

MetrópoliMid

LA REVISTA URBANA DE MÉRIDA

¡SUSCRÍBETE!

Innovación, pieza clave de la
10ª edición del **Smart City Expo**
LATAM Congress 2025

Año 07, N.º 73
Julio 2025.

metropolimid.com.mx

• CONSEJO DIRECTIVO •

Leticia Torres Mesías Estrada
David Montañez Rufino

• CONSEJO CONSULTIVO •

Jorge Bolio Osés
Ricardo Combaluzier Medina
José Gerardo García-Gill
Ricardo López Santillán
Raúl Monforte González
Eduardo Monsreal Toraya
Susana Pérez Medina
Luis Sauma Castro
Liz Zumárraga

• EDITORIAL •

David Montañez Rufino
Director general

Jorge Alberto López Tec
Diseño gráfico y editorial

Karen Daniela May Puerto
Gestión editorial y contenidos

Montserrat Beatriz Cáceres Gamboa
Comunicación y redes

Emiliano Uribe Aguilar
Corrección de estilo

Ana Luisa Montalvo Balam
Auxiliar de diseño gráfico

Ximena Elizabeth Canché Canul
Auxiliar de gestión de contenido

MetrópoliMid., Año 7. N.º 73, julio 2025, es una publicación periódica electrónica, mensual, publicada y editada por Consultoría de Desarrollo Urbano, Movilidad y Espacio Público, S.C.P., con domicilio en la ciudad de Mérida, Yucatán. www.metropolimid.com.mx, direccion@metropolimid.com.mx ISSN versión digital en trámite. El contenido y las opiniones expresadas por los autores no necesariamente reflejan la postura del editor de la publicación o de MetrópoliMid. Se autoriza cualquier reproducción parcial o total de los contenidos o imágenes de la publicación, siempre y cuando sea sin fines de lucro, citando invariablemente la fuente sin alteración del contenido y dando los créditos autorales. El propósito de esta publicación es contribuir a un adecuado desarrollo urbano y sostenible.

Maestría en Diseño Estratégico

M.E. Regina Carrillo Espinosa
Coordinadora de Posgrados | Escuela de Diseño
posgrados.disenho@modelo.edu.mx
(999) 930-19-00 Ext: 2404



Licenciatura en Diseño e Innovación

LAM. Heber Luna
Coordinador de Licenciatura | Escuela de Diseño
hluna@modelo.edu.mx
(999) 930-19-00 Ext: 2404



**ASESORÍA JURÍDICA
GRATUITA
RELACIONADA AL
SECTOR INMOBILIARIO**



**OFRECEMOS MÁS DE
10 CERTIFICACIONES
AVALADAS POR LA SEP Y
ESTÁNDARES DE COMPETENCIA**

**SI ERES ASESOR
INMOBILIARIO...**

AFÍLIATE AL SESISY



<https://sesisy.com.mx>

[/sesismexico](https://www.facebook.com/sesismexico)

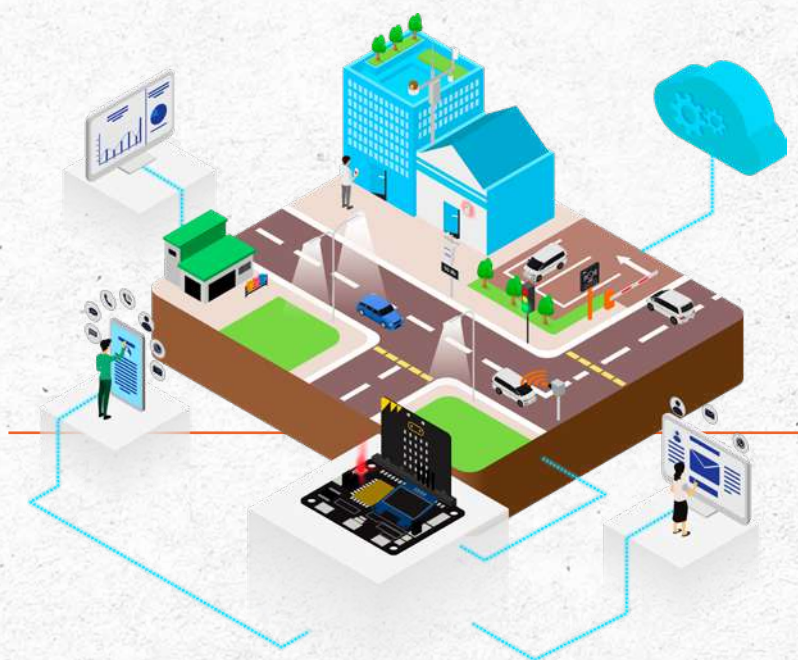
999 458 0329

ÍNDICE



Año 7
N.º 73
Julio 2025

MetrópolisMid
LA REVISTA URBANA DE MÉRIDA



- 02** Editorial | **Smart City Expo LATAM: tecnología e innovación, pero con creatividad humana**
- 04** El naranja: la fuerza de la paz activa
- 06** La innovación, pieza clave de la 10ª edición del Smart City Expo LATAM Congress 2025
- 11** Entrevistas Smart City Expo LATAM Congress 2025
- 15** Mérida: destino turístico competitivo, sostenible e inclusivo
- 19** ¡Vámonos de parque!
- 20** CIUDAD MODELO | Análisis fiscal de la adquisición de un inmueble a causa de herencia
- 24** De la vinculación a la cédula de identificación inmobiliaria
- 28** Mapa: Costo aproximado de la vivienda

Smart City Expo LATAM: tecnología e innovación, pero con **creatividad** **humana**



Smart City Expo LATAM Congress regresó a Puebla, y el mes pasado se llevó a cabo su décima edición bajo el lema "Creando oportunidades, reduciendo brechas".

Smart City: la innovación en América Latina

El avance tecnológico, combinado con la creatividad y la asertiva detección de necesidades en nuestras comunidades, es pieza central para contribuir a reducir la brecha social y generar verdaderas transformaciones sostenibles en las ciudades en temas como la movilidad, el espacio público y el ordenamiento territorial. Este fue el espíritu detrás de la décima edición del Smart City Expo LATAM Con-

gress, que "contó con más de 8,500 asistentes, más de 320 ponentes, alrededor de 220 instituciones y empresas, más de 300 alcaldes y con la participación de 1,000 ciudades, tanto nacionales como internacionales".

En entrevista con *MetrópoliMid*, Manuel Redondo, presidente de PRONUS, nos dejó claro que uno de los propósitos centrales del Congreso es articular actores, experiencias y voluntades para generar innovación y sinergias a favor del desarrollo sostenible. Así lo refleja el hecho de que uno de los conferencistas magistrales haya sido Marcus Dantus, fundador de Startup México y tiburón de Shark Tank.



"El avance tecnológico, combinado con la creatividad y la asertiva detección de necesidades en nuestras comunidades, es pieza central para contribuir a reducir la brecha social y generar verdaderas transformaciones sostenibles en las ciudades en temas como la movilidad, el espacio público y el ordenamiento territorial. Este fue el espíritu detrás de la décima edición del Smart City Expo LATAM Congress".

Las ideas pueden surgir de cualquier parte

Otra de las apuestas fuertes de PRO-NUS a través del Smart City Congress, es que las ideas, la creatividad y, por lo tanto, la solución a muchos de nuestros problemas en América Latina, pueden surgir con un enfoque distinto a través de las nuevas generaciones. Por ello los jóvenes tuvieron un lugar especial en esta décima edición, con la iniciativa piloto de *City Beats*, donde niños menores de 12 años se involucraron en temáticas urbanas y sociales, y nos compartieron su forma de ver la ciudad.

Tecnología sí, pero con Gobernanza

Finalmente, quiero cerrar con una reflexión: la tecnología es una herramienta muy poderosa que genera soluciones, con aplicaciones prácticamente ilimitadas, en áreas como la movilidad, el transporte público, el cuidado del medio ambiente, la salud, la educación, la planeación urbana e, incluso, en la propia gestión pública... pero no puede —ni debe— prescindir del factor y la intervención humana.

En palabras de Víctor Sánchez —alcalde de Soacha, Colombia, entrevistado en esta misma edición—, "es tan importante acompañarnos de tecnología y de desarrollo en materia de inteligencia artificial, como también lo es no olvidar el componente humano, que es lo que garantiza el acompañamiento ciudadano y que el Estado tenga la oportunidad de mejorar la calidad de vida de todos".

