

Resolución de Carácter General por la que se otorgan facilidades administrativas respecto a la Construcción, Regularización de Construcciones y la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio y se condona totalmente el pago de las Contribuciones, Aprovechamientos y Accesorios que se indican

Estimados clientes y amigos:

Hoy, 4 de mayo, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (“GOCDMX”) la “Resolución de Carácter General por la que se otorgan facilidades administrativas respecto a la Construcción, Regularización de Construcciones y la Constitución del Régimen de Propiedad en Condominio y se condona totalmente el pago de las Contribuciones, Aprovechamientos y Accesorios que se indican” (la “Resolución”), misma que entrará en vigor el día siguiente al de su publicación y estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2021.

La Resolución tiene los siguientes objetivos (artículos primero, octavo y décimo segundo de la Resolución):

- Las viviendas de interés social o popular, incluidos los locales comerciales al interior del inmueble a regularizar; así como coadyuvar en la regularización de las construcciones existentes construidas o financiadas por la Administración Pública Federal (“APF”) o de la Ciudad de México (“CDMX”), con el propósito de: (i) otorgar facilidades administrativas para la constitución del régimen de propiedad en condominio de viviendas de interés social o popular, incluidos los locales comerciales al interior del inmueble a regularizar, así como para coadyuvar en la regularización de las construcciones existentes; (ii) aligerar las cargas administrativas para la escrituración de las unidades privativas resultantes; y (iii) condonar el pago de ciertas contribuciones y aprovechamientos;
- 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 la APF o de la CDMX, con el propósito de: (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 cuando dicha construcción haya sido financiada por instituciones públicas; (ii) el establecimiento de trámites y requisitos para la regularización de la construcción de las viviendas beneficiarias; (iii) el establecimiento de trámites y procedimientos para la regularización de la propiedad de las unidades privativas resultantes, y

(iv) condonar el pago de ciertas contribuciones y aprovechamientos; y

- Las personas físicas y morales que construyan desarrollos habitacionales financiados por las entidades de la Administración Pública Local (“APL”), con el propósito de condonar el pago de ciertos derechos y aprovechamientos.

En virtud de lo anterior, a continuación encontrarán un resumen de los aspectos más relevantes de dicha publicación:

Disposiciones para las Viviendas de Interés Social o Popular Construidas o Financiadas por la Administración Pública Federal o de la Ciudad de México (Capítulos I y II)

Para el otorgamiento de los beneficios antes mencionados, el valor de la vivienda de interés social o popular será el que limitativamente dispone la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, considerando cada unidad de propiedad exclusiva resultante como una vivienda, tomando en cuenta el valor catastral que corresponda de acuerdo con el dictamen que para tal efecto emita el Director responsable de obra respectivo autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, aplicando los valores unitarios consignados en el Código Fiscal de la Ciudad de México (“CFCDMX”). Cuando las unidades de propiedad exclusiva resultantes excedan el valor de las viviendas de interés social o popular, no se les aplicarán los beneficios contenidos en la Resolución debiendo, en su caso, pagar las contribuciones, aprovechamientos y accesorios correspondientes. (artículos segundo y vigésimo cuarto de la Resolución).

Asimismo, para la constitución del régimen de propiedad en condominio, tratándose de las viviendas de interés social o popular, el uso distinto al habitacional no deberá rebasar el 30% de la superficie total de construcción existente en la planta baja del inmueble y cumplir con los requisitos establecidos para tal efecto en la Resolución (artículos tercero y cuarto de la Resolución).

Para acceder a los beneficios que establece la Resolución, los interesados deberán obtener las constancias respectivas 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 quinto y décimo tercero de la Resolución).

Respecto a los inmuebles construidos o financiados por la APF o de la CDMX, no se requerirá presentar licencias, permisos, manifestaciones o autorizaciones en materia de construcción, ni se proporcionarán las áreas de donación y de equipamiento, dándose por cumplidos los requisitos administrativos y urbanos (artículo sexto de la Resolución).

Disposiciones 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 (Capítulo III)

Para la constitución del régimen de propiedad en condominio de vivienda se deberán reunir los requisitos señalados para tal efecto (artículo décimo de la Resolución).

Para acceder a los beneficios que establece la Resolución, los interesados deberán obtener las constancias respectivas que otorgue el 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 (artículo décimo primero y décimo tercero de la Resolución).

