

FACULTAD LIBRE DE DERECHO
DE MONTERREY

LICENCIATURA EN DERECHO



BENEFICIOS FISCALES A TRAVÉS DEL DESARROLLO URBANO.

TESIS QUE EN OPCIÓN A TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA: DIEGO HERNÁN REYES PIÑEYRO

ASESOR DE FONDO: LIC. EDMUNDO RAÚL GONZÁLEZ VILLAUME.
ASESORES DE FORMA: DR. JOSÉ FABIAN/GABRIELA SALAZAR GONZÁLES.

Santa Catarina, Nuevo León, a 22 de marzo de 2025.

Un agradecimiento total a mi familia, por su amor, paciencia y confianza incondicional. Su ejemplo y compañía me sostuvieron en cada etapa de este trabajo.

A mi asesor de fondo, Lic. Edmundo Raúl Gonzales Villaume, por su guía y su generosidad intelectual. Agradezco también a mis asesores de forma, Dr. José Fabián y Gabriela Salazar Gonzales, por sus observaciones precisas y el tiempo dedicado a mejorar cada detalle de esta investigación.

A la Facultad Libre de Derecho de Monterrey, por brindarme un entorno académico exigente y humano, así como a mis profesoras, profesores y personal administrativo que, con su trabajo cotidiano, hicieron posible este camino.

Finalmente, a mis amigas y amigos, y a todas las personas que, de manera directa o indirecta, aportaron ideas, lecturas y ánimo. Este logro también es suyo.

Resumen

La tesis analiza cómo rediseñar incentivos fiscales para promover inversión privada en el desarrollo urbano de México a partir de una investigación jurídico-doctrinal y comparada con España y Colombia. Se expone la brecha entre los derechos urbanos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución de la Ciudad de México y la del Estado de Nuevo León, y la falta de instrumentos tributarios directos y orientados a resultados que otorguen incentivos a la inversión. Se revisa el régimen del Impuesto sobre la Renta y las asociaciones público-privadas, junto con herramientas municipales como el impuesto predial, las licencias y las contribuciones de mejora. La propuesta central es una deducción condicionada al desempeño para proyectos de interés público que benefician a la comunidad, como la pacificación del tráfico, la reforestación urbana, el drenaje pluvial y las soluciones basadas en la naturaleza. El diseño incorpora indicadores ex ante y ex post, auditoría independiente, obligaciones de mantenimiento multianual, topes, reglas contra el doble beneficio, salvaguardas para partes relacionadas, mecanismos de recuperación y registros públicos. El modelo se inspira en la Ley nueve dos mil diecisiete de Contratos del Sector Público de España y en la ley cuarenta y nueve dos mil dos. Toma como referente la deducción tributaria a la inversión en áreas verdes y la investigación, desarrollo e innovación reconocida por el Consejo Nacional de Beneficios Tributarios de Colombia. La propuesta presenta un enfoque legal apoyado en el artículo 27 de la Ley del Impuesto sobre la Renta. Su objetivo es hacer el proceso sencillo y disminuir riesgos en las transacciones y la burocracia. También recomienda implementar proyectos piloto que se supervisen y se amplíen a niveles federal, estatal y municipal.

Palabras clave:

APP: Asociación público-privada

IoT: Internet de las cosas.

PPP: Paternariado público-privado.

I+D+i: Investigación, desarrollo e innovación.

Ciudad inteligente: Smart City.

Abstract

The thesis analyzes how to redesign tax incentives to promote private investment in Mexico's urban development, based on doctrinal legal research and a comparative approach with Spain and Colombia. It outlines the gap between the urban rights recognized by the Political Constitution of the United Mexican States, the Constitution of Mexico City, and the Constitution of the State of Nuevo León, and the lack of direct, results-oriented tax instruments that provide clear incentives for investment. It looks at the income tax system, public-private partnerships, and county tools like the property tax, permits, and contributions to betterment. The central proposal is a performance-conditioned deduction for public-interest projects that benefit the community, including traffic calming, urban reforestation, storm-water drainage, and nature-based solutions. The design includes measures to check progress before and after projects, independent reviews, long-term maintenance requirements, limits on benefits, rules to prevent conflicts of interest, ways to recover funds. The model is inspired by Spain's Public Sector Contracts Act of 2017 and by Law 49/2002 on patronage, and it draws on Colombia's tax deduction for investment in green areas and for research, development, and innovation as recognized by the National Council of Tax Benefits. The proposal presents a legal pathway grounded in Article 27 of the Income Tax Law, aiming to simplify procedures and reduce transactional and bureaucratic risks, and recommends piloting projects that can be monitored and scaled at the federal, state, and municipal levels.

Keywords

APP: Public-Private Association.

PPP: Public-Private Partnership.

IoT: Internet of Things.

R&D&I: Research, Development, and Innovation.

Smart City: Ciudad inteligente.

Glosario

APP: Asociación público-privada. Contrato de largo plazo donde un privado financia, construye, opera y mantiene infraestructura o servicios públicos bajo metas y pagos condicionados.

PPP: Paternariado público-privado: Término internacional equivalente a APP.

IoT: Internet de las cosas. Dispositivos conectados que capturan y transmiten datos urbanos para gestionar servicios y medir resultados.

I+D+i: Investigación, desarrollo e innovación. Base de deducciones y referencias comparadas para diseñar incentivos medibles.

Contribuciones de mejora: Aportaciones obligatorias ligadas al aumento de valor de inmuebles por obras públicas en su zona.

Predial: Impuesto municipal sobre la propiedad inmobiliaria, clave en la coordinación fiscal local.

ISR: Impuesto sobre la renta en México aplicable a personas físicas y morales.

LISR: Ley del Impuesto sobre la Renta que regula ingresos, deducciones y estímulos.

CFF: Código Fiscal de la Federación que fija reglas generales de cumplimiento y fiscalización.

Smart City: Ciudad inteligente.

ÍNDICE

<u>INTRODUCCIÓN.</u>	1
DERECHOS URBANOS ACTUALES EN EL PAÍS.	3
A. LEGISLACIÓN MEXICANA ACTUAL SOBRE DERECHOS URBANOS	4
1. ¿QUÉ SON LOS DERECHOS URBANOS?	4
2. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS	6
3. CONSTITUCIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO.	7
4. CONSTITUCIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.	13
A. RÉGIMEN FISCAL DEL DESARROLLO URBANO EN MÉXICO.	15
1. CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.	15
2. LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA.	17
C. PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO EN OBRAS PÚBLICAS.	20
1. ¿QUÉ ES UNA ASOCIACIÓN PÚBLICA PRIVADA?	20
2. LEY 9/2017, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.	25
DESAFÍOS URBANOS Y DÉFICIT EN INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS Y VIVIENDAS.	31
A. DESARROLLO URBANO ACTUAL EN MÉXICO.	32
1. FALTA DE ACCIÓN GUBERNAMENTAL.	32
B. LA NECESIDAD DE LA PARTICIPACIÓN PRIVADA EN LA MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA.	37
BENEFICIOS FISCALES A TRAVÉS DEL DESARROLLO URBANO EN EL DERECHO COMPARADO.	32
A. LEGISLACIÓN ACTUAL COMPARADA.	41
1. DERECHO ESPAÑOL	41
2. DERECHO COLOMBIANO	47

MODIFICACIONES A LA LEY FISCAL Y ADMINISTRATIVA	53
A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA.	53
B. LEY DE HACIENDA MUNICIPAL	60
C. PROBLEMÁTICAS Y LIMITACIONES DE LA REFORMA.	61
1. RIESGO DE SIMULACIÓN FISCAL.	61
2. EXCESIVA CARGA ADMINISTRATIVA.	63
3. FALTA DE MECANISMOS DE VERIFICACIÓN	64
4. RESISTENCIA POLÍTICA E INSTITUCIONAL.	65
5. DESIGUALDAD EN LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS.	66
CONCLUSIÓN	67
BIBLIOGRAFÍA.	72

INTRODUCCIÓN.

Las ciudades mexicanas viven una tensión constante entre lo que la ley promete y lo que la realidad permite. Aunque el marco constitucional reconoce derechos clave como el medioambiente sano, la vivienda adecuada, una movilidad segura y el acceso al espacio público, la realidad es que la planeación es deficiente, la dispersión normativa y las limitaciones presupuestarias han generado un déficit crónico de infraestructura y servicios, así como desigualdades territoriales que se agravan con el crecimiento urbano.

En ese contexto, el desarrollo urbano requiere nuevos arreglos de corresponsabilidad social. La experiencia comparada sugiere que la participación privada puede acelerar soluciones, innovar en la gestión y complementar capacidades públicas. En México, los beneficios fiscales para que personas y empresas inviertan directamente en proyectos que mejoren las ciudades son pocos o dependen de condiciones que los hacen difíciles de usar, especialmente si la inversión no está directamente relacionada con la actividad principal del contribuyente.

El resultado es un desaprovechamiento de capital, conocimiento y ejecución que podrían destinarse a mejorar la movilidad, el espacio público, la sostenibilidad ambiental y la vivienda. En el presente proyecto se partirá del problema, que es la falta de correlación eficaz entre los derechos urbanos y la política fiscal. El propósito general es argumentar que los beneficios fiscales bien diseñados, con reglas claras, transparencia y medición de impacto, no son una concesión regresiva que pueda afectar a las entidades públicas. En cambio, son un instrumento para incentivar la inversión social, buscar elevar estándares de gestión urbana y, con la idea de mejorar la calidad de vida de todos los ciudadanos.

Este estudio se divide en cuatro capítulos que abordan distintos aspectos y desafíos del tema:

En primer lugar, se explorarán los derechos urbanos actuales en el país. La legislación mexicana vigente es clave para entender en qué situación nos encontramos. Esto

incluye como referencia la Constitución Mexicana, la Constitución de la Ciudad de México, Nuevo León. Este apartado tiene como objetivo comprender el marco jurídico que regula el desarrollo urbano y los derechos asociados.

A continuación, abordaremos el régimen fiscal aplicable al desarrollo urbano, examinando las políticas impositivas y los incentivos tributarios que promueven el crecimiento sostenible y el mejoramiento urbano. En este capítulo también se discutirá la importancia de la participación del sector privado en proyectos de obras de beneficencia, destacando su papel crucial en el desarrollo urbano.

El segundo capítulo se centrará en los desafíos urbanos que enfrenta México, tales como el déficit en infraestructura, servicios y viviendas. Se analizará cómo el sector privado actual puede equilibrar los intereses privados con el bienestar social, asegurando así un crecimiento armonioso y equitativo entre las comunidades mexicanas.

El tercer capítulo analizará las ventajas fiscales del desarrollo urbano privado, comparando diferentes leyes de otros países. Esto ayudará a encontrar prácticas exitosas en el extranjero que se puedan implementar en México.

En el cuarto capítulo se propondrán modificaciones a las leyes fiscales y ajustes administrativos relativos al trabajo, evaluando su impacto y efectividad en el fomento del desarrollo urbano. Con estos análisis, esta tesis concluye ofreciendo una visión colectiva de cómo los beneficios fiscales al sector privado pueden ser la clave para el desarrollo urbano en México, promoviendo un equilibrio entre crecimiento económico y calidad de vida.

La finalidad de la tesis es proponer y cambiar la forma de pensar sobre la relación entre hacienda pública, iniciativa privada y ciudadanía para que el desarrollo urbano deje de ser un catálogo de buenos deseos y se convierta en una agenda viable, medible y compartida, incluso inspirando a otros ordenamientos internacionales para copiar este mecanismo.

Capítulo I

DERECHOS URBANOS ACTUALES EN EL PAÍS.

En el primer capítulo, comenzaremos con entender qué es el desarrollo urbano y sus ideas generales, pero con énfasis en la legislación actual mexicana referente a la planeación urbana. Se analizará la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como las Constituciones de la Ciudad de México y la del Estado de Nuevo León.

La inclusión de estas dos últimas se justifica en que la Constitución de la Ciudad de México es una de las más desarrolladas en materia de planeación urbana, mientras que la del Estado de Nuevo León se considera por ser la entidad de la que proviene este estudio. Este análisis es esencial para comprender el entorno jurídico en el que se desarrollan los derechos urbanos y cómo estas normativas influyen en el crecimiento y organización de las ciudades.

Posteriormente, abordaremos el régimen fiscal relacionado con el desarrollo urbano. Este apartado examina las políticas impositivas y los incentivos fiscales clave, incluyendo el Código Fiscal de la Federación, la Ley del Impuesto sobre la Renta y cualquier otra materia fiscal relacionada con el trabajo. Estos elementos son fundamentales para promover un crecimiento urbano sostenible y mejorar las condiciones urbanas existentes.

Además, discutiremos la importancia de la participación del sector privado en proyectos de obras de beneficencia, subrayando su papel en el impulso del desarrollo urbano y el bienestar de los ciudadanos. En este contexto, se analizará con mayor detalle el esquema de asociaciones público-privadas (APP) como un mecanismo que permite al Estado colaborar con la iniciativa privada para la realización de proyectos de infraestructura urbana.

Se explorará el marco normativo aplicable en México, particularmente la Ley de Asociaciones Público-Privadas, y se comparará con el modelo español de partenariados.

público-privados, debido a su evolución, consolidación institucional y eficacia en la atracción de inversión privada con fines sociales y urbanos. Esta comparación permitirá identificar buenas prácticas, posibles mejoras regulatorias y adaptar elementos funcionales al contexto mexicano.

A. LEGISLACIÓN MEXICANA ACTUAL SOBRE DERECHOS URBANOS

1. ¿QUÉ SON LOS DERECHOS URBANOS?

El desarrollo urbano lo define el Instituto Europeo de Estudios Empresariales (INESEM) como *“el proceso de planeación y adecuación del medio y entorno con el objetivo de cumplir las necesidades básicas de la población en términos de vivienda, seguridad, salud y movilidad, procurando la preservación del medioambiente”*.¹

En otras palabras, es buscar la forma de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos en todos los aspectos, a través de proyectos que sean sustentables y que a la larga no terminen siendo caros.

Eso es a través del nuevo concepto que se llama *“smart cities”*, que lo define la INESEM como: *“Aquellos proyectos que buscan favorecer y mejorar todos los aspectos de las ciudades, sus ciudadanos y el medio, a partir de las nuevas tecnologías innovadoras. Favorece la sostenibilidad y la eficacia de todos los servicios que se prestan en la ciudad.”*²

No nacen del empleo de sensores, redes y análisis de datos, sino que parten de una nueva forma de gestionar, consumir y disfrutar del espacio urbano. Recurre al empleo de ciudades más modernas y tecnológicas en infraestructuras y servicios públicos, mejorando la calidad de vida de los ciudadanos.

Por lo tanto, la participación ciudadana es fundamental y es necesario el uso de las TIC (Tecnologías de la Información y Comunicación). Esto fomenta que los ciudadanos participen en el proceso y planificación, para poder entender cuáles son los problemas urbanos actuales y cómo resolverlos de manera prioritaria.

¹ María Moreno. INESEM Business School. **Máster en Ciudades Inteligentes y Sostenibles. Disponible en línea en:**

<https://mylpx.inesem.es/course/1985558/moodle?isCourseLegacy=true&courseId=1985558&cid=A18882233> (Consulta: feb. 4, 2025).

² Loc. cit.

Las *smart cities* tienen que contemplar los siguientes puntos:³

1. Protección y gestión del medioambiente: Se busca identificar los puntos débiles y las oportunidades de estos planes para lograr un entorno más limpio, eficiente y verde. La gestión de inteligencia se tiene que ver desde un punto de vista ecológico, económico y social.
2. Contaminación: Smart Cities requiere que se contamine menos y que haya una reducción de gases emitidos, concretamente CO2 (soluciones: cambiar de carro de diésel a eléctrico o aumentar áreas verdes).
3. Gestión del agua: Tecnología para no desperdiciar agua para el abastecimiento urbano. Disminuye problemas a medio y largo plazo.
4. Gestión de residuos: Tratamiento y reutilización de estos. Esto busca disminuir el impacto medioambiental. Esto es competencia municipal/local.
5. Edificación sostenible: Que el mantenimiento sea excelente desde antes y después de la construcción, para que el gasto de reparación en dichas obras sea menos recurrido y, además, que estén hechas de material no contaminante.

Las ciudades inteligentes buscan ser innovadoras, más atractivas, competentes y resilientes, y en lo personal, es la respuesta para poder acatar los problemas actuales de cualquier ciudad. Su fundamento legal recae en la Unión Internacional de Telecomunicaciones (ITU) y la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información (SETSI).

Las soluciones, o medidas alternas para resolver la problemática de las ciudades, como el crecimiento desmesurado de la población, contaminación, vialidad, infraestructura, empleo y muchos otros problemas urbanos, se llevarán a cabo en el capítulo segundo del presente trabajo.

³ Loc. cit.

2. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Este subtema es relativamente corto, mas no le quita la importancia que esté aquí, porque con el artículo 4 de la carta magna, varios cuerpos normativos de las entidades federativas toman inspiración e incluso amplían los derechos urbanos.

“Artículo 4: Toda persona tiene derecho a un medioambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.

Toda persona tiene derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible.

El Estado garantizará este derecho y la ley definirá las bases, apoyos y modalidades para el acceso y uso equitativo y sustentable de los recursos hídricos, estableciendo la participación de la Federación, las entidades federativas y los municipios, así como la participación de la ciudadanía para la consecución de dichos fines. Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

El Estado destinará anualmente los recursos presupuestarios suficientes y oportunos, conforme al principio de progresividad, para garantizar los derechos establecidos en este artículo que impliquen la transferencia de recursos directos hacia la población destinataria. El monto de los recursos asignados no podrá ser disminuido, en términos reales, respecto del que se haya asignado en el ejercicio fiscal inmediato anterior.”

Aunado a los párrafos anteriores, la Convención Americana de Derechos Humanos establece en el artículo 26: *“Que el Estado está vinculado a una cooperación cada vez más estrecha y progresiva para adoptar medidas de carácter inmediato y dar plena efectividad a los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales”.*

Así, el Estado mexicano, por medio de sus instituciones, está obligado a realizar medidas eficaces con el fin de garantizar el acceso sin discriminación a las prestaciones y derechos convencionales. También debe considerar la adopción de medidas de derecho interno que resultan fundamentales para alcanzar la efectividad de los derechos humanos.

En lo personal, es sencillo decir que, aunque el Estado esté obligado a tomar las medidas necesarias para mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, ha habido varios factores que han interrumpido dicho cumplimiento. Dichos factores llegan a ser por casos

de corrupción, narcotráfico, inseguridad, contaminación; esto ha llegado a causar varias violaciones a los derechos humanos de los gobernantes que hoy en día sigue pasando y no hay pruebas contundentes de que esté disminuyendo.

3. CONSTITUCIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

A comparación de la carta magna, la constitución de la Ciudad de México abarca demasiados supuestos normativos que definen y explican qué son los derechos urbanos; esto es necesario para entender cómo podemos poseer una comunidad colectiva y poder combatir las desigualdades que una ciudad puede tener por un mal manejo administrativo.

“Artículo 12: La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad, que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medioambiente.

El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.”

Este artículo es sumamente importante porque nos quiere decir que reconoce que la ciudad debe ser un espacio que refleje los principios de sustentabilidad, respeto a la diversidad cultural y equilibrio con el medioambiente.

Como derecho colectivo, va más allá del individuo al enfocarse en el bienestar común y propone un modelo de desarrollo urbano donde la gestión de la ciudad implique la participación de sus ciudadanos.

Esto es para asegurar la distribución equitativa de servicios y oportunidades; el derecho a la ciudad busca transformar los espacios urbanos en lugares que mejoren la calidad de vida social, respeten los derechos humanos y promuevan la codependencia comunitaria.

Artículo 13: Toda persona tiene derecho a un medioambiente sano para su desarrollo y bienestar.

“Derecho a la vía pública: Toda persona tiene derecho al uso pacífico de la vía pública, en los términos previstos por la ley. Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para garantizar el ejercicio de este derecho, con base en los objetivos de funcionalidad y movilidad de las vías públicas.”

Derecho al espacio público: Los espacios públicos son bienes comunes. Tienen una función política, social, educativa, cultural, lúdica y recreativa.

Las personas tienen derecho a usar, disfrutar y aprovechar todos los espacios públicos para la convivencia pacífica y el ejercicio de las libertades políticas y sociales reconocidas por esta Constitución, de conformidad con lo previsto por la ley.