En conclusión, la tecnología —desde la gestión de datos y el equipamiento avanzado, hasta la inteligencia artificial aplicada a la movilidad, la salud o la planeación urbana— sólo alcanza su verdadero valor cuando va de la mano con la empatía, el juicio y la creatividad humana.



David Montañez Rufino

Maestro en Diseño, Gestión y Dirección de Proyectos. Fundador y director general de la plataforma urbana M50.

correo: direccion@metropolimid.com.mx

El naranja: la fuerza de la paz activa

• La entrevista con **Leticia Torres Mesías** •

a **María José Roche Cano**

Estamos cerca de llegar al final de la serie del color, y en esta ocasión platicamos con María José Roche Cano sobre la importancia del color naranja.

Tener emociones, pero emociones sabias

El naranja es un color secundario formado y forjado por el amarillo (sabiduría) y el rojo (amor, emoción). Por eso el camino del ser humano es de un amor sabio. Ese mismo actuar con la fuerza de ambos es el conducto hacia la paz. Quien no se forma en saber y en emocionalidad inteligente, no avanza. Se trata de tener emociones, pero que sean sabias.

Las emociones llegan, a veces, sin preguntar; y es importante saber que eso ocurre en cada ser humano para ser capaces de tener objetividad. La emoción desmedida nunca es la respuesta. Los momentos emotivos nos hablan de que estamos vivos, y con el color naranja se propicia la provisión de todo. Es un color que está asociado a la proveeduría de la vida, el que nos dice: mi mundo lo contiene todo y yo he de trabajar para merecerlo.

El equilibrio de tomar lo que nos corresponde

Ahí afuera está todo, y el naranja nos ayuda a obtener lo que nos corresponde. Si tomamos de más, distorsionamos, y si tomamos de menos habrá desequilibrio. Somos merecedores de lo que nos dará vida plena y eso se trabaja con pensar, sentir y actuar desde la paz. Si estamos en paz, es seguro que propiciemos felicidad y así mismo no sentiremos que nos falta nada.

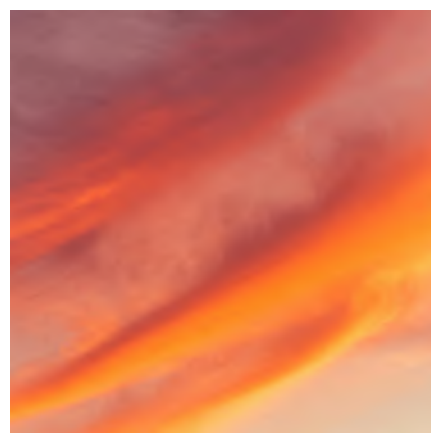
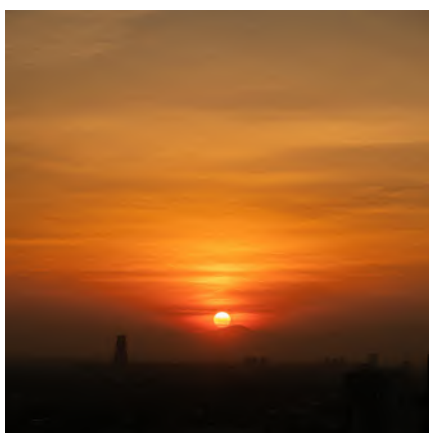
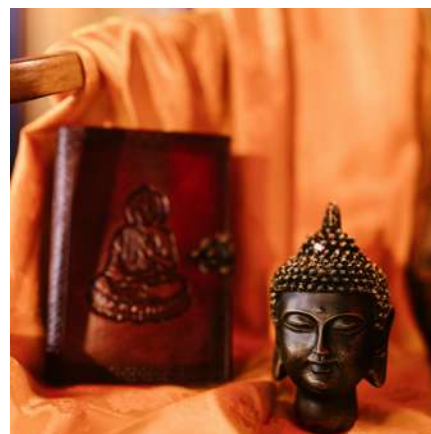
Cuando se siente la necesidad de algo, eso que nos suministra se hace presente con fluidez. En la Biblia se dice: "pide y se te dará". Más sólo se da cuando hay la armonía necesaria de esos valores de suministro con la paz. El bloqueo mental proviene de un desbalance entre mente sabia y emoción contenida.

La fuerza de la paz activa

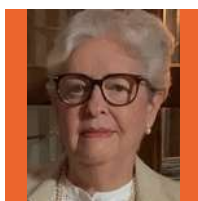
El naranja es la fuerza de la paz activa y la provisión, es decir, es actuar con convencimiento.

Podremos desarrollar el amor a lo que nos rodea y hacer de los entornos algo mucho mejor si estas emociones van de la mano de la paz activa. En el universo está todo, si queremos una buena provisión, habremos de propiciarla, bien llevada y apoyada en el color naranja.

El naranja tiene una fuerza que disipa dudas, nos ayuda a hacer los actos cotidianos con fuerza de convencimiento y voluntad de lograr. Para el equilibrio real es necesario practicar la generosidad, quien da lo que es necesario, así mismo, recibirá.



Adelanto a nuestros lectores que, en la próxima edición, concluiremos esta interesante serie con el color violeta. Hasta la próxima.

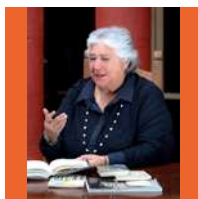


María José Roche Cano

Antropóloga por la UADY. Colaboradora de Estamos Aquí, en el área de Bienestar Espiritual.

web: estamosaqui.mx

blog: majocreativa.blogspot.com



Leticia Torres Mesías Estrada

Arquitecta por la UADY. Maestra en Administración Pública por la UVM. Docente en la Universidad Modelo y Cofundadora de Habitar y más.

correo: ltorresmesias@gmail.com



La innovación, pieza clave de la 10ª edición del Smart City Expo LATAM Congress 2025

Entrevista a Manuel Redondo, presidente de PRONUS

De regreso en la ciudad que vio nacer el encuentro de ciudades inteligentes, en el mes de junio se realizó con éxito la décima edición del Smart City Expo LATAM Congress (SCELC), en el Centro Expositor de Puebla. Bajo el lema "Creando oportunidades, reduciendo brechas", se realizaron sesiones orientadas a compartir ideas y buenas prácticas en temas como la transformación digital, el espacio público, la movilidad, la sostenibilidad y el liderazgo territorial.

En su décima edición, el Smart City Expo LATAM Congress contó con más de 8,500 asistentes, más de 320 ponentes, alrededor de 220 instituciones y empresas, más de 300 alcaldes y con la participación de 1,000 ciudades, tanto nacionales como internacionales. En los tres días del evento, gracias a la participación de gobiernos, instituciones, organizaciones, empresas, universidades y profesionistas, fue posible el intercambio y la colaboración para compartir y generar una visión conjunta de lo que es una ciudad inteligente, sostenible, y justa para todos sus habitantes.

Puebla, nuevamente el epicentro de las ciudades inteligentes

En entrevista con Manuel Redondo, presidente de PRONUS —la empresa detrás de este encuentro de ciudades inteligentes—, éste nos comparte cómo fue la experiencia de estar de nuevo en Puebla y los alcances de este magno acontecimiento.

“En el 2016 hicimos la primera edición de este evento. Después, en 2019, comenzamos a cambiar de sede y por fortuna hemos tenido también muchos años muy exitosos [...] Estuvimos [en Mérida] hasta el 2024; a partir de ahora regresamos también con mucho entusiasmo a la ciudad de Puebla y hemos tenido un grandísimo evento. Hemos podido vincular a muchísimas empresas, gobiernos, universidades... todos pensando en cómo mejorar nuestras ciudades, que al final de cuentas son el mejor reflejo de nuestras sociedades en el mundo. A través de la tecnología, de la innovación y sobre todo de la colaboración, es posible hacer mejores lugares para vivir”.

¿Se puede innovar en México y en América Latina?

Uno de los principales aprendizajes de esta edición del Smart City Expo LATAM Congress 2025, fue la innovación. Con conferencias como la de Marcus Dantus —fundador de Startup México y tiburón de Shark Tank México— que ofrecieron un panorama positivo sobre el potencial del país para convertirse en un centro de innovación gracias a la creatividad y la detección de necesidades, se evidenció que en México y América Latina existe el potencial y las ganas de hacer un cambio en nuestras ciudades.



