



PAPER I · TOKENIZACIÓN DE ACTIVOS REALES · MARKET RESEARCH

Tokenización de Activos Reales (RWA) en México 2026: menos intermediarios, menor costo, misma cautela regulatoria

El mercado RWA tokenizado supera USD 32 mil millones (+263% a/a). Costos de intermediación, regulación Banxico-CNBV y oportunidades para México.

MAYO 2026

PAPER I • TOKENIZACIÓN DE ACTIVOS REALES • MAYO 2026

Tokenización de Activos Reales (RWA) en México 2026: menos intermediarios, menor costo, misma cautela regulatoria

El mercado RWA tokenizado supera USD 32 mil millones (+263% a/a). Costos de intermediación, regulación Banxico-CNBV y oportunidades para México.

Fecha de corte: 29 de mayo de 2026

01

El mercado RWA on-chain superó **USD 32 mil millones** en mayo de 2026: **+263% anual**, excluyendo stablecoins.

02

México no tiene tokenización de deuda soberana ni marco habilitado: **cero autorizaciones** de Banxico a la fecha.

03

La eficiencia es verificable: liquidación **T+0** del EIB y recortes estimados de hasta **97%** en securitización.

01 • RESUMEN EJECUTIVO Y PANORAMA MACRO

¿Qué es la tokenización de activos reales (RWA)? Es el registro de un activo físico o financiero — bonos, bienes raíces, crédito— como un token en blockchain. El objetivo: eliminar intermediarios, abaratar la emisión y liquidar en tiempo real. México observa, pero no emite. Esa brecha es la oportunidad.

- El mercado RWA on-chain superó USD 32 mil millones en mayo de 2026, un crecimiento de **+263% anual** y +66% en los primeros cinco meses del año, excluyendo stablecoins.¹
- México no tiene tokenización de deuda soberana ni marco habilitado: la Circular 4/2019 de Banxico mantiene a la banca fuera del negocio de activos virtuales, sin una sola autorización pública otorgada a mayo de 2026.²
- La eficiencia es verificable: el Banco Europeo de Inversiones liquidó un bono digital en **T+0** (mismo día) y la industria estima recortes de hasta **97%** en costos de securitización.³⁴

El contexto macro define el punto de partida: tasa restrictiva, peso fuerte, volatilidad contenida.

INDICADOR	DATO AL CORTE MAYO 2026	FUENTE
Tasa objetivo Banxico	6.50% (recorte del 7-may-2026; inicio de pausa)	5
Inflación general / subyacente	3.94% / 4.19% a/a (abr-2026, INEGI)	
PIB 2025 / IT-2026	+0.6% (definitivo) / -0.6% t/t	
Tipo de cambio FIX (promedio mayo)	17.3034 MXN/USD	
Bono M a 10 años	~9.2% (inicio de mayo)	6

VIX (Cboe) / VIX México

15.32 / 16.59

7

S&P/BMV IPC

68,587.74 puntos (+6.65% YTD)

Tres lecturas. Con inflación en **3.94%**, la tasa real ex ante ronda **+2.6%**, de las más altas del G20. El diferencial del bono M frente al Treasury (~450 pb) sostiene el carry y al peso. Y un VIX en **15.32** — lejos del pico de ~25–27 de marzo por Irán— abre ventana para adoptar infraestructura nueva sin estrés de mercado.⁷

02 · CONTEXTO REGIONAL Y ANÁLISIS ESTRATÉGICO

EL MERCADO GLOBAL YA ES INSTITUCIONAL

El RWA tokenizado on-chain cerró mayo de 2026 por encima de **USD 32 mil millones**, con **+263% a/a**.¹ La composición importa más que el titular: los **Treasuries de EE.UU. tokenizados cruzaron USD 13 mil millones en abril de 2026** (líder: BUIDL de BlackRock) y el crédito privado suma USD 8–19 mil millones según metodología.⁸

Las proyecciones divergen, pero todas apuntan arriba. **McKinsey estima USD 2 billones a 2030** (escenario conservador); **BCG, USD 16 billones**; Standard Chartered, USD 30 billones a 2034.⁸ En bienes raíces, **Deloitte proyecta de menos de USD 300 mil millones (2024) a ~USD 4 billones hacia 2035**.

LOS MECANISMOS DE AHORRO, VERIFICADOS

El caso canónico es el Banco Europeo de Inversiones. Su primer bono digital (2021, €100 millones, Ethereum público) eliminó el depositario central (CSD) y aceleró la liquidación a T+1. Su segunda emisión (Project Venus, 2022) fue el **primer bono sindicado con settlement T+0** y entrega contra pago cross-chain.³ En 2024 ya interoperaba con plataformas de HSBC y Goldman Sachs; en 2025, Société Générale emitió el primer bono digital en EE.UU.