Se entiende por espacio público al conjunto de bienes de uso común destinados a la generación y fomento de la interacción social, o bien que permitan el desarrollo de las personas.

a) Generar símbolos que sean fuente de pertenencia, herencia e identidad para la población.

b) Mejorar la calidad de vida de las personas.

c) Fortalecer el tejido social, a través de su uso, disfrute y aprovechamiento bajo condiciones dignas, seguras, asequibles, de inclusión, libre accesibilidad, circulación y traslación.

d) Garantizar el pleno disfrute y ejercicio del Derecho a la Ciudad. e) Permitir la convivencia, el esparcimiento, descanso, disfrute del ocio, la movilidad y el desarrollo de actividades físicas y de expresiones artísticas y culturales.

Derecho a la movilidad: Toda persona tiene derecho a la movilidad en condiciones de seguridad, accesibilidad, comodidad, eficiencia, calidad e igualdad. De acuerdo a la jerarquía de movilidad, se otorgará prioridad a los peatones y conductores de vehículos no motorizados, y se fomentará una cultura de movilidad sustentable.

Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para garantizar el ejercicio de este derecho, particularmente en el uso equitativo del espacio vial y la conformación de un sistema integrado de transporte público, impulsando el transporte de bajas emisiones contaminantes, respetando en todo momento los derechos de los usuarios más vulnerables de la vía, el cual será adecuado a las necesidades sociales y ambientales de la ciudad.”

El derecho a la movilidad de este artículo está complementado por el artículo 16 del mismo cuerpo normativo. Este artículo busca, bajo los principios de equidad social, igualdad, accesibilidad, diseño universal, eficiencia, seguridad, asequibilidad, permanencia, predictibilidad, continuidad, comodidad e higiene, tener un modelo de transporte integrado por un sistema que atienda las necesidades colectivas.

Además, el mismo artículo nos da una jerarquía de prioridad en el derecho y acceso a la movilidad, siendo los peatones, con atención especial a personas con discapacidad o movilidad limitada, los primeros; en segundo lugar, entran los ciclistas. Este método alterno es el que menos contamina y es sumamente flexible a las necesidades urbanas de una ciudad; luego, personas usuarias del transporte público de pasajeros; a los vehículos privados

automotores en función de sus emisiones y al transporte de carga, con restricciones a su circulación en zonas, vialidades y horarios fijados por ley.

Lo interesante de este artículo es la forma como la capital del país empezó a incorporar temas de smart cities que están consagrados en su constitución, y dice que para desarrollar e implementar políticas de movilidad en la ciudad, las autoridades deben seguir varios pasos clave.

Primero, deben crear un plan de movilidad sostenible y eficaz que priorice el uso de transporte colectivo y no motorizado, así como vehículos que no contaminen. Esto significa fomentar el uso de bicicletas y el transporte público.

Es necesario y con prioridad mejorar la infraestructura para peatones y ciclistas, asegurando que haya espacios seguros para que se desplacen. Además, deberán implementar tecnologías que faciliten el flujo del tráfico y mantener las calles en óptimo estado.

Incluso las autoridades están obligadas a hacer campañas de educación para generar una nueva cultura de movilidad, promoviendo la seguridad vial y la importancia del uso responsable de las vías públicas.

Es llamativo saber lo crucial que es involucrar a la comunidad, permitiendo que los ciudadanos participen en la creación de estas políticas. Por último, asegurarse de que haya coordinación con otras entidades para abordar el sistema de movilidad de manera metropolitana y justa será crucial para el éxito de estas iniciativas.

Uno de los ejemplos de movilidad más significativos que se han visto en la CDMX y el Estado de México es la incorporación del cablebús, que básicamente son teleféricos que te llevan por varios puntos de las ciudades, especialmente por montañas y barrios abandonados, que incluso tienen conectividad en ambos territorios. El éxito de estas obras de transporte público ha sido tan grande que anunciaron que aumentarán de tres a siete líneas para el final del sexenio de la jefa de gobierno Carla Brugada.

Alex Vásquez, escritor y editor del Financiero, dijo lo siguiente:

“El sistema Cablebús ha reducido a más de la mitad los viajes que solían tomar más de una hora y media en autobús o taxi, según la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México. En esta

megaciudad de más de 22 millones de habitantes, se necesitaban conexiones más rápidas para las personas que viven lejos del centro urbano y de las principales líneas de metro.”⁴

Se podría decir que este nuevo sistema es uno de los muchos modelos de transporte público que tiene la ciudad, Además, muestra un compromiso de las autoridades para mejorar la movilidad de la capital. Esto se debe a dicho sistema tiene que ser sostenible, económico, rápido, eficaz e indispensable para salvaguardar los derechos de los ciudadanos que la usan diariamente.

El ejemplo anterior se basa en que en el mismo artículo empieza a involucrar al sector privado, que se otorgan concesiones o autorizaciones para operar el transporte público colectivo, y solo se pueden asignar a empresas sociales y particulares que cumplan con lo que viene en la ley, incluyendo pagar salarios y prestaciones a sus trabajadores; a cambio, el gobierno crea mecanismos para dar apoyos financieros y fiscales directos a los sistemas de transporte colectivo. Esto es para asegurar que sean accesibles, eficientes y cómodos, utilizando recursos fiscales y económicos que consideren el impacto ambiental de estos servicios.

Cabe recalcar que dichos incentivos fiscales vienen siendo deducciones importantes en el pago del ISR, por el objeto social de la empresa; además, por la previsión social y cualquier otro beneficio social que esta pueda ofrecer al público.

Es necesario mencionar que dichas deducciones no van de la mano con el trabajo de la tesis. Esto se debe al mero hecho de que la deducción fiscal solo ocurre cuando las erogaciones que se dieron para una obra sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad del contribuyente. Mientras que el tema del trabajo es que las personas físicas o morales hagan proyectos de desarrollo urbano aprobados por el gobierno que, por consecuencia, las partes reciban una compensación fiscal.

⁴ Álex Vázquez, **Cómo transformó el Cablebús los viajes en CDMX**. Disponible en línea: <<https://www.elfinanciero.com.mx/bloomberg-businessweek/2024/10/11/como-transformo-el-cablebus-los-viajes-en-cdmx/>> (Consulta: marzo 23 de 2025).

Para entender qué significa que los gastos son estrictamente indispensables, la ministra Norma Lucía Piña Hernández, en la contradicción de tesis 162/2020, menciona que las salas tuvieron una definición amplia y una restrictiva.

La primera sala tiene una forma más amplia sobre lo que es estrictamente indispensable y dice lo siguiente:

*“RENTA. LA PROCEDENCIA DE LAS DEDUCCIONES EN EL IMPUESTO RELATIVO NO ESTÁ CONDICIONADA AL HECHO DE QUE LAS EROGACIONES RESPECTIVAS SE VINCULEN NECESARIAMENTE CON LA ACTIVIDAD PREPONDERANTE DEL CONTRIBUYENTE. Es lógico y deseable que las erogaciones deducibles se justifiquen en la medida en que resulten necesarias frente a la generación del ingreso del contribuyente, como lo sostuvo la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en la tesis 1a. XXIX/2007, de rubro: ‘DEDUCCIONES. CRITERIOS PARA DISTINGUIR LAS DIFERENCIAS ENTRE LAS CONTEMPLADAS EN LA LEY DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA, A LA LUZ DEL PRINCIPIO DE PROPORCIONALIDAD TRIBUTARIA CONSAGRADO EN EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN IV, CONSTITUCIONAL.’; sin embargo, el postulado que indica que la erogación respectiva debe vincularse necesariamente con la generación del ingreso no implica que de las erogaciones efectuadas para generar ingresos, únicamente serán deducibles las que correspondan a la actividad preponderante del contribuyente, considerando que sólo éstas tienen el carácter de ‘estrictamente indispensables’. En efecto, si bien la Ley del Impuesto sobre la Renta señala que las deducciones deben ser estrictamente indispensables para los fines de ‘la actividad del contribuyente’ ello no debe entenderse en el sentido de que cada contribuyente solamente puede dedicarse a un único giro, pues al ser el objeto del gravamen la obtención de ingresos, es evidente que los gastos en que se incurre para su obtención deben ser deducibles (sujeto a las condiciones y limitantes legales), independientemente de que el causante tenga más de una actividad. Ello es así, pues aunque no es dable sostener que la realización de una actividad no preponderante siempre se realiza para posibilitar las actividades que principalmente realiza el causante, tampoco puede afirmarse que aquélla sea un simple pasatiempo o que no tiene relevancia para quien la realiza, cuando se trata de una actividad lícita que se inscriba entre las que puede llevar a cabo el quejoso en el desarrollo de su objeto social, las cuales, de reportar ganancias, estarían gravadas, y que, aun si finalmente no generan ingresos, cuando menos se trata de operaciones en las que se involucran los causantes con la intención de generarlos. De aceptarse lo contrario, el contribuyente quedaría expuesto a la incertidumbre de no conocer bajo qué criterio se decidiría cuál es su actividad preponderante. Además, al limitar la posibilidad de deducir costos o gastos que no corresponden a lo que se identificaría como la actividad preponderante del contribuyente, se coartaría la posibilidad de diversificar, pues para las deducciones que correspondería al rubro no preponderante tendría que constituirse una nueva persona moral o, en su caso, liquidar la empresa activa, lo cual no debería tener cabida en tiempos de turbulencia económica o de poco crecimiento.”*⁵

En otras palabras, lo que la primera sala pretende transmitir es que los gastos que una empresa quiere deducir en su impuesto sobre la renta no tienen que estar solo

⁵ **Renta. Procedencia de las deducciones.** Tesis aislada. Primera Sala. XLVI/2009. (visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta: Novena Época, Tomo XXIX, abril de 2009, página 589, registro digital 167388).

relacionados con su actividad principal; aclara que, si un gasto ayuda a generar ingresos, es deducible, sin importar si está vinculado a la actividad principal o no. Esto es importante porque permite a las empresas diversificarse y probar nuevas cosas sin preocuparse por perder beneficios fiscales, lo que es crucial especialmente en momentos de incertidumbre económica.

Mientras la segunda sala tenía una opinión más limitada/restrictiva sobre los gastos estrictamente indispensables:

*“RENTA. INTERPRETACIÓN DEL TÉRMINO ‘ESTRICTAMENTE INDISPENSABLES’ A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN I, DE LA LEY DEL IMPUESTO RELATIVO (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2002). El precepto citado establece que las deducciones autorizadas por el título II, relativo a las personas morales, entre otros requisitos, deben ser ‘estrictamente indispensables’ para los fines de la actividad del contribuyente. Ahora bien, la concepción genérica de dicho requisito se justifica al atender a la cantidad de supuestos que en cada caso concreto pueden recibir aquel calificativo; por tanto, como es imposible definir todos los supuestos factibles o establecer reglas generales para su determinación, dicho término debe interpretarse atendiendo a los fines de cada empresa y al gasto específico de que se trate. En tales condiciones, el carácter de indispensable se encuentra vinculado con la consecución del objeto social de la empresa, es decir, debe tratarse de un gasto necesario para que se cumplimenten en forma cabal sus actividades, de manera que de no realizarlo, estas tendrían que disminuirse o suspenderse; de ahí que el legislador únicamente permite excluir erogaciones de esa naturaleza al considerar la capacidad contributiva del sujeto, cuando existan motivos de carácter jurídico, económico y/o social que lo justifiquen.”*⁶

Las deducciones fiscales en el impuesto sobre la renta deben ser consideradas "estrictamente indispensables", según la segunda sala de la SCJN. Cada gasto debe ser necesario para que la empresa logre su objetivo y, sin ese gasto, sus actividades podrían verse perjudicadas. Como no se pueden definir todas las posibles situaciones, cada caso debe analizarse individualmente, considerando el objetivo de la empresa y la naturaleza del gasto.

La Corte ha considerado que estrictamente indispensables serían aquellos gastos que, de no realizarlos, pondrían en riesgo la continuidad del negocio. Además, no se tiene que generar el ingreso para que sean deducibles. Basta con que tenga potencial para producir un ingreso o pueda ser idóneo para ello.

⁶ **Renta. Estrictamente indispensable.** Tesis aislada. Segunda Sala. CIII/2004. (visible en el Semanario Judicial de la Federación, novena época, tomo XX, diciembre de 2004, página 565, registro 179766).

En el caso del presente trabajo, las aportaciones se dan por el mero hecho de fomentar los derechos urbanos de los ciudadanos, y en cambio reciben compensaciones fiscales del 100% de lo aportado para que no afecte el balance económico del sector privado.

Los artículos restantes de los derechos urbanos en la Constitución de la Ciudad de México son relativamente equiparables a los previamente mencionados. Piden una coordinación entre los 3 niveles del poder ejecutivo con ayuda de la participación ciudadana para incluir un proyecto que beneficie a todos los ciudadanos. Esto se logrará a través de usos de tecnología que gestionen en tiempo real los problemas urbanos.

4. CONSTITUCIÓN DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

A pesar de que pueda parecer repetitivo, la nueva Constitución del Estado de Nuevo León incluye una serie de supuestos normativos que son fundamentales para definir, adicionar y reformar los derechos urbanos. Estos supuestos no solo establecen un marco legal claro, sino que también refuerzan la responsabilidad de las autoridades de atender y cumplir con estos derechos de manera inmediata.

Estas disposiciones reflejan el compromiso del Estado por asegurar un desarrollo en la ciudad de forma equitativa y sostenible, promoviendo la justicia social y el bienestar de todos sus habitantes. Estas normativas tienen como objetivo garantizar que los ciudadanos gocen de un entorno urbano que respete sus derechos y facilite su participación en el diseño y mejoramiento de sus comunidades.

Eso quiere decir que la Constitución local no es solo un documento legal, sino una herramienta para fomentar un desarrollo urbano más humano, inclusivo y accesible, donde los derechos de todos sean respetados y promovidos.

Los derechos urbanos consagrados en la Constitución de Nuevo León, desde el artículo 44 hasta el 49, aseguran que todas las personas tienen el derecho a un medioambiente sano, promoviendo su desarrollo y bienestar, así como el deber de conservarlo. El Estado debe adoptar medidas para proteger la naturaleza y restaurar el

equilibrio ecológico, garantizando que las necesidades ambientales de las generaciones presentes y futuras sean atendidas.

Se dice que los poderes del Estado, al trabajar juntos con la gente (comités ciudadanos según el tema), serán responsables de cuidar los recursos naturales y usarlos de manera sostenible, respetando lo que los ecosistemas pueden soportar.

La participación ciudadana es necesaria en la preservación de la naturaleza y en la implementación de políticas públicas. Es el órgano que representa a la ciudadanía, por lo cual entienden y se preocupan por las desigualdades que se han generado en el estado por el transcurso del tiempo.

Además, se reconoce el derecho al bienestar y al trato digno de los animales, respetando las tradiciones y costumbres locales. Todas las personas tienen derecho a un aire limpio, y se creó una Agencia Estatal para la Calidad del Aire para regular este derecho. También se reconoce el derecho al acceso y saneamiento de agua potable para consumo personal y doméstico, así como el aprovechamiento de energías limpias y renovables.

El derecho a la ciudad sustentable permite a las personas habitar y disfrutar de ciudades inclusivas, seguras y sostenibles, promoviendo la creación y regeneración de espacios públicos de calidad y accesibles.

Como podemos ver, el estado de Nuevo León tiene la obligación de transformar la ciudad que tenemos en una inteligente. Debe tener todas las medidas necesarias para poder gestionar todos los derechos urbanos de manera transparente, sostenible, eficaz y rápida. Además, debe no caer en supuestos discriminatorios que puedan afectar a grupos minoritarios.

Finalmente, se garantiza el derecho a la movilidad en condiciones de seguridad y accesibilidad, así como a un transporte público eficiente y de calidad. El Estado debe priorizar a peatones y vehículos no motorizados en las políticas de movilidad, fomentando una cultura sustentable y generando incentivos para mejorar la oferta y demanda de estos servicios.

Aunque el Estado de Nuevo León en papel está obligado a cumplir con todo lo anterior y fomentar los mecanismos que tendría una “Smart City”, ha sido su ineficacia la que ha llevado a crear este tema de tesis, dando la oportunidad al sector privado de participar y tomar un rol importante para cumplir los derechos urbanos/humanos, no solo en el Estado, sino en todo el país. Esto ayudaría al sector público a poner toda su atención a obras prioritarias y, al mismo tiempo, el sector privado sería compensado por sus gastos a la ciudad.

A. RÉGIMEN FISCAL DEL DESARROLLO URBANO EN MÉXICO.

Para comprender si existen mecanismos como compensaciones, disminuciones, deducciones, condonaciones o exenciones de impuestos a través del desarrollo urbano, es fundamental analizar las leyes fiscales mexicanas en detalle. Estas leyes determinan cómo se pueden aplicar diferentes incentivos fiscales para fomentar el desarrollo urbano y cuáles son los requisitos y condiciones necesarias para acceder a ellos, en caso de que haya supuestos normativos para poder hacer eso.

1. CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN.

Según el artículo segundo del Código Fiscal de la Federación, las contribuciones se clasifican de la siguiente manera:

- Impuestos (ISR, IVA, IV)
- Aportaciones de seguridad social.
- Contribuciones de mejoras y derechos son las establecidas en ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas.

- Y los derechos son las contribuciones establecidas en ley por el uso o aprovechamiento del dominio público de la nación, así como recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público.

El tercer supuesto se fundamenta en la Ley de Contribución de Mejoras por Obras Públicas. Esta ley se refiere a situaciones donde las obras públicas, al realizarse, mejoran o añaden servicios en una zona específica, lo que aumenta el valor de las propiedades o genera beneficios económicos para el sector privado. Cuando ocurre esta plusvalía, se espera que aquellos que se benefician de este aumento de valor contribuyan a los costos asociados con las mejoras realizadas.

Debido a que las obras públicas pueden incrementar el valor del entorno y, por ende, generar ganancias adicionales para los propietarios o empresarios en la zona, estas personas físicas o morales que se benefician deberían compartir parte de los costos de las mejoras.

Si el sector privado participa o apoya de manera económica las obras públicas previstas en el párrafo anterior, dichos gastos pueden ser deducibles, ya que el artículo 103 del Capítulo II de los ingresos por actividades empresariales y profesionales de la Ley del Impuesto Sobre la Renta dice que las inversiones son susceptibles de deducción; por lo tanto, si el sector público no tiene el financiamiento suficiente para completar la obra y personas físicas o morales las apoyan económicamente, sabiendo que las plusvalías les ayudarían mucho para obtener ingresos futuros e inciertos, dicho gasto es estrictamente indispensable y, por ende, es deducible de impuestos.

Aquí podemos ver los primeros índices de apoyo privado, pero desafortunadamente tiene que haber una obra pública para que dichos gastos se consideren deducibles; la idea es que no haya iniciativa del sector público.

Para entender qué es un beneficio fiscal, el artículo 5º.-A lo define como

“Cualquier reducción, eliminación o diferimiento temporal de una contribución. Esto incluye los alcanzados a través de deducciones, exenciones, no sujeciones, no reconocimiento de una ganancia o ingreso acumulable, ajustes o ausencia de ellos de la base imponible de la contribución, el acreditamiento de contribuciones, la recaracterización de un pago o actividad, un cambio de régimen fiscal, entre otros.

Desafortunadamente, este artículo se enfoca principalmente en los esquemas reportables establecidos por la legislación vigente, dejando de lado aspectos importantes que podrían fomentar una mayor participación del sector privado en iniciativas de carácter urbano. Se nota una falta destacada de reglas que den beneficios fiscales, como condonaciones, donaciones u otros métodos para reducir impuestos, que alienten de manera directa y efectiva la inversión privada en proyectos que tengan un impacto social.

Esta omisión legal no aprovecha la oportunidad de establecer pautas entre el ámbito fiscal y el sector privado. Si se hubieran considerado estos incentivos, se podría crear un ambiente mejor para desarrollar alianzas entre el sector público y privado que busquen el bienestar de todos. También se lograría una mayor participación del sector privado en la creación de ciudades más justas, sostenibles y eficientes.

2. LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Previamente, hemos abordado cómo operan las deducciones fiscales en el marco del sistema tributario mexicano. Es fundamental recordar que, para que un gasto sea considerado deducible, debe cumplir con ciertos requisitos establecidos por la Ley del Impuesto sobre la Renta. Entre los cuales destacan que sea indispensable para la actividad del contribuyente y que esté vinculado de manera directa con el giro principal del negocio, tanto en el caso de personas físicas como morales.

Bajo esta premisa, resulta evidente que los proyectos orientados a la beneficencia o mejora urbana, tales como donaciones al Estado para la rehabilitación de espacios públicos, construcción de banquetas, parques o cualquier otro tipo de infraestructura urbana, no son susceptibles de deducción fiscal. Esto es salvo que estén directamente relacionados con el objeto social del contribuyente y cumplan con los criterios de indispensabilidad antes mencionados. Incluso si el contribuyente, por cuenta propia y con la debida autorización del municipio, decide realizar intervenciones en áreas urbanas o bienes de uso común,

dichos gastos no podrán deducirse. Esto es a menos que estén debidamente vinculados a la generación de ingresos y formen parte de las actividades económicas declaradas.

