



NOTA INFORMATIVA

Abril 052/2020

Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Viviendas de Interés Social o Popular, así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes y se emite Resolución de Carácter General, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que se indican

 NATERA

Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Viviendas de Interés Social o Popular, así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes y se emite Resolución de Carácter General, para la condonación del pago de las contribuciones y aprovechamientos que se indican

Estimados clientes y amigos:

Hoy, 17 de abril, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (“GOCDMX”) el “Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Viviendas de Interés Social o Popular, así como para la escrituración de las unidades privativas resultantes y se emite Resolución de Carácter General, para la condonación del pago de las 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 señaladas en la misma.

El Acuerdo tiene por objeto (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 ciertas contribuciones y aprovechamientos (artículo primero del Acuerdo).

Para acceder a los beneficios que establece el Acuerdo, los interesados o propietarios de vivienda de interés social o popular, deberán obtener la constancia respectiva que otorgue el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (“INVICDMX”), una vez cubiertos los requisitos correspondientes. Asimismo, se indican los documentos que los interesados deberán presentar para su obtención (artículos tercero y octavo del Acuerdo).

Por otra parte, se señalan los requisitos que deberán cumplirse para la constitución del régimen de propiedad en condominio. Cabe señalar que para la

constitución del régimen de propiedad en condominio, el uso distinto al habitacional no deberá rebasar el 30% de la superficie total de construcción existente en la planta baja del inmueble (artículos sexto y séptimo del Acuerdo).

Tratándose de los inmuebles construidos que se incorporen a los beneficios del Acuerdo, no requerirán presentar licencias, permisos, manifestaciones o autorizaciones en materia de construcción, ni se proporcionarán las áreas de donación y de equipamientos, dándose por cumplidos los requisitos administrativos y urbanos (artículo noveno del Acuerdo).

Con el propósito de apoyar y facilitar la constitución del régimen de propiedad en condominio de vivienda de interés social o popular, 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 décimo primero del Acuerdo):

- Impuesto predial, condonación que se aplicará a todos los adeudos existentes, incluyendo gastos de ejecución, recargos, actualizaciones, diferencias o modificaciones, dejando de aplicarse dicho beneficio cuando se concluya el trámite de constitución del régimen de propiedad en condominio o al vencimiento del presente ejercicio fiscal, lo que ocurra primero¹;
- 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;

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, 202, 204, fracción III, 208, fracciones I, II y V y 209 del CFCDMX.

- Derechos por el registro de fusión, subdivisión, lotificación o relotificación de predios⁵;
- Derechos por servicios que presta el Archivo General de Notarías⁶;
- Derechos por servicios de alineamiento y número oficial de inmuebles⁷;
- Derechos por certificado único de zonificación de uso del suelo⁸;
- 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 adeudos⁹;
- Derechos por los servicios de revisión de datos e información catastrales¹⁰;
- Aprovechamientos por efectos de impacto vial¹¹;
- Aprovechamientos por construcciones o sus ampliaciones¹²; 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 o aprovechamientos antes mencionados, los beneficiarios, sus apoderados y albaceas, según corresponda, 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 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 la aplicación de condonaciones relativas a los derechos por los servicios de construcción y operación hidráulica, los contribuyentes propietarios de viviendas de interés social o popular, sus apoderados, o los albaceas, según el caso, deberán presentar la constancia ante

⁵ Artículo 204, fracciones I y II del CFCDMX.

⁶ Artículos 213 y 214 del CFCDMX.

⁷ Artículos 233 y 234 del CFCDMX.

⁸ Artículo 235, fracción III del CFCDMX.

⁹ Artículo 248, fracciones I, incisos a) y b), II, III, VIII, y XII del CFCDMX.

¹⁰ Artículos 250 y 251 del CFCDMX.

el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (“CDMX”) (artículo décimo segundo 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 décimo cuarto del Acuerdo):

- Impuesto sobre adquisición de inmuebles¹³;
- Derechos del RPPC¹⁴; y
- Derechos por la expedición de constancias de adeudos y documentos varios¹⁵.

Dichos beneficios aplicarán a favor de quien, siendo poseedor adquiera las unidades privativas resultantes, sin perjuicio de que para ello también se aplique para las transmisiones que fueren necesario realizar, siempre y cuando se hagan constar en un solo instrumento notarial y dicha transmisión esté vinculada con los objetivos del Acuerdo. Asimismo, se establecen los requisitos que deberán cumplir los interesados en obtener los beneficios antes mencionados (artículo décimo quinto del Acuerdo).

Cabe señalar que en la aplicación e instrumentación del Acuerdo participarán únicamente los notarios de la CDMX (artículo décimo noveno del Acuerdo).

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 vigésimo del Acuerdo).

Tratándose de las unidades de propiedad exclusiva resultantes que excedan el valor de las viviendas de interés social o popular, no se les aplicarán los beneficios del Acuerdo debiendo, en su caso, pagar las contribuciones, aprovechamientos y accesorios correspondientes (artículo vigésimo primero del Acuerdo).

Quedarán excluidos de los beneficios del Acuerdo, aquellos casos en que las transmisiones de las unidades privativas se realicen con fines

¹¹ Artículo 301 del CFCDMX.

¹² Artículo 302 del CFCDMX.

¹³ Artículo 112 del CFCDMX.

¹⁴ Artículos 196, 197, 198, fracciones I y V, 199, 200, 202, 208, fracciones I, II y V, y 209 del CFCDMX.

¹⁵ Artículo 248, fracciones I, incisos a) y b), II, III, VIII y XII del CFCDMX.

eminentemente comerciales, y 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 lo previsto en el artículo séptimo del Acuerdo (artículo vigésimo segundo 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 CDMX, 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 de la resolución que recaiga al escrito de desistimiento emitido por la autoridad que conozca del medio de defensa, donde se acuerde 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 vigésimo tercero del Acuerdo).

Por otro lado, se establece que quienes se acojan a los beneficios establecidos en el Acuerdo y que impugnen a través de algún medio de defensa sus adeudos fiscales, o 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, sin perjuicio de las responsabilidades a que haya lugar (artículo vigésimo cuarto del Acuerdo).

Finalmente, se indica que la Secretaría de Administración y Finanzas y el INVICDMX interpretarán las disposiciones del Acuerdo para efectos fiscales y administrativos respectivamente (artículos vigésimo séptimo y vigésimo octavo 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.

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