¿cómo invierto? ¿Quién me dice cuáles compañías son las mejores para empezar a invertir?

Para responder esas inquietudes, en esta colaboración me concentraré en los Fideicomisos de Inversión de Bienes Raíces (Fibras) y en la tercera parte de esta serie de artículos, analizaré las compañías mexicanas que cotizan en el mercado de valores y que pagan dividendos.

Los Fibras son los instrumentos que cotizan en las bolsas de valores en México destinados al financiamiento para la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles en diferentes segmentos como oficinas, industrial, hotelería y comercial, con el propósito de que sean arrendados. La inversión en un Fibra se realiza mediante la compra de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI) y de esta forma se tiene el derecho a un rendimiento que de manera mensual o trimestral es pagado por los Fibras. En el sitio de Internet <https://amefibra.com> de la Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias (Amefibra) encontrará información detallada sobre el funcionamiento y ventajas de los Fibras.

Con la experiencia que he adquirido en el ecosistema de los Fibras, los resultados han sido positivos, ya que varios de estos tienen una adecuada bursatilidad y el valor de los CBFI regularmente no tiene una variación enorme; si es disciplinado y paciente, probablemente obtendrá ganancias en la venta de los CBFI y además se genera un rendimiento que de forma mensual o trimestral es pagado por los Fibras.

Es importante conocer que en el mercado mundial de valores se pueden presentar operaciones y/o condiciones económicas que originan las caídas de las bolsas de valores mundiales, como sucedió el

De conformidad con el artículo 188 de la LISR, el impuesto que las personas físicas deberán pagar por los rendimientos obtenidos dependerá de la forma en que sean catalogadas...

“lunes negro” del 5 de agosto, que provocó el desplome de las bolsas de valores e indicadores en el mundo, en este caso, principalmente los mercados de valores asiáticos y el indicador Nikkei de Japón. Evidentemente, esas caídas afectaron las bolsas de valores mexicanas, incidiendo en el valor de las acciones y de los CBFi. En este caso en particular, afortunadamente en los siguientes días la recuperación del valor de las acciones y de los CBFi ha sido muy rápida.

Los Fibras que cotizan en las bolsas de valores en México son las siguientes:

1. Fibra Uno
2. Fibra Hotel
3. Fibra Macquarie
4. Terrafina
5. Fibra Inn
6. Fibra Shop
7. Fibra Danhos
8. Fibra Prologis
9. Fibra MTY
10. Fibra Nova
11. Fibra Plus
12. Fibra Upsite
13. Fibra Educa
14. Fibra Storage

## 15. Fibra Soma

A continuación, transcribo la definición y/o conceptos que aparecen en los reportes de resultados del primer y segundo trimestre de 2024 que fueron presentados por Fibra MTY, Fibra Macquarie y Fibra Prologis:

### Acerca de FIBRA Mty

*Fibra Mty es un fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”) con inicio de operaciones el 11 de diciembre del 2014, identificado con el No. F/2157 (“Fideicomiso 2157”) y también identificado como “Fibra Mty” o “FMTY”. La estrategia de Fibra Mty está basada principalmente en la adquisición, administración, desarrollo y operación de un portafolio de inmuebles corporativos en la República Mexicana. Fibra Mty es una FIBRA que califica para ser tratada como una entidad transparente en México para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta,<sup>1</sup> por lo tanto, todos los ingresos de la conducción de las operaciones de Fibra Mty se atribuyen a los titulares de sus CBFIs, siendo que el Fideicomiso 2157 no está sujeto a Impuesto Sobre la Renta en México. Para mantener el estatus de FIBRA, los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta establecen que las FIBRAS como el Fideicomiso 2157 deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los tenedores de sus CBFIs e invertir por lo menos el 70% de sus activos en bienes inmuebles destinados al arrendamiento, entre otros requisitos. Fibra Mty es administrado internamente por Administrador Fibra Mty, S.C., convirtiendo a Fibra Mty en un vehículo de inversión sin precedentes para el mercado de FIBRAS en México, soportado por una estructura innovadora de gobierno corporativo, que permite alinear los intereses de los inversionistas con los de los operadores, generando economías de escala y aprovechando las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario.*

