

Proyecto de Fondo de Inversión Inmobiliario en Bienes Raíces del Municipio de Veracruz (FIBRA Veracruz)

Presentación

A continuación, se propone un esquema que le permita al Municipio de Veracruz - en el corto plazo - expandir los recursos de libre disposición en al menos el 50% de los ingresos propios actuales, para ser destinados a obras de infraestructura y gasto social; así como desarrollar infraestructura física para transformar a la ciudad en un destino turístico de clase mundial.

La propuesta se base en la posibilidad real de aprovechar y comercializar Activos Inmobiliarios de su propiedad, mediante la implementación de esquema sustentado en un Fondo de Inversión Inmobiliario en Bienes Raíces.

La ciudad de Veracruz es uno de los centros turísticos más importantes de la República Mexicana; tiene tres atractivos únicos: el Carnaval, el Castillo de San Juan de Ulúa y el Acuario de Veracruz.

Sin embargo, carece de instalaciones de talla internacional tales como: un recinto de Carnaval, un Centro de Convenciones y Exposiciones, un Auditorio y/o Arena Deportiva; así como una mayor oferta de cuartos de hotel. La implementación de una FIBRA es la solución para la edificación de dicha infraestructura sin distraer recursos presupuestales.

Finanzas Municipales

Actualmente, los recursos presupuestales del Municipio de Veracruz son insuficientes para atender una demanda creciente de servicios municipales; así como para abatir el rezago histórico en el mantenimiento de la infraestructura física de la ciudad.

Para el año 2026, el Municipio de Veracruz tendrá ingresos estimados en **3,317 millones de pesos**, de los cuales alrededor de **2,500 millones de pesos** corresponden a transferencias federales; es decir, la recaudación propia de contribuciones municipales es de tan solo alrededor de **800 millones de pesos** (8%).

Del total de ingresos, solo **262 millones de pesos** se destinarán a inversión pública; el 92% de los ingresos municipales se requieren para solventar su gasto corriente (**3,055 millones de pesos**).

Si bien es cierto, que se pueden generar ahorros con un plan de austeridad, esto no sería suficiente ya que en el mejor de los casos no se superarían los **100 millones de pesos anuales (400 millones en 4 años)**.

En nuestra opinión, es indispensable hacer crecer los ingresos municipales. En el caso del Municipio de Veracruz la solución no está en el incremento de los impuestos y derechos municipales, esta medida solo representaría **un incremento del 10% por alrededor de 100 millones de pesos por año (400 millones en 4 años)**.

La suma de la austeridad presupuestal y la eficiencia recaudatoria de recursos propios anualmente sería **200 millones de pesos**, que, si bien duplicarían los recursos disponibles para obra pública, pues tampoco es suficiente. Además, de lograrse estas metas, un mejor destino de dichos ahorros sería utilizarlo en gasto social en apoyo de las veracruzanas y veracruzanos.

Ventajas y desventajas del Municipio de Veracruz como destino turístico

El Estado de Veracruz anualmente recibe alrededor de **15 millones de turistas al año**, siendo la Zona Conurbada Veracruz – Boca del Río el principal punto de atracción.

La ciudad de Veracruz tiene tres atractivos únicos, que son los principales de la entidad: San Juan de Ulúa, el Acuario y los Festejos de Carnaval.

En cada uno de estos atractivos se tienen registros anuales de la asistencia de más de **1 millón de personas**.

Se destaca que la derrama económica beneficia más al Municipio de Boca del Río que al Municipio de Veracruz debido a una mayor oferta hotelera y de servicios turísticos que se ubica en dicho municipio; además, la ciudad de Boca del Río tiene la posibilidad de realizar eventos masivos al contar con dos estadios y un centro de convenciones y exposiciones.

La ciudad de Veracruz carece de infraestructura adecuada para eventos masivos; el Auditorio Benito Juárez - con todo respeto - no es opción.

No debemos segarnos ante el hecho de que a nivel nacional la Zona Conurbada de Veracruz – Boca del Río compite en desventaja con otros destinos turísticos del país.

Las instalaciones para eventos masivos del Estado de Veracruz no son de clase mundial, por su tamaño y calidad; lo que demerita la oferta de hoteles y restaurantes que si están a ese nivel; y que tampoco le hace justicia a la hospitalidad veracruzana.

