TECNOLÓGICO NACIONAL DE MÉXICO

INSTITUTO TECNOLÓGICO DE CHETUMAL

TESIS

TÍTULO:
“LAS FIBRAS COMO OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN ENFOCADA EN LOS JÓVENES DE LA CARRERA DE CONTADOR PÚBLICO DEL ITCH”

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
CONTADOR PÚBLICO

PRESENTA
HERNÁNDEZ BUENFIL IRVING ALEXANDER
MORENO PADILLA EDWIN FERNANDO

NUMERO DE CONTROL
21390255
21390266

ASESOR:
DR. PERAZA SANTOS ABRAHAM JESÚS

Chetumal, Quintana Roo, 24 DE FEBRERO DE 2026

Agradecimientos

Irving Alexander Hernández Buenfil:

Agradezco a mis abuelitos Juan Buenfil y María Jiménez por el apoyo incondicional que me han brindado a lo largo de mi vida, sobre todo gracias a la educación y valores que me inculcaron, muchas gracias por creer en mí siempre, los quiero.

También doy gracias a los maestros que nos permitieron un tiempo de su clase para la aplicación de nuestras encuestas y de igual manera a cada uno de los jóvenes/alumnos de la carrera de Contador Público que nos apoyaron contestándola.

También agradezco a mi amigo Esaú Puc por su apoyo durante la realización de nuestro proyecto

Por ultimo y no menos importante, agradecer a nuestro asesor el Dr. Jesús Abraham Peraza Santos por su confianza y apoyo brindado durante el desarrollo de nuestro trabajo

Muchas gracias.

Edwin Fernando Moreno Padilla

Agradezco profundamente a mis padres Leydi Moreno y Jorge Ricardo por brindarme el apoyo incondicional para poder llegar hasta este momento. Agradezco a mis amigos quienes incontables veces estuvieron en las buenas y en las malas. En especial a mi amigo Esaú Filiberto que ha sido un gran apoyo en la realización del proyecto.

También agradezco a nuestro asesor el Dr. Jesús Abraham Peraza Santos por brindarnos tiempo para la revisión del proyecto.

Por último y no menos importante agradezco a Irving Alexander Hernández Buenfil quien ha sido mi compañero a lo largo de este proyecto.

Tabla de abreviaturas

FIBRAS	*Fideicomisos en Bienes Raíces*
REITS	*Real Estate Investiment Trust*
IMSS	*Instituto Mexicano del Seguro Social*
NAREIT	*Asociación Nacional de Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria*
ITCH	*Instituto Tecnológico de Chetumal*
BMV	*Bolsa Mexicana de Valores*
AFORE	*Administración de Fondo para el Retiro*
ENIF	*Encuesta Nacional de Inclusión Financiera*
CPO	*Certificado de Participación Ordinaria*
AMEFIBRA	*Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarios*
ISR	*Impuesto Sobre la Renta*
LISR	*Ley el Impuesto Sobre la Renta*
IVA	*Impuesto al Valor Agregado*

Resumen

En el presente trabajo de investigación se busca informar a los jóvenes universitarios para que lleguen a conocer una nueva oportunidad de inversión y empiece a generar ingresos pasivos.

Para llevar a cabo la recolección de información necesaria para el proyecto realizamos encuestas para analizar los conocimientos con el que cuentan los jóvenes sobre las inversiones. Una vez terminado la recolección y análisis de los datos pudimos darnos cuenta que los jóvenes no cuentan con el conocimiento suficiente sobre las inversiones y por ende no entiende de los FIBRAS, algunos tienen un conocimiento vago sobre lo que es invertir, pero nunca lo han aplicado.

A lo largo de esta investigación concluimos que los jóvenes de la carrera de Contador Público deben investigar más sobre las inversiones para que puedan generar ciertos ingresos que les pueda ayudar en un futuro o de igual forma para poder jubilarse adecuadamente.

Palabras clave: Inversión, fideicomiso, ahorro, jubilación y bienes raíces.

Abstract

In this research work we seek to inform young university students so that they become aware of a new investment opportunity and begin to generate passive income.

To carry out the collection of information necessary for the project, we conducted surveys to analyze the knowledge that young people have about investments. Once the collection and analysis of the data was finished, we were able to realize that young people do not have sufficient knowledge about investments and therefore do not understand the FIBRAS, some have a vague knowledge about what investing is, but have never applied it.

Throughout this research we concluded that young people in the Public Accounting career should investigate more about investments so that they can generate certain income that can help them in the future or in the same way to be able to retire properly.

Keywords: Investment, trust, savings, retirement and real estate

Índice

Contenido

Agradecimientos 2
Tabla de abreviaturas 4
Resumen 5
Abstract 6
Índice 7
Introducción 8
Capítulo I: Generalidades del proyecto 11
I. 1 Planteamiento del problema. 11
I. 2 Objetivos 12
General: 12
Específicos: 12
I. 3 Hipótesis 12
I. 4 Justificación 12
Capitulo II. Marco teórico 14
II. 1 Antecedentes 14
II. 2 Marco conceptual 17
II. 3 Marco referencial 23
II. 4 Marco legal. 31
Capitulo III. Metodología 33
III. 1 Población o universo/muestra: 33
III. 2 Tipo de estudio: 34
III. 3 Plan de procesamiento y análisis de información: 35
Capítulo IV. Resultados obtenidos y discusión 35
Discusión. 41
Áreas de mejora. 42
Limitaciones del estudio. 42
Conclusiones 42
Recomendaciones. 44
Referencias bibliográficas: 46

Introducción

En la actualidad, contar con seguridad financiera al momento del retiro se ha vuelto una posibilidad cada vez más limitada. Esta situación se debe, en gran parte, a las deficiencias y restricciones de los sistemas de pensiones, los cuales dificultan el acceso a ingresos suficientes para mantener una calidad de vida adecuada tras concluir la etapa laboral. A esto se suman los constantes incrementos en el costo de vida, lo que genera una creciente incertidumbre sobre el bienestar económico futuro de las personas.

Ante este contexto, es fundamental comprender el papel que juegan los ingresos en la construcción de un futuro financiero sólido. Los ingresos representan todos aquellos recursos económicos que una persona percibe de manera regular, ya sea por concepto de salario, actividades independientes, rentas, inversiones, entre otros. La correcta administración de estos ingresos permite destinar una parte al consumo actual y otra al ahorro, lo cual resulta esencial para alcanzar objetivos financieros a corto, mediano y largo plazo.

El ahorro, entendido como la porción del ingreso que no se destina al gasto inmediato, cumple un papel crucial en la planificación financiera. Existen distintos tipos de ahorro, entre los que destacan:

Ahorro a corto plazo: se utiliza para cubrir emergencias o necesidades inmediatas, como reparaciones del hogar o gastos médicos.

Ahorro a mediano plazo: se orienta hacia metas como la compra de un automóvil, estudios o viajes.

Ahorro a largo plazo: está enfocado en objetivos de mayor envergadura, como la compra de una vivienda, la educación universitaria de los hijos o la jubilación.

El objetivo del ahorro es generar una reserva económica que permita enfrentar imprevistos y alcanzar metas financieras sin recurrir al endeudamiento excesivo. Para que este proceso sea efectivo, es recomendable contar con un plan financiero.

Un plan financiero es una herramienta estratégica que permite organizar los ingresos, egresos, deudas, ahorros e inversiones de una persona o familia con el fin de alcanzar objetivos financieros definidos. Este plan incluye el establecimiento de metas, la definición de plazos y la selección de instrumentos adecuados para el manejo del dinero.

Existen diversos instrumentos financieros que permiten dar los primeros pasos en el mundo de las inversiones. Algunos ejemplos son Mercado Pago, donde al mantener dinero en la cuenta se generan rendimientos gracias a que la aplicación lo invierte de manera segura, sin que el usuario asuma un riesgo de pérdida; o los CETES (Certificados de la Tesorería de la Federación), que constituyen una de las formas más tradicionales y accesibles de inversión en México al contar con el respaldo del gobierno federal. No obstante, aunque ambos instrumentos resultan atractivos por su bajo nivel de riesgo y facilidad de acceso, sus rendimientos suelen ser limitados y no ofrecen la posibilidad de diversificación a gran escala.

Es aquí donde cobran relevancia los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), los cuales se han consolidado como una alternativa de inversión con mayores proyecciones y beneficios. A diferencia de los instrumentos más básicos, los FIBRAS permiten a los inversionistas participar en el sector inmobiliario de manera estructurada,

accediendo a proyectos de gran magnitud sin necesidad de adquirir directamente una propiedad. A través de la compra de títulos, los participantes obtienen rendimientos periódicos derivados de las rentas de los inmuebles, pero además acceden a incentivos fiscales y a un mercado en constante crecimiento en México.