Además, cabe destacar que, en el Artículo 36 de la LISR, el cual dispone que las inversiones no podrán ser consideradas como gastos cuando se trate de erogaciones destinadas a la conservación, mantenimiento o reparación de bienes, con el propósito de mantenerlos en condiciones normales de operación. En otras palabras, aunque estos gastos se hagan con propósitos legítimos y puedan ser parte de los objetivos de la entidad, la ley no permite que se deduzcan como inversión. Esto reduce mucho los beneficios fiscales para quienes quieran participar en la mejora de la infraestructura pública.

Cabe señalar que el Artículo 79, fracción XXV, inciso e) de la Ley del Impuesto sobre la Renta establece los supuestos en los que las personas morales no serán consideradas contribuyentes del ISR, es decir, estarán exentas del pago de este impuesto. El inciso e) menciona que el:

“Apoyo en el aprovechamiento de los recursos naturales, la protección del ambiente, la flora y la fauna, la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como la promoción del desarrollo sustentable a nivel regional y comunitario, de las zonas urbanas y rurales.”

Esta fracción reconoce que las personas morales con fines no lucrativos son exentas del ISR, ya que contribuyen al desarrollo sustentable y la mejora del entorno ambiental y urbano. Sin embargo, el problema empieza con la carga administrativa y los trámites burocráticos necesarios para constituir y mantener una institución de beneficencia autorizada.

Estos procedimientos no solo son complejos, sino que implican costos adicionales que muchas empresas no están dispuestas a asumir porque a la larga no los beneficia, ya que no siempre tienen el capital suficiente para cumplir con su objeto social.

Lo más cercano al objetivo de la tesis es el esquema de I+D+i previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta, artículo 202, que otorga a los contribuyentes un crédito fiscal del 30% aplicable contra el ISR por los gastos e inversiones en investigación y desarrollo de tecnología, calculado sobre una base incremental respecto del promedio de los tres ejercicios anteriores; el crédito puede acreditarse hasta por diez años si excede el impuesto

del año, está sujeto a topes globales y por contribuyente, y requiere que el gasto elegible se realice en territorio nacional y cumpla reglas generales emitidas por un Comité Interinstitucional. Por su diseño, este instrumento no financia obra urbana directamente, pero permite facilitar el componente tecnológico de proyectos con impacto urbano bajo un incentivo verificable; además, la orientación a innovación y sostenibilidad puede fortalecer la reputación corporativa y, en su caso, la posición competitiva en contrataciones públicas cuando se valoran criterios de innovación y desempeño.

¿Por qué es lo más cerca? Porque existen ejemplos como:

Transporte público eléctrico: Diseño de un sistema de gestión de baterías (BMS) con estrategias propias de balanceo térmico y validación en banco de pruebas.⁷

Mantenimiento predictivo de infraestructura: Construcción de un gemelo digital de un puente urbano con modelo propio de fatiga y sensores de deformación, con validación y manual de operación.⁸

Movilidad urbana: Desarrollo de un algoritmo propio de control semafórico adaptativo con prototipo instalado en un cruce piloto y validación de reducción de tiempos de viaje.⁹

Gestión de agua: Diseño y prueba de un sensor IoT de bajo consumo para detectar fugas en red municipal, con firmware y protocolo de comunicación desarrollados in-house y patente solicitada.¹⁰

⁷ David Jiménez. **Se llama BMS, y es el sistema de los coches eléctricos que se encarga de que las baterías no se incendien (entre otras cosas)**. Disponible en línea: < <https://www.diariomotor.com/que-es/bms/>> (Consulta: octubre 14, de 2025).

⁸ Zhe Sun. **Modelado de gemelos digitales basado en datos y conocimiento para operación y mantenimiento inteligentes**.

Disponible en línea: < <https://www.mdpi.com/2076-3417/15/1/231?>> (Consulta: octubre 14, de 2025).

⁹ IMNOVATION. **Semáforos inteligentes: Luz verde al control del tráfico con IA**. Disponible en línea: < <https://www.imnovation-hub.com/es/sociedad/semaforos-inteligentes>> (Consulta: octubre 14, de 2025).

¹⁰ Elena Borrell. **El agua en las smart cities, una apuesta de futuro**. Disponible en línea: < <file:///Users/diegoreyes/Downloads/Reportaje-agua-smart-cities-apuesta-futuro-tecnoagua-es.pdf>> (Consulta: octubre 14, de 2025).

Por eso se sugiere hacer una revisión ahora, para que no sea necesario que las empresas incluyan de manera explícita en su objetivo social actividades que ayuden al desarrollo urbano o sostenible para poder obtener beneficios fiscales.

Con que realicen acciones concretas y verificables en este sentido, como la mejora de infraestructura urbana, implementación de proyectos sostenibles o conservación del entorno, para que dichas actividades puedan ser reconocidas fiscalmente y, en consecuencia, ser susceptibles de deducción, compensación, exención o condonación.

Este cambio representaría un incentivo real para que el sector privado se involucre activamente en el mejoramiento de las condiciones sociales y urbanas del país, sin enfrentar barreras legales o administrativas que desalienten su participación.

C. PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO EN OBRAS PÚBLICAS.

1. ¿QUÉ ES UNA ASOCIACIÓN PÚBLICA PRIVADA?

Según el artículo 2 de la Ley de Asociaciones Público-Privadas, las APP son:

“Aquellos que se realicen con cualquier esquema para establecer una relación contractual de largo plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, para la prestación de servicios al sector público, mayoristas, intermediarios o al usuario final y en los que se utilice infraestructura proporcionada total o parcialmente por el sector privado con objetivos que aumenten el bienestar social y los niveles de inversión en el país”.

Además, los proyectos de asociación público-privada tienen que estar plenamente justificados, especificar el beneficio social que se busca obtener y demostrar su ventaja financiera frente a otras formas de financiamiento.

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) define las APP de la siguiente manera:

“Una asociación público-privada (APP) es un contrato a largo plazo entre un sector privado y una entidad gubernamental, para la provisión de un activo o servicio público en el que la parte privada asume una

responsabilidad significativa en la gestión y el riesgo, y la remuneración está vinculada con el desempeño.”¹¹

Lo que distingue a las APP es que la parte privada asume una responsabilidad significativa en el manejo del proyecto, así como los riesgos asociados. Esta dinámica puede ser muy beneficiosa, ya que permite al gobierno transferir parte de la carga financiera y de gestión a una entidad que a menudo tiene más flexibilidad e innovación en la ejecución de proyectos.

Además, el vínculo entre la remuneración y el desempeño crea un incentivo para que la empresa privada se esfuerce por cumplir, lo que en papel debería dar como resultado un mejor servicio para los ciudadanos en donde se haya hecho la obra.

Es complejo gestionar estos contratos, ya que puede dar como resultado falta de transparencia y responsabilidad. Por lo tanto, es indispensable que existan mecanismos de vigilancia y rendición de cuentas adecuados para asegurar que el interés público se mantenga como prioridad.

En México hay varios esquemas para realizar proyectos de participación público-privada, entre los que se incluyen:

- *“Concesiones: El sector privado construye y opera el proyecto. Generalmente, la inversión se recupera a través de las tarifas pagadas por los usuarios del proyecto. El esquema es utilizado principalmente para carreteras, puertos y aeropuertos.*
- *“Obra pública financiada: El desarrollador privado lleva a cabo todas las inversiones que requiere el proyecto; al término de la obra, la entidad pública liquida el total de las inversiones contratadas. Se utiliza generalmente en el sector eléctrico.”*
- *“Sociedades de riesgo compartido: Esquemas particulares de compartición de riesgos principalmente para el sector de hidrocarburos.”*

¹¹James Scriven. **Asociaciones público-privadas.** Disponible en línea: <<https://idbinvest.org/es/soluciones/servicios-de-asesoria/asociaciones-publico-privadas>> (Consulta: mar 10, 2025).

- *“Asociaciones público-privadas: El desarrollador privado proporciona parcial o totalmente infraestructura para la prestación de servicios públicos en un horizonte de largo plazo. El sector público paga una contraprestación al privado por dichos servicios. Este esquema se utiliza principalmente para proyectos de hospitales, conservación de carreteras, centros penitenciarios e infraestructura hidráulica.”¹²*

El BID menciona cuatro razones por las cuales las asociaciones públicas y privadas son indispensables para que los derechos urbanos se respeten. Sin estas, podríamos tener un deterioro, que perjudica no solo los derechos urbanos/ciudad de los habitantes, sino que también podría tener un impacto significativo en la economía e incluso poner en peligro la vida de todos.

- *“Las fuertes limitaciones presupuestarias suelen limitar la capacidad del sector público de comprometer capital para proyectos de infraestructura riesgosos y a largo plazo. Los acuerdos de APP le permiten al sector privado financiar la construcción, la operación y el mantenimiento del activo de infraestructura y obtener su remuneración directamente a través de los cargos cobrados a los usuarios, indirectamente a través de los impuestos o por medio de una combinación de ambos.”*
- *“La ausencia de contratos a largo plazo con estándares de calidad de servicio claramente especificados puede dar lugar a la utilización de métodos de construcción o trabajo de baja calidad que generan mayores costos operativos y de mantenimiento. Los contratos de APP están diseñados de manera que prevén los resultados y costos durante todo el ciclo de vida del proyecto, lo que posiblemente le permite al sector privado reducir los costos mientras se mejora la calidad del servicio.”*
- *La entrega pública de programas públicos de infraestructura suele verse afectada por las dificultades que suponen identificar y priorizar los proyectos, la mala planificación y los procesos de permisos y compras lentos. Se entiende que los proyectos de APP tienen la finalidad de utilizar normas internacionales en materia de compras con procedimientos abiertos, transparentes y competitivos.*
- *El riesgo de que los ciclos políticos y fiscales afecten la inversión durante la etapa de operación y mantenimiento puede afectar la eficiencia de las inversiones, lo que haría que se incrementaran los costos de infraestructura y se redujera la calidad del servicio. Aunque no son inmunes al ciclo político, las APP tienden a aportar disciplina dado el monto relativamente alto de recursos necesarios y el compromiso a largo plazo relacionado.¹³*

¹² Proyecto México (BANOBRAS). **Regulación de las asociaciones publicas privadas** disponible en línea en <https://www.proyectosmexico.gob.mx/como-invertir-en-infraestructura-en-mexico/regulacion-general/#toggle-id-3-id-3> (Consulta: mar 10, 2025).

¹³Loc. cit.

Las asociaciones público-privadas ofrecen una solución viable para las limitaciones del sector público; por lo tanto, la autorización para el financiamiento y la gestión de proyectos de infraestructura puede ser asumida por el sector privado.

Esto no solo facilita la construcción y operación a largo plazo, sino que también brinda flexibilidad en la manera en que las empresas obtienen su remuneración. Por ejemplo, las compañías responsables de construir carreteras recuperan sus utilidades a través de tarifas que se pagan diariamente por los usuarios y, después de cierta cantidad de tiempo, el gobierno toma posesión de dichas obras. Este modelo alivia la carga financiera del gobierno y asegura que los proyectos se desarrollen sin las restricciones típicas del financiamiento público.

Aunando lo anterior, también los contratos de APP están diseñados para establecer los estándares de calidad de servicio, lo que reduce los riesgos asociados con prácticas de construcción de baja calidad y altos costos de mantenimiento. Al incorporar normas internacionales y procedimientos de compra transparentes, se optimiza la planificación y ejecución de los proyectos. Aunque no parezca, las APP rara vez son inmunes a influencias políticas; su naturaleza a largo plazo y la necesidad de comprometer recursos significativos aportan una alternativa que puede mejorar la eficiencia y la calidad de los servicios ofrecidos a la población.

Las APP pueden ser realizadas por cuatro figuras en base a lo que dice el artículo 4 de la LAPP:

1. Dependencias de la administración pública federal (APP)

1. Personas de derecho público federal con autonomía constitucional
2. Fideicomisos públicos federales que no se consideran entidades paraestatales.
3. Y Estados, Municipios y otros entes públicos con recursos federales.

Para entender la complejidad de las APP, la ley establece parámetros para que el contrato sea válido; en caso de que alguno de los siguientes supuestos no esté el contrato es inválido e incluso se podría cometer fraude.

Artículo 14. “Los proyectos de asociaciones público-privadas serán viables cuando así lo determine la dependencia o entidad interesada, mediante dictamen que la misma emita. Para la elaboración de dicho dictamen, la dependencia o entidad deberá llevar a cabo los análisis siguientes:

1. *La descripción del proyecto y viabilidad técnica del mismo;*
2. *Los inmuebles, bienes y derechos necesarios para el desarrollo del proyecto;*
3. *Las autorizaciones para el desarrollo del proyecto que, en su caso, resulten necesarias;*
4. *La viabilidad jurídica del proyecto;*
5. *El impacto ambiental, la preservación y conservación del equilibrio ecológico y, en su caso, afectación de las áreas naturales o zonas protegidas, asentamientos humanos y desarrollo urbano del proyecto, así como su viabilidad en estos aspectos; por partes.*
6. *La rentabilidad social del proyecto*
7. *Las estimaciones de inversión y aportaciones, en numerario y en especie, tanto federales y de los particulares como, en su caso, estatales y municipales.*
8. *La viabilidad económica y financiera del proyecto; y*
9. *La conveniencia de llevar a cabo el proyecto mediante un esquema de asociación público-privada, en el que se incluya un análisis respecto de otras opciones.”*

La información anterior deberá ser publicada en internet y ser presentada ante la Cámara de Diputados. Con la información, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público coordinará y publicará un registro con la información previamente dada, y los datos del proyecto con la información equiparable a la de un contrato ordinario entre las partes.

La problemática de las asociaciones publicas privadas, a comparación de las compensaciones fiscales que recibiría el sector privado por beneficiar el desarrollo urbano de una ciudad, es la falta de flexibilidad para la toma de decisiones en caso de hacer una obra. Es un trámite relativamente largo que necesita la aprobación de la Cámara de Diputados de la Federación. Incluso consideran qué tan viable será la obra para su construcción. La idea del presente trabajo es encontrar las zonas más afectadas de la ciudad y, por voluntad propia, rescatarlas con autorización del gobierno, disminuyendo así los trámites burocráticos.

Se pueden evitar los fideicomisos y los recursos del Estado, salvo pacto contrario; la aprobación de la Cámara de Diputados y la publicación de la obra tampoco son necesarias.

Por ejemplo: Un ciudadano interesado en mejorar el entorno urbano de su comunidad decide plantar árboles en una zona con una evidente falta de atención ambiental. Usando el artículo 253 del Tributario de Colombia de acuerdo con la normativa local, esta persona debe informar al municipio como autoridad responsable del espacio público y del medioambiente sobre los detalles básicos de su intervención: el tipo de árboles que se propone plantar, el lugar exacto donde serán colocados y la cantidad total. Esta notificación tiene como único propósito asegurar que la acción sea compatible con la planeación urbana y ambiental vigente.¹⁴

Una vez obtenida la autorización correspondiente, el ciudadano puede proceder libremente sin necesidad de presentar su plan ante instancias legislativas, ni realizar publicaciones oficiales o procesos administrativos complejos. La intervención se lleva a cabo por voluntad propia, con recursos propios y en beneficio de la comunidad, y es respaldada únicamente por el visto favorable del gobierno municipal y el servicio de administración tributaria.

Tras la ejecución de la acción, es decir, una vez que los árboles han sido plantados conforme a lo aprobado, el gobierno local verifica el cumplimiento del objetivo y emite un sello o constancia oficial que certifica la intervención.

Este documento puede ser presentado ante la autoridad fiscal competente como prueba suficiente para obtener un incentivo fiscal. En este caso específico, dicho incentivo se traduce en una compensación del 20% sobre el monto anual del impuesto predial.

En caso de que la intervención del ciudadano sea aún más significativa; en otras palabras, si planta una cantidad de árboles cuyo valor de impacto ambiental y urbano equivale o excede el 20% del monto del impuesto predial, dicha compensación no se

¹⁴ **Estatuto Tributario Nacional de Colombia.** (promulgada mar 30 de 1989/dic 13, 2022).

otorgará de forma única, sino que será aplicable de manera sucesiva durante varios ejercicios fiscales.

Siempre y cuando los árboles se conserven en condiciones óptimas y cumplan su función ambiental. Esto crea un incentivo adicional para promover intervenciones sostenidas por el sector privado y con impacto a largo plazo en el entorno urbano, reforzando así la corresponsabilidad entre ciudadanos y gobierno en la construcción de ciudades verdes.

Este tipo de mecanismo permite al ciudadano participar activamente en la mejora urbana de manera ágil y efectiva, sin enfrentarse a obstáculos burocráticos innecesarios. Además, representa un modelo de colaboración entre sociedad y gobierno basado en la confianza, la acción directa y la recompensa justa por contribuir al interés público.

2. LEY 9/2017, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO.

En España, en vez de asociaciones público-privadas, se llaman partenariado público-privado; el nombre no es la única diferencia, ya que la doctora Tamyko Ysa, catedrática en estrategia y gestión pública de la ESADE, define las PPP como:

“Instituciones sin ánimo de lucro que operan como colaboraciones entre el sector privado y el público local y están legitimados para establecer recargos impositivos sobre los propietarios empresariales de un área específica, con el propósito de poder financiar una serie de servicios públicos complementarios.”¹⁵

Además, actúan contra el declive comercial y urbano, contra la deficiente gestión de los servicios públicos y a favor de atraer actividad comercial y económica, óptimos servicios públicos y desarrollo de confianza recíproca, participación y cooperación.

Teniendo en cuenta lo anterior, también las PPP tienen función de vigilancia, seguridad, marketing, retención de negocios, regulaciones de espacios públicos,

¹⁵ Tamyko Ysa, **Unidad 3. Nuevos Modelos de Negocio para el desarrollo de Ciudades Inteligentes. INESEM.** Disponible en línea: <<https://mylxp.inesem.es/course/1985558/moodle?isCourseLegacy=true&courseId=1985558&cid=A18882233>> (Consulta: octubre 9, 2025).

organización de transporte, diseño urbano, mejoras del mobiliario urbano e inteligencia de mercado.

Es por los partenariados privados-públicos que Madrid se ha posicionado como una de las ciudades más avanzadas en tecnología, sobre todo en la implementación de ciudades inteligentes. Estas asociaciones han permitido la implementación de infraestructuras y servicios innovadores que mejoran la calidad de vida de los ciudadanos, fomentando un entorno urbano más eficiente y sostenible.

A través de las PPP, el gobierno madrileño ha podido colaborar con el sector privado para desarrollar soluciones tecnológicas que optimizan la gestión de recursos, mejoran el transporte público y promueven prácticas sostenibles.

Estas iniciativas no solo han impulsado la modernización de la ciudad, sino que también han contribuido al desarrollo urbano integral, adaptando España a las necesidades que facilitan una movilidad más inteligente y un uso eficiente de los servicios.

Por consiguiente, las PPP han sido un instrumento esencial para el avance tecnológico de Madrid, promoviendo un desarrollo urbano que integra innovación, sostenibilidad y participación ciudadana.

Los acuerdos en los partenariados público-privados (PPP) suelen ser bien negociados e inicialmente pueden parecer exitosos. Pero a largo plazo pueden surgir preocupaciones, sobre todo en la asunción del riesgo. En muchos casos, se hace evidente que la administración pública acaba con la mayor parte de los costos y riesgos involucrados.

Según la INESEM, hay tres tipos de riesgos:

“El primer riesgo es que la capacidad financiera del gobierno para gestionar y absorber riesgos suele ser más sólida que la del sector privado. Esto puede llevar a situaciones en las que se argumente que, en realidad, no existe un verdadero partenariado, ya que el peso financiero recae desproporcionadamente en el sector público.

El segundo riesgo se presenta cuando las organizaciones independientes, al aceptar contratos y subvenciones públicas, pueden perder su autonomía y capacidad de acción. Esto puede hacer que se conviertan en agentes de la administración, lo que puede comprometer su misión original y la calidad de sus servicios.

Finalmente, el tercer riesgo radica en el hecho de que las PPP pueden otorgar un poder significativo a los socios privados, dándoles casi las mismas capacidades que las autoridades gubernamentales sin

*asumir responsabilidad por sus acciones. Esta situación puede crear un vacío de rendición de cuentas, donde los socios del partenariado actúan sin el mismo nivel de supervisión que se espera del sector público, lo que puede llevar a decisiones que no siempre benefician al interés común.”*¹⁶

Aunque los PPP ofrecen varias ventajas, como el acceso a financiamiento privado, la innovación en la ejecución de proyectos y la mejora de servicios públicos, también conllevan riesgos significativos que no se pueden ignorar.