"Creo que estamos en un momento, particularmente en México y en América Latina, en donde todas estas tecnologías y cambios que se han dado en otras partes del mundo se pueden implementar en nuestras ciudades para reducir las brechas y crear oportunidades en todos los sentidos. [...] De eso se trató el evento, más de 300 ponentes, que durante tres días estuvieron hablando en torno a cómo crear oportunidades y reducir brechas en las ciudades de México y América Latina".

La innovación al alcance de todas y todos

Y es que —a comparación de lo que generalmente se cree— la innovación no consiste únicamente en la invención, también se puede alcanzar simplificando procesos, cambiando los modelos de funcionamiento actuales, combinando funciones o mejorando el diseño de nuestras ciudades. Es por esto por lo que estos espacios de intercambio, colaboración, diálogo y contrastes se vuelven necesarios para la transformación de las urbes y la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos.

"La innovación no necesariamente requiere tecnología, requiere de ideas, creatividad y también de colaboración. Si la innovación la dejamos solamente en un escritorio, en un laboratorio, no la ponemos al servicio de la gente y no colaboramos para ello, pues no es suficiente esa creación. Eso, precisamente, es lo que buscamos en este evento, que en un mismo techo se puedan reunir el sector público, el sector privado, las universidades, los ciudadanos, los medios de comunicación y, entre todos, innovar en proyectos que puedan transformar nuestros territorios y nuestras ciudades".

Las ideas pueden surgir de cualquier lugar

En alineación con fomentar el espíritu de transformación y transición hacia mejores prácticas, en esta edición del Smart City Expo LATAM Congress, las mentes más jóvenes fueron parte de los invitados especiales para conocer y descubrir sobre temas urbanos y sociales.

"Hicimos una iniciativa que seguramente la podremos llevar a otras ciu-

dades, este fue un primer piloto que se llama *City Beats*. Es una iniciativa con organizaciones de la sociedad civil, en donde involucramos a niños de diferentes edades, pero todos de menos de 12 años, para que comiencen a ver lo que pueden lograr. En las ciudades se están, efectivamente, haciendo cosas buenas y los niños tienen unas ideas y una claridad que por supuesto que nos falta en la discusión y estamos muy contentos de comenzar esta iniciativa".



Los grandes logros del SCEL 2025

"Nos pusimos el listón muy alto. En esta edición tuvimos el Encuentro Nacional de Alcaldes por la Innovación y la Prosperidad compartida con el INAFED (Instituto Nacional para el Federalismo y el Desarrollo Municipal) del Gobierno Federal, y la Secretaría de Gobernación. Estamos muy contentos con esta colaboración porque tenemos a muchos alcaldes que, en estos tres días, estuvieron compartiendo y colaborando con toda esta comunidad que queremos en América Latina para mejores ciudades".

Ante estos grandes alcances, el Smart City Expo LATAM Congress, como todos los años, presentó nuevos temas, innovaciones y vanguardia en el desarrollo de las ciudades. Para la siguiente edición, en 2026 quedamos a la espera de una propuesta renovada que continuará fortaleciendo su posicionamiento como el espacio clave para el impulso de ciudades inteligentes, sostenibles y resilientes.

"Para tener mejores ciudades hay que sumar a más empresas, gobier-

nos, más innovación y colaboración. La próxima edición del 2026 en junio coincide con el inicio del Mundial, entonces seguramente haremos algo especial desde Smart City Expo LATAM Congress aprovechando estas circunstancias".

"Con innovación, tecnología bien aplicada y colaboración, tenemos la esperanza, muy cercana y clara, de tener mejores ciudades y mejores entornos en nuestro planeta".

¡GRACIAS!
NOS VEMOS EN
2026
DEL 2 AL 4 DE JUNIO



Karen Daniela May Puerto

Jefa de Gestión de Contenidos y Comunidad en MetrópoliMid. Estudiante de décimo semestre de la licenciatura en Diseño del Hábitat.

correo: editorial@metropolimid.com.mx





Comex
Vive tus sueños
PRODUCTO OFICIAL

LA MEJOR SELECCIÓN ESTÁ DE PROMOCIÓN

HASTA

20%

DE DESCUENTO

Y HASTA

12

MESES SIN INTERESES

Promoción válida en tiendas Comex® participantes. Vigencia del 1 de julio al 31 de agosto de 2025. Promoción válida únicamente en la compra de productos y capacidades participantes: Vinimex® TOTAL, Vinimex® Clásica, Comex 100® TOTAL, Pro 1000 Plus®, Acqua 100® TOTAL, Vinimex® 3 en 1. Productos sujetos a disponibilidad. No aplica con otras promociones. Promoción válida en cualquier forma de pago aceptada en tienda. Consulta tiendas Comex® participantes. Términos y Condiciones vigentes de la promoción, así como términos aplicables para Meses Sin Intereses, en comex.com.mx/promociones



Tarjetas de Crédito y Débito



Entrega a domicilio



comex.com.mx



La única empresa mexicana especializada en tecnología para el autismo.



En México 1 de cada 100 niños está dentro del espectro autista y **sólo 1 de cada 8 ha recibido un diagnóstico oportuno.**¹

En ORTMED lo entendemos y por ello somos la única empresa mexicana especializada en desarrollar tecnología accesible para niñas y niños con autismo y otras neurodivergencias.

Escanea para conocer más

Nuestras soluciones están transformando vidas en México y el mundo combinando innovación y empatía para mejorar el presente y el futuro de nuestra niñez.

¹Fuentes: OMS / INEGI / CONAPO



¡MÁS QUE PRODUCTOS, EL VALOR DE AYUDAR!

De la gestión tradicional a la ciudad inteligente: integrar la tecnología en la administración pública

Participando, no sólo como alcalde de la ciudad de Soacha y presidente de la región Metropolitana Bogotá y Cundinamarca —la única región metropolitana en Sudamérica—, sino también como actual presidente de la Federación de Municipios de Colombia, en el Smart City Expo LATAM Congress 2025 en Puebla, México, nos llevamos nuevas experiencias y también pudimos dejar la propia. En la alcaldía de la ciudad de Soacha hemos logrado, durante estos 18 meses de trabajo, una planeación estratégica que nos permite conducir a nuestra urbe hacia una ciudad inteligente, una en donde tengamos la oportunidad de que la tecnología, de la mano de buenas prácticas, permita mejorar la calidad de vida.

Dentro de las principales áreas de atención para alcanzar una ciudad inteligente —como en muchas urbes latinoamericanas—, la más importante es la movilidad. En el caso de Soacha, los esfuerzos deben conducirse a tener la línea tres del metro, la cuarta línea de un sistema de transporte masivo TransMilenio, y la oportunidad de tener un cable aéreo dentro de nuestra ciudad que comunique los espacios de mayor vulnerabilidad con las estaciones que conducen hacia el distrito capital, a Bogotá.

Otro aspecto importante son las prácticas de un buen gobierno. Entender que la administración debe conducir a disminuir la tramitología y lograr que, con la tecnología —al igual

que con la inteligencia artificial—, sea posible darle una respuesta inmediata y oportuna a cada uno de los ciudadanos que necesita una solución por parte de la administración de la ciudad.

Por último, tener la oportunidad de que todo nuestro andamiaje conduzca a lograr que los programas sociales tengan un componente de tecnología y, con ello, brindar una mayor calidad en los servicios para nuestros habitantes.

A todas y a todos los mandatarios, administradores y tomadores de decisiones públicas, es tan importante acompañarnos de tecnología y de desarrollo en materia de inteligencia artificial, como también lo es no olvidar el componente humano, que es lo que garantiza el acompañamiento ciudadano y que el Estado tenga la oportunidad de mejorar la calidad de vida de todos.

Por: Víctor Julián Sánchez Acosta, alcalde de Soacha, Colombia.

En Irapuato, la ciudad se construye junto con las personas

En las políticas públicas que estamos desarrollando en Irapuato, ponemos al centro a las personas y usamos la tecnología al servicio de la gente. Este es el segundo periodo que tenemos en el gobierno, y ya desde el primero consolidamos varios proyectos estratégicos donde utilizamos la tecnología para facilitar y acercar servicios, atender reportes ciudadanos y mejorar la gestión en temas de desarrollo inmobiliario; teníamos muchas soluciones tecnológicas. Ahora, en esta administración, nos enfocamos en cómo integrar todo eso en un sistema que nos permita dar seguimiento a todo lo que estamos haciendo y tener una gobernanza más efectiva.