En este sentido, y como parte de las estrategias para fortalecer la seguridad financiera a futuro, este proyecto plantea a los FIBRAS como una opción de análisis central, no solo por su accesibilidad para pequeños y grandes inversionistas

La inversión en FIBRAS ofrece diversas ventajas: accesibilidad, diversificación, posibilidad de generar ingresos pasivos y crecimiento del capital a lo largo del tiempo. Según el monto invertido y los proyectos inmobiliarios seleccionados, los rendimientos pueden variar, brindando al inversionista la oportunidad de construir un patrimonio sólido que complemente su ahorro y le permita gozar de una vida digna al momento del retiro.

Capítulo I: Generalidades del proyecto

I. 1 Planteamiento del problema.

Diversos estudios han demostrado que muchas personas no tendrán suficientes recursos al momento de su jubilación para mantener una vida cómoda. Esto representa un gran problema para los jóvenes que recién se integran al ámbito laboral, ya que les genera incertidumbre sobre su futuro y si podrán alcanzar la vida plena que desean. Por ello, se han desarrollado diversas estrategias para ayudar a las personas, especialmente a los jóvenes, a mejorar su situación financiera.

En el pasado, el IMSS ofrecía el régimen 97, que obligaba al gobierno a proporcionar una pensión que asegurara la subsistencia de las personas. Sin embargo, con el tiempo, este sistema se volvió insostenible debido al crecimiento de la población. Como respuesta, se creó la Administradora de Fondos para el Retiro (AFORE), cuyo objetivo es administrar el ahorro e inversión de un porcentaje de los ingresos de las personas, a través de descuentos en la nómina o aportaciones voluntarias. Estos fondos se entregan al momento de la jubilación, pero muchas personas no tienen control sobre la cantidad que recibirán, lo que puede no ser suficiente para llevar una vida cómoda.

La administración de los AFORE se basa en los ingresos percibidos, pero a menudo se desconoce la cantidad acumulada, lo que dificulta que los jóvenes que aún no trabajan comiencen a ahorrar para su retiro. Aquí es donde entran en juego los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) como una opción de inversión accesible y de bajo

costo. Con el tiempo, y dependiendo de la cantidad invertida, los resultados pueden variar, ofreciendo una alternativa para mejorar la situación financiera a largo plazo.

I. 2 Objetivos

General:

Informar sobre los tipos de inversiones y los FIBRAS a los jóvenes de la carrera de Contador Público para que lleguen a conocer nuevas oportunidades de inversión que les genere ingresos pasivos.

Específicos:

Identificar si los jóvenes conocen acerca de las inversiones y de los FIBRAS, conociendo a su vez la situación económica en la que están por medio de encuestas.

Saber si cuentan con el conocimiento de que es el ahorro y de las distintas opciones que hay.

I. 3 Hipótesis

Los jóvenes de la carrera de Contador Público **no cuentan** con los conocimientos suficientes sobre las inversiones

I. 4 Justificación

En la actualidad, la gran mayoría de las personas no considera su jubilación o piensa que podrá subsistir únicamente con los apoyos del gobierno y su AFORE. Sin embargo, esta creencia se aleja considerablemente de la realidad. Aunque los apoyos actuales son beneficiosos, podrían cesar en cualquier momento. Además, el AFORE no

permite administrar el dinero de manera efectiva, y en muchos casos, el monto ahorrado resulta insuficiente para mantener una vida digna.

Por lo tanto, se busca motivar a los jóvenes de la carrera de Contador Público a explorar oportunidades de inversión de bajo riesgo que generen ingresos pasivos sin requerir un control constante. Las FIBRAS se presentan como una opción eficiente, ya que pueden proporcionar rendimientos constantes a través del pago de dividendos, sin necesidad de una gran inversión inicial.

A través de encuestas, se recogerá información valiosa que servirá para diseñar un curso centrado en los conocimientos y la situación financiera de los alumnos. Este enfoque permitirá que el curso sea más accesible y relevante, ya que se basará en datos concretos que se aplicarán en estadísticas.

A partir de esta información, se podrá desarrollar un programa que ofrezca a los estudiantes la información necesaria para profundizar en el tema y aprender a invertir en FIBRAS, brindándoles la confianza que requieren para dar el siguiente paso.

Finalmente, se llevará a cabo una encuesta adicional para recopilar datos tras la finalización del curso, lo que permitirá realizar una comparación con la encuesta inicial y evaluar las mejoras desde una perspectiva estadística.

Capitulo II. Marco teórico

II. 1 Antecedentes

El ahorro es parte fundamental para poder comenzar a invertir en los diversos tipos que existen. Por ello Oberst (2015) menciona que:

> La teoría económica define al ahorro como la diferencia entre el ingreso disponible y el consumo. Tanto a nivel individual como en el agregado nacional, la renta puede tener dos destinos: el ahorro o el consumo. Por este motivo, surgen los conceptos de propensión marginal a ahorrar y a consumir, que se definen respectivamente como el porcentaje de cada unidad monetaria adicional que se orienta a cada uno de estos dos posibles componentes de la demanda. El concepto de ahorro se practicaba ya en los pueblos de la antigüedad, cuando civilizaciones como las de Egipto, China o la Inca atesoraban semillas para transformarlas en la cosecha del ciclo posterior. Es decir, sacrificaban consumo presente para disponerlo en el futuro. Como el resultado de la cosecha siguiente dependía de las condiciones climáticas y no estaba garantizado, la función del ahorro como resguardo comenzó a utilizarse sistemáticamente como parte del proceso productivo. Asimismo, una parte de lo que se guardaba era plausible de ser intercambiado por producto de pueblos de las cercanías, iniciándose así la economía de trueque. Las imperfecciones del sistema de trueque y la evolución de la economía llevaron a la aparición del uso del dinero, en sus distintas formas. Es importante aquí, ya que lo

> veremos más adelante, mencionar las funciones del dinero: Unidad de cuenta, medio de pago y reserva de valor (esta última característica se ve afectada en los entornos inflacionarios, y atenta contra el ahorro). (p.3)

Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces tienen su origen en Estados Unidos de América por esto Quiroga (2019) explica que:

> Los Real Estate Investment Trust (REIT), fueron creados en la década de 1960 en EUA dada la necesidad de los bancos de inversión y del gobierno para ofrecer un producto de inversión de alto valor orientado a los fondos de pensiones y otros inversionistas que consideraban a los bienes raíces como una opción menos riesgosa que las acciones o los bonos. Estos fueron diseñados para reducir los riesgos de inversión y ampliar la transparencia de los mercados de valores. (p.21)

Las exenciones fiscales suponían que se podrían adaptar para permitir inversiones en grandes portafolios diversificados en bienes raíces, combinado con la liquidez del mercado de valores. Sin embargo, las severas restricciones de ellos se enfrentaron con las limitaciones operativas para administrar estos inmuebles, lo cual impidió, de manera significativa su crecimiento.

Los REIT quienes eran representados por la Asociación Nacional de Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria (NAREIT), observaron una oportunidad cuando el congreso de EUA preparó una nueva legislación en materia de impuestos en bienes raíces, cuya finalidad era modificar las restricciones para administrar sus propios inmuebles. Este proyecto derivó en la Ley de Reforma Fiscal de 1986 que contribuyo en el desarrollo de los REIT. Con esta

reforma se redujeron las restricciones en la administración inmobiliaria, lo que sentó la base para su auge en la década de 1990 y que pondría al sector como la tercera clase de activo más importante junto a las acciones y los bonos. Dicha legislación dio a propietarios y administradores la capacidad de gestionar sus inmuebles. (Quiroga, 2019, p.25)

Como contexto nacional, el autor Osuna, (2019) manifiesta que:

> En México los REITS son nombrados como: Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), estos fueron creados en el 2004. Ese mismo año se implementó en la LISR el artículo 223 y 224 que hacía referencia a su concepto y regulación. Sin embargo, se necesitaba ampliar la regulación para que estos funcionaran como medio de inversión tanto a nivel nacional como para el extranjero, y así aquellas personas que contaban con activos y tenían la necesidad de liquidez inmediata obtuvieran financiamiento. Por tal motivo en el 2006 entro en vigor una Reforma a la LISR. A pesar de estas modificaciones, las FIBRAS estuvieron estáticas durante 4 años, hasta que Evercore (empresa de asesoría en banca de inversión) junto con Casa de Bolsa y BBVA Bancomer, llegaron a lanzar al mercado la primera FIBRA en México (FUNO). (p.63)

En 2011 se creó FUNO, la primera FIBRA en México y la primera empresa inmobiliaria en cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). En su inicio, contaba con tan solo 13 propiedades. Su director general es André El Mann. Esta FIBRA tiene como objetivo crear valor sostenible para México, buscando alinear su modelo de negocio con la estrategia de crecimiento de sus arrendatarios.