Por lo tanto, una planificación adecuada y una supervisión eficaz son clave para maximizar los beneficios de las PPP mientras se mitigan sus riesgos, asegurando así que el interés público y la sostenibilidad de los proyectos a largo plazo sean siempre la prioridad.

El fundamento legal de las PPP entra en los artículos 13 y 14 de la Ley 9/2017¹⁷, sobre todo las concesiones privadas que definen las siguientes funciones:

Art. 14 La concesión de obras es un contrato que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el artículo anterior, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquel consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra en el sentido del apartado cuarto siguiente, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio”.

Lo relevante del contrato de concesión, tal como dice el artículo, es que la contraprestación que recibe el concesionario no necesariamente proviene del pago directo por parte de la administración pública.

En vez de eso, el artículo dice que la compensación puede ser solo el derecho a utilizar la obra para ganar dinero. Esto significa que el concesionario toma el riesgo financiero del proyecto a cambio de la posibilidad de obtener ingresos al operar la infraestructura.

En otras palabras, el artículo 14 plantea que el sector privado no solo actúa como proveedor de servicios, sino también como inversionista y gestor, lo cual termina asumiendo responsabilidades que normalmente recaen en el Estado.

¹⁶Loc. cit.

¹⁷ **Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.** (Promulgada: Nov 8, 2017/mar 31, 2022).

Este tipo de contrato permite, por tanto, una colaboración más profunda entre lo público y lo privado, facilitando el desarrollo de infraestructuras esenciales sin que el Estado tenga que asumir la totalidad de los costos iniciales o los riesgos operativos.

Es decir que el artículo 14 de la Ley 9/2017 reconoce la importancia de las concesiones como un instrumento jurídico clave para fomentar la participación del sector privado en proyectos públicos.

Al permitir que el concesionario recupere su inversión a través de la explotación de la obra, se incentiva la innovación, la eficiencia y la sostenibilidad en el desarrollo de infraestructuras. Al mismo tiempo, se alivia la carga financiera de las administraciones públicas. Por lo tanto, este tipo de colaboraciones ha llevado a España a ser uno de los países más desarrollados, no solo a nivel económico, sino también a nivel social.

A continuación, se mostrará una tabla comparativa sobre las asociaciones público-privadas mexicanas y los partenariados público-privados en España. Su inclusión responde a la necesidad de entender las diferencias institucionales entre ambos países, así como de comprender los marcos normativos que regulan la colaboración entre el sector público y el privado en materia de desarrollo urbano.

La comparación resulta indispensable para identificar elementos que podrían ser replicables o adaptables, según las particularidades del entorno jurídico y económico de cada nación.

Comparación normativa y operativa entre APP y PPP:

Categoría	APP (México)	PPP (España)
Nombre oficial	Asociación Público-Privada (APP)	Partenariado público-privado (PPP)
Marco legal	Ley de Asociaciones Público-Privadas (LAPP)	Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público
Duración del contrato	Largo plazo	Largo plazo
Participación del sector privado	Alta, incluyendo infraestructura y operación.	Alta, con enfoque en colaboración institucional.

Responsabilidad del sector privado	Significativa en gestión y riesgo	Responsabilidad significativa pero compartida
Remuneración	Contraprestación pública o ingresos por uso	Derecho a explotar obra y/o pago público
Riesgo asumido	Sector privado asume riesgos financieros y de operación	Puede recaer más en el sector público a largo plazo.
Ámbitos de aplicación	Salud, infraestructura hidráulica, cárceles, carreteras.	Salud, infraestructura, mantenimiento de las ciudades, servicios urbanos, <i>smart cities</i> , derecho urbano/ciudad.
Mecanismos de control	Evaluación por SHCP y publicación en registro	Supervisión institucional y normas europeas
Requiere aprobación legislativa.	Sí, ante Cámara de Diputados.	No siempre; depende del tipo de contrato.
Ejemplos comunes	Conservación de carretera, hospitales, reclusorios.	Servicios urbanos, ciudades inteligentes, marketing urbano
Enfoque en sostenibilidad	Incluye requisitos de impacto ambiental y rentabilidad social.	Enfocado en regeneración urbana y tecnología sostenible.
Flexibilidad operativa	Baja; sujeto a trámites y autorizaciones.	Alta; asociaciones flexibles y orientadas a resultados.
Iniciativa del proyecto	Depende de entidad pública y autorización federal.	Frecuente iniciativa mixta o desde entes locales.
Obligación de publicación	Sí, debe publicarse y registrarse.	No necesariamente publicada de forma central.
Impacto en la economía local	Limitado; depende del marco institucional y aprobación.	Alto; promueve revitalización económica y confianza ciudadana.

Esta tabla sugiere que los partenariados público-privados (PPP) en España se ven como más eficaces y mejor regulados que las asociaciones público-privadas (APP) en México para abordar los derechos urbanos. Esto se debe a varios factores, como las normas, las instituciones y la forma en que operan.

En primer lugar, cuentan con un marco jurídico más consolidado y alineado con las directivas de la Unión Europea, como lo establece la Ley 9/2017 de Contratos del Sector

Público. Esta normativa garantiza principios de transparencia, eficiencia y sostenibilidad, priorizando el interés general y facilitando mecanismos de control y rendición de cuentas que refuerzan la protección de los derechos urbanos.

Además, los PPP en España adoptan un enfoque más integral al intervenir en múltiples áreas del espacio urbano, no limitándose a la construcción de infraestructura, sino también abordando temas como seguridad, diseño urbano, servicios complementarios, marketing territorial, gestión comercial y participación ciudadana.¹⁸

Esta amplitud funcional permite que los PPP actúen como verdaderos instrumentos para fortalecer derechos como la movilidad, el acceso a servicios básicos, la calidad del entorno urbano y la cohesión social.

Un aspecto distintivo del modelo español es la institucionalización local y la legitimidad comunitaria con la que operan muchos de estos partenariados. En varios casos, se constituyen como organizaciones sin ánimo de lucro con capacidad para actuar en nombre de comunidades específicas, gestionar recursos, establecer recargos impositivos y coordinarse con el sector público local. Esta proximidad a la ciudadanía permite una mejor identificación de necesidades y una respuesta más efectiva y participativa a los problemas urbanos.

En comparación con el modelo mexicano, que tiende a ser más centralizado y burocrático, requiriendo dictámenes técnicos, validaciones federales y publicaciones oficiales para cada proyecto, el modelo español destaca por su mayor flexibilidad operativa. Los entes locales pueden pactar directamente con el sector privado sin depender de autorizaciones legislativas federales, lo que facilita la implementación de soluciones ágiles ante desafíos urbanos inmediatos.

Asimismo, los contratos PPP en España están estructurados con una distribución más equilibrada de riesgos y responsabilidades. Establecen obligaciones claras de desempeño y mecanismos sancionatorios que incentivan no solo el cumplimiento financiero, sino también la calidad y sostenibilidad de los servicios ofrecidos. Esto contrasta con algunas

¹⁸Ejemplo de proyectos impulsados por las PPP. Ob. cit., p. 2.

debilidades observadas en la práctica de las APP mexicanas, donde el peso de los riesgos termina frecuentemente recayendo sobre el sector público.

Finalmente, los PPP han sido fundamentales para el desarrollo de ciudades inteligentes en España, especialmente en Madrid y Barcelona, donde la colaboración público-privada ha permitido implementar soluciones tecnológicas en movilidad, gestión energética, recolección de datos urbanos y servicios digitales.

Este avance demuestra que los PPP pueden ser herramientas clave para garantizar no solo derechos urbanos tradicionales, sino también derechos emergentes en el contexto de la transformación digital de las ciudades.

Por todo lo que se ha mencionado, los PPP españoles son un modelo más completo y adecuado a las necesidades actuales del desarrollo urbano. Incluyen la innovación, la responsabilidad social, la sostenibilidad y la participación de los ciudadanos como elementos clave en su funcionamiento.

Capítulo II

DESAFÍOS URBANOS Y DÉFICIT EN INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS Y VIVIENDAS.

En el segundo capítulo, analizaremos el desarrollo urbano actual en México, abordaremos los principales metropolitanos que enfrenta el país en la actualidad, enfocándonos en el déficit de infraestructura, servicios y viviendas. Analizaremos cómo estos aspectos han impactado el desarrollo de las ciudades y han influido en la calidad de vida de sus habitantes.

Analizaremos cómo la falta de acción por parte del gobierno en la atención a estas problemáticas ha afectado el desarrollo urbano, presentando ejemplos concretos y evidencias obtenidas de diversas fuentes, como artículos y reportajes recientes. También discutiremos la creciente necesidad de la participación privada en la mejora de la infraestructura urbana, examinando cómo las colaboraciones entre el sector público y privado pueden contribuir a resolver estos desafíos.

En el segundo tema de este capítulo, se abordará la importancia de establecer un propósito social claro en la participación privada en las obligaciones gubernamentales. ¿Deben los actores privados involucrarse únicamente por razones de rentabilidad o también existe un deber moral hacia la comunidad que habita la ciudad? A través de este análisis, se busca generar un entendimiento profundo sobre la relevancia de la participación del sector privado en el desarrollo urbano y las implicaciones que ello conlleva para la sostenibilidad de las ciudades mexicanas.

Así, este capítulo ofrecerá una visión integral sobre los desafíos que enfrenta el desarrollo urbano en México y la necesidad de un enfoque colaborativo que priorice tanto el crecimiento económico como el bienestar de la población.

Por lo tanto, debe incluir no solo la mejora de la infraestructura y los servicios públicos, sino también la promoción de una participación de la comunidad y del sector privado en la planificación y ejecución de los proyectos urbanos.

A. DESARROLLO URBANO ACTUAL EN MÉXICO.

1. FALTA DE ACCIÓN GUBERNAMENTAL.

Según la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, la SEDATU, del 2011 al 2020, el 45% de los municipios del país reportan aumento en la residencia urbana sin ningún tipo de regulación a través de planes de desarrollo municipal. No solo eso, sino también que nada más el 10% de los municipios del país tiene un Programa de Desarrollo Urbano Sustentable. De ellos, solo el 15% ha tenido alguna actualización desde su creación.¹⁹

El Consejo Nacional de Población afirma que casi tres de cada cuatro personas habitan centros urbanos en la actualidad en el territorio nacional; la expectativa de buscar oportunidades, bienestar, seguridad, empleo y acceso a mejores bienes y servicios son los motivos por los que las personas cambian de residencia en nuestro país.

Incluso la INESEM menciona que “El desarrollo urbano tiene un impacto económico significativo a nivel global, al punto de que las ciudades generan aproximadamente el 70% del Producto Interno Bruto (PIB) mundial.”²⁰

Esta cifra no es casualidad: en las zonas urbanas se concentran las principales actividades económicas, incluyendo centros financieros, parques industriales, áreas

La redacción. **La Sedatu actualizará 500 programas de desarrollo municipal del país.** Disponible en línea: <<https://www.jornada.com.mx/noticia/2021/04/06/politica/la-sedatu-actualizara-500-programas-de-desarrollo-municipal-del-pais-9770?.com>> (Consulta: feb 4, 2025).

²⁰ Impactos en el desarrollo Urbano en la Economía Mundial. Ob. cit., p. 1.

comerciales, servicios tecnológicos, instituciones educativas, centros de investigación y polos de innovación.²¹

Las ciudades actúan como verdaderos motores del crecimiento económico, ya que en ellas se instalan tanto grandes empresas como negocios minoritarios, generando empleos y atrayendo inversión.

Además, la urbanización ha sido un factor clave en el aumento de la productividad y la diversificación de la economía. La cercanía entre sectores productivos y la alta densidad de población generan sinergias que facilitan la innovación, reducen los costos de transacción y aumentan la eficiencia. Todo esto convierte a las ciudades en nodos esenciales para el desarrollo económico local, nacional e incluso internacional.

Sin embargo, este crecimiento urbano, además de traer consigo múltiples beneficios, también conlleva significativos retos estructurales, sociales y ambientales. Actualmente, más del 50% de la población mundial reside en zonas urbanas, y las proyecciones indican que esta cifra aumentará considerablemente para el año 2030, impulsada por procesos de migración interna, crecimiento demográfico y concentración económica en las ciudades.

Esta situación, si no se atiende de forma adecuada y con una visión inclusiva, puede crear una serie de problemas críticos en las ciudades, tales como el colapso de los servicios públicos esenciales, la insuficiencia de vivienda digna, la expansión descontrolada de asentamientos irregulares, y el incremento de la desigualdad socioeconómica, la pobreza urbana y la informalidad laboral.²²

La falta de mecanismos de planeación territorial eficientes y coordinados no solo limita la capacidad de respuesta de la federación mexicana y sus entidades federativas ante estas problemáticas, sino que también profundiza las desigualdades entre distintas zonas urbanas.

Un crecimiento desordenado de los territorios impide que las ciudades sean funcionales, seguras y equitativas, afectando negativamente la productividad local, el

²¹ Loc. cit.

²² Loc. cit.

acceso equitativo a oportunidades y la calidad de vida de la población. Cuando la expansión urbana ocurre al margen de la regulación y sin instrumentos de planificación adecuados, los espacios urbanos tienden a volverse excluyentes, fragmentados y ambientalmente insostenibles.

En este sentido, la generación de oportunidades de desarrollo y bienestar en las distintas regiones del país depende en gran medida de la capacidad para planear, gestionar y gobernar los territorios de manera estratégica.

Esta tarea requiere no solo de una visión técnica y normativa clara, sino también de la colaboración efectiva entre los tres órdenes de gobierno: federal, estatal y municipal, así como de la participación del sector privado y la sociedad civil. La construcción de asentamientos humanos más ordenados, resilientes y sostenibles debe ser una prioridad en la agenda nacional, pues de ello dependen las condiciones de vida presentes y futuras de millones de personas.

Por tanto, adoptar una política urbana basada en principios de equidad, sostenibilidad, eficiencia territorial y justicia social resulta indispensable para garantizar ciudades inclusivas y funcionales. Este enfoque no solo responde a una necesidad demográfica, sino también a un compromiso con los derechos humanos, el desarrollo económico equilibrado y el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en el contexto urbano.

El caso más reciente sobre la ineficacia del gobierno para atender los derechos urbanos es cómo, en la administración de Samuel Alejandro García Sepúlveda, no ha podido sancionar a las empresas emisoras de CO₂.

Paola Román, escritora de ABC Noticias, menciona que la planta de Ternium en Pesquería tiene permiso de la SEMARNAT de tratar anualmente 2 millones 023,560 toneladas de residuos peligrosos, cantidad equivalente a todo lo que genera al año el estado de California, en Estados Unidos.²³

²³ Ramón. **Dan permiso a Ternium de contaminar al nivel ¿de todo California!** Disponible en línea: <<https://abcnoticias.mx/local/2025/2/19/dan-permiso-ternium-de-contaminar-al-nivel-de-todo-california-240647.html>> (Consulta: mar 24, 2025).

La PROFEPA se encuentra legalmente impedida para imponer sanciones, debido a que la NOM-052-SEMARNAT-2005, con casi dos décadas de antigüedad, no establece límites claros para este tipo de actividades, delegando esa responsabilidad a las propias industrias.²⁴

Esta omisión normativa revela una falta de actualización legislativa y una preocupante negligencia por parte del Estado para proteger el bienestar urbano y ambiental de la población.

Este caso apoya de manera contundente que tanto el poder ejecutivo como las dependencias del gobierno federal no han logrado tomar medidas efectivas para garantizar los derechos urbanos de la ciudadanía, particularmente en lo que respecta a la calidad ambiental y el acceso a un entorno sano.

La incapacidad de la administración estatal encabezada por Samuel Alejandro García Sepúlveda para sancionar a empresas emisoras de CO₂, como Ternium en Pesquería, refleja la falta de preocupación para atender las necesidades de los neoloneses. A pesar de que dicha planta cuenta con permiso de la SEMARNAT para tratar anualmente más de dos millones de toneladas de residuos peligrosos, una cifra comparable con la generada por todo el estado de California, en Estados Unidos.²⁵

Esto quiere decir que el gobierno actual del Estado de Nuevo León no ha respetado sus obligaciones constitucionales sobre el cuidado urbano de la ciudad, específicamente el artículo 44 de la Constitución vigente del Estado de Nuevo León, que menciona lo siguiente:

“Todas las personas tienen derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, así como el deber de conservarlo.”

El Estado adoptará las medidas necesarias, en el ámbito de sus competencias, para la protección del medio ambiente y la preservación y restauración del equilibrio ecológico con el objetivo de satisfacer las necesidades ambientales para el desarrollo de las generaciones presentes y futuras.

Los poderes del Estado, en forma coordinada y solidaria con la ciudadanía, velarán por la conservación de los recursos naturales, así como su aprovechamiento sustentable, respetando la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.

²⁴ Loc. cit.

²⁵ Loc. cit.

períodos definidos para proteger y mejorar la calidad de vida, tanto como defender y restaurar el medio ambiente. Estos son objetivos de orden superior, de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.

El derecho a la preservación y protección de la naturaleza será garantizado por el Estado en el ámbito de su competencia, promoviendo siempre la participación ciudadana en la materia.

En el Estado se implementarán políticas públicas para el manejo ecológico y procesamiento de desechos.

El Estado y los municipios al generar políticas públicas deberán tener en cuenta las exigencias en materia de bienestar y trato digno de los animales, respetando al mismo tiempo las disposiciones legales o administrativas y las costumbres del Estado, las tradiciones culturales y el patrimonio regional.

Como parte del medio ambiente sano, quienes habitan el estado de Nuevo León tienen el derecho al aire limpio, por lo que ley determinará el alcance del ejercicio de este derecho. La ley establecerá la creación de la Agencia Estatal para la Calidad del Aire como organismo público descentralizado.”

A pesar de que este artículo reconoce expresamente el derecho de todas las personas a un medioambiente sano y establece la obligación del Estado de adoptar medidas para su protección, restauración y preservación, la realidad nos enseña una falta grave entre el texto normativo y su aplicación práctica.

La permisividad hacia empresas como Ternium, que maneja niveles de residuos peligrosos equivalentes a los de una de las economías más grandes del mundo, como California, sin control efectivo, refleja un vacío normativo acompañado de una falta de voluntad política para sancionar actividades contaminantes que deterioran la calidad del aire y comprometen la salud y el bienestar de la población.

Además, la incapacidad de instituciones como la PROFEPA para actuar debido a una norma obsoleta como la NOM-052-SEMARNAT-2005²⁶ nos dice la urgencia de actualizar el marco regulatorio ambiental y fortalecer la capacidad de vigilancia y sanción del Estado.

Mientras tanto, el incumplimiento de los mandatos constitucionales sobre el derecho al aire limpio y la preservación ecológica se traduce en una afectación directa a los derechos urbanos y humanos de los habitantes de Nuevo León.

En otras palabras, este caso concreto no solo demuestra un problema ambiental, sino también una crisis de gobernanza y de legitimidad institucional. Cuando el Estado no actúa

²⁶ Loc. cit.

conforme a sus obligaciones constitucionales, se debilita la protección social y jurídica que debe garantizar condiciones dignas para vivir en las ciudades.

Por tanto, es indispensable replantear los mecanismos de control ambiental y exigir la implementación efectiva de políticas públicas que prioricen el bienestar colectivo sobre los intereses industriales.

B. LA NECESIDAD DE LA PARTICIPACIÓN PRIVADA EN LA MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA.

La creciente demanda de servicios y atención urbana, junto con la falta de presupuesto de varios gobiernos mexicanos, ha puesto en juego la necesidad de involucrar al sector privado en la mejora de la infraestructura urbana. En situaciones donde el crecimiento de las ciudades supera la capacidad de respuesta del Estado.

La participación del sector privado se presenta como una alternativa necesaria e incluso dependiente para acelerar el desarrollo, modernizar los servicios públicos y garantizar una gestión más eficiente de los recursos. Esta colaboración no solo permite ampliar la cobertura y calidad de la infraestructura, sino que también fomenta modelos de corresponsabilidad que fortalecen la sostenibilidad y el bienestar de los ciudadanos.

La empresa CR (Complejos Residenciales)²⁷ en México, especializada en el desarrollo de bienes raíces, tiene como objeto social la construcción de fraccionamientos habitacionales y proyectos de uso mixto.

Más allá de su enfoque comercial, la compañía es conocida por su destacable esfuerzo por incorporar en su negocio un sólido compromiso con la preservación de la naturaleza y el impulso al desarrollo social dentro del entorno urbano.