Como se mencionó al inicio de la presente propuesta, la ciudad de Veracruz requiere para ser un centro turístico competitivo de:

- Un Centro de Convenciones y Exposiciones de gran tamaño de al menos 100 mil m2,
- Un Auditorio y/o Arena Deportiva para eventos masivos con una capacidad de al menos 20 mil personas, y
- Un recinto de Carnaval de clase mundial (como el de Río de Janeiro) que mejore las expresiones artísticas, sanidad y seguridad del evento.

En mi opinión, la inversión en infraestructura destinada al esparcimiento y entretenimiento público no debe tomarse de los recursos presupuestales escasos y mucho menos de la contratación de deuda pública.

Es posible pensar en la edificación de dichas instalaciones turísticas con el fondeo, aprovechamiento y comercialización de Activos Inmobiliarios propiedad del Municipio de Veracruz, los cuales actualmente suman más de **1 mil millones de pesos**; por cuestiones de confidencialidad omito señalar cuales son estos activos.

Incluso, los activos inmobiliario pueden incrementarse con la transferencia de otros Activos Inmobiliarios de la Federación (por ejemplo, la Torre de PEMEX que requiere rescatarse) y del Gobierno del Estado de Veracruz; de la misma forma por razón de confidencialidad omito señalar cuales son.

Los Activos Inmobiliarios conformarían un Fondo de Inversión Inmobiliaria en Bienes Raíces (FIBRA) como fuente de financiamiento de los proyectos de inversión pública, los cuales requieren ser autosustentables y con retorno de inversión; para que sus excedentes futuros puedan ser invertidos en gasto corriente e infraestructura pública y social del municipio.

De manera conservadora los rendimientos futuros de la FIBRA se debería de situar en alrededor de **2 mil millones de pesos** al cierre de la próxima administración municipal.

FIBRA de la ciudad de Veracruz

Los Fondos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) son instrumentos financieros especializados en proyectos de inversión en propiedades inmobiliarias; tales como oficinas, centros comerciales, hoteles y edificios.

Las FIBRAS ofrecen a los inversionistas la oportunidad de participar en el mercado inmobiliario sin comprar propiedades directamente, a la vez que obtienen beneficios fiscales y financieros.

Las FIBRAS son una opción atractiva para aquellos que buscan diversificar sus portafolios de inversión, ya que permiten el acceso al mercado inmobiliario a las personas e instituciones que antes estaba solo reservado a grandes capitales; es decir, las FIBRAS democratizan el mercado inmobiliario.

El objetivo de la FIBRA es generar ingresos recurrentes para los inversionistas mediante el alquiler de propiedades, mientras se busca la apreciación del valor de los Activos Inmobiliarios a largo plazo.

Las FIBRAS se estructuran a partir de fideicomisos que adquieren, administran y operan bienes raíces; por lo que son muy transparentes.

En el caso de la ciudad de Veracruz, los riesgos asociados a la FIBRA propuesta son menores, si se ligan al evento de Carnaval del que se tiene como se mencionó 1 millones de visitantes al año.

Uso de FIBRA´s por Gobiernos Municipales

En México, no se tiene antecedentes que algún gobierno municipal haya constituido un Fondo de Inversión en Bienes Raíces. Un antecedente similar esta en la ciudad de México, en el gobierno de Andrés Manuel López Obrador, en el que se creó un esquema similar para la recuperación del Centro Histórico, el cual ha sido muy exitoso.

De tal forma, es posible pensar en utilizar la FIBRA para recuperar alrededor de 450 inmuebles abandonados y localizados en el Centro Histórico de la ciudad de Veracruz, sin recurrir a expropiaciones, sino mediante el acuerdo con los propietarios para que estos aporten dichos bienes a la FIBRA y obtengan dividendos.

Finalmente, señalo que las Fibras están reguladas por la Ley del Mercado de Valores y son supervisadas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; por lo que deben cumplir disposiciones fiscales específicas muy estrictas al tener un tratamiento preferencial de los ingresos, lo que fomenta su atractivo entre inversionistas.

Octubre de 2025

Lic. Mario Alberto Álvarez López
Consultor