Actualmente, existen alrededor de 15 FIBRAS inmobiliarias cotizando en la BMV, las cuales se mencionan en el apartado de abreviaturas. Sin embargo, también hay otras FIBRAS que operan en diferentes sectores, como la CFE FIBRA E, creada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Esta última es el único vehículo que permite a los inversionistas privados obtener rendimientos del sector de transmisión.

II. 2 Marco conceptual

Para dicha investigación se utilizarán diversas palabras constantemente, por lo que será necesario conocer el significado de estas.

Los inversionistas pueden presentar diversos perfiles a la hora de realizar sus inversiones, en los que más destacan, según la Comisión para el Mercado Financiero (2024), “Moderado es: este inversionista es cauteloso con sus decisiones, pero está dispuesto a tolerar un riesgo moderado para aumentar sus ganancias. Procura mantener un balance entre rentabilidad y seguridad. Suele buscar la creación de un portafolio o cartera de inversión que combine inversiones en instrumentos de deuda y capitalización. Inversionistas de este tipo hay de distintas edades. Generalmente se trata de personas con ingresos estables, que pueden ser entre moderados y altos, padres de familia con capacidad de ahorro. Por otro lado, conservador: este inversionista se caracteriza por ser menos tolerante al riesgo y valorar la seguridad. Por lo tanto, escoge instrumentos de inversión que le den certeza de que no perderá parte o todo el dinero que invertirá (su capital). No le importa que las ganancias (rendimiento) obtenidas sean bajas.

Prefiere invertir en instrumentos de deuda, como títulos de deuda, depósitos a plazo o cuentas de ahorros, porque puede saber la rentabilidad que tendrán al adquirirlos. Por último, el perfil agresivo: busca los mayores rendimientos posibles, por lo que está dispuesto a asumir el riesgo que sea necesario. Se trata por ejemplo, de inversionistas jóvenes, pero que cuentan también con solidez económica y con ingresos de moderados a altos y personas solteras o aún sin hijos, entre los 30 y los 40 años de edad. Esta clase de inversionistas corre riesgos en los mercados y opta por los instrumentos que prometen las ganancias más elevadas, sin importar si en un momento dado se arriesga a perder la mayor parte de la inversión" (p.1).

Fibras: Según Ruvalcaba (2019), "son vehículos de inversión destinados a financiar la compra o construcción de bienes inmuebles con el objetivo de arrendar o adquirir derecho de recibir ingresos por el arrendamiento de dichos bienes" (p.1).

Dividendos: son las ganancias distribuidas por personas morales. Gamboa (2023) afirma que, "es aquel en el cual las personas físicas también conocidas como socios o accionistas que forman parte de una Persona Moral obtienen ingresos derivados de las utilidades que generan, denominados dividendos, ganancias o utilidades" (párr.4).

Tenedores: toda persona física o moral que adquiera un título legal que le permita tener decisión respecto a este por medio de su disposición o venta del mercado.

Bolsa mexicana de valores: la Bolsa Mexicana de Valores BMV (2015); afirma que “es una entidad financiera, que opera por concesión de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con apego a la Ley del Mercado de Valores” (párr.3).

Inversiones: “son aquellas compras de activos que aumentan su valor con el paso del tiempo y generan ingresos o ganancias de capital. Existen inversiones en renta fija y/o variable, cada una tiene su forma de manejar los recursos y en ambas puede existir cierto porcentaje de riesgo” (BBVA, 2022, párr.3).

Ingreso: “el ingreso representa un aumento en el patrimonio neto de una persona o entidad durante un periodo contable, entendido como entradas de dinero o recursos que incrementan los activos o disminuyen los pasivos; mientras que su contrapartida, el egreso, representa una reducción del patrimonio” (Economipedia, 2024, párr.5).

Egresos*:* según Escobar (2024), *“*un egreso está constituido por todos aquellos costos y gastos económicos que implican salidas de dinero de una entidad, representando decrementos en los activos o incrementos en los pasivos durante un periodo contable, usualmente con un impacto desfavorable en la utilidad o resultado neto*”* (párr.6).

Para llegar a entender un poco más acerca de las inversiones se deberá tener en cuenta los significados y diferencias que existen entre los ingresos y egresos que cada individuo tenga, esto debido a que no se puede realizar una inversión sin tomar en cuenta el dinero percibido y los gastos que se tengan o puedan llegar a presentar.

Bienes raíces: Euroinnova International Online Educationmen (2024) menciona que, “los bienes raíces, también llamados bienes inmuebles, son las propiedades que no se

pueden trasladar o mover del lugar en el que están ubicadas, ya que están arraigadas a la tierra en un sentido literal" (párr.4).

Ahorro: "la palabra ahorro proviene del término árabe "hurr" que significa condición libre. Esto hacía alusión a los esclavos y prisioneros que juntaban su dinero para poder recuperar su libertad. Por ello, el ahorro está asociado a la idea de construir un mejor futuro. Hoy en día, el ahorro se refiere al dinero que queda después de restar los gastos de consumo de los ingresos durante un período determinado, como un mes" (BBVA, 2024, párr.1).

El término ahorro es un punto clave para poder realizar inversiones, ya que, al crecer nuestro capital a través de este, podemos ejecutar ciertas inversiones de bajo, mediano u alto riesgo.

Plan financiero: "es un documento estratégico que organiza y proyecta el uso de los recursos económicos de una persona o entidad, con el objetivo de alcanzar metas financieras específicas mediante la administración adecuada de ingresos, gastos, ahorro, inversión y gestión de riesgos" (BBVA, 2024, párr.3).

Será de vital importancia entender que, para poder invertir habrá que tener un plan bien definido que nos pueda permitir adquirir FIBRAS o acciones sin que esto llegue a afectar nuestra economía de una forma errónea.

Banco: "es una institución financiera autorizada para recibir depósitos, otorgar créditos y ofrecer diversos servicios financieros, actuando como intermediario entre

quienes poseen capital y quienes lo necesitan, con el objetivo de facilitar el flujo de dinero en la economía" (CMF, 2025, p.1).

Renta Fija: "es un tipo de instrumento financiero que representa un préstamo que un inversor otorga a una entidad pública o privada, donde el emisor se compromete a devolver el capital en una fecha determinada y, en muchos casos, a pagar intereses conocidos desde el inicio del contrato, lo que suele ofrecer un nivel de riesgo y rentabilidad más predecibles que otros instrumentos" (Banco Santander, 2020, p.1).

Renta Variable: "se refiere a instrumentos financieros, como acciones, cuya rentabilidad no está garantizada y depende directamente del comportamiento del mercado y del desempeño de las empresas emisoras; quienes invierten en renta variable pueden obtener mayores beneficios, pero también asumen un riesgo mayor debido a la incertidumbre sobre los flujos de ingresos futuros" (Openbank, 2026, p.1).

Tener en cuenta las diferencias entre la renta fija y renta variable brindará un mayor entendimiento al momento de realizar un portafolio de inversión, ya que podremos elaborarlo de una manera adecuada empleando ambos tipos, y de esta forma maximizar las posibles ganancias futuras.

Presupuesto: "un presupuesto es un plan de las operaciones y recursos de una empresa, que se formula para lograr en un cierto periodo los objetivos propuestos y se expresa en términos monetarios" (NAFIN, 2004, p.1).

Para el tema de investigación será de vital importancia tomar en cuenta lo que es un presupuesto, ya que facilitará la forma de generar capital para poder invertir.

Afore: “es una institución financiera autorizada para administrar las cuentas individuales de ahorro para el retiro de los trabajadores, invirtiendo dichos recursos con el fin de generar rendimientos y asegurar una pensión futura conforme al sistema de seguridad social vigente en México” (CONSAR, 2023, p.1).

Sostenible: “se refiere a aquello que puede mantenerse en el tiempo sin comprometer los recursos de las generaciones futuras, integrando de manera equilibrada aspectos económicos, sociales y ambientales en la toma de decisiones y en el desarrollo de actividades productivas” (Economipedia, 2024, párr.1).

Arrendar: “Consiste en ceder el uso o goce temporal de un bien a otra persona a cambio del pago de una renta, sin que se transfiera la propiedad del bien, estableciéndose derechos y obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario durante el tiempo pactado” (Real Academia Española, 2022, p.1).