Para esto creamos el Smart City Manager, una plataforma que integra toda la información de la gestión de gobierno. Con esta herramienta somos más efectivos en la gestión de las soluciones para la ciudadanía. Por ejemplo, tenemos el contacto digital 072, un sistema de reportes donde las 24 horas del día, los 365 días del año, se puede hacer reportes de bacheo, luminarias y temas de inseguridad, y lo atendemos ya no en semanas, sino en horas. También poseemos un sistema de escucha social con inteligencia artificial que nos permite saber cuál es la conversación pública y qué es lo que está beneficiando a la gente.

Así ponemos en el centro a las personas, escuchándolas. Generalmente, los institutos de Planeación, para cumplir la norma, hacen algunos foros y lo integran en su programa de gobierno, pero realmente no escuchan a la gente. Por el contrario, lo que nosotros hicimos fue ir a las comunidades y a las colonias, y escucharlos. La ciudadanía incluso propuso sus propios proyectos, y lo que hicimos fue sistematizarlos y darles un cauce. Es así como el corazón de nuestro programa de gobierno es lo que viene de las personas, lo que ellos necesitan. Con base en eso, armamos un andamiaje de proyectos estratégicos que incluyan y posibiliten resolver esas demandas ciudadanas. Por eso decimos que el municipio y las personas siempre deben ser el centro de las políticas públicas.

Por: Salvador Ruíz García, jefe de gabinete del municipio de Irapuato, Guanajuato.



Leica Geosystems: tecnología para capturar las ciudades en alta definición

Leica Geosystems es una empresa suiza con más de 200 años en el mercado. Nuestro principal servicio es hacer equipos de topografía. En la actualidad, hacemos equipos para capturar la realidad en alta definición.

La captura del mundo se puede hacer con diferentes sensores, desde los que son estáticos o los que son equipos móviles. Estos generan una nube de puntos georreferenciados, es decir, que están ubicados dentro de la geografía. Son dimensiones

reales, con una precisión de más o menos 5 milímetros de margen. Recolecta un gran espectro de información con el que puedes hacer análisis planimétricos, de verticalidad, de deforestación, de baches, de asfalto o de señalética... con esto se puede visualizar.

Con el levantamiento que se genera tienes toda la información. Puedes ver, inclusive, la altura de los cables de luz. En muchas ocasiones, esa es una problemática, porque si pasan

camiones de alta envergadura pueden colisionar con los cables. En el tema urbano se ocupa también para ver las vialidades, las carreteras o simplemente para digitalizar todo y hacer una actualización de los planos de alguna ciudad.

La captura de la realidad es la base para generar una *Smart City*. En el Tren Maya, por ejemplo, hay una empresa que emplea equipos de Leica Geosystems y se dedica a hacer el levantamiento de las vías del tren para conocer las condiciones y empezar a vectorizar. La digitalización es algo que viene al alza, y es una herramienta que te permite tener toda la información en muy poco tiempo; facilita el trabajo, disminuye el riesgo para las personas e incrementa la producción.

Por: Daniel Avilés, Gestor técnico de Leica Geosystems.



Jimumex, la empresa de equipamiento urbano que está dejando huella y sonrisas en las comunidades

En Jimumex Equipamiento Urbano, nos especializamos en la fabricación de juegos infantiles y mobiliario urbano con presencia a nivel nacional. Tenemos 30 años desde que se fundó la empresa —iniciada por mi padre y, con el paso del tiempo, retomada por mí— y es un caso de éxito, que empieza como un negocio pequeño, pero que poco a poco va creciendo. Tomé al 100% las riendas del negocio cuando terminé la carrera de ingeniería industrial. Siempre he tenido muchas inquietudes, soy una persona llena de retos y, en su momento, pensé: *quiero hacer algo diferente*. Es por esto por lo que decidí empezar a desarrollar conceptos, y aposté a que tuviéramos un diferenciador, a comparación de todo lo que se fabrica comúnmente.

Yo creo que el lugar ideal en donde nos podemos encontrar todos es en un parque. Entonces, fue aproximadamente hace unos 5 años, que empecé con esta idea de crear algo que fuera temático y sobre todo inclusivo, cultural y educativo, pensando en una accesibilidad universal que sea —sobre todo— más justa, una en donde no existan barreras ni diferencias en clases sociales.

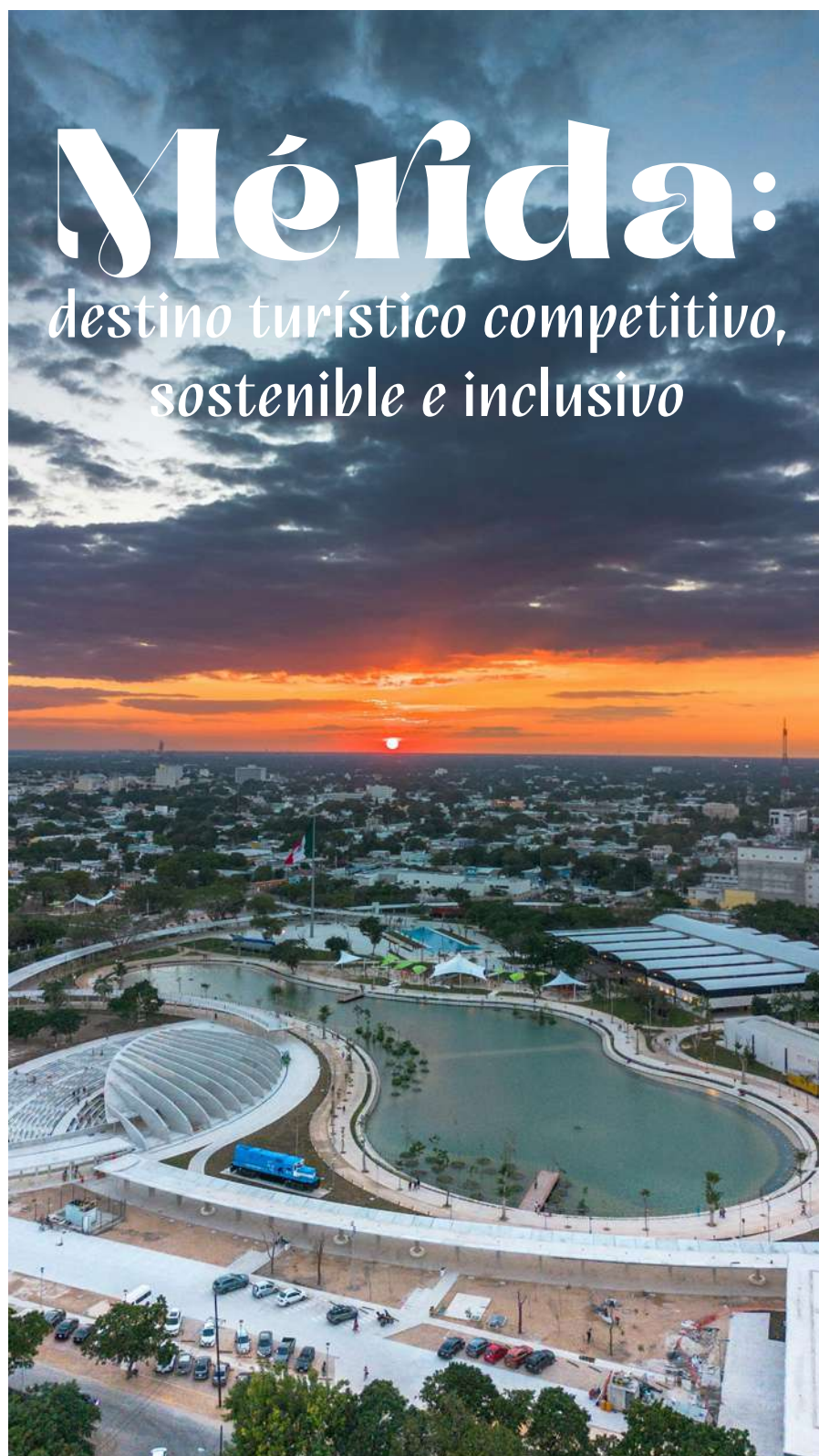
Como ejemplo hemos tenido varios importantes. Uno que a mí me gusta es el parque metropolitano que equipamos en Guadalajara con el tema del tlacuache y el fuego, inspirado

en valores. Es un juego que tiene el cuento en español y en braille, es inclusivo y tiene paneles de motricidad fina. Es uno de los éxitos que hemos tenido.