Las cifras monetizadas vienen de la industria: **reducciones de hasta 97% en costos de securitización** (caso Centrifuge–Janus Henderson), **redenciones instantáneas de hasta USD 125 millones y 30–40% menos en costos de transacción inmobiliaria fraccionada**.⁴ Son estimaciones de actores tokenizadores, no de reguladores: el BIS y el EIB confirman el mecanismo, no el porcentaje.

MÉXICO: PRESENTE EN LA MESA, AUSENTE DEL MERCADO

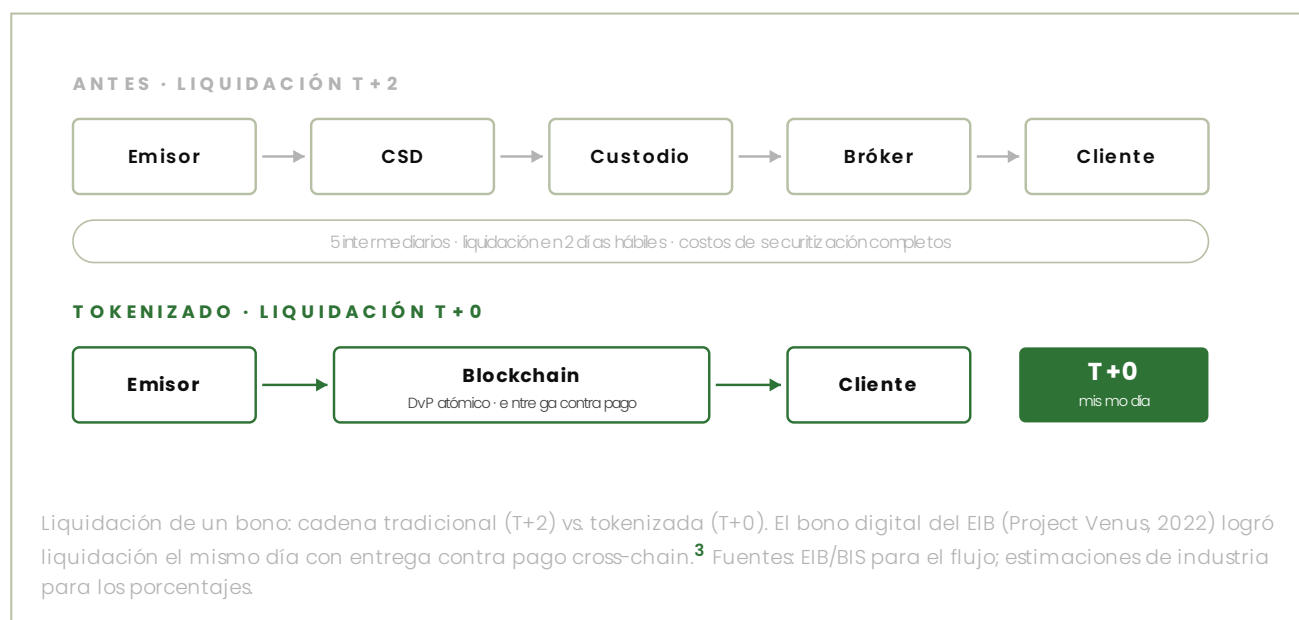
- **No existe tokenización de Cetes ni bonos M.** Sin piloto público de SHCP o Banxico a mayo de 2026.⁹
- **La Circular 4/2019 de Banxico** limita a bancos e ITF a operaciones internas con activos virtuales; **ninguna autorización pública se ha otorgado**.²
- La actividad ocurre **fuera del perímetro bancario regulado**, bajo la Ley Fintech (2018) y obligaciones de PLD.

- Colombia ya corrió un piloto de bono emitido, negociado y liquidado en blockchain (BID-Davivienda, con el Banco de la República).

Banxico no está ausente: participa en **Project Agorá del BIS**, que entregó en mayo de 2026 un prototipo de "unified ledger" con liquidación atómica multi-moneda 24/7 entre 7 bancos centrales y 40+ instituciones; la finalidad de liquidación es legalmente alcanzable en las 7 jurisdicciones, México incluida.¹⁰

El catalizador político es la "**Ley Fintech 2.0**": tokenización, Open Finance y revisión de la Circular 4/2019. Contexto adverso: Moody's recortó la soberanía a **Baa3** el 20-may-2026; la demora regulatoria se encarece.