Fiduciario: “es la institución o persona designada para administrar bienes o derechos que le son transmitidos mediante un fideicomiso, actuando conforme a los fines establecidos en el contrato y en beneficio del fideicomisario, con apego a la ley y bajo un deber de confianza y responsabilidad” (Economipedia, 2023, párr.2).

Finanzas: “son la disciplina que estudia la administración, obtención y uso eficiente de los recursos monetarios, tanto a nivel personal como empresarial y gubernamental, con el objetivo de maximizar el valor, gestionar riesgos y planear el uso del dinero en el tiempo” (BANXICO, 2012, p.1).

Contar con el conocimiento suficiente sobre las finanzas otorgará el plus que necesitan los jóvenes para entender de qué forma podrán adoptar el tema de la inversión, ya que podrán identificar cómo, cuándo y donde podrán invertir en los distintos instrumentos presentados a lo largo de este proyecto.

II. 3 Marco referencial

A través de la investigación realizada se pudo observar que la mayor parte de las personas consideran que ahorrar e invertir es casi lo mismo, que la diferencia son los montos de dinero que se asigna a cada uno de ellos y los rendimientos que dan; sin embargo, la realidad es otra. A diferencia de la inversión, el ahorro está más relacionado con la compra de cosas específicas que tenemos en mente adquirir en el corto plazo, así como con la creación de "guardaditos" para cualquier imprevisto. Por lo general, ese dinero lo depositamos en una alcancía, cuenta bancaria, pagaré bancario, CETES directo, tanda o hasta debajo del colchón. Está más relacionado con el consumo. Por su parte, la inversión tiene una visión de mediano y largo plazo, es decir, va más allá de juntar una cantidad determinada para adquirir algo específico. Su finalidad es depositar el dinero ahorrado en algún instrumento financiero de mayor rendimiento o destinarlo a una actividad definida de la cual voy a esperar ingresos futuros. La idea es que ese dinero, a través de la tasa de interés o las ganancias o dividendos, genere más dinero (BANXICO, 2024, p.4).

El ahorro es fundamental para poder realizar inversiones, ya que permite acumular el capital necesario sin recurrir al endeudamiento. Ahorrar implica reservar una parte de los ingresos en lugar de gastarlos, lo que brinda estabilidad financiera y la posibilidad de

aprovechar oportunidades de inversión. Estas inversiones, a su vez, pueden generar rendimientos que aumentan el patrimonio personal o empresarial. En resumen, el ahorro es el primer paso hacia una gestión financiera inteligente y sostenible, y una base sólida para construir un futuro económico más seguro.

Derivado a lo antes mencionado, hemos tomando en cuenta que para poder invertir es necesario ahorrar, y para ello se tiene que llegar a implentar un plan financiero que les favorezca a los jóvenes de la carrera de Contador Público y público en general, este plan les ayudará a poder dividir el destino de sus ingresos, esto tomando en cuenta que se cuenta con algún tipo de ingreso, ya sea por trabajo o apoyo económico familiar (gastada). En este caso BBVA (2024) , propone "Usar una regla como la del 50-30-20 podría funcionar para ingresar al mundo del ahorro. Esto significa: **50%** es el porcentaje que se debe destinar del total de los ingresos a cubrir las necesidades básicas (alimentos, luz, agua…), **30%** es la cantidad que se podría dejar para caprichos o deseos. (Por ejemplo: actividades de ocio y vacaciones), **20%** lo se destinaría a constituir la base del ahorro" (párr.4).

Fomentar el hábito del ahorro desde una edad temprana es una de las decisiones más inteligentes que una persona puede tomar para asegurar su bienestar financiero futuro. Al comenzar a ahorrar desde joven, se aprovecha uno de los principios más poderosos de las finanzas: el interés compuesto. Este mecanismo permite que el dinero genere rendimientos sobre los rendimientos anteriores, y al combinarse con el factor tiempo, da lugar a un crecimiento exponencial del capital acumulado. Sin embargo, es importante reconocer que el proceso de aprender a ahorrar no está exento de errores. De

hecho, cometer errores es parte natural del aprendizaje financiero. Muchas veces, al iniciar nuestra vida financiera, podemos tomar decisiones equivocadas: gastar de más, no llevar un registro adecuado, o invertir sin suficiente información. No obstante, estos tropiezos, lejos de ser un obstáculo, representan oportunidades valiosas para aprender, mejorar y ajustar nuestras estrategias de manejo del dinero.

Ser joven implica contar con una ventaja única; mayor margen para equivocarse y tiempo para corregir el rumbo. A diferencia de la adultez, donde las responsabilidades económicas (como hipotecas, servicios, y manutención familiar) limitan la capacidad de maniobra, la juventud ofrece libertad para experimentar y establecer bases sólidas para el futuro. Por eso, comenzar a construir un fondo de ahorro desde temprana edad no solo es recomendable, sino estratégico. Incluso pequeñas cantidades ahorradas con constancia pueden convertirse en recursos significativos en el largo plazo.

En este proceso de formación financiera, resulta fundamental conocer las distintas herramientas disponibles para dar los primeros pasos. Existen diversos instrumentos financieros los cuales nos permiten ir creando el hábito del ahorro, al mismo tiempo que nos ofrecen la posibilidad de generar rendimientos. Entre ellos se encuentra Mercado Pago, es una plataforma digital que sirve para pagos y servicios financieros que fue creada por Mercado Libre, esta es una billetera digital, su principal beneficio radica en que cualquier persona puede obtener rendimientos simplemente al mantener dinero en su cuenta, sin necesidad de conocimientos financieros avanzados ni trámites complejos. Además, este instrumento ofrece liquidez inmediata, lo que significa que el usuario puede

disponer de su dinero en cualquier momento, convirtiéndose en una opción atractiva para quienes buscan seguridad y flexibilidad en su inversión inicial.

De igual manera, los CETES (Certificados de la Tesorería de la Federación) representan una de las alternativas más tradicionales y seguras dentro del mercado mexicano. Al estar respaldados por el gobierno federal, prácticamente eliminan el riesgo de incumplimiento, lo que los hace ideales para inversionistas que priorizan la seguridad de su capital. Asimismo, permiten invertir desde montos bajos y con plazos que van desde 28 días hasta varios años, lo que brinda flexibilidad y accesibilidad para distintos perfiles de ahorradores.

Sin embargo, aunque ambos instrumentos cumplen la función de acercar a las personas al mundo financiero y fomentar el hábito del ahorro con bajos niveles de riesgo, sus rendimientos suelen ser limitados. Es aquí donde cobran relevancia opciones más especializadas y con mayor potencial de crecimiento, como los FIBRAS, y para comprenderlos de manera más clara, es fundamental conocer la diferencia entre las rentas fijas y las rentas variables en las inversiones. En primer lugar, los instrumentos de renta fija son inversiones que representan deudas emitidas por gobiernos, instituciones financieras o empresas privadas, y pueden denominarse bonos corporativos, CETES, pagarés u otros activos similares. Al emitirlos, la entidad obtiene una cantidad de dinero por parte de los inversionistas y se compromete a devolverla junto con un interés previamente establecido. Este tipo de instrumentos suele considerarse de bajo riesgo en comparación con la renta variable, ya que desde el inicio se conoce tanto el rendimiento como el plazo en que se recuperará la inversión. Los intereses pueden entregarse al inversionista al finalizar el

vencimiento o mediante pagos periódicos, dependiendo del acuerdo entre las partes. Cuando los intereses se pagan al final, la rentabilidad es implícita, mientras que, si se entregan de forma periódica, se considera rentabilidad explícita. Entre los elementos esenciales de la renta fija se encuentran el principal, que corresponde al monto invertido y que debe ser devuelto íntegramente; el emisor, que es la entidad que genera los títulos de deuda para financiar sus operaciones o proyectos; el plazo de vencimiento, que marca la fecha en que el emisor debe reembolsar el capital; y los cupones, que representan los intereses a pagar y se calculan como un porcentaje del monto aportado por el inversionista. Por otro lado, la renta variable es una forma de inversión en la que ni el rendimiento ni la recuperación del capital están asegurados, pues ambos dependen del comportamiento del mercado y del desempeño de la empresa en la que se coloca el dinero. Su ejemplo más representativo son las acciones, que otorgan al inversionista una participación en la empresa y lo hacen partícipe tanto de sus beneficios como de sus posibles pérdidas. A diferencia de la renta fija, este tipo de inversión puede generar mayores ganancias potenciales, aunque también implica un riesgo más elevado. En este contexto, es relevante considerar que, aunque los FIBRAS no están sujetos directamente al NICAP, este indicador refleja la solidez de los intermediarios financieros que participan en su operación, como bancos y casas de bolsa, lo que genera confianza en los inversionistas y asegura que los recursos se manejen de manera segura. De esta forma, la estabilidad financiera contribuye al desarrollo y la confiabilidad de los FIBRAS como instrumento de inversión. Aunque es posible obtener mayores beneficios, esto conlleva un mayor nivel de riesgo, ya que los resultados pueden ser negativos. En este caso, el mercado y las acciones

tienden a ser más volátiles, lo que requiere la implementación de estrategias de inversión adecuadas.