²⁷ Constanza Gómez. **Cómo la planificación urbana mejora la infraestructura de las ciudades.** Disponible en línea: <<https://crmexico.mx/como-la-planificacion-urbana-mejora-la-infraestructura-de-ciudades/#:~:text=Participaci%C3%B3n%20Ciudadana,de%20su%20entorno%20resulta%20esencial.>> (Consulta: mayo 6, 2025).

Su modelo de negocios integra criterios de sostenibilidad, accesibilidad y responsabilidad ambiental, lo que lo pone como un sector relevante sobre la planeación a futuro de las ciudades mexicanas.

CR México ha manifestado en múltiples ocasiones que la participación del sector privado no debe considerarse una opción secundaria, sino una solución necesaria para enfrentar los desafíos urbanos actuales.

Consideran necesaria la participación ciudadana activa; lo ven necesario para la planificación urbana. Por el hecho de que los habitantes de una ciudad son quienes mejor conocen sus necesidades y problemáticas, por lo que su involucramiento en la planificación de su entorno resulta esencial.

“La participación ciudadana no solo implica informar a los ciudadanos sobre los proyectos urbanísticos en marcha, sino también escuchar sus opiniones, sugerencias y críticas. Las consultas públicas, los talleres participativos y las mesas de trabajo son herramientas que permiten involucrar a la comunidad en la planificación de su propio futuro, generando un sentido de pertenencia y compromiso con el desarrollo de la ciudad.”²⁸

Desde su perspectiva, el Estado por sí solo no puede cubrir de forma eficiente todas las demandas socioeconómicas y territoriales que plantea el crecimiento urbano acelerado. Por ello, propone un modelo de colaboración en el que la iniciativa privada actúe no solo como ejecutora de proyectos inmobiliarios, sino también como agente corresponsable en la garantía de derechos urbanos contemplados en la Constitución. Esto aplica no solo a nivel federal, sino también en las entidades federativas, como el acceso a vivienda digna, espacios públicos de calidad, infraestructura verde y servicios básicos.

Incluso ha llegado a sostener que, en determinadas circunstancias, la intervención privada puede suplir las carencias o limitaciones del propio gobierno, contribuyendo activamente a hacer valer derechos colectivos que de otro modo quedarían desatendidos.

Esta postura se basa en la idea de que las empresas con conciencia social, cuando operan bajo marcos regulatorios adecuados y con incentivos bien diseñados, pueden convertirse en la solución para el desarrollo equilibrado y sostenible de las ciudades.

²⁸ Loc. cit.

En este sentido, la experiencia de CR México representa un ejemplo concreto de cómo el sector privado puede transformar su papel tradicional. Además, puede participar de manera propositiva en la construcción de entornos urbanos más justos, funcionales y resilientes. Esto tiene beneficios tangibles tanto para la ciudadanía como para el medioambiente.²⁹

Antes de llegar a la solución que implica una mayor participación del sector privado en la mejora de la infraestructura urbana, es fundamental reconocer el papel insustituible del Estado en la formación de una ciudadanía informada, crítica y participativa.

El desarrollo urbano sostenible no puede depender únicamente de la iniciativa privada; requiere, en primer lugar, que los ciudadanos entiendan y ejerzan sus derechos sociales y urbanos, como el acceso a una vivienda adecuada, el derecho a la movilidad, a espacios públicos dignos, a un medioambiente sano, y todos los demás derechos consagrados en la Carta Magna.

Para lograrlo, el Estado debe asumir una función activa, promoviendo una cultura cívica que fortalezca la conciencia colectiva sobre estos derechos y los mecanismos para exigirlos y defenderlos.³⁰

Uno de los casos más recientes es la participación ciudadana que se ha logrado con la administración de Mauricio Fernández, en la cual enfatizaron fuertemente la participación del pueblo, ya que mencionan que *“la participación ciudadana no debe reducirse a la consulta, sino que debe integrarse de manera estructural en la definición de políticas públicas y en la ejecución de proyectos de desarrollo urbano”*.³¹

Solo así se podrá garantizar que las intervenciones respondan realmente a las necesidades locales y no reproduzcan dinámicas de desigualdad o desplazamiento. En este marco, la educación ciudadana y la transparencia institucional se vuelven necesarios para construir ciudades más inclusivas.

²⁹ Loc. cit.

³⁰ Concepto y ejemplos de ciudades inteligentes. Ob. cit., p. 3.

³¹ Mauricio Fernández de la Garza, entrevista, jueves 10 de octubre, Palestino SPGG.

Capítulo III

BENEFICIOS FISCALES A TRAVÉS DEL DESARROLLO URBANO EN EL DERECHO COMPARADO.

En el tercer capítulo, nos adentraremos en el análisis de los beneficios fiscales derivados del desarrollo urbano, con un enfoque particular en la legislación vigente española y colombiana. Comenzaremos con una revisión detallada de las normativas y mecanismos fiscales que se emplean en dicho país para incentivar el desarrollo urbano, destacando cómo estas políticas se articulan dentro del marco legal para fomentar un crecimiento sostenible y equitativo en las ciudades.

Más adelante, evaluaremos el impacto de estas políticas fiscales en la equidad y la sostenibilidad urbana. Abordaremos las motivaciones detrás de los incentivos fiscales otorgados al sector privado y cómo estos han sido diseñados para estimular inversiones que no solo generen beneficios económicos, sino que también promuevan el bienestar social y la preservación del entorno urbano.

A lo largo de este capítulo, se presentarán casos reales en los cuales el sector privado ha obtenido beneficios significativos a través de estas políticas fiscales. No solo en España, sino en otros países del mundo. Esto ilustrará cómo las decisiones tomadas en el ámbito de la política fiscal pueden influir en el desarrollo urbano de manera efectiva.

Este análisis no solo busca comprender el sistema fiscal del derecho comparado, sino también aportar una perspectiva comparativa con México que permita al lector entender en qué áreas del derecho podríamos implementar dichas alternativas.

A. LEGISLACIÓN ACTUAL COMPARADA.

1. DERECHO ESPAÑOL

En España, los beneficios fiscales relacionados con el desarrollo urbano a través de diversos mecanismos legales buscan incentivar la inversión privada en proyectos de urbanización, rehabilitación y mejora de infraestructuras. Tanto las personas físicas con actividad económica como las morales pueden acceder a estos incentivos, siempre que la inversión esté afectada a una actividad económica registrada en el Impuesto de Actividades Económicas.

A diferencia de México, donde el artículo 27, fracción I, de la Ley de Impuestos sobre la Renta exige que las deducciones sean “estrictamente indispensables” para la actividad. La Ley del Impuesto sobre Sociedades no emplea ese estándar de indispensabilidad ni exige que el gasto figure literalmente en el objeto social. La LIS parte de la idea de que tus ingresos tienen que estar correlacionados con tus gastos, ya que los gastos, el artículo 11 de la misma ley lo aclara de la siguiente manera:

“Los ingresos y gastos derivados de las transacciones o hechos económicos se imputarán al periodo impositivo en que se produzca su devengo, con arreglo a la normativa contable, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro, respetando la debida correlación entre unos y otros.”

Esta idea es muy similar al derecho mexicano, ya que, además, para poder hacer la deducción, se exige el correcto registro contable de los gastos en la fracción tercera del mismo artículo:

“No serán fiscalmente deducibles los gastos que no se hayan imputado contablemente en la cuenta de pérdidas y ganancias o en una cuenta de reservas si así lo establece una norma legal o reglamentaria, a excepción de lo previsto en esta Ley respecto de los elementos patrimoniales que puedan amortizarse libremente o de forma acelerada.”

Y declara no deducibles las liberalidades, salvo que se trate, entre otros, de gastos de promoción, atenciones a clientes (hasta el 1 % de los ingresos) o gastos que “*se hallen correlacionados con los ingresos*”. En la práctica, en España, se considera que el gasto debe ser adecuado y estar relacionado con la generación o el mantenimiento de ingresos. Además, debe estar registrado y no debe caer en alguna categoría de gastos no deducibles.

No se requiere demostrar que el gasto sea "indispensable" en el sentido estricto, como se hace en México.

Lo anterior está fundamentado también por el Tribunal Supremo de España, en el caso 574/2024, que dice lo siguiente:

“IS. Base imponible. Gastos deducibles. Retribución de los administradores. La sentencia recurrida pone de manifiesto que la base por la que se niega la deducibilidad a la compensación por la resolución de mutuo acuerdo de la relación laboral del administrador no son solo la calificación de liberalidad por la falta de fundamento jurídico para establecer la obligatoriedad de los pagos, sino también la ausencia de correlación del gasto con los ingresos. La representación de la entidad recurrente aduce que registró en su cuenta de pérdidas y ganancias los mencionados gastos, y que lo hizo en el periodo impositivo que procedía con arreglo al criterio de imputación temporal establecido por la normativa contable y fiscal (art. 19.1 TRLIS), y por otro que no se encontraba en ninguno de los supuestos de exclusión de la deducibilidad previstos en el TRLIS y en concreto como sostiene la Administración en el art. 14.1.e) de dicho cuerpo legal. Considera el Tribunal que el administrador tenía derecho a percibir la remuneración fijada en los Estatutos a lo largo del desempeño de su puesto en el Consejo, pero en el momento de su renuncia no tenía ningún importe garantizado, por lo que no existía obligatoriedad alguna para la entidad bancaria de satisfacer los conceptos e importes que se le otorgan en el acuerdo de salida negociada, así como los gastos por los servicios que en lo sucesivo podría obtener la entidad del administrador, adolecen de una falta total de concreción y, al igual que la indemnización otorgada, no justifican la necesaria correlación con los ingresos que la futura actividad pudiera proporcionar a la entidad con esos hipotéticos asesoramientos. Por tanto, la Sala se remite a la doctrina jurisprudencial fijada en la STS de 30 de marzo de 2021, recurso n.º 3454/2019 (NFJ081566), en la que se dijo que «[...] el art. 14.1.e) TR Ley IS debe interpretarse en el sentido de que los gastos acreditados y contabilizados no son deducibles cuando constituyan donativos y liberalidades, entendiéndose por tales las disposiciones de significado económico, susceptibles de contabilizarse, realizadas a título gratuito; serán, sin embargo, deducibles, aquellas disposiciones — que conceptualmente tengan la consideración de gasto contable y contabilizado— a título gratuito realizadas por relaciones públicas con clientes o proveedores, las que con arreglo a los usos y costumbres se efectúen con respecto al personal de la empresa y las realizadas para promocionar, directa o indirectamente, la venta de bienes y prestación de servicios, y todas aquellas que no expresamente en esta enumeración respondan a la misma estructura y estén correlacionadas con la actividad empresarial dirigidas a mejorar el resultado empresarial, directa o indirectamente, de presente o de futuro, siempre que no tengan como destinatarios a socios o partícipes [...]». Doctrina que debe complementarse en el presente litigio, en el sentido de que en un caso como el enjuiciado, los gastos de indemnización a un administrador, en este caso presidente del consejo de administración, que tienen su causa en un acuerdo para la salida negociada del directivo y el cese de su relación contractual con la entidad mercantil, y que no están previstos en los estatutos de la sociedad ni en ningún contrato que vincule al referido directivo con la entidad, carecen de causa obligacional correlacionada con la obtención de ingresos de la actividad y no son gastos fiscalmente deducibles a efectos de determinar la base imponible del IS [Vid., ATS de 13 de julio de 2022 recurso n.º 8081/2021 (NFJ089191) y SAN de 30 de julio de 2021, rec. n.º 247/2018 (NFJ089193) que se confirman].”³²

³² **IS. BASE IMPONIBLE. GASTOS DEDUCIBLES. RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES.** VIGENTE EN 2002 Tesis Sala Contenciosa Administrativa, TRIBUNAL SUPREMO Sentencia 575/2024, abril de 2024, Referencia NFJ092973, REC. N. 8081/2021.

Teniendo claro lo anterior, en España no existen deducciones fiscales relevantes a la materia si no están relacionadas con las actividades económicas, tanto para las personas morales como para las físicas; por lo tanto, no sirve de nada contabilizar y documentar de forma adecuada para justificar el gasto ante la administración tributaria.

El incentivo fiscal más importante en relación a la investigación actual, es la deducción por las actividades relacionadas a Investigación Desarrollo e innovación del artículo 35 de la LIS³³, que permite a los contribuyentes deducir de la cuota íntegra hasta el 25 % de los gastos en Investigación y Desarrollo, porcentaje que puede elevarse hasta el 42 % por el tramo incremental cuando el gasto supera la media de los dos ejercicios anteriores, y un 12 % adicional por Innovación Tecnológica, además, el precepto reconoce mejoras específicas por ejemplo: porcentajes adicionales para personal investigador dedicado en exclusiva y para inversiones en elementos afectos a I+D distintos de edificios, y su correcta aplicación se fortalece con la obtención, cuando convenga, de un informe motivado.

Este artículo resulta aplicable a proyectos de desarrollo urbano que integren soluciones avanzadas en eficiencia energética, movilidad inteligente, gestión de recursos o rehabilitación sostenible. Las empresas que llevan a cabo proyectos urbanos nuevos, como la instalación de tecnología inteligente, sistemas de energía renovable o procesos de urbanización con tecnología avanzada, pueden aprovechar estas deducciones, siempre y cuando los gastos estén directamente relacionados con su actividad económica registrada en el IAE.

Por eso, el sistema de deducción por I+D+i se vuelve fundamental para impulsar la transformación tecnológica y sostenible de las ciudades. Esto ayuda a dirigir la inversión privada hacia modelos de urbanismo que sean más eficientes y que cuiden mejor el medioambiente de las ciudades.

Para comprender con mayor precisión el artículo mencionado, se usarán los siguientes tres casos:

³³ **Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.** (Promulgada: Nov 27,2014/dic 20, 2022).

Smart Santander: El proyecto Smart Santander es uno de los referentes más destacados en el ámbito de las ciudades inteligentes en todo el continente europeo. Consiste en la creación de una infraestructura urbana experimental basada en el Internet de las Cosas; *“se emplea para designar al sistema de dispositivos interconectados, equipos, máquinas, individuos..., que presentan identificadores únicos y tienen el talento de transferir datos a través de la red y todo ello, sin necesidad de que se produzca la interacción humana”*.³⁴

En este proyecto, participaron activamente empresas privadas como Telefónica I+D, NEC y TST Sistemas, las cuales diseñaron y desplegaron la infraestructura de sensores y plataformas de gestión de datos urbanos. Se movilizaron más de 2,000 sensores distribuidos en la vía pública para monitorizar variables como la calidad del aire, la disponibilidad de aparcamientos, el tráfico, el consumo de energía o la gestión de residuos.³⁵

Estos datos permiten optimizar la eficiencia de los servicios municipales y desarrollar nuevas aplicaciones urbanas inteligentes. Dada la naturaleza tecnológica y replicable del proyecto, los participantes del mismo pueden promover las deducciones fiscales previstas en el artículo 35 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. Esto es posible en tanto que las inversiones realizadas en equipos, software, personal técnico e infraestructura cumplen con los criterios de actividades de investigación, desarrollo e innovación tecnológica.

Las Rozas Innova Madrid: El Ayuntamiento de Las Rozas, a través de la empresa pública Las Rozas Innova S.A., ha establecido alianzas con diversas compañías tecnológicas para implementar soluciones innovadoras de gestión urbana. La colaboración con startups y consultoras privadas permitió desarrollar un gemelo digital de la ciudad.³⁶

Entre sus iniciativas destaca la automatización del riego público mediante sensores IoT que permiten un ahorro de hasta el 40% en consumo de agua. También menciona la

³⁴ Aplicación de la tecnología a los nuevos enfoques de gestión urbana. Ob. cit., p. 4.

Mogne. **Distrito Castellana Norte pide a BBVA, Merlin y San José que refuercen su capital.** Disponible en: < https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/02/15/companias/1644948933_511411.html > (Consulta: agosto 11, 2025).

³⁶ Palacio V. **Compra pública de innovación.** Disponible en: <<https://lasrozasinnova.es/compra-publica-innovadora/>> (Consulta: agosto 11, 2025).

Las Rozas sigue apostando por la Compra Pública de Innovación con una nueva licitación. Disponible en: <<https://lasrozasinnova.es/las-rozas-gemelo-digital-movilidad/>> (Consulta: agosto 11, 2025).

creación de un gemelo digital de la ciudad para la gestión en tiempo real de movilidad y emisiones. Además, menciona la implantación de un asistente virtual con inteligencia artificial para la atención ciudadana.³⁷

Madrid Nuevo Norte: Madrid Nuevo Norte es el mayor proyecto de regeneración urbana de Europa, con una superficie de más de 3,300,000 m² destinados a transformar el entorno de la estación de Chamartín. Liderado por el consorcio privado Distrito Castellana Norte (DCN), conformado por empresas como BBVA, Merlin Properties y Grupo San José.³⁸ Incluye nuevos espacios residenciales, de oficinas, zonas verdes y la creación de un hub de transporte multimodal. Su diseño incorpora estrategias de innovación tecnológica, como sistemas de gestión inteligente de infraestructuras, movilidad sostenible y eficiencia energética en la edificación.³⁹

Estos casos muestran que la integración de estos sistemas no solo optimiza la gestión urbana, sino que constituye un claro ejemplo de Investigación, Desarrollo e Innovación, además de poder acceder a bonificaciones en las cotizaciones sociales del personal técnico implicado en el desarrollo.

Como en México hay deducciones fiscales a través de donaciones, pero a diferencia de las deducciones por mecenazgo de la Ley 49/2002, operan cuando el donativo se realiza a entidades beneficiarias (fundaciones, asociaciones de utilidad pública, etc.) definidas en su art. 16;

“a) Las entidades sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen fiscal establecido en el Título II de esta Ley.

b) El Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades autónomas de carácter análogo de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales.

³⁷ José de la Uz. **Las Rozas digitaliza el riego de todos los parques y jardines de la ciudad para ahorrar un 40% de agua.** Disponible en: < <https://www.lasrozas.es/node/10291?>> (Consulta: agosto 11, 2025).

³⁸ Diario Madrid, **Madrid Nuevo Norte, comienza la transformación.** Disponible en línea: < <https://diario.madrid.es/blog/2020/06/02/madrid-nuevo-norte-comienza-la-transformacion/?>> (Consulta: agosto 11, 2025).

Enrique Gómez De las Heras. **Así será el centro de actividad económica de Madrid Nuevo Norte.** Disponible en línea: < <https://observatorioinmobiliario.es/noticias/organizaciones/asi-sera-el-centro-de-actividad-economica-de-madrid-nuevo-norte/?>> (Consulta: agosto 11, 2025).

- c) Las universidades públicas y los colegios mayores adscritos a las mismas.*
- d) El Instituto Cervantes, el Institut Ramon Llull y las demás instituciones con fines análogos de las Comunidades Autónomas con lengua oficial propia.*
- e) Los Organismos Públicos de Investigación dependientes de la Administración General del Estado.”⁴⁰*

Los donativos pueden ser en dinero, en bienes, de carácter simbólico o incluso cesiones gratuitas de uso expresamente admitidas en el art. 17 tras la reforma de 2023. Ahora en Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el art. 19 fija una deducción del 80 % para los primeros 250 € y del 40 % para el resto, que sube al 45 % si se dona a la misma entidad durante tres ejercicios consecutivos, con el límite general del 10 % de la base liquidable que establece el mismo ordenamiento.

En el caso del Impuesto sobre Sociedades, el artículo 20 permite una deducción del 40% y 50% por "fidelidad". Esta deducción tiene un límite del 15 % de la base imponible y se puede usar el exceso en los siguientes 10 años. Además, la Ley de Presupuestos puede elevar hasta 5 puntos porcentuales tanto porcentajes como límites cuando se declare que las actividades sean prioritarias de mecenazgo; está en el artículo 2 de la ley 49/2002. Como alternativa al donativo, los convenios de colaboración empresarial fundamentados en el art. 25 permiten que la aportación del colaborador sea gasto deducible a cambio de la difusión de su participación.

Las donaciones bajo el régimen de mecenazgo⁴¹ se justifican porque alinean el interés público con incentivos privados, ya que se permite gestionar recursos estables y verificables hacia actividades de interés general (por ejemplo, ciencia, educación, cultura, inclusión social y sostenibilidad urbana/ambiental, etc.) con seguridad jurídica y medición de impacto. Para la empresa, el mecenazgo no es solo filantropía, sino que es una inversión social, de tal forma que su estrategia, que mejora el desempeño del ASG (ambiente, social y gobernanza), fortalece sus esfuerzos sociales para operar, crea vínculos con universidades, ONG y comunidades, y se acompaña de un incentivo fiscal en cuota que reduce el costo

⁴⁰ Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo. (Promulgada: Dic 23, 2002/ene 1, 2024).