Al final del día, si hay algo que a mí me mueve, y que es el principal impacto que ha generado Jimumex en las comunidades, es la sonrisa de la gente. En alguna ocasión, iba en el equipo de logística y me tocó entregar unos juegos infantiles en un municipio cerca del volcán de la Malinche. Fue impresionante. Cuando anunciaron que llegamos con los juegos, fuimos recibidos por una gran cantidad de niños. Al empezar a descargar no movimos ni un solo dedo, la población y los niños —incluso aunque estábamos en contra por temas de seguridad— fueron los que descargaron y casi armaron, de la emoción que tuvieron al tener este mobiliario.

Por: Ing. Heriberto Vázquez, Director General de Jimumex.





Entrevista al C. Armando Casares Espinosa, Secretario Técnico de la Unidad de Turismo del H. Ayuntamiento de Mérida.

La Unidad de Turismo Municipal: impulsar el desarrollo fortaleciendo la identidad

La principal función de la Unidad de Turismo Municipal es diseñar, coordinar y ejecutar estrategias de promoción turística que posicionen a Mérida como un destino competitivo, sostenible e inclusivo, impulsando el desarrollo económico local y fortaleciendo la identidad cultural del municipio.

Entre los principales programas que se impulsan para alcanzar este objetivo, están las "Visitas Guiadas Gratuitas en el Centro Histórico", que fortalecen el conocimiento histórico de la ciudad; y la estrategia de capacitación continua para prestadores de servicios turísticos, como hoteles, restaurantes y asociaciones de la ciudad, enfocada en calidad, inclusión, sostenibilidad y atención a los visitantes.



La hospitalidad de la gente: el mayor diferenciador de Mérida

Mérida cuenta con grandes fortalezas que la vuelven un destino turístico de gran atractivo, como lo son una sólida identidad cultural, una riqueza histórica notable, altos niveles de seguridad, infraestructura adecuada y conectividad aérea nacional e internacional. Pero, sin duda, el valor principal y diferenciador es su gente, por su hospitalidad y el orgullo que sienten los meridianos por su ciudad.

Esto ha permitido que, tan sólo en el año 2024, Mérida recibiera 1,941,824 turistas con pernocta, con una ocupación hotelera promedio del 56.7%. Así mismo, en el año 2024 se realizaron 341 eventos en Mérida, recibiendo a 102,673 visitantes que nos visitaron como parte de este Turismo de Reuniones (Observatorio Turístico de Yucatán).¹

Mérida se ha convertido en un destino consolidado en el turismo de reuniones gracias, por un lado, a su infraestructura, conectividad y oferta

de servicios y, por el otro, a que se trabaja en coordinación con el sector privado para atraer congresos, convenciones y ferias.

La oferta turística en Mérida se ha diversificado

La oferta turística en Mérida se ha diversificado con una mayor presencia de experiencias gastronómicas, turísticas sostenibles y eventos internacionales. La demanda ha mostrado una tendencia creciente de visitantes interesados en el turismo cultural, de bienestar y de negocios.

Para fortalecer el interés por nuestra ciudad, el Ayuntamiento de Mérida trabaja en campañas de promoción nacional e internacional, participando en ferias turísticas como: el Tianguis Turístico; FITUR en Madrid, España; y ANATO, en Colombia. Ha hecho también alianzas con aerolíneas, logrado la digitalización de la oferta turística, el fortalecimiento de productos locales y la profesionalización del sector. Además, se promueven políticas de turismo sostenible, eventos locales

y eventos deportivos de talla internacional.

De igual forma, los eventos culturales, gastronómicos y deportivos son elementos clave, pues funcionan como atractores de visitantes, dinamizan la economía y proyectan la imagen de Mérida a nivel nacional e internacional. Eventos culturales como la Noche Blanca y el Festival de las Ánimas, o deportivos como el Maratón de la Ciudad y el Mérida Open Akron de Tenis, fortalecen el posicionamiento de la ciudad como un destino vibrante y diverso.

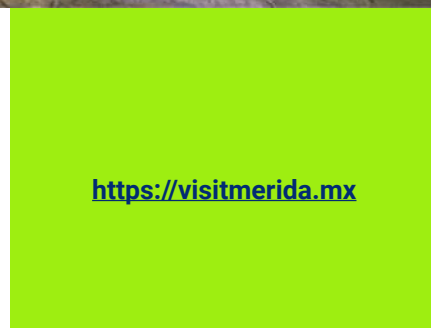
Finalmente, infraestructura urbana como el nuevo corredor gastronómico y otros proyectos implementados en el espacio público, generan un efecto positivo directo en la economía local, ya que mejoran la experiencia del visitante, impulsan la actividad comercial y fortalecen la imagen urbana. Además, estimulan la creación de empleos y fomentan el turismo de calidad.

Participación ciudadana: indispensable para los programas turísticos

Contar con el involucramiento de la comunidad y de los actores ciudadanos es central para el desarrollo del turismo en Mérida. Para ello se realizan convocatorias abiertas con el fin de integrar a productores y artesanos de las Comisarias de Mérida en los programas turísticos. También se organizan foros, talleres y mesas de trabajo donde la ciudadanía puede aportar ideas y propuestas. La visión es que el turismo beneficie a todas y todos.

En cuanto a los sectores académico, privado y social, el Ayuntamiento de Mérida mantiene convenios de colaboración con universidades, cámaras empresariales, colectivos culturales y asociaciones civiles para el desarrollo de investigaciones, prácticas profesionales, innovación turística y promoción conjunta de eventos y productos turísticos.





<https://visitmerida.mx>

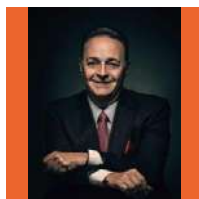
Los retos más grandes que enfrenta Mérida en materia de turismo y desarrollo

Entre los principales retos para Mérida en materia de turismo están: mantener un equilibrio entre crecimiento turístico y sostenibilidad, preservar la identidad local frente a la globalización, mejorar la movilidad urbana, ampliar la oferta de servicios turísticos incluyentes y lograr una distribución equitativa de los beneficios del turismo entre toda la población.

Además, se han identificado ciertos indicios de gentrificación, particularmente en zonas céntricas. Por ello, se promueven políticas de turismo responsable y desarrollo equilibrado, así como el fomento de vivienda

asequible y programas de apoyo a residentes locales con el objetivo de evitar el desplazamiento.

¹Fuente: <https://www.observatoryucatan.org.mx/indicadores>



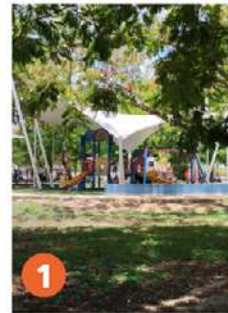
Armando Casares Espinosa

Secretario Técnico de la Unidad de Turismo del H. Ayuntamiento de Mérida. Empresario con más de 30 años de experiencia en el sector turístico.

Vámonos de Parque



Parque La Cuarta



Módulos



Accesibilidad

80 %

Mantenimiento

Excelente

Parque Paseo verde



Módulos



Accesibilidad

80 %

Mantenimiento

Excelente

Parque Municipal de Deportes Extremos



Módulos



Accesibilidad

90 %

Mantenimiento

Excelente

Parque Francisco I. Madero



Módulos



Accesibilidad

60 %

Mantenimiento

Malo

¡Da click para conocer más sobre los parques!

Análisis fiscal de la adquisición de un inmueble a causa de herencia

La transmisión de la propiedad de un inmueble supone un incremento en el patrimonio y, por ende, en la riqueza de cualquier contribuyente. Una de las formas para lograr ello es por una causa de muerte, por lo cual el Derecho Sucesorio prevé condiciones por las cuales el legado familiar sea tutelado y regulado.

Aun y cuando exista el interés jurídico de que los deseos de un testador se cumplan o que el patrimonio familiar

se transmita de manera justa y legítima a los sucesores, la muerte no deja de ser un hecho que tiene efectos en el ámbito fiscal. El momento en que una persona adquiere un bien inmueble representa la materialización del hecho imponible previsto en la ley tributaria y, por ello, la generación de obligaciones fiscales las cuales pueden o no representar el pago de impuestos y derechos ante la adjudicación de una sucesión.