Es de vital importancia saber qué relación mantienen los jóvenes con las inversiones, si las conocen y las han utilizado, por lo que Forbes (2023) realizó:

> Una encuesta a más de 1,400 personas por Flink, app mexicana para invertir, reveló que 70% de las personas entre 18 y 36 años que invierten tienen como principales motivadores tener un mejor retiro o comprar una casa o departamento, es decir, invierten a largo plazo para su retiro con el fin de contar con un patrimonio en sus años dorados. Dos de los instrumentos de inversión con mayor popularidad entre los jóvenes son la bolsa de valores y aquellos relacionados con deuda gubernamental, como Cetes, ambos, asociados con datos históricos donde el largo plazo es el mejor aliado para ver el impacto positivo de los rendimientos en las finanzas personales. Los encuestados iniciaron a invertir a los: 26.9% inició entre los 18 y 24 años; 20.1% entre los 31 y 36 años; 10.3% después de los 45 años; 22.7% entre los 25 y 30 años; 18.4% entre los 37 y 44 años; y el resto nunca ha invertido. (p.3)

Por otro lado, se analizó la información que existía sobre los jóvenes con el tema del ahorro, puesto que es importante saber si a ellos les parece un tema de interés, y por consiguiente considerar si les resultará interesante las inversiones. “Según la Encuesta Nacional de Inclusión Financiera (ENIF) 41.1 millones de personas de 18 a 70 años

contaban con al menos una cuenta de ahorro formal, cifra que tan solo equivale al 49.1% de la población en dicho rango de edad" (INEGI, 2022, p.5).

Para entender un poco mejor a los FIBRAS se mostrará algunos ejemplos que actualmente se encuentran cotizando en la BMV:

Dhanos13: Se considera la primera Fibra en el país que se enfoca en el desarrollo, la adquisición y administración de centros comerciales, oficinas y proyectos de usos mixtos de la más alta calidad en México.

Educa18: Se trata de un Fideicomiso de inversión en bienes raíces que se centra en el ámbito educativo del país.

FIBRAMQ12: Se enfoca en alquilar, comprar y administrar inmuebles industriales en México.

FIHO12: Es el fideicomiso de inversión encargado en la adquisición y administración de hoteles en el país.

FUNO11: Asimismo, conocida como Fibra Uno, fue el primer fideicomiso de inversión en bienes raíces en México. Está encargado de administrar diversas propiedades como los son; oficinas, hospitales, hoteles, bienes industriales, comerciales y educativos.

Tabla 1.

Fideicomisos que forman parte de Amefibra

Nombre	Variación	Porcentaje de la variación	Precio del fideicomiso
DANHOS	.16	0.77%	20.9
EDUCA18	0	0%	54.0
FIBRAMQ12	-0.07	-0.23%	30.85
FIBRAPL14	-0.65	-0.91%	70.98
FIBRAUP18	0	0%	28
FIHO12	-0.09	-0.96%	9.32
FINN13	0	0%	5.79
FMTY14	0.29	2.84%	10.35
FNOVA17	-0.14	-0.49%	28.14
FPLUS16	-0.11	-1.42%	7.71
FSHOP13	0.01	0.16%	6.29
FUNO11	-0.07	-0.28%	24.89
SOMA21	0	0%	41.5
STORAGE18	.03	.17%	17.41
TERRA13	.42	.98%	43.36

Asociación Mexicana de Fibras Inmobiliarias. (n.d.). ÍNDICE FIBRAS. AMEFIBRA. https://amefibra.com/el-mercado/indice-fibras/

Esta tabla muestra las variaciones en los Fideicomisos de inversión en Bienes Raíces que forman parte de la asociación Amefibra y se encuentran cotizando a la Bolsa Mexicana de Valores. En la columna uno podremos apreciar todos los FIBRAS que se encuentran cotizando en la BMV, en la segunda columna se encuentran las variaciones que el Fideicomiso haya tenido, en la tercera columna observaremos el porcentaje de las variaciones, y en la cuarta tendremos el precio del Fideicomiso. Esta tabla está elaborada con datos del día 23 de octubre de 2025, dichos datos se encuentran en constante cambio, por lo cual los que se tienen en la tabla son una muestra.

AMEFIBRA es la asociación mexicana de FIBRAS inmobiliarias. Esta representa a México y promueve el crecimiento integro. “Fue constituida en noviembre del 2015, cuenta con 15 FIBRAS inmobiliarias, desde hoteles, oficinas, centros comerciales y otros más que generan renta en México y su director general es Salvador Daniel” (AMEFIBRA, 2019, párr.1).

Sus objetivos son:

- Construir un frente común ante las autoridades regulatorias.
- Mantener una sola voz ante los medios y el público en general.
- Promover el crecimiento del sector.

II. 4 Marco legal.

Como principales leyes que avalen a los FIBRAS, desde su creación hasta la estructura que este abarca, la Ley del impuesto sobre la renta (2021) explica que:

> Con base en el artículo 187 de la LISR, los FIBRA son un tipo particular de fideicomiso en el que “el fideicomitente y el fideicomisario pueden beneficiarse de un estímulo fiscal con algunos requisitos, con la finalidad de fomentar la inversión inmobiliaria en México”. El fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados. Conforme al art 188 de la LISR, se menciona algunos puntos clave que se deberá tomar en cuenta para Los FIBRAS.

> El fiduciario determinará en los términos del Título II de esta Ley, el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso. El resultado fiscal del ejercicio se dividirá entre el número de certificados de participación que haya emitido el fiduciario por el fideicomiso para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los referidos certificados en lo individual.
>
> No se tendrá la obligación de realizar los pagos provisionales del impuesto sobre la renta a los que se refiere el artículo 14 de esta Ley. El fiduciario deberá retener a los tenedores de los certificados de participación el impuesto sobre la renta por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del artículo 9 de esta Ley, sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del impuesto sobre la renta por ese ingreso. El Servicio de Administración Tributaria podrá emitir las reglas de carácter general necesarias para la debida y correcta aplicación de este artículo. (pp. 233-234)

Por otro lado, cabe mencionar que los FIBRAS tienen algunos beneficios fiscales, como los son:

Exención de impuestos sobre la renta: Los FIBRAS pueden estar exentos de impuestos sobre la renta.

Deducción de gastos: Los gastos relacionados con la administración y operación de los bienes inmuebles, así como los intereses de la deuda relacionada con la adquisición o mejora de estos, pueden ser deducibles para efectos fiscales.

Impuesto sobre el valor agregado (IVA): En México, los ingresos generados por el arrendamiento de bienes inmuebles pueden estar exentos de IVA.

No hay impuesto sobre las ganancias de capital: Los FIBRAS están exentos del impuesto sobre las ganancias de capital en la venta de bienes inmuebles, siempre que cumplan con ciertos requisitos establecidos por la ley.

Reducción de la carga fiscal para inversionistas: Los inversionistas individuales que invierten en FIBRAS pueden beneficiarse de la distribución de ingresos netos gravables a través de dividendos, que generalmente se gravan a una tasa menor que otros tipos de ingresos.

Capitulo III. Metodología

III. 1 Población o universo/muestra:

El proyecto se centra en una población finita, se ha seleccionado a los alumnos de la carrera de Contador Público pertenecientes al Instituto Tecnológico de Chetumal que en total (sumando todos los semestres) ascienden aproximadamente a 400, de los cuales se aplicó el método seleccionado a 204.

Dicho método es la encuesta, las cuales fueron realizadas a los distintos semestres de la carrera, abarcando los semestres de primero, tercer, quinto, séptimo y noveno. La realización de esto fue de manera aleatoria sin un enfoque especial en un semestre, por lo cual se obtuvieron respuestas de personas con distintos conocimientos al respecto a los temas que tratamos en el trabajo.

Se optó por un muestreo no probabilística por conveniencia, debido a que los alumnos encuestados forman parte de la misma carrera de a que formamos parte, esto para tener más accesibilidad con respecto a los horarios y proximidad con los docentes, la cual permitirá que la recolección de información que requerimos sea más sencilla.