⁴¹ NORMA FORAL 4/2019, de 20 de marzo, de Régimen Fiscal de las Entidades sin fines lucrativos y de Los Incentivos Fiscales al Mecenazgo. (Promulgada: marzo 20, 2019/julio 29, 2022).

neto de la aportación sin desnaturalizar el fin público. Para las instituciones y la ciudad, estas aportaciones complementan el gasto gubernamental. Aceleran proyectos con alto retorno social (el ejemplo más claro que sucede en los pueblos españoles sobre temas de espacio público, accesibilidad, arbolado, innovación urbana). Además, elevan estándares de gobernanza al exigir publicidad, rendición de cuentas y evaluación. Por ende, el mecenazgo multiplica el impacto social de cada peso aportado y convierte a contribuyentes y ciudadanía en agentes corresponsables del desarrollo.

Como hemos observado, la legislación española no incluye beneficios fiscales directos relacionados con el desarrollo urbano. Es claro que esta falta se compensa, en parte, gracias a la existencia de otras formas de colaboración entre el sector público y el privado. Los incentivos fiscales en España se han concentrado principalmente en ámbitos como la investigación, el desarrollo tecnológico, la innovación, la eficiencia energética y el mecenazgo cultural, pero no han llegado a reconocer expresamente la inversión privada en proyectos de infraestructura urbana o espacio público como gastos deducibles. Sin embargo, ello no significa que el marco jurídico español carezca de herramientas para fomentar la participación privada en la transformación de las ciudades.

Un elemento clave lo constituyen los Partenariados Público-Privados, regulados en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público. A ellos ya se hizo referencia en el Capítulo I. Estos partenariados permiten establecer relaciones contractuales de largo plazo entre la administración y la iniciativa privada. En estas relaciones, esta última asume responsabilidades significativas en la financiación, ejecución, operación y mantenimiento de infraestructuras o servicios urbanos. Gracias a este modelo, ciudades como Madrid y Barcelona han impulsado proyectos de regeneración urbana, movilidad sostenible, rehabilitación de barrios y desarrollo de ciudades inteligentes, con resultados visibles en términos de modernización tecnológica, eficiencia en la gestión de recursos y revitalización de entornos urbanos degradados.

Aunque los PPP no tienen naturaleza fiscal, sí funcionan como un incentivo indirecto. Al permitir que el sector privado participe con seguridad jurídica en proyectos de vasta escala, se reducen los riesgos de inversión. Además, se facilita la recuperación de costos

mediante tarifas, explotación de servicios o contraprestaciones públicas. De esta forma, se crea un esquema de corresponsabilidad que persigue los mismos objetivos que un beneficio fiscal: usar correctamente los recursos privados hacia fines colectivos de interés público.

Así, puede afirmarse que, si bien en España no existe todavía un régimen de deducciones o créditos fiscales específicamente orientados al desarrollo urbano, los PPP representan un instrumento esencial para la regeneración urbana y la consolidación de ciudades sostenibles e inclusivas. Esto demuestra que la cooperación institucional puede suplir, al menos parcialmente, la ausencia de estímulos tributarios directos.

2. DERECHO COLOMBIANO

El derecho colombiano, a diferencia del español y mexicano, sí cuenta con una legislación que, aunque no es tan detallada en temas fiscales como la española, establece beneficios claros para personas físicas y morales que realicen inversiones en proyectos de desarrollo urbano, forestal o de infraestructura, sin importar que dichas inversiones estén directamente vinculadas a su actividad empresarial o a su objeto social.

Aunado al párrafo anterior, Colombia tiene tres mecanismos para deducir impuestos sin que sea parte de la actividad económica u objeto social de las personas. El primero sería la reforestación, ya que el artículo 253 del Estatuto Tributario colombiano menciona que:

“Los contribuyentes del impuesto sobre la renta obligados a presentar declaración de renta dentro del país, que establezcan nuevos cultivos de árboles de las especies y en las áreas de reforestación, tienen derecho a descontar del monto del impuesto sobre la renta, hasta el 20% de la inversión certificada por las Corporaciones Autónomas Regionales o la Autoridad Ambiental Competente, siempre que no exceda del veinte (20) % del impuesto básico de renta determinado por el respectivo año o período gravable.”⁴²

Lo que el legislador quiere decir es que se establece un incentivo fiscal claro para promover actividades de reforestación. Este artículo dispone que los contribuyentes que inviertan en la siembra de cultivos forestales pueden descontar hasta el 20 % del valor de

⁴² **Estatuto Tributario Nacional de Colombia.** (promulgada mar 30 de 1989/dic 13, 2022).

dicha inversión del impuesto sobre la renta, siempre que esta esté certificada por la autoridad ambiental competente. La norma no condiciona el beneficio a la actividad económica principal del contribuyente, lo que permite que tanto personas físicas como jurídicas accedan a este incentivo, aun si la reforestación no forma parte de su objeto social. Esto convierte al artículo 253 en un mecanismo robusto de política pública, ya que facilita la participación del sector privado en proyectos de recuperación ambiental, genera beneficios fiscales inmediatos y promueve un impacto positivo a largo plazo en sostenibilidad y desarrollo territorial.

Este incentivo se complementa con la Ley 139 de 1994, que crea el Certificado de Incentivo Forestal. Esta ley otorga un apoyo económico directo por parte del Estado para cubrir los costos de establecimiento y mantenimiento de las plantaciones forestales: hasta un 75% para pequeños propietarios y hasta un 50% para medianos y grandes propietarios. Además, el incentivo cubre el mantenimiento de las plantaciones hasta por cinco años.⁴³

Aunque no se trata estrictamente de beneficios fiscales en todos los casos, estos mecanismos reducen de manera significativa los costos de inversión y fomentan la participación privada en proyectos que contribuyen al desarrollo sostenible, la mejora del entorno y la revalorización urbana y territorial. Esta amplitud y flexibilidad hacen que el sistema colombiano, en ciertos aspectos, sea más accesible que el español y el mexicano, ya que permite que cualquier contribuyente, sin importar su actividad económica principal, pueda acceder a incentivos si decide invertir en este tipo de proyectos.

En marzo de 2022, Nestlé Colombia, junto con la Federación Nacional de Cafeteros y con acompañamiento del Ministerio de Ambiente, anunció un programa para sembrar 7.5 millones de árboles en Antioquia, Risaralda y Valle del Cauca, como parte de su plan de reforestación y de su meta de cero emisiones netas a 2050.⁴⁴ Para 2025, la empresa reporta más de 2.8 millones de árboles sembrados y una reducción acumulada del 43% de sus

⁴³ **Ley 139 de 1994.** (promulgada: Jun 22, 1994).

⁴⁴ Constanza Gómez. **Nestlé Colombia reduce 43% sus emisiones de carbono y avanza hacia meta del 2050.** Disponible en línea: <<https://www.minambiente.gov.co/nestle-con-el-apoyo-de-la-fnc-sembrara-75-millones-de-arboles-en-colombia/>>. (Consulta: agosto 25, 2025).

emisiones de GEI frente a 2018. Este caso en particular no busca como objeto “pagar menos impuestos”, sino combinar objetivos del medioambiente y abastecimiento responsable con instrumentos públicos que bajan el costo de establecer y mantener las plantaciones, lo que permite hacer el proyecto a gran escala y con seguimiento en el tiempo.⁴⁵

El segundo mecanismo son las donaciones a entidades sin ánimo de lucro con régimen especial. Generan beneficios fiscales tanto para la empresa receptora como para el donante. Estas organizaciones, que deben tener un objeto social de interés general (educación, salud, medioambiente, cultura, investigación, entre otros), están obligadas a reinvertir sus excedentes en dichos fines y a cumplir con altos estándares de transparencia ante la Unidad Administrativa Especial Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

Cuando un contribuyente realiza una donación a una ESAL avalada, puede deducir hasta el 25% del valor donado de su impuesto de renta, siempre que cuente con los certificados y requisitos exigidos por la normativa de estrategia sobre sostenibilidad. Así, este esquema no solo fortalece a las organizaciones sociales que trabajan en causas comunitarias, sino que también permite a las empresas y ciudadanos contribuir de forma directa al desarrollo social con un retorno fiscal tangible.⁴⁶

El tercer mecanismo, que es el más importante, menciona cómo hay deducciones para las personas físicas o morales. Estas se configuran a través de la interacción de los artículos 158-1 y 256 del Estatuto Tributario. Estos artículos regulan los beneficios fiscales asociados a la inversión en proyectos de investigación, desarrollo tecnológico e innovación. Lo más trascendente es que no se requiere que sea parte de tus actividades económicas ni del objeto social, la ley no distingue eso. Según el artículo 158-1 del Estatuto Tributario, que dice:

⁴⁵ Constanza Gómez. **Nestlé, con el apoyo de la FNC, sembrará 7,5 millones de árboles en Colombia.** Disponible en línea: <<https://www.portafolio.co/sostenibilidad/nestle-colombia-baja-43-su-huella-de-carbono-y-acelera-hacia-meta-de-cero-emisiones-637176>> (Consulta: agosto 25, 2025).

DIAN. RÉGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL. Disponible en línea: <<https://www.dian.gov.co/impuestos/sociedades/Regimen-Tributario-Especial-RTE/Herramientas/Documents/Presentacion-RTE.pdf>> (Consulta: agosto 30, 2025).

“Las inversiones que se realicen en investigación, desarrollo tecnológico e innovación, de acuerdo con los criterios y las condiciones señaladas por el Consejo Nacional de Beneficios Tributarios en Ciencia, Tecnología e Innovación CNBT, serán deducibles en el período gravable en que se realicen. Lo anterior no excluye la aplicación del descuento de que trata el artículo 256 del Estatuto Tributario cuando se cumplan las condiciones y requisitos allí previstos.”⁴⁷

El artículo dispone que la totalidad de las inversiones efectuadas en este tipo de proyectos, siempre que estén certificadas por el Consejo Nacional de Beneficios Tributarios en Ciencia, Tecnología e Innovación y cuenten con la aprobación del Ministerio de Ciencia, Tecnología e Innovación, son deducibles al 100% de la renta bruta en el período gravable en que se realicen. Esta deducción reduce directamente la base gravable, estimulando a las empresas a reinvertir en actividades que generen conocimiento y desarrollo tecnológico.

A su vez, el artículo 256 complementa este beneficio porque dice que

“Las personas que realicen inversiones en proyectos calificados por el Consejo Nacional de Beneficios Tributarios en Ciencia y Tecnología en Innovación como de investigación, desarrollo tecnológico o innovación, de acuerdo con los criterios y condiciones definidas por dicho Consejo, tendrán derecho a descontar de su impuesto sobre la renta a cargo el treinta por ciento (30%) del valor invertido en dichos proyectos en el período gravable en que se realizó la inversión.”

Al reconocer un descuento tributario equivalente al 30% del valor invertido, que se aplica directamente contra el impuesto de renta causado, esto genera que la carga fiscal no sea pesada. La existencia de ambos mecanismos refuerza el carácter estratégico de este régimen, pues no solo disminuye la carga tributaria mediante la deducción, sino que también otorga un crédito fiscal que premia al sector privado por sus inversiones/gastos en la innovación. En conjunto, estas disposiciones ayudan a que haya una política pública orientada a invitar a las personas a fortalecer la competitividad nacional y fomentar la transferencia de conocimiento; por lo tanto, entre más incentivos fiscales hay sobre desarrollo, tecnología e innovación, más rápido puede crecer un Estado.

Se podría decir que la legislación tributaria colombiana tiene mayores avances legislativos sobre el urbanismo que la española, ya que esta última no tiene los mecanismos de deducción fiscal directamente vinculados con el derecho urbano entendido en su

⁴⁷ **Estatuto Tributario Nacional de Colombia.** (promulgada mar 30 de 1989/dic 13, 2022).

definición más amplia, es decir, como el conjunto de normas y condiciones que garantizan tener una ciudad inteligente para los ciudadanos.

A lo largo de la investigación se ha evidenciado que, si bien existen incentivos fiscales que promueven la participación privada en causas de interés general, estos se concentran en sectores específicos como la investigación científica, la innovación tecnológica, la protección del medioambiente o el fortalecimiento del sistema de pensiones. Lo más cercano a un reconocimiento tributario con impacto urbano que encontramos es el caso de reforestación y la certificación que obtienen los contribuyentes en Colombia por sus inversiones en investigación, desarrollo e innovación, en el cual se otorgan beneficios fiscales a quienes realizan inversiones en proyectos de reforestación urbana y rural sin importar el objeto social o actividad económica del contribuyente.

En perspectiva comparada, aunque los ordenamientos han avanzado en reconocer la innovación y la sostenibilidad ambiental como motores de desarrollo, sigue faltando un marco tributario que incentive explícitamente la inversión en infraestructura urbana, espacio público, movilidad sostenible o regeneración barrial desde la lógica del derecho a la ciudad. Lo que deja desatendida la oportunidad de disminuir rápidamente la desigualdad urbana.

Esta ausencia de un mecanismo fiscal urbano limita la participación efectiva entre sector privado, ciudadanía y gobiernos locales para transformar barrios y zonas metropolitanas frente a retos como la desigualdad territorial, el cambio climático y la calidad de vida. Una agenda de política pública podría cerrar esa brecha con instrumentos como un crédito fiscal urbano con métricas de impacto, bonificaciones territorialmente focalizadas y reglas de no doble beneficio, alineadas con objetivos locales y nacionales.

Capítulo IV

MODIFICACIONES A LA LEY FISCAL Y ADMINISTRATIVA

En este último capítulo se presentan propuestas para ajustar la estructura fiscal y los procedimientos administrativos con el fin de facilitar la participación del sector privado en proyectos de desarrollo urbano y sostenibilidad. Las ideas parten del diagnóstico realizado a lo largo del trabajo y buscan alinear los incentivos de empresas y ciudadanía con resultados urbanos verificables: más espacio público de calidad, movilidad segura, infraestructura verde y servicios mejor gestionados.

Sin embargo, cualquier rediseño de incentivos enfrenta límites que conviene reconocer desde el inicio. El primero es el riesgo de abuso mediante prácticas como la simulación de gastos o la inflación de costos, que erosionan la confianza pública y desvirtúan el sentido del esquema. A esto se suma la carga burocrática: trámites poco claros, tiempos largos o criterios discrecionales pueden volver inoperante un beneficio que, en el papel, luce atractivo. Un tercer reto es la verificación del impacto: sin métricas simples y auditorías independientes que confirmen ejecución, mantenimiento y resultados sociales y ambientales, los incentivos pueden premiar acciones simbólicas o de baja calidad.

Existen además barreras organizacionales y políticas. Las instituciones pueden carecer de capacidades técnicas para evaluar proyectos, coordinarse entre sí o supervisar la ejecución; y los cambios que reorientan recursos hacia el largo plazo suelen encontrar resistencia por inercias, prioridades inmediatas o percepciones de pérdida. También preocupa la equidad en el acceso: si el diseño es complejo o costoso de operar, los beneficios terminarán concentrándose en actores con mayor músculo técnico, dejando fuera a PYMES y vecinos organizados. Finalmente, deben anticiparse efectos no deseados en el territorio, como gentrificación, desplazamiento de población, selección de proyectos “vistosos” pero poco

prioritarios, o el riesgo moral de trasladar responsabilidades de mantenimiento a la comunidad sin compromiso real de conservación.

Este capítulo, por tanto, no solo formula ajustes para activar inversiones privadas con utilidad pública; también propone salvaguardas: reglas sencillas y públicas, trazabilidad de cada proyecto, validación técnica proporcional al riesgo, seguimiento con datos abiertos, participación vecinal efectiva y criterios de asignación que prioricen necesidades urbanas objetivas. Con ello se busca que los incentivos funcionen como palancas de bienestar y no como privilegios, orientando recursos hacia intervenciones que eleven de forma medible la calidad de vida en la ciudad.

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Se empezará con el artículo 27, fracción primera, del capítulo de deducciones de la ley del impuesto sobre la renta en México; aquí adelante haremos una tabla que compare el artículo original y los nuevos cambios.

Proyecto de adición a la LISR: artículo 27, fracción XXIII: Tabla comparativa.

Texto original	Propuesta de cambio.
“Ser estrictamente indispensables para los fines de la actividad del contribuyente, salvo que se trate de donativos no onerosos ni remunerativos, que satisfagan los requisitos previstos en esta Ley y en las reglas generales que para el efecto establezca el Servicio de Administración Tributaria y que se otorguen en los siguientes casos:”	“Ser estrictamente indispensables para los fines de la actividad del contribuyente, salvo que se trate de donativos no onerosos ni remunerativos, que satisfagan los requisitos previstos en esta Ley y en las reglas generales que para el efecto establezca el Servicio de Administración Tributaria y que se otorguen en los siguientes casos:” (El resto del artículo es igual). (Se agrega una nueva fracción).

	XXIII. Serán deducibles al 100% las erogaciones aprobadas por la autoridad competente y destinadas a obras y servicios que fomentan el desarrollo urbano y ambiental en los siguientes supuestos: a) Defensa y promoción de los derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que México sea parte. a.1) Garantía del derecho a un medioambiente sano y al aire limpio, mediante proyectos de reforestación, mitigación de contaminación, tratamiento de aguas y energías limpias. y energías limpias. a.2) Consolidación del derecho a la ciudad, entendido como el acceso equitativo y sustentable a espacios públicos, vivienda digna, infraestructura urbana y movilidad eficiente. a.3) Fomento del derecho a la educación y a la cultura, a través de programas de inclusión social, acceso digital, formación comunitaria y promoción cultural. Para efectos de esta fracción, las erogaciones previstas en los incisos anteriores se consideran parte de la construcción y fortalecimiento de ciudades inteligentes, en la medida en que integren innovación, sostenibilidad y la promoción efectiva de derechos humanos. Para la aplicación de la deducción, la obra tiene que ser de dominio público y existir acta de recepción definitiva con indicadores de impacto y cumplir con reglas generales que emita el Servicio de Administración Tributario.
--	---

En el artículo 28 no serán deducibles estas erogaciones de la fracción XXIII del artículo anterior cuando (i) generen un activo de propiedad o aprovechamiento exclusivo del contribuyente, (ii) se pretenda acumular doble beneficio con otros estímulos o créditos federales, estatales o municipales por el mismo gasto, o (iii) no se acredite el mantenimiento mínimo durante el periodo que fije la autoridad técnica.

Y en Artículo Transitorio, se necesitara que el servicio de administración tributaria, en coordinación con SEDATU y los municipios/estados, emitan en un máximo de 180 días naturales los lineamientos de certificación, métricas y todos los formatos de registro público de proyectos, y como la reforma entrará en vigor el 1 de enero del ejercicio fiscal siguiente a su publicación y sólo aplicará a obras autorizadas y ejecutadas con posterioridad a dicha fecha, esto quiere decir que se prohíbe la retroactividad, es necesario agregar esto porque si no sería un caos fiscal en el país, además en caso de excedentes por topes concurrentes, éstos podrán amortizarse hasta por cinco ejercicios, esto es porque se quiere evitar que proyectos grandes pierdan beneficio, por lo tanto procura que las obras se hagan bien y que no exista la presión que dé ya no haya una deducción por el gasto. Es necesario que haya una coordinación de control porque se prevé que haya facultades de verificación, permanencia y causales de pérdida del beneficio; esto garantiza que el incentivo compre resultados, no solo facturas.

Estas nuevas adiciones a la Ley del Impuesto sobre la Renta reflejan cómo la insuficiencia o negligencia de las políticas gubernamentales ha hecho necesario establecer mecanismos legales que permitan unir los esfuerzos de personas físicas, personas morales, ciudadanía organizada y autoridades para la realización de obras de madurez conectadas, vinculadas directamente con la promoción de derechos humanos y el desarrollo urbano sostenible.

La propuesta parte del principio de corresponsabilidad social y urbana, mediante el cual se reconoce que la construcción de una ciudad inteligente no es tarea exclusiva del

Estado, sino un esfuerzo que involucra a todos los actores sociales.⁴⁸ Así, los contribuyentes no solo aportan recursos a Hacienda, sino que se convierten en agentes activos de transformación urbana.

El acceso a estos beneficios será sencillo y transparente: el contribuyente podrá ingresar al portal del Servicio de Administración Tributaria dentro del apartado de “Aportaciones a los Derechos Humanos”, donde se desplegarán opciones como reforestación, mejoras urbanas, infraestructura comunitaria y proyectos de innovación social; todo tipo de material y producto tendrá su precio ya preestablecido a nivel de mercado en el apartado, mostrando al público transparencia de precios. Al elegir la obra, debes indicar en qué municipio se llevará a cabo y explicar, con el principio de buena fe, por qué este proyecto, que además de ser de uso público universal y no exclusivo, ayudará al bienestar de la comunidad y a la sostenibilidad de la ciudad.