03 · MÉTRICAS Y RIESGO — INFOGRAFÍA



USD 32 mil millones

+263% a/a. Mercado RWA on-chain global, mayo 2026, ex-stablecoins. La adopción ya es institucional.¹

-97%

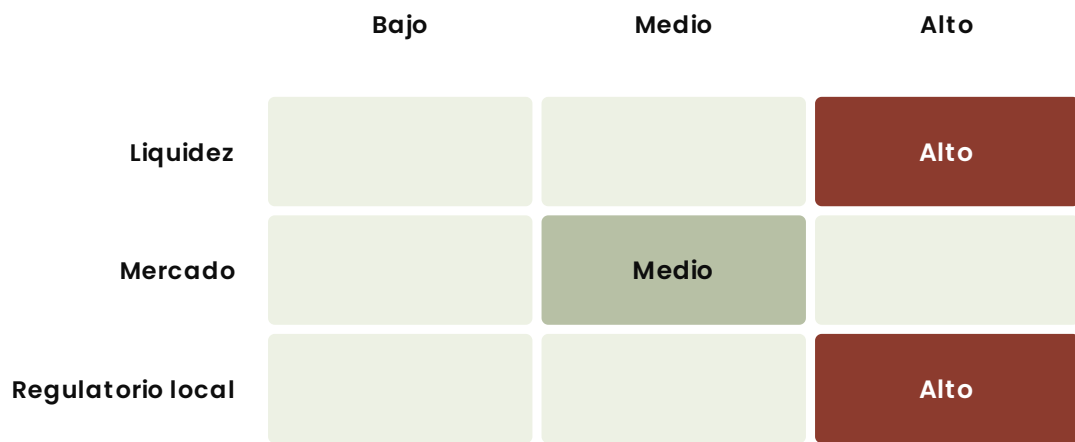
Reducción estimada de costos de securitización con tokenización (estimación de la industria, caso Centrifuge-Janus Henderson).⁴

-30% a -40%

Recorte estimado de costos de transacción en bienes raíces fraccionados (estimación de reporte comercial).

T+0

Liquidación el mismo día, lograda por el bono digital del EIB (Project Venus, 2022). El "antes" era T+2.³



Mapa de calor de riesgo RWA-México, escala Bajo-Medio-Alto. El riesgo regulatorio local es el cuello de botella: Circular 4/2019 vigente y cero autorizaciones de Banxico a mayo de 2026.²

04 · IMPACTO EN PORTAFOLIOS Y MATRIZ DE CORRELACIÓN

¿Cómo se comportan los activos relevantes contra el menú mexicano?

- **Renta fija local:** Cetes rindieron **6.54% (28 días) a 7.17% (364 días)** en la subasta del 13-may-2026; el bono M a 10 años cotizaba **-9.2%**.⁶
- **Renta variable:** el IPC acumula **+6.65% YTD** tras un 2025 de ~+29%, su mejor año en más de una década.
- **FIBRAS: +28.8% en precio y +37.4% en retorno total en 2025** (índice S&P/BMV FIBRAS); en 2026 avanza ~+4.8–8.9% según corte, con ocupación de 96.7%.
- **Commodities:** la Mezcla Mexicana llegó a **USD 98.50 el barril (+83.7% YTD)** por el choque de Irán.
- **RWA internacional:** los fondos de Treasuries tokenizados rinden ~3.5–4% efectivo (ancla: Fed 3.50–3.75%), por debajo de Cetes, pero con acceso 24/7 y redención instantánea.⁸