III. 2 Tipo de estudio:

Investigación aplicada: se realizó este tipo de investigación debido a la característica propia que tiene de despertar interés en relación con el objeto de estudio, pero sin centrarnos en darlo a conocer mediante nuestra encuesta. Permitiendo identificar el grado de interés manifestado sobre las inversiones y asimismo el conocimiento con el que cuentan sobre las FIBRAS.

Método mixto: a lo largo de la investigación se utilizó los tipos de investigación cualitativa y cuantitativa, con el propósito de identificar el dominio que tienen los alumnos acerca de las inversiones y recopilar datos que muestren (a través de análisis estadísticos) el grado de entendimiento acerca de los temas a tratados.

Investigación diagnostica: este tipo de investigación se orienta en prestar atención especialmente en los datos recopilados en la encuesta, determinando el nivel de interés presente en el tema de las inversiones y los obstáculos que podrían presentar los alumnos más allá de la carencia de conocimientos, sin llegar a intervenir.

Técnica documental: la aplicación de esta técnica busca obtener información de múltiples fuentes, que contribuirá al desarrollo de nuestra investigación.

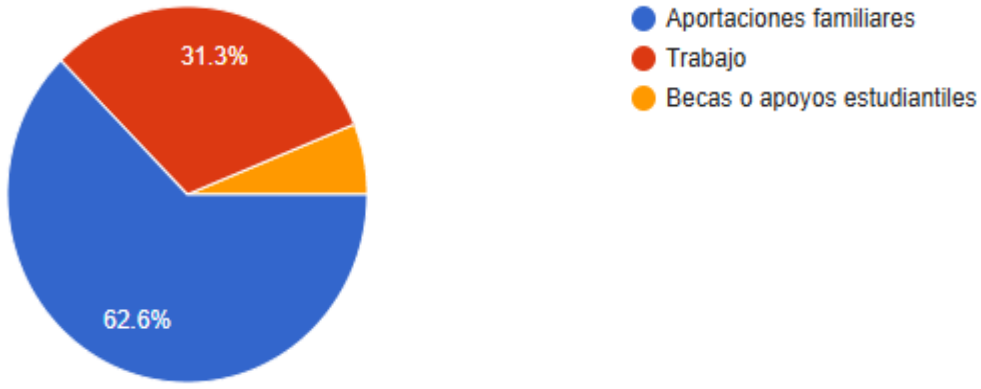
Técnica de encuestas: se seleccionó esta técnica por su facilidad de aplicación, facilitándonos la obtención de recabar información relevante a nuestro objeto de estudio.

III. 3 Plan de procesamiento y análisis de información:

La información fue obtenida a través de la realización de una encuesta diseñada en la plataforma Google Forms. Posteriormente, los datos recolectados se analizaron utilizando el software Microsoft Excel para generar estadísticas. Esto con el fin de conocer de manera más exacta la tendencia sobre las respuestas obtenidas, identificando de manera más precisa los aspectos que requieren mayor atención al momento de desarrollar el proyecto.

Capítulo IV. Resultados obtenidos y discusión

Gráfica 1. Principales fuentes de ingresos

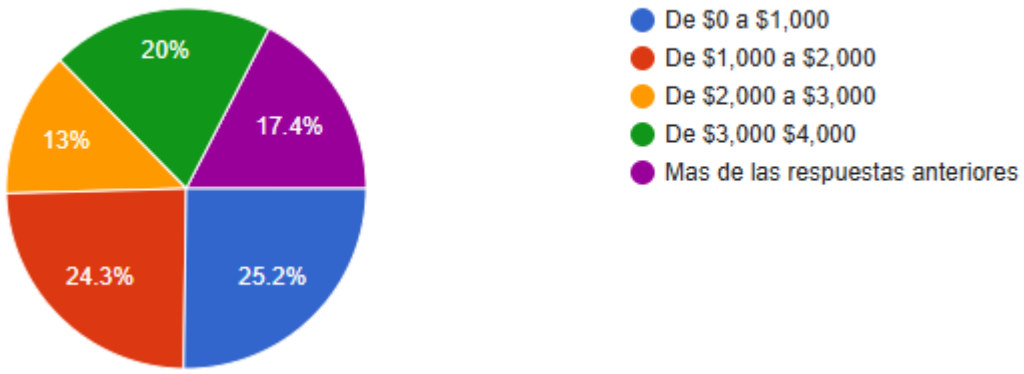


Esta pregunta tiene como finalidad identificar el origen de los recursos económicos de los estudiantes que participan en la investigación. Al conocer si los ingresos provienen de empleo formal, empleo informal, apoyo familiar, becas académicas, prácticas

profesionales, actividades independientes u otras fuentes, se obtiene un panorama claro sobre la estructura financiera personal de los jóvenes.

La identificación de las fuentes de ingreso resulta fundamental para evaluar el grado de estabilidad y recurrencia de los ingresos, lo cual es un factor determinante en la toma de decisiones de inversión. En el caso de las FIBRAs, esta información permite segmentar a los estudiantes en distintos perfiles económicos, facilitando el análisis del potencial de adopción de instrumentos de inversión inmobiliaria entre jóvenes universitarios con diferentes realidades financieras.

Gráfica 2. Ingresos que perciben mensualmente.

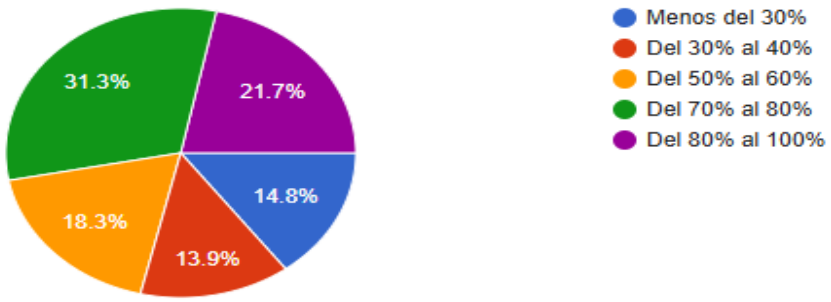


El propósito de esta pregunta es cuantificar el nivel de ingresos mensuales que perciben los estudiantes, lo cual permite establecer rangos de ingreso y medir su poder adquisitivo real.

Conocer el ingreso mensual es indispensable para evaluar la viabilidad financiera de los estudiantes como inversionistas potenciales. Esta información permite contrastar el ingreso disponible frente a los requisitos mínimos de inversión en FIBRAs, demostrando que, a diferencia de la inversión inmobiliaria tradicional, estos instrumentos pueden ser

accesibles incluso para personas con ingresos moderados. Además, los datos obtenidos fortalecen el análisis cuantitativo del proyecto, aportando evidencia para sustentar si las FIBRAs pueden considerarse una opción realista para jóvenes en formación profesional.

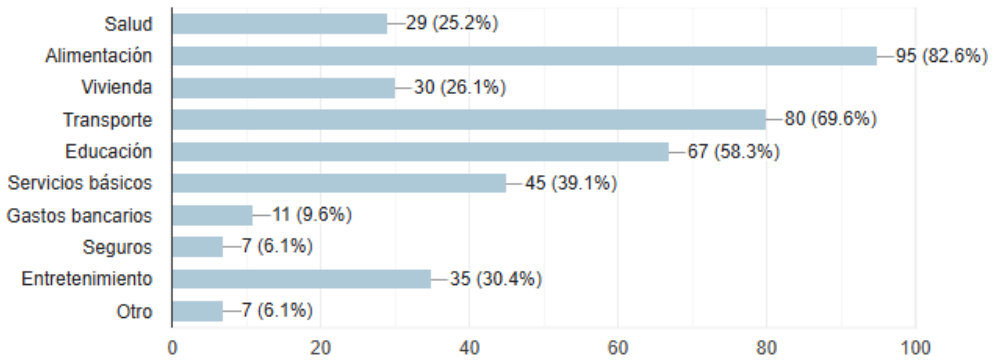
Gráfica 3. Porcentaje de los ingresos que gastan.



Esta pregunta busca identificar la proporción del ingreso que los estudiantes destinan al gasto, lo cual refleja su nivel de consumo y su comportamiento financiero cotidiano.

El porcentaje de gasto permite evaluar el margen financiero disponible para el ahorro y la inversión. Un alto nivel de gasto en relación con el ingreso puede evidenciar una limitada capacidad para invertir, mientras que un gasto controlado puede indicar una mayor posibilidad de destinar recursos a instrumentos financieros. En el contexto del proyecto, esta información resulta clave para analizar si los jóvenes cuentan con un excedente económico susceptible de canalizarse hacia FIBRAs, así como para identificar la necesidad de fortalecer la educación financiera en temas de planeación y control del gasto.