Después, las Secretarías de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal (dependiendo de la construcción) serán la primera instancia evaluadora, encargada de verificar que la propuesta cumpla con los parámetros legales, que no genere violaciones a derechos de terceros y que se ajuste al interés público. Si es procedente, el alcalde autoriza una intervención en dominio público mediante convenio de colaboración con ejecución directa; este será suscrito entre el contribuyente y la autoridad, se convertirá en un documento de interés público y deberá publicarse en los portales oficiales de transparencia y en las plataformas gubernamentales correspondientes. Esta publicidad permitirá que cualquier ciudadano, organización social o institución académica pueda acceder a la información, dar seguimiento al proyecto y auditar el cumplimiento de los compromisos asumidos.

El y/o los contribuyentes diseñarán, contratarán y ejecutarán la obra a su costo y riesgo, con supervisión municipal y por una empresa tercera, dependiendo del convenio; se cumplen pruebas de calidad y seguridad, se otorga recepción provisional, se corrigen.

⁴⁸ Ministerio Secretaría General de Gobierno. **POLÍTICA PARA LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL MARCO DE LA CORRESPONSABILIDAD.** Disponible en línea: <https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_chl_pol.pdf> (Consulta: septiembre 11, 2025).

observaciones y, cumplidos los estándares, se firma acta de recepción definitiva e incorporación al inventario municipal, por lo tanto, se activa el beneficio fiscal urbano diseñado por la política del proyecto.

Para entender aún mejor el convenio, tendrá que venir con las siguientes cláusulas para su validez:

1. Objeto, alcance y autorizaciones: Identificación de partes, facultades y representantes. Se tendrá una descripción precisa de la obra: tipo, ubicación, linderos, metas, con la autorización para intervenir dominio público y compatibilidad urbanística.
2. Diseño, ejecución y estándares técnicos: Proyecto ejecutivo propio del contribuyente(s) (memoria, planos, cálculos); tendrá los estándares técnicos y normas aplicables. Además, el uso del material de la obra tendrá que ser cien por ciento sostenible, de tal manera que la calidad de la obra pueda durar por varios años, teniendo gastos bajos en mantenimiento. Es necesario que estén los permisos y coordinaciones con servicios, esto es obligación de la entidad pública correspondiente.
3. Cronograma, control y supervisión: Habrá un calendario con los supuestos avances y bitácora de obra. La supervisión será municipal o por una empresa tercera avalada (dependiendo de lo pactado) con un régimen de órdenes de cambio acotadas, agregando pruebas/ensayos, criterios de aceptación y no conformidades.
4. Seguridad, impactos y entorno: Es necesario un plan de seguridad y salud, gestión de tráfico/peatones y cierres temporales. Manejo de residuos y mitigaciones ambientales y con una atención intensa a vecinos y canal de quejas.

5. Responsabilidades, seguros y garantías: Es necesario pactar la responsabilidad en caso de daños a terceros y al dominio público, por lo tanto, será necesario tener seguros y garantías para poner la obra en marcha.
6. Uso público, no exclusividad y señalética: Es prohibido cobrar por la obra, porque estás promoviendo derechos humanos y cualquier aprovechamiento exclusivo. La señalética será solo informativa, el municipio no podrá usar dichas obras como forma de publicidad de sus campañas.
7. Costos, pagos y certificación: Como en cualquier contrato de construcción, se pondrá el costo de la obra, los pagos que se tengan que hacer y, además, no habrá doble beneficio sobre el mismo gasto.
8. Transparencia, datos y participación: Se publicará, como previamente se ha mencionado, en las plataformas de gobierno, todo sobre el proyecto. Es necesario enfatizar la protección de datos personales. Y incentivar mecanismos para facilitar la participación ciudadana para tener el mejor resultado posible.
9. Integridad y conflictos de interés: Cláusulas anticorrupción, regalos y vínculos prohibidos. Es obligatorio que haya una declaración y gestión de conflictos de interés. Y en caso de dudas sobre la ciudadanía o cualquier interesado, habrá auditorías y sanciones por simulación o fraude.
10. Entrega, recepción e inventario: Recepción provisional, corrección de observaciones y recepción definitiva. Es indispensable que haya la incorporación al inventario municipal y manual de mantenimiento inicial y su plazo de conservación a cargo del interesado o del municipio, dependiendo de la obra.
11. Modificaciones, cesión y subcontratación: Habrá reglas en caso de que haya posibles modificaciones al proyecto. Dependiendo de la obra, también se acordarán límites a la cesión del convenio y subcontratistas autorizados.
12. Terminación, penalidades y reversión: Causas de terminación anticipada y rescisión. Por lo tanto, habrá penalidades por incumplimiento grave a las partes y, en caso de

que haya sido él y/o los contribuyentes, habrá una reversión del eventual beneficio fiscal.

13. Controversias, vigencia y jurisdicción: La jurisdicción competente será la del municipio y, en casos excepcionales, la federal.

Con todo lo anterior, la complejidad del convenio debe ser proporcional al alcance y al riesgo de la obra. Si la intervención es reforestar una zona o construir una banquetta, bastan contratos sólidos pero breves, con cláusulas esenciales y anexos técnicos estandarizados, que aseguren calidad, supervisión y entrega sin que sea tan burocrático. El objetivo es ofrecer seguridad legal sin desmotivar a las personas y empresas que deseen mejorar el urbanismo. Solo cuando el proyecto implique una operación, riesgos significativos o daños duraderos al dominio público, se aumentarán los requisitos.

Por lo tanto, cuando se trate de proyectos de mayor importancia (incorporación de transportes colectivos masivos, remodelación de ciudades, reforestación masiva, etc.), la autorización deberá escalar al Congreso del Estado y al Ejecutivo estatal, y en casos excepcionales, cuando el impacto de la obra trascienda lo local y afecte a más de una entidad federativa, corresponderá al Congreso de la Unión y a la Federación resolver su aprobación.

Las obras únicamente podrán ser rechazadas cuando exista prueba objetiva de que su realización vulnera derechos fundamentales o genera un perjuicio directo e inmediato a terceros. En este sentido, la autoridad deberá fundar y motivar debidamente cualquier negativa, presentando una justificación fehaciente, clara, pública y verificable. La mera discrecionalidad administrativa o la falta de interés político no constituirán causa válida de rechazo.

En caso de incumplimiento del convenio, como se vio en las cláusulas de penalidades, ya sea por parte del contribuyente o de la autoridad:

- Si el incumplimiento obedece a actos de corrupción, desvío de recursos o simulación por parte de personas físicas o morales, estas serán juzgadas conforme al sistema de responsabilidades administrativas y al Código Penal Federal, enfrentando

sanciones que podrán ir desde multas hasta la inhabilitación y privación de la libertad.

- Si el incumplimiento deriva de negligencia, encubrimiento o corrupción por parte de las autoridades competentes, éstas serán sometidas a juicio político, en términos de los artículos 108 a 114 de la Constitución, además de las sanciones administrativas y penales previstas en la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

De esta manera, se garantiza que el convenio entre el contribuyente y el gobierno no sea un mero trámite administrativo. Es un instrumento vinculante y exigible, sustentado en los principios de legalidad, transparencia, rendición de cuentas y máxima publicidad. Estos son elementos indispensables para la consolidación de ciudades inteligentes y libres de corrupción.

B. LEY DE HACIENDA MUNICIPAL

Aunque es verdad que el pago del impuesto del predio es muy bajo en comparación con el impuesto sobre la renta o el impuesto sobre el valor añadido, cabe recalcar que sigue siendo una obligación de los propietarios de los predios pagar, de tal manera que se busca encontrar deducciones para facilitar la carga económica de los contribuyentes. Es por eso que se propone que el municipio reconozca un descuento del veinte por ciento sobre el predial anual a las viviendas que acrediten un incremento real de superficie verde o permeable por encima del mínimo normativo exigido en su zona. Para obtenerlo, la persona propietaria presentará proyecto y evidencias. Desarrollo Urbano emitirá un dictamen que verifique el cumplimiento del CAV/CAAV mínimo y el excedente aportado, así como la calidad y la permeabilidad del tratamiento vegetal. El beneficio tendrá vigencia anual y podrá renovarse previa verificación; no será acumulable con otros descuentos sobre el mismo hecho imponible ni con incentivos que computen el mismo gasto. Además, se perderá si se reduce el área verde por debajo del umbral o si se detecta simulación, procediendo la revocación y el cobro de lo bonificado.

Aunado a lo anterior, si el contribuyente actúa de mala fe, se castigará bajo las leyes penales (en caso de deforestación para plantar árboles) y administrativas.

También se tiene contemplado que se otorgue un descuento del veinte por ciento sobre el predial anual a los predios habitacionales que mantengan, de forma permanente, su fachada en buen estado y su banqueta en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad peatonal. Para obtener el beneficio, se necesita una inspección municipal que incluya una lista de verificación. Se deben corregir las observaciones en poco tiempo y, si es necesario, presentar pólizas o documentos que demuestren el mantenimiento preventivo. También se puede sugerir un seguro de responsabilidad civil para la banqueta. El estímulo será una vez al año y se podrá renovar después de una revisión. Se podrá acumular con la deducción verde si se planea el mismo gasto o acción. Sin embargo, se cancelará si se detecta deterioro, problemas, riesgos o simulaciones.

Para ambos incentivos, el municipio donde viva el contribuyente facilitará un proceso simple y claro: habrá una ventanilla única, se publicarán criterios técnicos, habrá un registro público de los terrenos beneficiados y se mostrarán métricas de impacto, como, por ejemplo, metros cuadrados de áreas verdes adicionales, la supervivencia de los árboles y la cantidad de metros de banquetas accesibles. Con ello se asegura certeza jurídica y control social sin burocracia excesiva, alineando el cuidado del espacio público y privado con la mejora de la ciudad.

La incorporación de incentivos fiscales en el impuesto predial resulta esencial porque convierte al contribuyente en un aliado activo del desarrollo urbano sostenible. Aunque el monto de este gravamen es bajo en comparación con otros impuestos, su diseño permite generar un efecto multiplicador inmediato en la calidad del entorno urbano, se busca premiar a quienes incrementan áreas verdes, mejoran la permeabilidad del suelo o mantienen en buen estado las fachadas y banquetas, fomenta prácticas de corresponsabilidad ciudadana que el gobierno, por sí solo, difícilmente podría atender de manera eficiente, ya que en la realidad en la que vivimos tenemos una infraestructura básica urbana deficiente en las ciudades del país. De esta forma, el predial deja de ser un pago meramente recaudatorio para los municipios y se transforma en una herramienta que

vincula el deber de contribuir con el derecho a habitar en ciudades limpias, accesibles y resilientes, consolidando un trabajo en equipo entre hacienda, medioambiente y bienestar comunitario.

C. PROBLEMÁTICAS Y LIMITACIONES DE LA REFORMA.

1. RIESGO DE SIMULACIÓN FISCAL.

Uno de los principales retos que enfrenta la implementación de un esquema de beneficios fiscales vinculados al desarrollo urbano es el riesgo de que ciertos contribuyentes intenten aprovecharlos mediante prácticas fraudulentas. En México existen antecedentes graves de operaciones simuladas, comúnmente conocidas como *factureras*, que expiden comprobantes fiscales de operaciones inexistentes con el único fin de disminuir la carga tributaria. En este contexto, podría presentarse el caso de contribuyentes que simulen la realización de obras urbanas, como reforestación o rehabilitación de espacios públicos, presentando facturas que amparen gastos nunca realizados o inflando los costos de los mismos. Esta práctica, además de violar directamente el artículo 113 Bis del Código Fiscal de la Federación, que tipifica como delito la compraventa de facturas falsas, pondría en riesgo la credibilidad del esquema, generando una pérdida recaudatoria significativa y debilitando la finalidad social de la medida.

A su vez, el procedimiento del artículo 69-B CFF permite a la autoridad presumir operaciones simuladas y publicar listados para desincentivar su uso, lo que evidencia la materialidad del problema en la práctica. En evaluación comparada, incluso la OCDE ha señalado que el uso de facturas falsas operó como un canal de evasión relevante en México. y que su contención elevó los ingresos, reforzando la necesidad de controles ex ante y auditorías independientes en cualquier beneficio fiscal orientado a desarrollo urbano.

Con base en lo anterior, KPMG México explica 5 acciones concretas para mitigar las simulaciones fiscales, siendo estas las siguientes:

1. *“Analizar y documentar a detalle las condiciones comerciales y el soporte de cada*

operación con proveedores;

- 2. Revisar de forma periódica el Diario Oficial de la Federación para identificar listados presuntos o definitivos de EFOS/EDOS y activar defensas en plazo.*
- 3. Verificar el cumplimiento estricto de los contratos, cláusulas, “fecha cierta” y ejecución real para acreditar materialidad.*
- 4. Integrar un expediente de defensa con evidencia trazable de la prestación del servicio o entrega del bien en cada etapa;*
- 5. Y confirmar que el proveedor cuente con activos, personal e infraestructura, y esté al corriente en sus obligaciones fiscales, para descartar riesgos financieros, comerciales y fiscales. Estas medidas, incorporadas al diseño del incentivo y a sus auditorías ex ante/ex post, reducen el espacio para facturas falsas, costos inflados u obras inexistentes y protegen la credibilidad del esquema.”⁴⁹*

Estas medidas, incorporadas al diseño del incentivo y a sus auditorías ex ante/ex post, reducen el espacio para facturas falsas, costos inflados u obras inexistentes y protegen la credibilidad del esquema.

2. EXCESIVA CARGA ADMINISTRATIVA.

Otro obstáculo significativo radica en la posibilidad de que los procedimientos para acceder a estos beneficios fiscales sean demasiado engorrosos. Si el sector privado se enfrenta a trámites largos, autorizaciones múltiples o requisitos poco claros, se corre el riesgo de que el incentivo pierda atractivo, pues el costo administrativo de obtenerlo podría ser mayor que la ventaja fiscal obtenida. La burocracia excesiva, sumada a la poca coordinación entre dependencias municipales, estatales y federales, genera incertidumbre en los contribuyentes y dificulta la puesta en marcha de proyectos urbanos sostenibles. Esto refleja que, sin reglas claras y procesos simplificados, el esquema podría convertirse en un beneficio teórico que en la práctica sea inaccesible para muchos actores.

⁴⁹KPMG **Riesgos en operaciones simuladas.** Disponible en: <https://kpmg.com/mx/es/campaigns/2024/05/hs-riesgos-en-operaciones.html#accordion-59724e007c-item-34c229fdd7> (Consulta: oct 6, 2025).

Según PHC⁵⁰, la forma más efectiva de reducir la carga administrativa y evitar que el incentivo fiscal se diluya en trámites es automatizar procesos con flujos de trabajo y avisos que indiquen qué debe hacerse y quién es responsable en cada etapa. Así se eliminan esperas por firmas y comunicaciones redundantes y los plazos se acortan de forma comprobable.

También conviene distribuir la captura y la validación mediante herramientas de autoservicio, para que cada área registre lo que le corresponde y el equipo administrativo solo valide, evitando cuellos de botella. La gestión documental digital con clasificación y asociación de archivos a cada expediente facilita localizar evidencias al instante y aporta trazabilidad para auditorías. En ciertos casos, la subcontratación de tareas no estratégicas disminuye la carga interna, siempre con control y confidencialidad. Por último, integrar el cumplimiento normativo en las propias herramientas permite anticipar cambios legales y responder con procesos más eficientes; en resumen, automatizar, distribuir, digitalizar y simplificar reduce costos administrativos y vuelve accesible el beneficio fiscal en la práctica.

3. FALTA DE MECANISMOS DE VERIFICACIÓN

La verificación de que los proyectos urbanos efectivamente se llevaron a cabo constituye otro reto central. Para que el beneficio fiscal sea legítimo, deben existir mecanismos que comprueben de manera objetiva y transparente que la obra se realizó y que cumple con parámetros mínimos de impacto social, ambiental o urbano. En ausencia de un sistema de supervisión sólido, se corre el riesgo de otorgar beneficios fiscales a intervenciones mal ejecutadas o incluso inexistentes, lo que daría pie a fraudes o simulaciones. Esto obliga a pensar en la creación de un esquema de certificación independiente, con participación de autoridades fiscales, instancias de desarrollo urbano y,

⁵⁰ Artículo. **Carga administrativa: cómo evitar el exceso de trabajo que retrasa a tu empresa.** Disponible en: <<https://phcsoftware.com/es/artigo/carga-administrativa-evitar-exceso/>> (Consulta: oct 8, 2025).

en su caso, auditores externos, para garantizar que los recursos deducidos tengan un reflejo tangible en el espacio público.

Este punto es sumamente importante, por la notoria corrupción que hay en las instituciones mexicanas (ubicándose en el lugar 140 de 180 países de los más corruptos del mundo)⁵¹ en que, con frecuencia, omiten su deber de vigilancia y permiten que obras privadas de fines públicos se deterioren con el tiempo, por ello, resulta indispensable establecer mecanismos de supervisión independientes a cargo de terceros acreditados que disminuyan la posibilidad de corrupción, operando con transparencia frente a la ciudadanía y habiliten a las personas para ejercer sus derechos y exigir responsabilidades a las autoridades cuando corresponda.

Esto implica lo siguiente:

1. supervisión por terceros acreditados con reglas de elegibilidad y rotación.
2. transparencia activa mediante datos abiertos sobre contratos, costos, hitos de obra, actas de recepción y métricas de desempeño,
3. Mecanismos de denuncia y control social que permitan a la ciudadanía exigir correcciones en tiempo real,
4. cláusulas de mantenimiento multianual y garantías de cumplimiento vinculadas al otorgamiento del beneficio fiscal, y
5. régimen de sanciones administrativas y penales aplicable tanto a servidores públicos como a particulares. De este modo, la vigilancia externa, la trazabilidad financiera y la participación ciudadana operan como contrapesos que previenen el deterioro prematuro de las obras y desincentivan conductas oportunistas.

⁵¹ Transparencia Mexicana, **Índice de corrupción confirma el mandato social de enfrentar de raíz la corrupción en México: Transparencia Mexicana.** Disponible en: <<https://www.tm.org.mx/indice-de-corrupcion-confirma-el-mandato-social-de-enfrentar-de-raiz-la-corrupcion-en-mexico-transparencia-mexicana/>> (Consulta: oct 6, 2025).

De este modo, la vigilancia externa, la trazabilidad financiera y la participación ciudadana operan como contrapesos que previenen el deterioro prematuro de las obras y desincentivan conductas oportunistas.

4. RESISTENCIA POLÍTICA E INSTITUUCIONAL.

La propuesta de otorgar beneficios fiscales al sector privado por participar en el desarrollo urbano también puede enfrentar resistencia política. Los gobiernos suelen mostrarse cautelosos frente a medidas que impliquen renunciar a ingresos fiscales inmediatos, incluso si estas generan beneficios a largo plazo. Además, la aprobación de reformas en esta materia requiere de consensos legislativos que pueden verse obstaculizados por intereses electorales o por presiones de sectores empresariales y sociales con agendas contrapuestas. Aunado a ello, las instituciones encargadas de aplicar la medida pueden carecer de capacidad técnica, recursos humanos o voluntad política para supervisar de manera eficaz el cumplimiento de estos proyectos, debilitando el esquema desde su diseño normativo hasta su ejecución práctica.

5. DESIGUALDAD EN LA APLICACIÓN DE BENEFICIOS.

Finalmente, debe reconocerse el riesgo de que los incentivos fiscales propuestos terminen beneficiando únicamente a grandes corporativos con acceso a asesoría fiscal y legal altamente especializada, mientras que las pequeñas y medianas empresas, o los ciudadanos particulares, no puedan aprovecharlos en igualdad de condiciones.

Un ejemplo claro sobre las riquezas entre municipios de Nuevo León es la comparación entre el presupuesto del 2025 del municipio de San Pedro Garza García, siendo seis mil ochocientos ochenta y cinco millones quinientos setenta y un mil (6,885,571,000), mientras que el de Santa Catarina es de ciento cuatro millones quinientos setenta y ocho mil veintinueve pesos (104,578,029). La diferencia es de un 98.48%; por lo

tanto, podría generar una brecha de inequidad, en la que los actores con mayor capacidad económica y técnica concentren las ventajas fiscales, relegando al resto de la población y contradiciendo el objetivo social del esquema. Para evitarlo, sería necesario diseñar mecanismos de acceso proporcional, con reglas diferenciadas que permitan que tanto individuos como empresas de distintos tamaños participen activamente en el desarrollo urbano y reciban un beneficio justo y equitativo.

