

## Real Estate

### PODECIBI: nuevo eje para impulsar infraestructura y desarrollo económico con Nearshoring

A través del "Plan México", el Gobierno mexicano ha llevado a cabo una serie de acciones y estrategias económicas con el objetivo de impulsar el desarrollo industrial e infraestructura en el país, y de esta manera, el pasado 4 de julio de 2025 a través de un Decreto, integró a dicho Plan, un nuevo eje con la creación de un nuevo género de parques industriales: los "Polos de Desarrollo para la Economía Circular para el Bienestar" o "PODECIBI", los cuales permitirán a inversionistas, tanto nacionales como extranjeros, obtener incentivos sustanciales en materia fiscal, administrativa y de infraestructura para sus inversiones en el país; permitirán a empresas poder desarrollar dichos polos industriales desde cero y a otras más, poder integrarse a estos nuevos ecosistemas industriales.

A diferencia de los polos industriales anteriores, estos nuevos PODECIBI estarán orientados hacia actividades sostenibles, privilegiando procesos con mínimo impacto ambiental y fomentando la reintegración sustentable de los componentes de los productos a la economía, un acercamiento innovador buscando crecimiento y desarrollo sustentable.

La creación de los PODECIBI se llevará a cabo de la siguiente manera: (1) los Gobiernos Federal o Estatales propondrán ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales ("Semarnat") las zonas delimitadas para su establecimiento, (2) la Semarnat aprobará las zonas propuestas siempre que cumplan con los requerimientos, (3) a través de una licitación pública o de una adjudicación directa, una empresa será la encargada de desarrollar y administrar los PODECIBI (el "Desarrollador"), haciendo las construcciones necesarias para su funcionamiento y operación, y finalmente, (4) los inversionistas interesados podrán establecerse en los PODECIBI para así acceder a los atractivos incentivos fiscales y administrativos que se ofrecen (los "Inversionistas").

Dentro de los incentivos fiscales, éstos obtendrán: (i) la deducción inmediata del 100% de su inversión en bienes nuevos de activo fijo (mantenidos al menos 2 años en el país) que sean utilizados en los PODECIBI, y (ii) un 25% de deducción adicional en capacitación de personal o innovación respecto al gasto erogado por este concepto. Asimismo, los Desarrolladores podrán obtener un crédito fiscal acreditable contra los derechos que generen por el uso, goce o aprovechamiento de los PODECIBI, a partir del otorgamiento de la concesión, desarrollo y administración.



**Juan Carlos Izaza**  
(Counsel)  
jizaza@pcga.mx



**Matisse Flores**  
mflores@pcga.mx

Los PODECIBI son un claro ejemplo del compromiso del Gobierno con el desarrollo industrial del país y así sumando, con los anteriores Polos de Desarrollo para el Bienestar, a afianzar y consolidar el Nearshoring en el país, así como una fuente de desarrollo inmobiliario importante.

Asimismo, los PODECIBI reflejan la colaboración entre el sector Público y Privado en México, permitiendo desarrollar modelos de negocios e industriales basados en una colaboración mutuamente beneficiosa, y con el objetivo de lograr una relación sinérgica, atrayendo más inversión a México, tanto nacional como extranjera.

Esta oportunidad permitirá a inversionistas especializados en desarrollos industriales la oportunidad de lograr la concesión directa o en su caso, licitación, para poder plantear y llevar a cabo la construcción de los PODECIBI, así como su administración consecuente.

Esto abre las puertas a inversionistas y desarrolladores, especialmente aquellos que buscan espacios para establecer proyectos sostenibles con impacto social: permitirá a los inversionistas aprovechar las ventajas competitivas que ofrece México, y demuestra que el Nearshoring es un fenómeno beneficioso para los inversionistas y para México.



## About the Firm

By clicking this button, you will unveil the Law Firm's history, success, biggest achievements, and more in an especially produced video. Welcome to the *Pérez Correa González* experience.



## In the Firm

- Maria Elisa Herrera se une a **Pérez Correa González** como integrante de la práctica de Litigio, con especial enfoque en asuntos sucesorios y familiares, fortaleciendo la experiencia y capacidades del equipo.