Gráfica 4. Principales gastos.



El objetivo de esta pregunta es identificar los rubros específicos en los que los estudiantes destinan la mayor parte de sus ingresos, tales como alimentación, transporte, vivienda, educación, servicios, entretenimiento u otros.

El análisis de los principales gastos permite comprender las prioridades financieras de los jóvenes y distinguir entre gastos necesarios y gastos discrecionales. Esta información es relevante para determinar si existen áreas en las que se podría optimizar el uso de los recursos, favoreciendo el ahorro o la inversión. Además, conocer los patrones de gasto permite contextualizar la realidad económica de los estudiantes y evaluar si el diseño de estrategias de inversión en FIBRAs debe adaptarse a su estilo de vida y necesidades económicas.

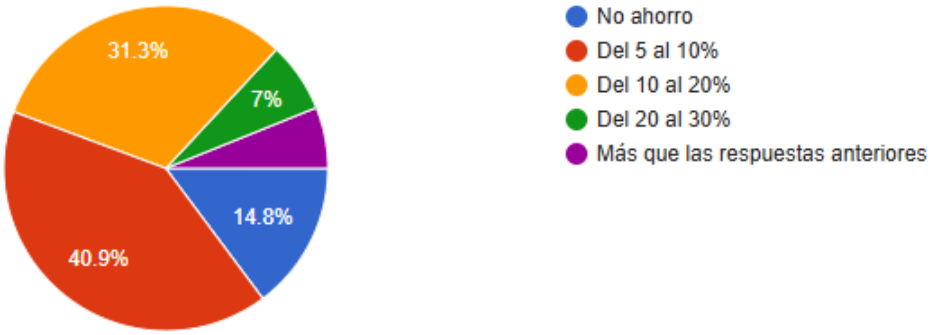
Gráfica 5. ¿Cuenta con ahorros para imprevistos?



Esta pregunta tiene como propósito identificar si los estudiantes cuentan con un fondo de emergencia, el cual es un elemento básico dentro de la planificación financiera personal.

La existencia de ahorro para imprevistos es un indicador de cultura financiera y previsión económica. En el análisis del proyecto, este dato permite determinar si los estudiantes se encuentran en una etapa adecuada para considerar inversiones como las FIBRAs, ya que desde el enfoque financiero responsable se recomienda contar primero con un fondo de emergencia antes de destinar recursos a instrumentos de inversión. De esta forma, la pregunta contribuye a evaluar el nivel de preparación financiera de los jóvenes y su capacidad para asumir riesgos moderados.

Gráfica 6. Porcentaje de los ingresos que ahorran.

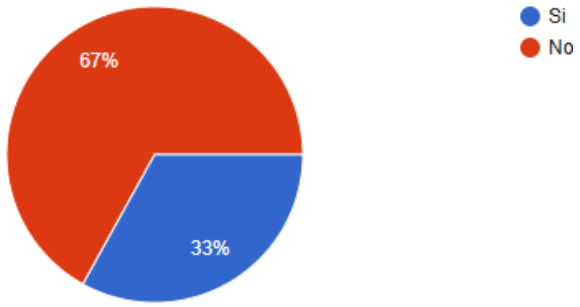


Esta pregunta busca medir el hábito de ahorro de los estudiantes y la proporción de sus ingresos que destinan de manera constante a este fin.

El porcentaje de ahorro es un indicador clave de la capacidad de generación de capital. Esta información permite analizar si los jóvenes cuentan con recursos acumulables que, en el mediano o largo plazo, podrían ser canalizados hacia inversiones como las FIBRAs. Asimismo, los resultados permiten evaluar si existe una base sólida para promover

la transición del ahorro tradicional hacia instrumentos de inversión que generen rendimientos, fortaleciendo así la justificación del proyecto.

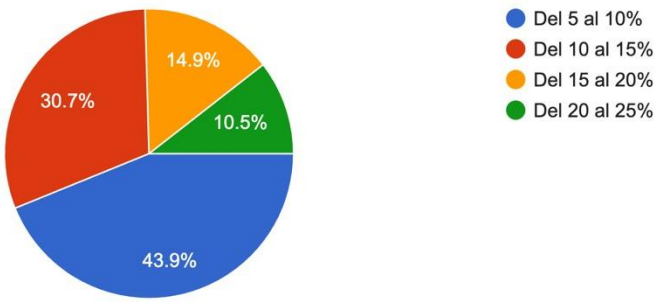
Gráfica 7. ¿Han invertido?



El objetivo de esta pregunta es identificar si los estudiantes tienen experiencia previa en inversiones, independientemente del tipo de instrumento financiero utilizado.

Conocer si los jóvenes han invertido previamente permite evaluar su nivel de familiaridad y confianza con el sistema financiero. Esta información es relevante para determinar el grado de aceptación que podrían tener las FIBRAs, ya que los estudiantes con experiencia previa suelen mostrar mayor disposición a invertir. Por otro lado, identificar a quienes no han invertido permite detectar áreas de oportunidad para implementar estrategias de educación financiera enfocadas en instrumentos inmobiliarios.

Gráfica 8. ¿Qué porcentaje de sus ingresos destinaria a invertir?



Esta pregunta busca medir la intención y disposición futura de inversión de los estudiantes, aun cuando actualmente no cuenten con inversiones activas.

La información obtenida permite estimar el potencial de participación de los jóvenes en inversiones como las FIBRAs, así como proyectar escenarios de inversión realistas. Este dato resulta esencial para sustentar la relevancia del proyecto, ya que demuestra si existe interés y capacidad potencial para incorporar a los estudiantes de Contador Público como inversionistas en fideicomisos inmobiliarios. Además, fortalece la propuesta de las FIBRAs como una alternativa viable, accesible y alineada con la formación financiera de los jóvenes.

Discusión.

Los datos obtenidos en nuestro método de recolección de información nos permiten identificar el interés que tienen los alumnos en el tema de las inversiones, de igual manera nos permitió conocer cuantas personas han tenido la confianza de probar alguna de las distintas formas de inversión existentes, por lo cual al momento de dar a conocer sobre las FIBRAS generamos una mayor atracción sobre este tema y sus distintas herramientas, lo cual puede hacer que ellos investiguen y encuentren alguna que les beneficie y les de confianza de probar.

Conforme a las gráficas podemos notar que la gran mayoría no cuentan con los suficientes recursos para poder destinarlo a un ahorro o para invertir, aunque eso no significa que no se vean interesados en conocer y en un futuro no lejano poder llevarlo a

cabo, por lo cual las herramientas de inversión como las FIBRAS son fundamentales de darlas a conocer, para que puedan entender los jóvenes que aun con pequeñas cantidades de dinero se puede ir generando ganancias y conforme el paso del tiempo, poder seguir aumentando la cantidad de dinero que se destina a este ahorro, logrando así que puedan tener un tipo de colchón del que puedan disponer en alguna emergencia o necesidad.

Áreas de mejora.

Las respuestas obtenidas sobre la pregunta qué piensan que son las inversiones para ellos fueron bastante notable para determinar qué interés tienen los encuestados. Por lo tanto, tomaremos esto en cuenta para poder abordar de manera eficiente el siguiente paso en nuestro proyecto.

Limitaciones del estudio.

Es fundamental reconocer las limitaciones de este estudio para contextualizar adecuadamente los resultados y asegurar su correcta interpretación. Entre estas limitaciones se encuentra la negativa a realizar la encuesta por los estudiantes, aunque nuestro trabajo no se basa completamente en los resultados, estos mismos son importantes saber hacia dónde dirigirnos con mayor atención.

Conclusiones

Los resultados obtenidos permiten dimensionar la situación financiera mensual de los jóvenes encuestados y evaluar su potencial de participación en instrumentos de inversión como las FIBRAS.

En primer lugar, se observa una marcada dependencia económica familiar (62.6%). Solo el 31.3% de los encuestados genera ingresos propios mediante un empleo, y el 6.1% restante los obtiene a través de becas. Esta alta dependencia familiar es un factor que puede afectar la estabilidad y la disponibilidad de los ingresos destinados al ahorro y la inversión.

En cuanto al nivel de ingresos mensuales, una proporción considerable de los jóvenes percibe montos relativamente bajos: casi la mitad (49.9%) recibe menos de $2,000 al mes. Si bien un segmento significativo obtiene entre $3,000 y $4,000 (o incluso más), la concentración en los rangos inferiores limita de manera notable su capacidad para destinar capital a inversiones. Este patrón refleja un contexto económico donde los ingresos son reducidos y deben gestionarse con suma cautela.

