



NOTA INFORMATIVA

Marzo 038/2020

Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la regularización de viviendas construidas o financiadas por instituciones públicas locales o federales mediante la constitución del régimen de propiedad en condominio y la individualización de las unidades privativas resultantes y se emite Resolución de carácter General para la condonación del pago de diversas contribuciones y aprovechamientos que se indican

 NATERA

Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la regularización de viviendas construidas o financiadas por instituciones públicas locales o federales mediante la constitución del régimen de propiedad en condominio y la individualización de las unidades privativas resultantes y se emite Resolución de carácter General para la condonación del pago de diversas contribuciones y aprovechamientos que se indican

Estimados clientes y amigos:

Hoy, 27 de marzo, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (“GOCDMX”) el “Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la regularización de viviendas construidas o financiadas por instituciones públicas locales o federales mediante la constitución del régimen de propiedad en condominio y la individualización de las unidades privativas resultantes y se emite Resolución de carácter General para la condonación del pago de diversas contribuciones y aprovechamientos que se indican” (el “Acuerdo”), mismo que entrará en vigor el día siguiente al de su publicación y estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2020, con excepción de las disposiciones expresamente previstas en el mismo.

El Acuerdo tiene por objeto (i) otorgar facilidades administrativas para la constitución del régimen de propiedad en condominio de vivienda, incluidos los locales comerciales al interior del inmueble, en proceso de construcción o cuya construcción haya sido financiada por instituciones públicas; (ii) establecer trámites y requisitos para la regularización de la construcción de las viviendas; (iii) establecer trámites y procedimientos para la regularización de la propiedad de las unidades privativas resultantes; y (iv) condonar el pago ciertas contribuciones y aprovechamientos (artículo primero del Acuerdo).

Para acceder a los beneficios que establece el Acuerdo, los interesados o propietarios de vivienda, deberán obtener la constancia respectiva que otorgue el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (“INVICDMX”), una vez cubiertos los requisitos correspondientes, las cuales tendrán vigencia hasta el término del trámite, sin que sea necesario renovarlas con el cambio del ejercicio fiscal. Asimismo, se indican los documentos que los interesados deberán presentar para su obtención (artículos tercero y sexto del Acuerdo).

Por otra parte, se señalan los requisitos que deberán cumplirse para la constitución del régimen de propiedad en condominio (artículo quinto del Acuerdo).

Al respecto, se condona a los beneficiarios el 100% del pago de las siguientes contribuciones y aprovechamientos contenidos en el Código Fiscal de la Ciudad de México (“CFCDMX”) (artículo séptimo del Acuerdo):

- Impuesto predial, condonación que se aplicará a todos los adeudos existentes, incluyendo gastos de ejecución, recargos, actualizaciones, diferencias o modificaciones¹, dejando de aplicarse dicho beneficio cuando se concluya el trámite de constitución del Régimen o al vencimiento del presente ejercicio fiscal, lo que ocurra primero
- Derechos por el registro de manifestación de construcción tipos “A”, “B” y “C”²;
- Derechos por los servicios de construcción y operación hidráulica³;
- Derechos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio (“RPPC”) ⁴;
- Derechos por servicios que presta el Archivo General de Notarías⁵;
- Derechos por servicios de alineamiento y número oficial de inmuebles⁶;
- Derechos por certificado único de zonificación de uso del suelo⁷;
- Derechos por la expedición de copias certificadas de heliográficas de planos, copias simples o fotostáticas, de reposición de constancia o

¹ Artículo 126 del CFCDMX.

² Artículo 185 del CFCDMX.

³ Artículos 181, 182, fracciones I, II, III y IV del CFCDMX y décimo noveno transitorio del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código y se adiciona un párrafo segundo al artículo 7 de la Ley de Justicia Administrativa, ambos de la CDMX, publicado en la GOCDMX el 23 de diciembre de 2019.

⁴ Artículos 196, 197, 198, fracciones I y V, 199, 200, fracciones II, III, IV y VI, 202, 204, fracciones I, II y III, 208, fracciones I, II y V y 209 del CFCDMX.

⁵ Artículos 213 y 214 del CFCDMX.

⁶ Artículos 233 y 234 del CFCDMX.

⁷ Artículo 235, fracción III del CFCDMX.

duplicado de la misma, constancias de adeudos y certificaciones de pago⁸;

- Derechos por los servicios de revisión de datos e información catastrales⁹;
- Aprovechamientos por efectos de impacto vial¹⁰;
- Aprovechamientos por nuevas construcciones, ampliaciones o cambio de uso¹¹; y
- Multas por falta de obtención de las licencias relativas a las construcciones existentes materia del Acuerdo y por la no presentación de los demás avisos y permisos correspondientes.