### Acerca de FIBRA Macquarie

*FIBRA Macquarie México (FIBRA Macquarie) (BMV:FIBRAMQ) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces, o FIBRA, listado en la Bolsa Mexicana de Valores, especializado en oportunidades industriales, comerciales y de oficinas en México, con*

<sup>1</sup> LISR

*un enfoque principal en propiedades estabilizadas y generadoras de ingresos. Al 31 de marzo de 2024 el portafolio de FIBRA Macquarie consta de 239 propiedades industriales y 17 propiedades comerciales/oficinas ubicadas en 20 ciudades en 16 estados de la República Mexicana. Nueve de las propiedades comerciales son parte de una coinversión al 50%. Para información adicional sobre FIBRA Macquarie, por favor visite [www.fibramacquarie.com](http://www.fibramacquarie.com)*

### **Fibra Danhos**

*Somos un fideicomiso mexicano constituido principalmente para desarrollar, ser propietario, arrendar, operar y adquirir activos inmobiliarios comerciales icónicos y de calidad premier en México. Nuestro objetivo es proporcionar rendimientos atractivos ajustados por riesgo para los Tenedores de nuestros CBFIs a largo plazo, a través de distribuciones de efectivo estables y la apreciación de nuestras propiedades. Buscaremos mantener y hacer crecer un portafolio de propiedades de alta calidad, a través de nuestras incomparables capacidades de desarrollo, y de la adquisición selectiva de inmuebles icónicos y de calidad premier. Consideramos que un inmueble es icónico si tiene la capacidad única de transformar los alrededores en los que se ubica y consideramos que un inmueble es de calidad premier si se encuentra en ubicaciones destacadas, ha sido desarrollado con los estándares más altos de construcción y diseño, se compone de arrendatarios de alta calidad, reporta altas tasas de ocupación y, en el caso de propiedades comerciales, reporta un alto volumen de visitantes.*

De conformidad con el artículo 188 de la LISR, el impuesto que las personas físicas deberán pagar por los rendimientos obtenidos dependerá de la forma en que sean catalogadas: en el caso de que provenga de la utilidad fiscal, la tasa de retención del impuesto sobre la renta (ISR) será del 30% y en el caso de que sean distribuidos como reembolsos de capital, no se aplicará ninguna tasa de retención del ISR. No se causa el pago del impuesto al valor agregado (IVA).

Por tanto, la ganancia por la enajenación de los CBFIs estará exenta del ISR en apego al artículo 188 de la LISR.

Cabe señalar que no debe preocuparse por los cálculos y las retenciones de impuestos, debido a que serán realizados por la casa de bolsa y/o el intermediario del sistema financiero. Posteriormente, en los primeros meses del año siguiente, le deberá entregar la constancia de percepciones y retenciones, que utilizará para la presentación de su declaración anual del ISR, en el caso de que esté obligado a ello.

### **CROWDFUNDING**

Tal como le platique en el preámbulo, en el *crowdfunding* debemos revisar que las plataformas sean instituciones de financiamiento colectivo de la Ley Fintech, autorizadas por la CNBV. Enseguida, transcribo la definición que aparece en el sitio de Internet de la Afico:

*El Fondo Colectivo (Crowdfunding) es un modelo de formación de capital y participación de mercado, en donde las necesidades de financiamiento de proyectos se transmiten a una comunidad a través de una plataforma digital y se obtiene apoyo de inversionistas, fondeadores y donantes.*

En resumen, las ventajas de realizar una inversión en el *crowdfunding* son principalmente las siguientes:

- 1.** La apertura de la cuenta es a través de la plataforma digital de la institución de financiamiento colectivo.
- 2.** Se obtienen mejores tasas de interés de las inversiones, inclusive por arriba de la tasa de Cetes a 28 días.
- 3.** Los procesos de operación de las inversiones se realizan directamente en la plataforma, sin que se necesite acudir a un establecimiento.