Por lo tanto, cuando una persona física o moral destine parte de sus erogaciones a mejorar infraestructura básica sostenible en un municipio, y con el fin de prevenir desigualdades territoriales, se propondrá un esquema de corresponsabilidad por el cual se le invite a replicar una porción de esas intervenciones (banquetas accesibles, arbolado urbano, obras menores de espacio público) en municipios con mayor rezago. Este mecanismo promueve la equidad intermunicipal, multiplica el impacto social de la inversión y alinea el incentivo fiscal con objetivos de cohesión territorial.

La reforma solo será viable si se blinda contra la simulación, reduce la carga administrativa, incorpora verificación independiente, enfrenta la resistencia institucional y evita la captura por actores con mayor capacidad. Para ello, tres pilares: trazabilidad y auditoría externa, tramitación digital estandarizada y acceso proporcional con corresponsabilidad territorial.

CONCLUSIÓN

El origen de esta investigación fue la ausencia de políticas públicas para proteger derechos humanos básicos vinculados al derecho urbano. Todos los días millones de personas siguen sin disfrutar la infraestructura sostenible básica como, por ejemplo: banquetas seguras para caminar sin miedo; transporte público que conecte barrios con centros de estudio y trabajo de forma digna; áreas verdes cuidadas que refresquen el clima y protejan la salud; y cruces peatonales que verdaderamente resguardan al peatón. Ante esta realidad, se trazó una ruta de trabajo para convertir el discurso sobre derechos urbanos en reglas aplicables.

En primer lugar, se revisó qué entiende el orden jurídico mexicano por derechos urbanos y cómo deberían manifestarse. En lugar de tratar la “ciudad inteligente” como una moda tecnológica, se la asumió como un método de gestión, en otras palabras, decisiones que facilitan servicios de calidad, uso responsable de datos y evaluación constante de resultados. Dado que la mayoría de la población vive en zonas urbanas, esta concentración exige gobiernos capaces de planear, financiar y mantener infraestructura básica con criterios de sostenibilidad que busquen beneficiar a las generaciones futuras sin afectar las actuales.

A partir de la revisión constitucional y legal federal, Ciudad de México y Estado de Nuevo León, se identificó un catálogo amplio de derechos y, por contraste, las brechas entre obligación y realidad. En el papel, la responsabilidad de las autoridades frente al bienestar colectivo es clara; en la práctica, tropieza con limitaciones de recursos, procesos complejos y vacíos de coordinación. Es por eso que el trabajo analizó el sistema fiscal y administrativo del desarrollo urbano. Se descubrió que no hay una forma actual clara de incluir la inversión privada en espacios públicos, movilidad segura o infraestructura verde a través de un incentivo fiscal bien estructurado.

Lo más cercano en el país son las donaciones y algunas figuras ligadas a investigación, desarrollo e innovación; asimismo, existen las asociaciones público-privadas

y figuras contractuales emparentadas, sin embargo, estas herramientas suelen dirigirse a proyectos monumentales y técnicamente complejos, en detrimento de intervenciones básicas o de escala media sobre fraccionamientos que mejoran de inmediato la vida cotidiana. De ahí la relevancia de explorar opciones comparadas que inspiren un rediseño sobrio y verificable.

El derecho comparado aportó tres lecciones. En España, el mecenazgo permite que empresas y personas colaboren con proyectos de interés general a cambio de un beneficio fiscal que premia la constancia. Esto favorece programas multianuales en lugar de apoyos aislados. En cambio, los patnariados público-privados se han diseñado para conservar y proteger derechos urbanos con una lógica de prestación duradera. Por otro lado, el sistema de innovación demuestra que un diseño técnico cuidadoso puede generar soluciones urbanas y ambientales cuando hay criterios claros y una verificación independiente.

En Colombia, la política de reforestación destaca por combinar un beneficio fiscal moderado con corredores verdes y mantenimiento, de modo que el valor ambiental se multiplica. Un rasgo clave de su enfoque de I+D+i es que el beneficio no depende de que la intervención pertenezca al giro principal ni al objeto social de la empresa; lo importante es el impacto público verificable y el reconocimiento administrativo mediante certificación.

Con esta base, la investigación creó una propuesta que se ajusta a la situación fiscal y administrativa de México: incluir en la Ley del Impuesto sobre la Renta una manera clara de reconocer con reglas simples y medibles los gastos dedicados a espacio público, dicho beneficio solo se activará si se cumplen ciertas condiciones públicas y si el expediente está en orden, siendo estas condiciones la aprobación de acuerdo con las normas locales, la recepción formal por parte del municipio, las responsabilidades de mantenimiento con personas encargadas y plazos establecidos, la verificación independiente antes y después, y un seguimiento financiero que evite recibir el beneficio dos veces, así, el incentivo deja de ser una idea y se convierte en un contrato con la realidad: si hay resultados, se reconoce, si no, no procede.

Para evitar que el procedimiento se vuelva pesado, se plantea una tramitación ligera y acotada en tiempos, distinta de las APP, ya que aquí la autoridad responsable debería aprobar proyectos que tengan un plan técnico claro, vincular la ejecución a metas específicas que se puedan comprobar y hacer que la recepción municipal sea una verificación del cumplimiento, por lo tanto, el SAT podría también publicar precios de mercado para insumos comunes, para ser más transparente y evitar el aumento de costos. Además, si hay incumplimientos graves que causen daños, se establecerían responsabilidades y sanciones claras.

Esta propuesta se coordina con la hacienda municipal para alinear el incentivo federal con el predial, las aportaciones por mejoras y los planes de desarrollo urbano, ya que, cuando federación, estados y municipios comparten lenguaje regulatorio, disminuye la discrecionalidad y se agiliza la decisión pública.

La medición de impacto es el disco duro del modelo, ya que no bastan inauguraciones de obras privadas con fines públicos, sino que se requieren indicadores entendibles por cualquiera, es decir, menos siniestros viales en los cruces intervenidos, más metros de banqueta continua y accesible alrededor de escuelas y paradas, un mayor número de árboles con evidencia de supervivencia a 12 y 24 meses y, no menos importante, mejoras en calidad del aire o mitigación de islas de calor en zonas de mayor exposición. Estos datos permiten a la autoridad supervisar, al contribuyente saber qué se reconoce y a la ciudadanía observar efectos tangibles.

La investigación también identifica riesgos y propone salvaguardas, por ejemplo, la simulación y la inflación de costos afectan la confianza; los trámites complicados desincentivan la participación; y una verificación débil premia acciones simbólicas. No solo eso, sino que la desigualdad de capacidades técnicas entre municipios puede generar aplicación inequitativa, es por eso que, para reducir este problema, se implementan controles antes y después, límites proporcionales según el tipo de intervención, un proceso de contratación claro, auditorías independientes y apoyo técnico a los municipios con menos recursos, para que el sistema no se enfoque solo en unas pocas ciudades.

Asimismo, se transparentan límites de la investigación: no se obtuvieron entrevistas con titulares de alto nivel en gobiernos estatales ni con mesas directivas del Congreso, aunque ello no impide formular la propuesta, sí exige considerar los incentivos políticos que aceleran o frenan reformas. En diálogos con cuadros medios y especialistas surgieron reservas sobre riesgos de abuso, pérdida recaudatoria de corto plazo y captura por corporaciones inmensas, es decir, que estas objeciones obligan a precisar salvaguardas y a recordar que el objetivo no es perdonar impuestos, sino comprar resultados públicos verificables con un costo fiscal razonable y alto retorno social.

La implementación tiene que ser gradual, obras acotadas y visibles en zonas donde los beneficios se midan a corto plazo, por lo tanto, es necesario datos de avance periódicos y comprensibles, una corrección rápida de lo que no funcione y blindaje normativo de lo que entregue valor. Es por eso por lo que la participación ciudadana ha de ser sencilla y oportuna, y la ventanilla de autorización, acompañante y no meramente receptora de papeles, por lo tanto, el éxito depende tanto de la norma como de la cultura institucional que la ejecute.

La sostenibilidad recorre todo el texto y se traduce en un mensaje para las presentes y futuras generaciones. El desarrollo sostenible es un método de gestión, esto implica priorizar proyectos que reduzcan desigualdades, protejan la salud y minimicen la huella ambiental, hídrica, de carbono y, sobre todo, la demanda de planeación, datos abiertos y mantenimiento con responsables, presupuesto y metas claras. Con esta idea, el incentivo propuesto no compite con el gasto público, sino que lo complementa y lo hace más eficaz.

El análisis comparado deja aprendizajes adaptables a la legislación actual, por ejemplo, el mecenazgo español premia la constancia; el régimen de innovación muestra que un excelente diseño técnico puede activar soluciones urbanas y la experiencia colombiana enseña que porcentajes moderados se vuelven palancas potentes cuando hay verificación y articulación territorial, en todos los casos, el beneficio se vincula a resultados y a reglas verificables.

En términos legales, la propuesta cambia el enfoque habitual sobre qué gastos se pueden deducir, ya no se centra solo en los gastos necesarios para el contribuyente, sino en el efecto que estos gastos tienen en la comunidad, por lo tanto, este ajuste se sostiene en una idea básica: los impuestos no solo recaudan, también pueden ser política pública cuando se diseñan con legitimidad, proporcionalidad y controles suficientes, por tanto, el Derecho Fiscal no queda fuera del derecho a la ciudad, sino que puede ser uno de sus instrumentos.

La investigación concluye con un estándar de honestidad intelectual en la evaluación. Los incentivos mal diseñados generan privilegios y eliminan la confianza, que, al decir verdad, es muy baja hoy en día, los proyectos bien diseñados cambian conductas. multiplican el valor social de cada peso invertido por el sector privado, la diferencia está en reglas claras, información pública y capacidad de corregir. El pueblo no requiere discursos largos, lo que necesita son banquetas terminadas y accesibles, cruces seguros donde antes había riesgo, parques que se mantienen y un transporte público digno.

Finalmente, se propone una agenda de continuidad, en la que se desarrollen métricas operativas de impacto urbano para cualquier municipio, es por eso que es indispensable la cooperación federación-estados para compartir capacidades y datos, así se podrá evaluar el costo fiscal neto frente al ahorro en accidentes, salud y productividad. Definitivamente, también es necesario diseñar mecanismos de participación ciudadana que mejoren las obras sin frenarlas a través de recursos legales pertinentes.

En resumen, México necesita reglas que conviertan la promesa de los derechos urbanos en proyectos que se ven y se usan, este incentivo fiscal condicionado a resultados, con trámites claros y verificación independiente, puede ser el instrumento faltante para dar un paso gigante a una sociedad más igualitaria, esto no quiere decir que se sustituye la inversión pública, es por eso, que con una arquitectura institucional que premie lo que funciona y corrija lo que no, la vida urbana puede dejar atrás carencias y avanzar hacia un estándar de dignidad cotidiana, y sobre todo, con reglas claras, medición honesta y rendición de cuentas, la cooperación entre gobierno, empresas y sociedad deja de ser un deseo y se vuelve un método para mejorar la vida de millones de personas.

Las iniciativas en la vida llegan a ser difíciles y caras, pero la realidad es, que es mucho más caro no hacerlas.

Diego Hernán Reyes Piñeyro.

BIBLIOGRAFÍA.

a) DOCTRINA.

Alcaldía Mayor de Bogotá. Atención y servicio a la ciudadanía. Disponible en línea:
<<https://www.ambientebogota.gov.co/-que-debo-hacer-si-necesito-un-permiso-o-autorizacion-para-aprovechamiento-forestal-de-arboles-aislados->>.

Álex Vásquez. **Cómo transformó el Cablebús los viajes en CDMX.** Disponible en línea:
<<https://www.elfinanciero.com.mx/bloomberg-businessweek/2024/10/11/como-transformo-el-cablebus-los-viajes-en-cdmx/>>

Artigo. **Carga administrativa: cómo evitar el exceso de trabajo que retrasa a tu empresa.** Disponible en línea:
<<https://phcsoftware.com/es/artigo/carga-administrativa-evitar-exceso/>>.

Constanza Gómez. **Nestlé Colombia reduce 43% sus emisiones de carbono y avanza hacia la meta de 2050.** Disponible en línea:
<<https://www.minambiente.gov.co/nestle-con-el-apoyo-de-la-fnc-sembrara-75-millones-de-arboles-en-colombia/>>.

Constanza Gómez. **Nestlé, con el apoyo de la FNC. Sembrará 7,5 millones de árboles en Colombia.** Disponible en línea:
<https://www.portafolio.co/sostenibilidad/nestle-colombia-baja-43-su-huella-de-carbono-y-acelera-hacia-meta-de-cero-emisiones-637176>.

CR México. **Cómo la planificación urbana mejora la infraestructura de las ciudades.** Disponible en línea:
<<https://crmexico.mx/como-la-planificacion-urbana-mejora-la-infraestructura-de-ciudades/#:~:text=Participaci%C3%B3n%20Ciudadana,de%20su%20entorno%20resulta%20esencial.>>>.

DIAN. **Régimen Tributario Especial.** Disponible en línea:
<<https://www.dian.gov.co/impuestos/sociedades/Regimen-Tributario-Especial-RTE/Herramientas/Documents/Presentacion-RTE.pdf>>.

Diario Madrid. **Madrid Nuevo Norte comienza la transformación.** Disponible en línea:
<<https://diario.madrid.es/blog/2020/06/02/madrid-nuevo-norte-comienza-la-transformacion/>>

Enrique G. **Así será el centro de actividad económica de Madrid Nuevo Norte.** Disponible en línea:
<<https://observatorioinmobiliario.es/noticias/organizaciones/asi-sera-el-centro-de-actividad-economica-de-madrid-nuevo-norte/>>.

Estíbaliz Moreno. **Formas jurídicas de colaboración público-privada.** Disponible en línea: <file:///Users/diegoreyes/Downloads/cultural-hosting-20120613-moreno.pdf>.

GCON4. **Principales desafíos para las organizaciones sin fines de lucro.** Disponible en línea:

<<https://gcon4.com/es/principales-desafios-para-las-organizaciones-sin-fines-de-lucro/>>.

I'MNOVATION. **Semáforos inteligentes: luz verde al control del tráfico con IA.** Disponible en línea:

<<https://www.imnovation-hub.com/es/sociedad/semaforos-inteligentes#:~:text=con%20sem%C3%A1foros%20inteligentes-,Qu%C3%A9%20son%20los%20sem%C3%A1foros%20inteligentes,periodos%20vacacionales%20de%20menor%20actividad.>>>.

María Moreno. INESEM Business School. **Máster en Ciudades Inteligentes y Sostenibles.** Disponible en línea: <<https://mylxp.inesem.es/overview>>.

James P. **Asociaciones público-privadas.** Disponible en línea: <<https://idbinvest.org/es/soluciones/servicios-de-asesoria/asociaciones-publico-privadas>>

KPMG. **Riesgos en operaciones simuladas.** Disponible en línea: <<https://kpmg.com/mx/es/campaings/2024/05/hs-riesgos-en-operaciones.html#accordion-59724e007c-item-34c229fdd7>>.

José de la Uz. **Las Rozas digitaliza el riego de todos los parques y jardines de la ciudad para ahorrar un 40% de agua.** Disponible en línea: <<https://www.lasrozas.es/node/10291?>>>.

La Jornada. **La Sedatu actualizará 500 programas de desarrollo municipal del país.** Disponible en línea: <<https://www.jornada.com.mx/noticia/2021/04/06/politica/la-sedatu-actualizara-500-programas-de-desarrollo-municipal-del-pais-9770?>>>.

Las Rozas. **Digitaliza el riego de todos los parques y jardines de la ciudad para ahorrar un 40% de agua.** Disponible en línea: <<https://www.lasrozas.es/node/10291>>.

Las Rozas Innova. **Compra Pública de Innovación.** Disponible en línea: <<https://lasrozasinnova.es/compra-publica-innovadora/>>.

Las Rozas Innova. **Sigue apostando por la Compra Pública de Innovación con una nueva licitación.** (gemelo digital de movilidad). Disponible en línea: <<https://lasrozasinnova.es/las-rozas-gemelo-digital-movilidad/>>.

Máster en Ciudades Inteligentes y Sostenibles. Disponible en línea: <<https://mylxp.inesem.es/overview>>.

Pablo Mogne. **Distrito Castellana Norte pide a BBVA, Merlín y San José que refuercen su capital.** Disponible en línea:

<https://cincodias.elpais.com/cincodias/2022/02/15/companias/1644948933_511411.html>.

Paola Ramón. **Dan permiso a Ternium de contaminar al nivel de todo California.**

Disponible en línea:

<<https://abcnoticias.mx/local/2025/2/19/dan-permiso-ternium-de-contaminar-al-nivel-de-to-do-california-240647.html>>.

Política para la Participación Ciudadana en el Marco de la Corresponsabilidad. Disponible en línea: <https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_chl_pol.pdf?>.

PwC. **Impuestos ecológicos en México y su impacto en las organizaciones.** Disponible

en línea: <<https://www.pwc.com/mx/es/soluciones/esg/impuestos-verdes.html>>.

Transparencia Mexicana. **Índice de corrupción confirma el mandato social de enfrentar de raíz la corrupción en México.** Disponible en línea:

<<https://www.tm.org.mx/indice-de-corrupcion-confirma-el-mandato-social-de-enfrentar-de-raiz-la-corrupcion-en-mexico-transparencia-mexicana/>>.

UNAM. Impuestos verdes. Disponible en línea:

<<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/7/3051/5.pdf>> (Consulta: 4 feb. 2025).

Zhe Sun. **Modelado de gemelos digitales basado en datos y conocimiento para operación y mantenimiento inteligentes.** Disponible en línea:

<<https://www.mdpi.com/2076-3417/15/1/231>>.

Elena Borrell. **El agua en las Smart Cities, una apuesta de futuro.** Disponible en línea:

<<file:///Users/diegoreyes/Downloads/Reportaje-agua-smart-cities-apuesta-futuro-tecnologia-es.pdf>>.

b) LEGISLACIÓN.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (Promulgada: feb 5, 1917/ene 17, 2025).

Constitución Política de la Ciudad de México. (Promulgada: feb 5, 2017/oct 3, 2024).

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León. (Promulgada: dic 16, 1917/may 29, 2023).

Código fiscal de la federación. (Promulgada: dic 31, 1981/nov 12, 2021).

CONVENCION AMERICANA DE DERECHOS HUMANOS. (Promulgada: May 7, 1981/ene 17,2002).

Estatuto Tributario Nacional de Colombia. (promulgada: mar 30 de 1989/dic 13, 2022).

Ley de Impuestos sobre la Renta. (Promulgada: dic 11, 2011/abr 1, 2024).

Ley de Asociaciones Público Privado. (Promulgada: ene 16, 2012/jun 15, 2018).

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. (Promulgada: Nov 8, 2017/ mar 31, 2022).

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. (Promulgada: Nov 2, 2014/ dic 20, 2022).

Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo. (Promulgada: Dic 23, 2002/ene 1, 2024).

Ley 139 de 1994. (promulgada: Jun 22, 1994).

NORMA FORAL 4/2019, de 20 de marzo, de Régimen Fiscal de las Entidades sin fines lucrativos y de Los Incentivos Fiscales al Mecenazgo. (Promulgada: marzo 20, 2019/julio 29, 2022).

Presupuesto de egresos de San Pedro Garza García. (promulgado dic 20 de 2025).

Presupuesto de egresos de Santa Catarina. (promulgado: ene 14 de 2025).

c) JURISPRUDENCIA.

IS. BASE IMPONIBLE. GASTOS DEDUCIBLES. RETRIBUCIÓN DE LOS ADMINISTRADORES. VIGENTE EN 2002 Tesis Sala Contenciosa Administrativa, TRIBUNAL SUPREMO Sentencia 575/2024, abril de 2024, Referencia NFJ092973, REC. N. 8081/2021. Disponible en línea: TS <<https://www.fiscal-impuestos.com/sites/fiscal-impuestos.com/files/NFJ092973.pdf>>

“RENTA. LA PROCEDENCIA DE LAS DEDUCCIONES EN EL IMPUESTO RELATIVO NO ESTÁ CONDICIONADA AL HECHO DE QUE LAS EROGACIONES RESPECTIVAS SE VINCULEN NECESARIAMENTE CON LA ACTIVIDAD PREPONDERANTE DEL CONTRIBUYENTE. Tesis 1a. XLVI/2009, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIX, abril de 2009, página 589, registro digital 167388. Disponible en línea: SCJN <<https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/167388>>.

“RENTA. INTERPRETACIÓN DEL TÉRMINO ‘ESTRICTAMENTE INDISPENSABLES’ A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 31, FRACCIÓN I, DE LA LEY DEL IMPUESTO RELATIVO (LEGISLACIÓN VIGENTE EN 2002 Tesis 2a. CIII/2004, visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XX, diciembre de 2004, página 565, registro 179766. Disponible en línea: SCJN <<https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/179766>>.