En Yucatán, la mayoría de las personas considera algo natural, simple y justo el recibir una herencia, ya sea porque así lo dispuso una persona en su testamento, o por el hecho de ser un familiar cercano al autor de la herencia. Con esa misma característica de justicia se califica el hecho de que no se tenga que pagar un impuesto por el hecho de incrementar el patrimonio bajo estas circunstancias. Sin embargo, aun y cuando no se contribuya, eso no implica que no existan condiciones de obligaciones fiscales formales ante las autoridades tributarias. Incluso es necesario advertir que dichas obligaciones pudieran cambiar ante una posible reforma fiscal a la ley del Impuesto sobre la Renta que se está gestando en el centro del país, la cual será motivo de otro análisis.

Recordemos que la ley que grava el incremento de la riqueza y las ganancias del contribuyente es la Ley del Impuesto Sobre la Renta (ISR). La perspectiva de la población de no pagar impuestos por esta condición encuentra su fundamento en el artículo 93, fracción XXIII, el cual señala que están exentos del ISR "los ingresos por herencias o legados". Esto quiere decir que cualquier persona que reciba bienes a causa de la muerte de otra, ya sea por testamento o por una sucesión legítima, no constituyen un ingreso gravable que implique el pago de este impuesto.

Sin embargo, estamos frente a una causación, es decir, la materialidad de una hipótesis legal tributaria, lo cual implica el incremento de la riqueza de una persona. Si bien la causación, en



este caso, no genera la obligación fiscal sustantiva del pago del ISR, sí implica que se genere la obligación fiscal formal al contribuyente de hacer la declaración correspondiente respecto a este incremento de su riqueza. En otras palabras, si bien no pagas impuestos por incrementar tu riqueza a causa de heredar, eso no te exime de la responsabilidad de declarar dicho incremento, pues ahora podrías generar nuevos frutos de dicho inmueble (como puede ser una futura venta o un arrendamiento de él), e incluso otras contribuciones como lo es el impuesto predial.

Por otro lado, se debe tomar en consideración que el ISR es uno de los dos impuestos que encuentran cabida en este escenario tributario de las herencias. El otro es el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, o también conocido como ISAI.

El ISAI es un impuesto cuyo acreedor es la tesorería municipal de cada Ayuntamiento. Si bien en todo Yucatán se exenta este impuesto "cuando se adquieran inmuebles por herencia o legado", esta condición no es la misma en todo el país.



En la Ciudad de México, las personas físicas y morales están obligadas a pagar el ISAI incluso en casos en que sea por *mortis causa*. De acuerdo al artículo 115 del Código Fiscal de la Ciudad de México, sólo se puede liberar al adquirente del pago de este impuesto si se cumplen tres condiciones: 1) que el valor del inmueble no exceda de la suma equivalente a 27,185 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; 2) que la inscripción ante el registro público de la escritura de adjudicación sea a más tardar dentro de los 5 años del fallecimiento del autor de la herencia; 3) que los adjudicatarios (herederos) del inmueble hayan sido cónyuge, concubino y/o descendientes en primer grado de la persona finada.

Es decir, el compadre de un difunto bien puede heredar sin pagar un inmueble en Yucatán, sea cual sea el valor de dicho bien, teniendo la posibilidad de dejar pasar todo el tiempo que quiera después de la muerte del autor de la herencia. Por el contrario, en CDMX es necesario cumplir irrevocablemente las tres referidas condiciones para poder exentar el ISAI.

Ahora bien, existen otras latitudes en donde sí se cobran el ISAI de manera generalizada. En Nuevo León existe una legislación aplicable para todos los municipios pero ahí, así como tiene una Ley de Hacienda del Estado de Nuevo León, también existe una Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, en donde se regula el referido ISAI.

Es así que un inmueble ubicado en Monterrey, generaría un impuesto del 3% del valor gravable a cargo del adquirente. Sin embargo, en el artículo 28 bis-1 se establece que en adquisiciones por causa de muerte se deberá cobrar una tarifa única especial por cada inmueble equivalente a 7 cuotas.

El artículo 112 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco reconoce que el traslado de dominio por causa de muerte genera el impuesto sobre transmisiones patrimoniales. Este impuesto grava el mismo objeto que el ISAI. La particularidad que encontramos en esta entidad es que si bien el referido numeral 112 sí hace mención de la "causa de muerte", circunstancia que no sucede en su mínimo listado de condiciones para exentar este impuesto en su artículo 117. Hasta aquí es posible deducir que, si un inmueble en Jalisco se traslada por causa de herencia, se debe pagar la tarifa que marca la ley de ingresos correspondiente a cada municipio del referido estado, siendo que dicha tarifa se aplicaría al valor catastral actualizado del inmueble.

En el caso particular de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, es posible identificar en su artículo 27 una tabla en donde se especifican las tarifas progresivas acorde al valor del inmueble, donde se especifican los rangos, las cuotas y tasas que deberán aplicarse para el cálculo. Sin embargo, en la fracción IV de dicho artículo se especifican beneficios para el caso de sucesiones, en donde se manifiesta



que posterior al cálculo, se puede “aplicar un factor de 0.00 sobre el impuesto” calculado, lo cual implica que la operación sí es sujeto de gravamen, pero con una tasa preferencial. Ese beneficio sólo es aplicable hasta por \$1.7 millones por cada uno de los adquirentes de bienes en Guadalajara. Pero si la masa hereditaria supera los 5 millones de pesos no procederá dicho beneficio.



Pues bien, haciendo la comparativa de las cuatro Entidades Federativas, podemos concluir que en Yucatán contamos con el beneficio fiscal de que un inmueble en Mérida que forme parte de la masa hereditaria de una sucesión sí puede exentar el ISAI; cosa que, en el caso de que el inmueble estuviera en Tlalpan, CDMX, tendría que cumplir ciertos requisitos tanto de valor, temporalidad y vinculación familiar; o que, en el caso de un inmueble en Apodaca, Nuevo León, se tendría una tarifa (cuota) fija para el pago del impuesto; o incluso, si el inmueble se encuentra en Puerto Vallarta, Jalisco, y su valor catastral supera los \$5 millones de pesos, irremediablemente se tendría que pagar un impuesto por transmisiones patrimoniales acorde a la tabla de dicho municipio.

En conclusión, el impuesto que se habrá de pagar por adquirir a causa de muerte tiene un distinto tratamiento en cada entidad de nuestro país, e incluso en cada municipio. Esta puede ser una razón más para que la gente prefiera invertir y adquirir inmuebles destinados al patrimonio y crear un hogar para la familia.

Fuentes consultadas

Ciudad de México. (2024). Código Fiscal de la Ciudad de México. Recuperado de <https://www.finanzas.cdmx.gob.mx>

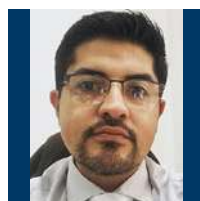
Congreso del Estado de Jalisco (2024). Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco. Recuperado de https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Ley%20de%20Hacienda%20Municipal%20del%20Estado%20de%20Jalisco_3.pdf

Congreso del Estado de Jalisco (2024). Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara. Recuperado de <https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/LeyIngresos2025.pdf>

Congreso del Estado Libre y Soberano de Nuevo León. (2023). Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Nuevo León. Recuperado de https://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/LEY%20DE%20HACIENDA%20PARA%20LOS%20MUNICIPIOS%20DEL%20ESTADO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf?2023-01-25

Municipio de Mérida (2025). Ley de Hacienda del Estado de Mérida para el ejercicio 2025. Recuperado de <http://www.merida.gob.mx/municipio/portal/umaip/indice-ar/archivos/LeyHacienda17.pdf>

Servicio de Administración Tributaria. (2024). Ley del Impuesto sobre la Renta. Recuperado de <https://www.sat.gob.mx>



Alonso Jacob Sánchez Aguiñaga

Lic. en Derecho por la Facultad de Derecho de la UNAM. Maestro en Educación por la Universidad del Valle de México, así como Coordinador de la Licenciatura en Derecho por la Universidad Modelo.