Facilidades administrativas y condonación de contribuciones y aprovechamientos (Capítulo VI)

Se condona a los beneficiarios el 100% del pago de las siguientes contribuciones y aprovechamientos contenidos en el CFCDMX (artículo décimo quinto de la Resolución):

- Impuesto predial, la condonación se aplicará a todos los adeudos existentes, incluyendo gastos de ejecución, recargos, actualizaciones, diferencias o modificaciones ¹, dejando de aplicarse la misma cuando se concluya el trámite de constitución del régimen de propiedad en condominio o al vencimiento del 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 por el registro de fusión, subdivisión, lotificación o relotificación de predios⁴;
- 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 plano, de copias simples, de reposición de constancia o duplicado de la misma y constancias de adeudos⁸;
- Derechos por los servicios de revisión de datos e información catastrales⁹;
- Aprovechamientos para que la autoridad competente realice las acciones necesarias para prevenir, mitigar o compensar las alteraciones o afectaciones al ambiente y los recursos

¹ Artículo 126, CFCDMX.

² Artículo 185, CFCDMX.

³ Artículos 181 y 182 del CFCDMX y artículo décimo noveno transitorio del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Fiscal de la Ciudad de México, publicado en la GOCDMX el 21 de diciembre de 2020.

⁴ Artículo 204, fracciones I y II, CFCDMX.

⁵ Artículos 213 y 214, CFCDMX.

⁶ Artículos 233 y 234, CFCDMX.

⁷ Artículo 235, fracción III, CFCDMX.

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

⁹ Artículos 250 y 251, CFCDMX.

naturales¹⁰, este, solo en el caso del artículo décimo segundo de la Resolución;

- Aprovechamientos por efectos de impacto vial¹¹;
- Aprovechamientos por construcciones o sus ampliaciones¹²; y
- Las multas por falta de obtención de las licencias relativas a las construcciones existentes materia de la Resolución y por la no presentación de los demás avisos y permisos correspondientes.

Para aplicar el beneficio de condonación de las contribuciones y aprovechamientos antes mencionado, los beneficiarios, los propietarios de viviendas de interés social o popular, sus apoderados, o los albaceas, según sea el caso, deberán presentar a más tardar el 20 de diciembre de 2021 en las Administraciones Tributarias que se encuentren abiertas¹³ la constancia y la relación global en donde se establezcan el nombre del titular registral, el número de cuenta predial, los datos de identificación de la vivienda o el predio; así como las contribuciones o aprovechamientos objeto de condonación y los montos a condonar por cada unidad de propiedad exclusiva.

Tratándose de los derechos por los servicios de construcción y operación hidráulica, los contribuyentes beneficiarios, propietarios de viviendas de interés social o popular, sus apoderados, o los albaceas, según el caso, deberán presentar la constancia correspondiente ante el Sistema de Aguas de la CDMX o ante la Tesorería de la Secretaría de Administración y Finanzas (artículo décimo sexto de la Resolución).

En el caso de las personas físicas y morales que construyan desarrollos habitacionales financiados por las entidades de la APL, se condona el pago de los siguientes derechos y aprovechamientos (artículo décimo segundo de la Resolución):

- Derechos por los servicios de construcción y operación hidráulica¹⁴;
- Aprovechamientos para que la autoridad competente realice las acciones necesarias para prevenir, mitigar o compensar las alteraciones o afectaciones al ambiente y los recursos naturales¹⁵, este, solo en el caso del artículo décimo segundo de la Resolución;
- Aprovechamientos por efectos de impacto vial¹⁶; y
- Aprovechamientos por construcciones o sus ampliaciones¹⁷.

Facilidades administrativas y condonación para la constitución del régimen de propiedad en condominio y para la transmisión de las unidades de propiedad exclusiva resultantes (Capítulo VII)

Para efectos de la constitución del régimen de propiedad en condominio y para la transmisión de las unidades de propiedad exclusiva resultantes, se condona el 100% del pago de las siguientes contribuciones (artículo décimo octavo de la Resolución):

- Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles¹⁸;
- Derechos del registro público de la propiedad y de comercio¹⁹; 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 de constancias de adeudos y documentos varios²⁰.

