



## Cuenta corriente

Alicia Salgado

contacto@aliciasalgado.mx

# Fibras, mercado con alto potencial de expansión

La semana pasada se realizó la primera reunión mensual de la Asociación Mexicana de Fibras (Amefibra), encabezada por **Jorge Ávalos**, quien tomó el relevo en la presidencia en diciembre pasado y, en ella, se detalló la estrategia que impulsará la actual mesa directiva para mantener el ritmo de expansión que, pese a la incertidumbre que permeó en los mercados bursátiles, mantuvo un ritmo de expansión envidiable para otros mercados.

Las fibras reportaron 14%, promedio, de crecimiento del valor entre enero 2025 y enero 2026; administran como área bruta rentable (ABR) más de 31 millones de metros cuadrados, de los cuales, en 2025, sumaron más de 2 millones de metros cuadrados, para llevar la tasa de crecimiento anual de la ABR a 7.5 por ciento.

El sector ha realizado un esfuerzo creciente de mejora contable y de gobernanza para atraer más inversiones, pues están incorporando plenamente los cambios de las normas financieras internacionales que entraron en vigor el 1 de enero de 2026 para asociadas (NIC 28), que se consideran relevantes para las Fibras.

Si considera la experiencia de Fibra Next, estos cambios contables son clave para mejorar los tiempos que requiere el SAT para emitir la "confirmación de criterio" cuando se crean nuevos vehículos de inversión.

La inversión estimada en 2025 de las fibras fue de 5,000 millones de dólares en aproximadamente 2,300 millones de metros cuadrados en espacios de desarrollo adquiridos, y en los últimos tres años han generado un rendimiento promedio de 15%, lo que compara favorablemente con el rendimiento del IPC, al ubicarse 7.8% por encima de este indicador. Los activos de las Fibras en términos de valor representan 4.5% del PIB, y los inmuebles ya pagan 3.5% del entorno nacional del predial.

Los resultados son buenos, pero, en opinión de los integrantes de la Amefibra, podrían ser mejores, por lo que el enfoque de promoción se dará en tres frentes: 1) amplia colaboración con las autoridades, dados los programas gubernamentales e incentivos fiscales en los polos de desarrollo que deben aprovecharse; 2) mayor acercamiento y promoción con inversionistas de retail, con programas de educación

financiera sobre las ventajas de las fibras (AMIB estima que son 15 millones de inversionistas individuales con patrimonio invertido de 100 mil millones de pesos), además de institucionales, nacionales y extranjeros y 3) mayor profundidad de las Fibras en el mercado (nuevos sectores) porque, habiendo 15, debería haber, al menos, 40, y hay sectores, como el de salud, deportes, data centers, que son emisores naturales, como los del sector agropecuario.

El gran desafío, sobre todo para que se impulse el proyecto de parques industriales y desarrollo de la presidenta **Claudia Sheinbaum**, tiene que pasar por el entendimiento de que se trata de una clase de activos que tienen condiciones legales y fiscales diferentes a las que rigen para personas morales en México, y debieran homologarse las condiciones bajo las que operan las sociedades limitadas en Canadá, Estados Unidos o Europa.

### DE FONDOS A FONDO

#CNA... La resolución final de la Agencia Nacional Antimonopolio, que preside **Andrea Marván**, sobre la investigación para eliminar las barreras y restricciones en el mercado de harina de maíz y los contratos de exclusividad con los establecimiento de masa y tortilla fue resuelta tomando en cuenta la propuesta de Gruma, que dirige don **Juan González**, para incorporar las medidas dictadas en la resolución preliminar de 2022 por la Cofece, lo que obliga a Gruma a modificar todos sus contratos, eliminando cláusulas de exclusividad o financiamiento de maquinaria atadas a consumos promedio mínimos, impuestas en los contratos de suministro con las tortillerías. Gruma aceptó ceder, sin costo alguno, todas las tortilladoras y batidoras de harina de maíz asociadas a los contratos. La resolución — que no es favorable a Gruma porque no libra las medidas al tener que modificar los contratos— tiene dos elementos relevantes: 1) Muestra la continuidad de los procesos de investigación en materia de competencia entre la Cofece, liquidada, y la Comisión Nacional Antimonopolio (CNA) Establece la obligación de la comisión de aplicar mecanismos de verificación y supervisión institucional, a efecto de revisar los efectos que tendrá sobre la competencia de mercado la serie de medidas que convino adoptar Gruma.