De la vinculación a la cédula de identificación inmobiliaria

De un sueño y un deseo, hacia una aspiración

Existe un sueño que algunos quisiéramos alcanzar, uno lejano y hasta romántico. Un deseo que, como todo aquello que no podemos lograr, se vuelve obsesivo. No, no estoy hablando de hacernos millonarios, sino de que podamos lograr una vinculación real entre el registro catastral, el inmobiliario y el de los derechos, el del Registro Público de la Propiedad Inmobiliaria.

Es un objetivo con el que vivimos algunos y que fue trazado desde la antigua Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL, hoy Bienestar) por los años 2006 y 2007, como consecuencia de los programas de financiamiento al desarrollo inmobiliario. SEDESOL fue su "lugar de aterrizaje" porque era la heredera de algunas funciones de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de su antecesora, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (1982-1992).



A diferencia del programa inicial, éste incorporó a los Registros Públicos de la Propiedad a través de la Secretaría de Gobernación ya que se asumía que la función registral era un tema esencialmente jurídico y de gobernabilidad, mientras que el catastral era técnico y de ingresos. Gobernación elaboró el modelo integral y SEDESOL el óptimo catastral. Afortunadamente, en cierta medida empezaba a desarrollarse un sentido de necesidad por vincular ambos registros, pero con visiones diferentes y marcos conceptuales no unificados, como sigue siéndolo (SEDESOL y SEGOB).

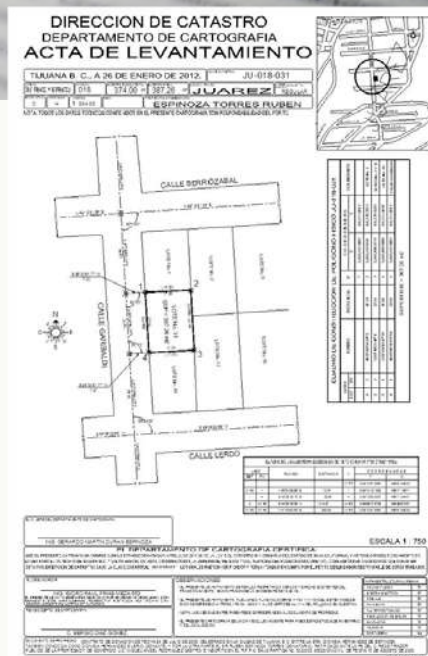
Debo confesar que, durante mis primeros catorce años de ejercicio profesional de vinculación con el desarrollo de proyectos relacionados con catastros, jamás voltee a ver la problemática de los Registros Públicos de la Propiedad y sospecho que muchos en ese ámbito nunca se interesaron en los catastros. Éramos nosotros los técnicos y, aquellos otros, los rudos.

Fue hasta que comprendí la forma en la que el Registro Agrario Nacional (RAN) operaba —colaborando como asesor— cuando vislumbré que el problema es uno solo, y por lo tanto su solución debe ser una también.

Lo que sí tenía claro, desde el principio de mi experiencia, era que catastro y predial son dos cosas diferentes. Uno es el inventario y registro detallado de los inmuebles, y el segundo es correspondiente a las obligaciones con la hacienda pública que todos tenemos si somos propietarios o poseedores de un inmueble.



Ya se empezaba, en aquellos años entre 2006 y 2011, a mencionar la necesidad de vinculación entre los registros físicos inmobiliarios, los catastrales y los de derechos, es decir el Registro Público de la Propiedad. Esto siempre como un tema de interoperabilidad y tecnológico, y no como uno sustancial. Todo esto a pesar de que ya empezaban a formarse los institutos unificados que atendían ambas funciones, la registral y la catastral. La semilla estaba sembrada y ese fue su principal logro.





Más allá de la aspiración

Lo que llamamos vinculación deberá ser, en sentido estricto, un solo registro con dos aspectos diferentes: uno donde los inmuebles son el centro, y otro donde lo son las relaciones de propiedad y los actos jurídicos que la afectan. Ese debería ser el objetivo.

Para comprender el bajísimo nivel de vinculación existente entre el registro del inventario inmobiliario y el de los derechos, el registral, es importante saber que no existen ni criterios ni un modelo unificador, no hay procesos comunes y hay diferencias en los niveles de profesionalización. Pero, sobre todo, existen ámbitos de competencia diferentes en cuanto al nivel de la administración pública, ya que existen muchos municipios operando sus catastros, mientras que el Registro Público siempre es competencia del Gobierno Estatal.

El marco jurídico y administrativo no se encuentra preparado para transitar hacia un modelo unificado que permita a los gobiernos estatales trazar una estrategia que contemple el desarrollo o adopción de instrumentos tecnológicos adecuados, que prepare a los funcionarios (en ambos niveles de gobierno), que modifique el marco legal y normativo, que defina procesos y criterios unificados, que profesionalice ambas funciones y, sobre todo, que unifique la visión sobre la seguridad jurídica y el registro territorial.

Esto último es importantísimo porque no podrá evitarse que el rol registral inmobiliario y su principal objetivo, ya no sea el publicitario, sino que evolucione hacia uno constitutivo de derechos, como ya ocurre en algunas entidades, principalmente concentradas en la Península de Yucatán. Este cambio será generalizado en la me-

didada que se tome conciencia de que una parte fundamental que conduce a la actual situación de inseguridad jurídica inmobiliaria es, precisamente, el papel tan limitado e incluso "desentendido" de los registros públicos con vocación publicitaria. Para que así sea, el nivel de madurez en la relación entre ambas funciones deberá ser mucho mayor.

Yucatán, a través de su Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial (IN-SEJUPY), es un caso de vanguardia en ese sentido, porque su objetivo no es "administrar" ambos registros, sino "garantizar la seguridad jurídica patrimonial" al concentrar ambas funciones, vigilar la función notarial y concentrar su archivo, demostrando, desde su constitución en el año 2011, que se puede lograr la vinculación.

Conclusiones

Si leemos con cuidado el acuerdo mediante el cual se crea la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral (SEDATU), podemos ver que, en realidad, lo que se define es una Infraestructura de Datos Espaciales y no un sistema integrador nacional. Es un esfuerzo importante, sin duda, pero se ha convertido en un instrumento informativo y no en una plataforma nacional que concentre y garantice la salvaguarda tanto del registro catastral como de la propiedad. No debemos pensar que si “vemos datos de uno y otro” se ha logrado la vinculación, porque ésta deberá ser sustentada por un conjunto de procesos que garanticen que los datos de la cédula catastral se constituyen en los del inmueble objeto del derecho, y la registral, la de los propietarios y actos asociados, a partir de lo que podríamos llamar conceptualmente como “cédula de identificación inmobiliaria”. Su símil equivalente, con salvedad, es la Clave Única de Registro de Población, pero no específicamente a la clave en sí, sino al instrumento de identificación con el que una persona física se encuentra registrada.

Soñar se vale, como también tener la aspiración, pero esto ya no es suficiente. Es crítico y urgente que transitemos hacia un modelo de registro de inmuebles y derechos que esté unificado y firmemente vinculado. Ojalá empecemos por dirigirnos hacia allá, para lo que se debe redefinir el programa de modernización de catastros y registros, aumentar sustancialmente la inversión a estos proyectos, y concientizar a los responsables y tomadores de decisiones.

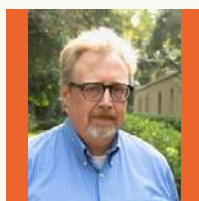


Si leemos con cuidado el acuerdo mediante el cual se crea la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral (SEDATU), podemos ver que, en realidad, lo que se define es una Infraestructura de Datos Espaciales y no un sistema integrador nacional. Es crítico y urgente que transitemos hacia un modelo de registro de inmuebles y derechos que esté unificado y firmemente vinculado.