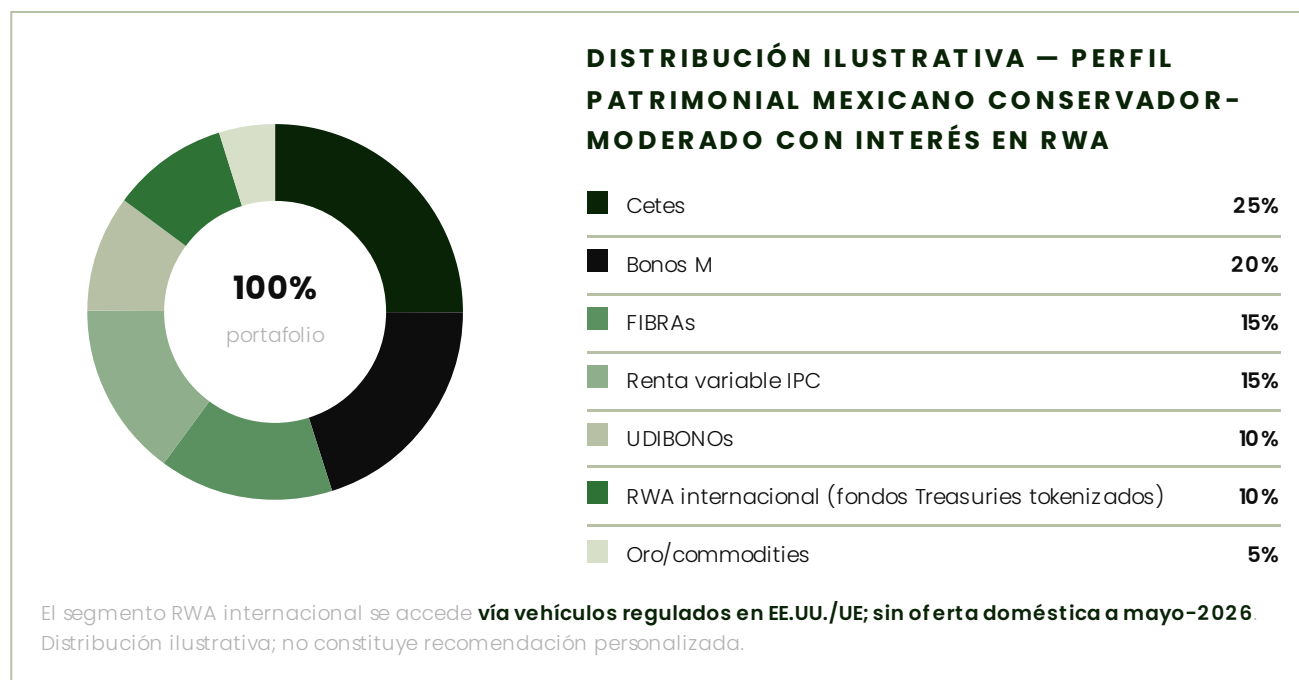
La lectura de correlación es directa. FIBRAS e IPC se movieron casi en tándem en 2025, con beta compartida a emergentes y a la baja de tasas. El RWA de renta fija en USD, en cambio, añade diversificación por divisa y por subyacente.

MATRIZ DE RIESGOS RWA PARA EL INVERSIONISTA MEXICANO

RIESGO	NIVEL	EXPLICACIÓN
Liquidez	Alto	No existe mercado secundario doméstico de bienes raíces tokenizados. ⁹

Mercado	Medio	VIX en 15.32; el riesgo es el shock Irán/T-MEC, no la estructura. ⁷
Regulatorio local	Alto	Circular 4/2019 vigente, cero autorizaciones Banxico y sin ley tipo MiCA. ²

05 · ASSET ALLOCATION — INFOGRAFÍA



Escenarios simulados a 12 meses (corte mayo 2026). Supuestos: base con tasa en 6.50% todo 2026 (consenso Citi) y PIB ~1.1%; optimista con recortes hacia 5.5–6.0% y desenlace favorable de Irán/T-MEC; bajista con VIX hacia 30–40 e IPC bajo 60,000 puntos.

SIMULACIÓN HIPOTÉTICA CON FINES ILUSTRATIVOS

COMPONENTE	OPTIMISTA	BASE	BAJISTA
Cetes (25%)	~6.0%	6.2–6.5%	6.5–7.0%
Bonos M (20%)	<8.5%	8.9–9.2%	>9.5%
FIBRAs, retorno total (15%)	12–18%	8–12%	0 a –10%
Renta variable IPC (15%)	+10% aprox.	+5% aprox.	–8% aprox.
UDIBONOs (10%)	~8.5% nominal	~8.6% nominal	~9.0% nominal
RWA Treasuries USD (10%)	~4.0%	3.5–4.0%	~3.75%
Oro/commodities (5%)	+8%	+5%	+12%
Portafolio estimado	+8% a +10%	+6.5% a +7.5%	+1% a +3%

Lectura: incluso en el bajista, el núcleo de deuda local al **6.5–9.5%** amortigua el drawdown. El RWA internacional no es motor de rendimiento frente a Cetes; es diversificación y acceso operativo.