Los beneficios antes mencionados aplicarán en favor de quien siendo poseedor legítimo, a juicio del INVICDMX, adquiera las unidades privativas resultantes o siendo poseedor adquiera las unidades privativas resultantes, sin perjuicio de que para ello también se aplique respecto a las transmisiones que

¹⁰ Artículo 300, CFCDMX.

¹¹ Artículo 301, CFCDMX.

¹² Artículo 302, CFCDMX.

¹³ Dadas las acciones extraordinarias implementadas para atender la emergencia sanitaria generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19), esto a través del sistema de citas.

¹⁴ Artículos 181 y 182 del CFCDMX y artículo décimo noveno transitorio del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Fiscal de la Ciudad de México, publicado en la GOCDMX el 21 de diciembre de 2020.

¹⁵ Artículo 300, CFCDMX.

¹⁶ Artículo 301, CFCDMX.

¹⁷ Artículo 302, CFCDMX.

¹⁸ Artículo 112, CFCDMX.

¹⁹ Artículos 196, 197, 198, fracciones I y V, 199, 200, 202, 204, fracciones I, II y III, 208, fracciones I, II y V y 209, CFCDMX.

²⁰ Artículo 248, fracciones I, incisos a) y b), II, III, VIII y XII, CFCDMX.

fueren necesario realizar, según sea el caso, siempre y cuando se hagan constar en un solo instrumento notarial y dicha transmisión esté vinculada con los objetivos señalados en los artículos primero y octavo de la Resolución.

Disposiciones (Capítulo VIII)

Complementarias

Quedan excluidos de la Resolución aquellos en que las transmisiones de las unidades privativas se realicen con fines eminentemente comerciales, y adicionalmente, aquellos en que no se acredite que el 50% de los propietarios del total de viviendas a individualizar carezcan de parentesco civil o consanguíneo entre ellos hasta el tercer grado, conforme a la legislación civil en la CDMX, o bien, no se acredite fehacientemente que el total de las unidades privativas resultantes son destinadas a casa habitación, salvo cuando el uso distinto al habitacional no rebase del 30% de la superficie total de construcción existente en la planta baja del inmueble.

Asimismo, quedan excluidas aquellas construcciones que no satisfagan los requerimientos que en materia de construcción y seguridad estructural establece la normatividad administrativa aplicable (artículo vigésimo quinto de la Resolución).

Por otro lado, se establece que quienes soliciten y se acojan a los beneficios establecidos en la Resolución y que promuevan algún medio de defensa contra el pago efectuado o contra el cobro del crédito fiscal correspondiente o que proporcionen documentación o información falsa o la omitan, con el propósito de gozar indebidamente de dichos beneficios, quedarán sin efectos los mismos que se les hubieren otorgado, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar; por tanto, la Resolución no limita las facultades de verificación y comprobación de la autoridad fiscal (artículo vigésimo sexto de la Resolución).

Adicionalmente, se establece que cuando se haya controvertido la procedencia del cobro de los créditos fiscales correspondientes promoviendo o interponiendo algún medio de defensa ante las autoridades administrativas o jurisdiccionales

competentes, a fin de que los contribuyentes puedan obtener los beneficios de la Resolución, tendrán que desistirse de los medios de defensa que hayan promovido o interpuesto, y para acreditar lo anterior deberán presentar ante la autoridad fiscal encargada de aplicar dicha Resolución, copia certificada del escrito y del acuerdo recaído al mismo, en el cual conste el desistimiento de la acción intentada.

Asimismo, no procederán dichos beneficios cuando los contribuyentes cuenten con denuncias o querellas presentadas por la autoridad fiscal a que hace referencia el Título Cuarto del Libro Cuarto del CFCDMX (artículo vigésimo séptimo de la Resolución).

Finalmente, se indica que no procederá la acumulación de los beneficios fiscales²¹ establecidos en la Resolución con cualquier otro beneficio de los establecidos en el CFCDMX, respecto de un mismo concepto y ejercicio fiscal, y que los beneficios que se confieren en la Resolución no otorgan a los contribuyentes el derecho a devolución o compensación alguna de aquellos adeudos fiscales que ya hubiesen sido pagados y se aplicarán una sola vez respecto de cada inmueble (artículos vigésimo octavo y vigésimo noveno de la Resolución).

* * * * *

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.

²¹ Conforme a lo establecido en el artículo 297 del CFCDMX.