INSEJUPY. (27 de 06 de 2025). *Nosotros*. Obtenido de INSEJUPY: <https://insejupy.gob.mx/Nosotros>

SEDATU. (s.f.). *Acuerdo mediante el cual se crea la Plataforma Nacional de Información Registral y Catastral*. Obtenido de Gobierno de México: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/227035/Acuerdo_Plataforma_Nacional_Informacion_Registral_Catastral.pdf

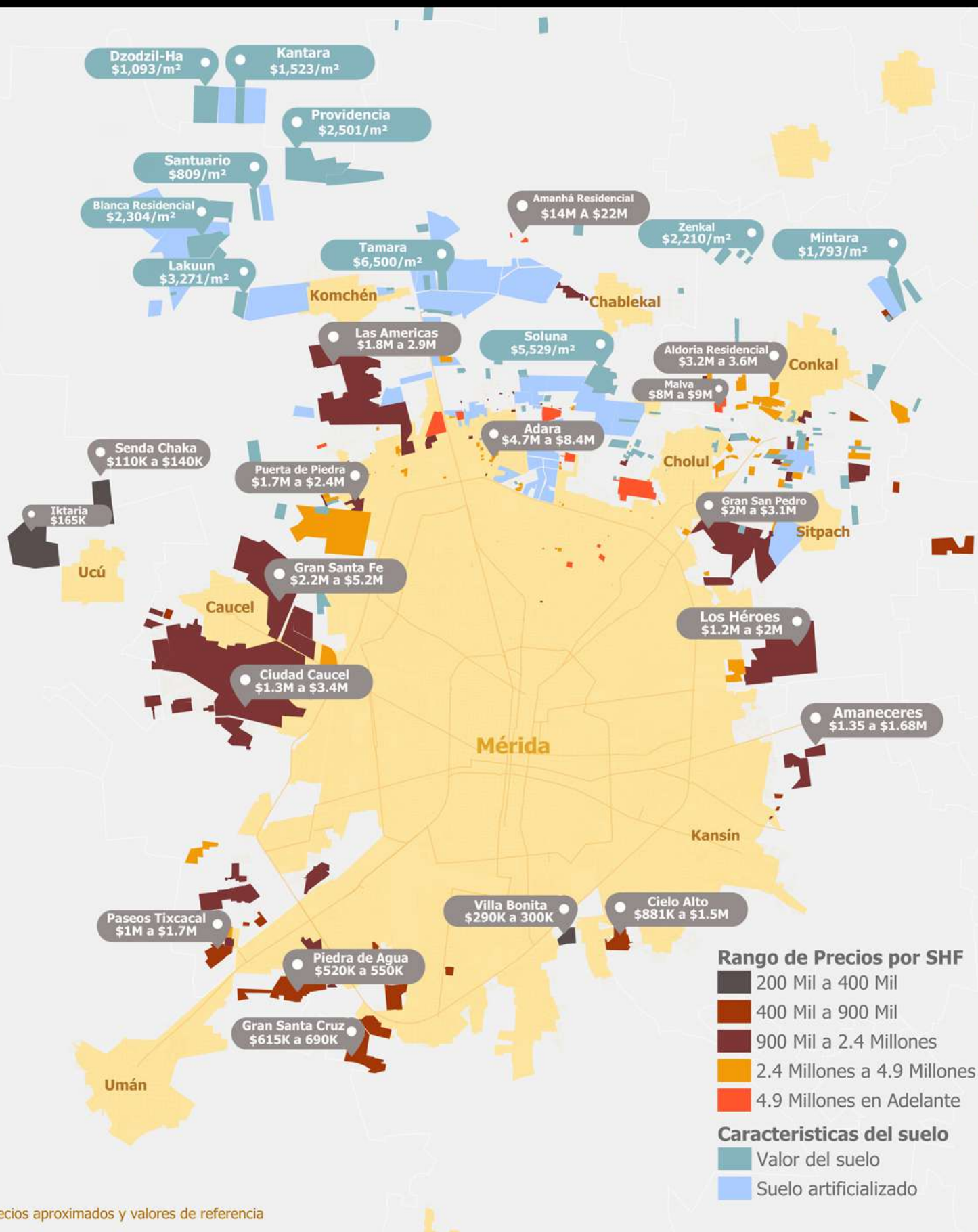
SEDESOL y SEGOB. (s.f.). *Modelos de Registro Público de la Propiedad y de Catastro*. Obtenido de Gobierno de México: https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/196177/MODELOS_RPP_y_CAT.pdf



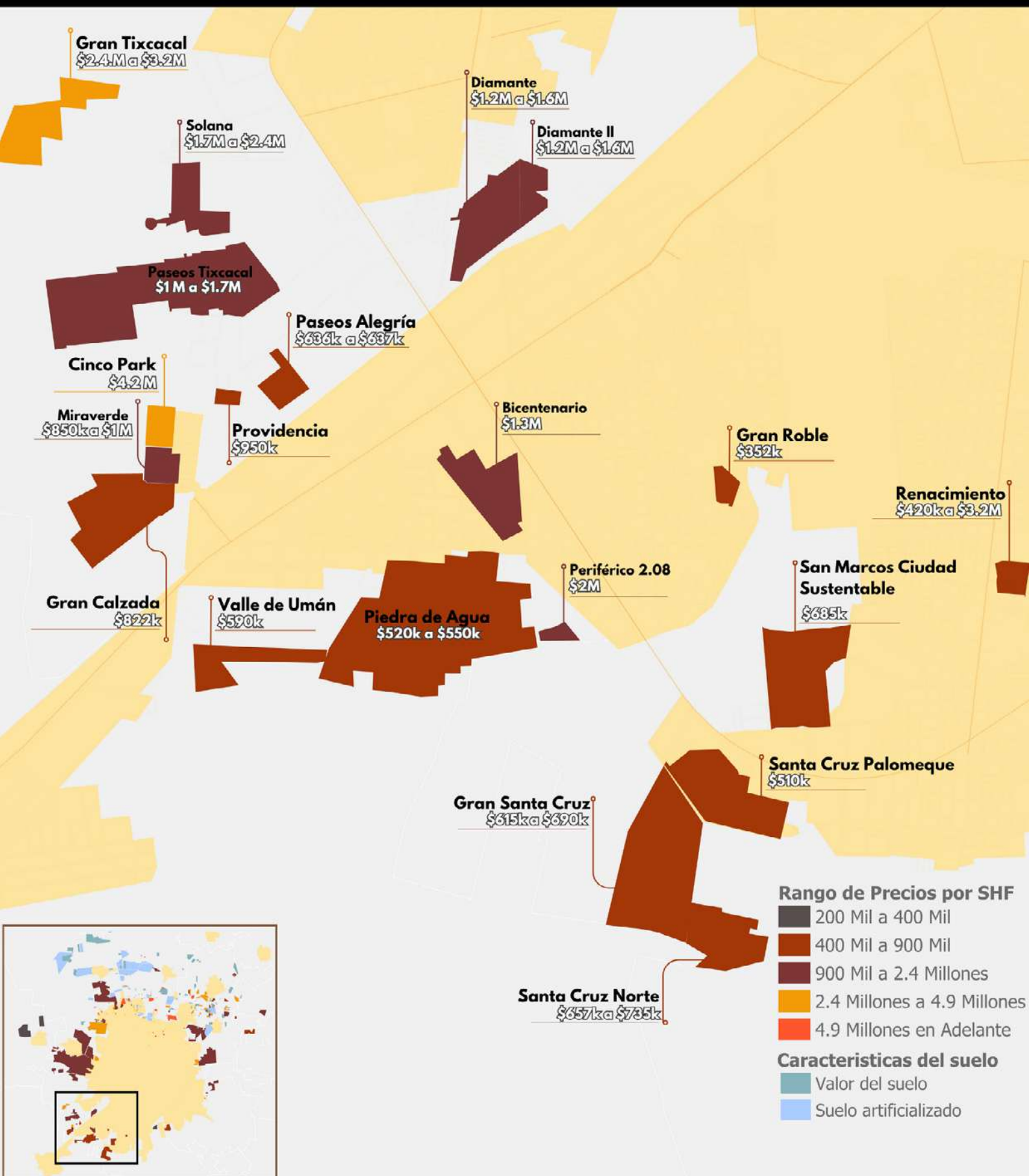
Rocco Abel Luciano Rabilotta Pisters

Físico por la Universidad de la Habana y socio fundador de Rabilotta Flores Consultores.

Costo aproximado de la vivienda y el suelo en la ZMM



Costo aproximado de la vivienda y el suelo en la ZMM



Metr̄opoliMid

¡Síguenos en nuestras
redes sociales!



@MetropoliMid



**UNIVERSIDAD
MODELO**

Academia e Innovación



Salud y Tecnología



ASOCIACIÓN
NACIONAL DE
PARQUES Y
RECREACIÓN
DE MÉXICO

Espacio Público



Desarrollo Metropolitano

VIVE LA EXPERIENCIA

PRONUS

Ciudades Inteligentes