Para aplicar el beneficio de condonación de las contribuciones y aprovechamientos antes mencionados, los beneficiarios presentarán a más tardar el 11 de diciembre de 2020 en las Administraciones Tributarias correspondientes la constancia y la relación global que contenga el nombre del titular registral, el número de cuenta predial, los datos de identificación de la vivienda, así como las contribuciones y aprovechamientos objeto de condonación y los montos a condonar por cada unidad de propiedad exclusiva (artículo octavo del Acuerdo).

Por otra parte, tratándose de la formalización de la transmisión de las unidades de propiedad exclusiva resultantes de la constitución del régimen de propiedad en condominio, se condona a los beneficiarios el 100% del pago de las siguientes contribuciones (artículo noveno del Acuerdo):

- Impuesto sobre adquisición de inmuebles¹²;
- Derechos del RPPC¹³; y
- Derechos por la expedición de copias certificadas de heliográficas de planos, copias simples o fotostáticas, de reposición de constancia o duplicado de la misma y constancias de adeudos¹⁴.

⁸ Artículo 248, fracciones I, incisos a) y b), II, III, VIII, XI y XII del CFCDMX.

⁹ Artículos 250 y 251 del CFCDMX.

¹⁰ Artículo 301 del CFCDMX.

¹¹ Artículo 302 del CFCDMX.

¹² Artículo 112 del CFCDMX.

Dichos beneficios aplicarán a favor de quien, siendo poseedor legítimo, a juicio del INVICDMX, adquiera las unidades privativas resultantes.

Por otro lado, se indica que los beneficios del Acuerdo no otorgan el derecho a devolución o compensación alguna y se aplicarán una sola vez respecto de cada inmueble (artículo décimo cuarto del Acuerdo).

Cabe señalar que no se les otorgarán los beneficios del acuerdo a las unidades de propiedad exclusiva excedan de un precio de venta al público de 30 unidades de medida y actualización elevadas al año¹⁵. Asimismo, quedarán excluidos aquellos casos en que las transmisiones de las unidades privativas se realicen con fines eminentemente comerciales y aquellas construcciones que no satisfagan los requerimientos que en materia de construcción y seguridad estructural establece la normatividad administrativa aplicable (artículos décimo quinto y décimo sexto del Acuerdo).

Adicionalmente, se establece que cuando los interesados para obtener la condonación a que se refiere el Acuerdo hayan controvertido por medio de algún recurso o procedimiento administrativo, o ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, ante el Poder Judicial de la Federación o ante cualquier otra autoridad, la procedencia del cobro de los créditos fiscales correspondientes, deberán desistirse de dichos medios de defensa y acreditarlo presentando ante la autoridad fiscal encargada de aplicar el Acuerdo, copia certificada del escrito de desistimiento y del acuerdo recaído al mismo, en el que conste el desistimiento de la acción intentada. Asimismo, se indica que no procederán los beneficios del Acuerdo cuando los interesados cuenten con denuncias o querellas presentadas por la autoridad fiscal¹⁶ (artículo décimo séptimo del Acuerdo).

Por otro se establece que quienes se acojan a los beneficios establecidos en el Acuerdo y que proporcionen documentación o información falsa o la omitan, directamente o a través de un tercero, con el propósito de gozar indebidamente de la condonación, perderán los beneficios que se les hubieren otorgado en relación con el adeudo o adeudos de que se trate,

¹³ Artículos 196, 197, 198, fracciones I y V, 200, fracciones II, III, IV y VI, 202, 204, fracciones I, II y III, 208, fracciones I, II y V y 209 del CFCDMX.

¹⁴ Artículo 248, fracciones I, incisos a) y b), II, III, VIII y XII del CFCDMX.

¹⁵ En términos de la fracción VI del artículo segundo del Acuerdo.

¹⁶ De acuerdo con el Título Cuarto del Libro Cuarto del Código.

sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar (artículo décimo octavo del Acuerdo).

Finalmente, se indica que la Secretaría de Administración y Finanzas y el INVICDMX interpretarán las disposiciones del Acuerdo para efectos fiscales y jurídico-administrativos respectivamente (artículos vigésimo primero y vigésimos segundo del Acuerdo).

* * * * *

Es importante señalar que este documento tiene un

carácter meramente informativo y no expresa la opinión de nuestra firma respecto a los temas vertidos en el mismo.

No asumimos responsabilidad alguna por el uso que se le llegue a dar a la información contenida en el presente documento. Recomendamos que ésta se utilice como mera referencia y se consulte directamente la fuente.

Sin otro particular que tratar por el momento, quedamos a sus órdenes para resolver cualquier duda o comentario relacionado con lo anterior.