06 · ACCIONES ACCIONABLES Y CIERRE

1. **Conservar el núcleo en deuda soberana mexicana.** Cetes a 6.54–7.17% y bono M a ~9.2% ofrecen una prima real que ningún Treasury tokenizado iguala hoy.⁶
2. **Usar FIBRAs como proxy regulado de bienes raíces fraccionados.** Mismo concepto que la tokenización inmobiliaria —fraccionamiento, rentas, liquidez bursátil— pero bajo marco CNBV, con dividendos sectoriales proyectados de +7% para 2026.
3. **Limitar la exposición RWA internacional a 5–10% del portafolio,** solo vía vehículos regulados (fondos MMF tokenizados tipo BUIDL). Las plataformas de bienes raíces tokenizados con activos mexicanos operan bajo regulación española o Reg CF de EE.UU., fuera del perímetro local.⁹
4. **Monitorear dos catalizadores regulatorios:** la "Ley Fintech 2.0" y la revisión de la Circular 4/2019. Una habilitación de Banxico convertiría al emisor soberano mexicano en candidato natural a replicar el caso EIB.

La tokenización no sustituye al análisis de crédito. Reduce fricción. El mercado global ya validó la mecánica —T+0, menos intermediarios, costos de securitización estimados 97% menores— y México ya validó el interés institucional vía Project Agorá.³ Lo que falta es la regla habilitante. Quien posicione conocimiento antes de esa regla capturará la eficiencia; quien espere, la comprará ya empaquetada por otros.

DOCUMENTO INFORMATIVO

Este documento es un análisis de mercado con fines exclusivamente informativos y educativos. No constituye recomendación, oferta o solicitud de compra o venta de valores, ni asesoría de inversión personalizada en términos de los artículos 226 y 226 Bis de la Ley del Mercado de Valores y de las Disposiciones de carácter general aplicables a los asesores en inversiones. A&M Asociados es un Asesor en Inversiones Independiente registrado ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (folio 30194-001-16600). Los rendimientos pasados no garantizan rendimientos futuros. Los escenarios presentados son simulaciones hipotéticas con fines ilustrativos. Antes de tomar decisiones de inversión, consulte a su asesor y verifique que cada instrumento se ajuste a su perfil de riesgo y horizonte de inversión.

FUENTES PRINCIPALES

1. EasyMM — "RWA Tokenization in 2026" (USD 32B mayo 2026, +263% a/a; rwa.xyz/CoinGecko), 26-jun-2026. <https://www.easymm.io/post/rwa-tokenization-2026-32b-on-chain-and-growing-fast>
2. Metlabs — "Regulación Blockchain en México | Guía 2026" (Circular 4/2019; sin autorizaciones Banxico a mayo-2026), 10-may-2026. <https://metlabs.io/regulacion-blockchain/mexico/>
3. EIB — "Project Venus: first euro-denominated digital bond on a private blockchain" (T+0), 29-nov-2022. <https://www.eib.org/en/press/all/2022-448-eib-innovates-further-with-project-venus-the-first-euro-denominated-digital-bond-on-a-private-blockchain>
4. Alinvest — "The Institutional On-Ramp: RWA 2025–2030" (securitization -97%; redenciones USD 125M), 25-ago-2025. <https://www.alinvest.com/news/institutional-ramp-rwa-tokenization-reshaping-global-finance-2025-2030-2508-59/>

5. El Financiero — "Banxico arranca su fase de 'congelamiento': Deja tasa de interés en 6.50%", 25-jun-2026. <https://www.elfinanciero.com.mx/economia/2026/06/25/decision-del-banco-de-mexico-como-quedo-la-tasa-de-interes-hoy-25-de-junio/>
6. Datosmacro/Expansión — México, cotización bono 10 años. <https://datosmacro.expansion.com/bono/mexico>
7. Cboe — "Index Insights May 2026" (VIX 15.32; abril 16.9), 2-jun-2026. <https://www.cboe.com/insights/posts/index-insights-may-2026>
8. Merhead — "RWA Tokenization Statistics 2026" (Treasuries USD 13B abr-2026; proyecciones McKinsey/BCG/StamChart), 1-jul-2026. <https://merhead.com/blog/rwa-tokenization-statistics/>
9. Tokenizer.Estate — "Real estate tokenization in Mexico 2026" (Reental Tulum/SMA; Landmark Monterrey; sin regulación dedicada), 27-mar-2026. <https://blog.tokenizer.estate/real-estate-tokenization-in-mexico-2026-the-169-billion-market-that-is-still-waiting>
10. BIS — Project Agora FAQ. https://www.bis.org/innovation_hub/projects/agora_faq.pdf



L A C O N F I A N Z A Q U E N O S U N E

A&M Asociados es un Asesor en Inversiones Independiente registrado ante la
Comisión Nacional Bancaria y de Valores (folio 30194-001-16600).
Documento informativo; no constituye recomendación de inversión.

www.amasociados.mx