Respecto a sus hábitos de gasto, la mayoría destina entre el 50% y el 100% de sus ingresos mensuales al consumo, lo que indica un alto compromiso de recursos en necesidades básicas y gastos cotidianos. Este hecho reduce el margen disponible para el ahorro e implica que las posibilidades financieras para invertir se ven restringidas, aun cuando exista interés. A pesar de estas limitaciones, el análisis del ahorro presenta un comportamiento relativamente positivo: si bien un 6.1% no ahorra, la mayoría de los jóvenes reserva entre el 5% y el 20% de sus ingresos mensuales. Este dato demuestra una intención real de generar hábitos financieros responsables, a pesar de percibir ingresos reducidos.

En conclusión, si bien los datos confirman la existencia de limitaciones financieras estructurales entre los jóvenes, también revelan un comportamiento proactivo hacia el

ahorro. Esta disposición al cambio representa una oportunidad clave. Mediante una intervención focalizada en la educación financiera y la visibilidad de alternativas de bajo umbral de entrada (como las FIBRAS), es posible facilitar la transición de este segmento hacia la inversión y robustecer su patrimonio a futuro.

Recomendaciones.

Es importante brindar ciertos talleres o cursos que les brinde conocimiento suficiente a los futuros estudiantes, ya que es un tema vital por los tiempos en que vivimos y esto les ayudará a que puedan llevar una vida mejor a la hora de su retiro o mucho antes. De igual forma es importante que los jóvenes comiencen a implementar la práctica, ya que eso facilitará el entendimiento a largo plazo.

Algunos ejemplos de estos talleres o cursos podemos encontrando fácilmente en aplicaciones gratuitas como lo es YouTube, en dicha aplicación se encuentra muchos videos que hablan sobre inversiones o de distintas formas de ahorro, las cuales pueden ayudar a cambiar la mentalidad que podrían tener, de que contar con un ahorro es difícil. Lo cual no es así, un ahorro no significa contar con enormes cantidades de dinero, si no, de tener algo separado que podría ayudarnos en algún momento de necesidad.

Existen distintas técnicas las cuales pueden adaptarse a la realidad de cada persona y es fundamental conocerlas, ya que, nos ayuda a no cerrarnos a las novedades que día a día se desarrollan en el mundo.

Las charlas, cursos y talleres sobre cómo pueden ir generando un ahorro mediante inversiones o aplicaciones que tienen el mismo fin, además de contar con poco riesgo, es fundamental para todos los jóvenes, tanto los que recién ingresaron como los que están próximos a egresar, debido a que todo esto les da un conocimiento practico para poder administrar su dinero y de igual manera, conocer las distintas formas de generar ganancias, apoyándolos a dar ese paso a probar las distintas herramientas y alternativas existentes. Mostrar cómo usar aplicaciones seguras y confiables, puede ayudar a despertar un interés en ellos de querer investigar más sobre este tema y poder probar alguna que les resulte beneficiosa y más acorde a lo que ellos consideren.

Referencias bibliográficas:

Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias. (2019). AMEFIBRA (párr. 1)

https://amefibra.com/el-mercado/indice-fibras/

Bolsa Mexicana de Valores. (2015). Grupo BMV (párr. 3)

https://www.bmv.com.mx/es/grupo-bmv/acerca-de

Euroinnova International Online Education. (2024). Qué son bienes raíces (párr. 4)

https://www.euroinnova.mx/blog/latam/que-son-bienes-raices

Forbes Staff. (2023). 64% de mexicanos aprenden de inversiones en redes sociales, revela encuesta (párr. 3)

https://www.forbes.com.mx/64-de-mexicanos-aprenden-de-inversiones-en-redessociales-revela-encuesta/

Gamboa, I. (2023). Tipos de regímenes ante el SAT para personas físicas (párr. 4)

https://www.sifei.com.mx/blog/nuestro-blog-1/post/tipos-de-regimenes-ante-el-satpara-personas-fisicas-1366

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2022). Encuesta Nacional de Inclusión Financiera (p. 5)

https://www.sifei.com.mx/blog/nuestro-blog-1/post/tipos-de-regimenes-ante-el-satpara-personas-fisicas-1366

Ley del Impuesto Sobre la Renta. (2021). De los Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles (pp. 233-234) https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LISR.pdf

Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. (2024). Sección primera del Fideicomiso (p. 193) https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Ley_General_de_Titulos_y_Operaciones_de_Credito.pdf

Osuna, J. (2019). Fideicomiso de inversión de capital privado un modelo para el financiamiento de proyectos inmobiliarios en México (p. 63) https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Ley_General_de_Titulos_y_Operaciones_de_Credito.pdf

Quiroga, A. (2019). Alternativa de inversión en el desempeño financiero de portafolios (pp. 21-28) https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Ley_General_de_Titulos_y_Operaciones_de_Credito.pdf

Ruvalcaba, C. (2019). ¿Qué son los FIBRAS y por qué invertir en ellas? (párr. 1) https://blog.bmv.com.mx/2019/03/que-son-las-fibras-y-por-que-invertir-en-ellas/

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria. (2025). ¿Qué es el ahorro y como me beneficia? (parr.1)https://www.bbva.mx/educacion-financiera/ahorro/que-es-el-ahorro-y-sus-tipos.html

Oberst, T. (2015). La importancia del ahorro: teoría, historia, y relación con el desarrollo económico (p. 3) https://repositorio.uca.edu.ar/bitstream/123456789/2098/1/importancia-ahorro-teoria-historia.pdf

Comisión para el Mercado Financiero. (2024). Perfil del inversionista (P. 1) https://www.cmfchile.cl/educa/621/w3-article-1252.html

Dioselyn Escobar. (s. f.). *Ingresos y egresos (párr.6)*. https://ingresosegresos.wordpress.com/2016/07/12/ingresos-y-egresos/

Nacional Financiera. (2004). Fundamento de negocios (P. 1) https://www.nafin.com/portalnf/files/secciones/capacitacion_asitencia/pdf/Fundamentos%20de%20negocio/Contabilidad/contabilidad3_1.pdf

Economipedia. (2024). *Ingresos y egresos (párr.5)* https://economipedia.com/definiciones/ingresos-y-egresos.html

Banco Santander. (s. f.). *¿Qué es la renta fija y cómo invertir en ella?* (p.1) https://www.bancosantander.es/particulares/ahorro-inversion/bolsa-inversion/guia-invertir-bolsa/como-invertir-renta-fija

Openbank. (2026). *¿Qué es la renta variable?* (p.1) https://www.openbank.es/open-to-learn/que-es-renta-variable

Economipedia. (2020). Plan financiero (párr.1)

https://economipedia.com/definiciones/plan-financiero.html

BBVA. (2020). ¿Qué es una inversión? (párr.1)

https://www.bbva.mx/educacion-financiera/i/inversion.html

Economipedia. (2020). Tenedor (párr.1)

https://economipedia.com/definiciones/tenedor.html

Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro. (s. f.). *¿Qué es una AFORE?* (p.1)

https://www.gob.mx/consar/que-es-una-afore

Economipedia. (2020). Sostenibilidad (párr.1)

https://economipedia.com/definiciones/sostenibilidad.html

Real Academia Española. (2023). Arrendar. (p.1)

https://dle.rae.es/arrendar

Economipedia. (2023). *Fiduciario*. (párr.2)

https://economipedia.com/definiciones/fiduciario.html

Banco de México. (s. f.). *Conceptos básicos de finanzas*. (p.1)

https://www.banxico.org.mx/educacion-financiera

Baeza Paz, G. (2017). Metodología de la investigación (3.a ed.). Grupo Editorial Patria.

Bomba B. Fernando. (2018). TAMAÑO DE MUESTRA PASO a PASO [Software]. https://www.youtube.com/watch?v=oc8i9g144Y0

Cisneros, R. M. (s. f.). La educación básica como medio para el desarrollo en México. https://tesiunamdocumentos.dgb.unam.mx/ptd2012/agosto/0682923/0682923.pdf.

Comisión para el Mercado Financiero CMF. (s. f.). CMF Educa—¿Qué es el Crédito? CMF Educa - Comisión para el Mercado Financiero. https://www.cmfeduca.cl/educa/621/w3-article-27152.html

CMF Educa - ¿Qué es un Banco? (2025). CMF Educa - Comisión Para el Mercado Financiero. (p.1) https://www.cmfchile.cl/educa/621/w3-article-27422.html