En la institución de financiamiento colectivo de préstamo denominada RedGirasol, las reglas de operación son las siguientes:

- a)** Primero se debe fondear la cuenta.
- b)** Se debe elegir el proyecto de inversión, el cual consiste en seleccionar a la entidad o persona a la que desea que RedGirasol le financie el proyecto de transición energética en México. Todos los participantes tienen una calificación crediticia y, dependiendo

de ella, la tasa de interés que se le cobrará varía entre el 17.90 y el 20.90% anual. Evidentemente, entre mayor sea el riesgo crediticio, la tasa de interés será más alta.

**c)** La plataforma digital RedGirasol es la intermediaria y se encarga de otorgar el préstamo y de su cobranza al beneficiario, obteniendo un porcentaje por la intermediación.

En este esquema, siempre existirá el riesgo de que los beneficiarios de los proyectos de inversión a quienes fueron otorgados los préstamos se retrasen con los pagos o no liquiden sus adeudos, lo cual forma parte de los problemas que podrían surgir por la naturaleza de las operaciones en el *crowdfunding*.

Otros de los aspectos que debemos considerar es que las personas físicas que realizan inversiones a través del *crowdfunding* deberán cumplir con las obligaciones fiscales siguientes:

**1.** Los intereses cobrados serán sujetos a la tasa del 16% del IVA.

**2.** En el caso de que el beneficiario del proyecto de inversión sea una persona física, la tasa de retención del ISR será del 20% sobre los intereses obtenidos y no se efectuará la retención del IVA.

**3.** Si el beneficiario del proyecto de inversión es una persona moral, la tasa de retención del ISR será del 20% sobre los intereses cobrados y se efectuará la retención del 16% del IVA.

**4.** Los ingresos cobrados deberán manifestarse ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) en el régimen fiscal de otros ingresos, ya que se trata de intereses que no provienen del sistema financiero; por tal razón, se tendrá que presentar un aviso de actualización de las obligaciones fiscales ante el SAT.

**5.** Se deberán presentar declaraciones mensuales del IVA, declaración semestral del ISR y, en su caso, la declaración anual del mismo.

En el caso particular de RedGirasol, se cuenta con un módulo en su plataforma digital que facilita el proceso de retención de impuestos y la expedición de la constancia fiscal respectiva.

Es importante señalar que las operaciones efectuadas con las *fintech* no se encuentran garantizadas por el Gobierno Federal o por el Banxico.

## CONCLUSIONES

### FIBRAS

Los Fibras son una de las opciones de inversión que existen en el mercado de valores en México, que ofrecen un rendimiento mensual o trimestral. Si da un seguimiento disciplinado a los reportes de resultados trimestrales de los Fibras, seguramente tendrá la oportunidad de comprar los CBFi a un buen precio y si es paciente, encontrará el mejor momento para venderlos y la ganancia que resulte estará exenta del pago del ISR. Le comparto que GBM diariamente envía dos boletines –“The morning” y “The recap”– a sus usuarios, que brindan datos e información sobre el desarrollo de la actividad económica de las compañías que cotizan en el mercado de valores mexicano y en el mundo.

### Crowdfunding

Uno de los atractivos del esquema de *crowdfunding* es que se obtienen tasas de intereses más altas a las que paga el sistema financiero; sin embargo, los inversionistas están sujetos a la presentación de declaraciones del ISR e IVA que no incentivan su participación. Considero que hace falta un régimen tributario que simplifique el cumplimiento de las obligaciones fiscales de los inversionistas digitales que participan en el *crowdfunding*.

### Cultura de ahorro

Insisto, fomentemos la cultura de ahorro personal y extendámosla hacia nuestro círculo familiar, negocios y de amistades.

Ninguna de las opciones que he abordado en esta colaboración son recomendaciones de inversión. Todos los inversionistas deben realizar su propia investigación sobre las entidades e instrumentos de inversión antes de acceder al ecosistema de las inversiones digitales.

En la tercera parte de “Inversiones digitales para las personas físicas”, le compartiré mi experiencia en las compañías mexicanas que cotizan en el mercado de valores y que pagan dividendos y en la operación del plan personal de retiro con miras a obtener beneficios fiscales en la declaración anual del ISR.

Hasta la siguiente edición del “Termómetro tributario”. Si tiene comentarios o sugerencias, con gusto las recibiré en mi correo electrónico ravalos@bakertilly.mx o en mis redes sociales. •