

DIP. NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



DIP. MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
I LEGISLATURA.
PRESENTE

Honorable Congreso de la Ciudad de México:

El que suscribe **Diputado Nazario Norberto Sánchez**, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en los artículos 122 apartado A, fracciones I y II párrafo 5 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartado D, inciso a), y 30 numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II, y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 82, 95 fracción II, 96 Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este Pleno la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN ARTÍCULO 115 BIS AL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**, al tenor de las consideraciones siguientes:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente es de todos conocido la problemática que se presenta en las irregularidades de los inmuebles de la Ciudad de México, lo que provocan un gran daño a la economía en nuestra Ciudad, de estudios realizados por el Colegio de Notarios de la Ciudad de México aproximadamente el 42% de inmuebles presentan alguna irregularidad en su propiedad, esto debido a diversos factores, que jurídicamente pueden ser atendibles para su regularización sin embargo, el costo que en impuestos presenta se vuelve la mayor causa por la cual no se logra su regularización.

DIP. NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



En este sentido hay que ver por qué se dio la irregularidad en cada una de ellas, pero lo cierto es que cuando se compra algún inmueble, se utiliza el presupuesto para pagar el precio, y no se reserva lo necesario para pagar el cobro de los impuestos asociados con la escritura, sobre todo este supuesto radica principalmente a las personas adultas mayores o personas con discapacidad, por ello, la presente propuesta busca incentivar la regularización territorial, y brindar un apoyo a la población con mayor vulnerabilidad, principalmente las personas de la tercera edad y las personas con discapacidad.

Si bien es cierto las jornadas notariales, han servido para el erradicar del rezago en la materia, desde hace poco más de 18 años por un acuerdo entre la entonces Asamblea Legislativa y el Colegio de Notarios y se han podido reducir, a la pregunta ¿Cuánto se ha ido abatiendo?, las encuestas nos dicen que desde entonces casi se duplican las propiedades regulares, pasando del 30% al 50% en términos de regularización.

Tan solo durante 2016, según números del Gobierno de la Ciudad de México, se atendieron a más de 100,000 personas en las jornadas notariales y se espera que para este año se repita la cifra de escrituras entregadas y destacó la importancia de las contribuciones inmobiliarias para los ingresos de la Ciudad.

Debemos tener en cuenta que, dentro de la Ley de Ingresos, quitando el financiamiento, contratación de deuda, y las aportaciones federales, del restante, casi el 25% de los ingresos de la ciudad provienen del pago del impuesto predial, del impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles, derechos de pago al Registro Público de la Propiedad del Archivo General de Notarias, y derechos por servicio de agua. Eso suma 28,000 millones de pesos. Ese ingreso es más alto que de algunas entidades de la república.

DIP. NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



Las principales irregularidades que tienen los inmuebles en la Ciudad de México son que no cuentan con escritura; que se compra un bien a una persona que no es propietaria; tener un intestado; pagar una hipoteca y no liberarla y comprar una propiedad con reserva de dominio y no terminar de pagarla, entre otras, y es imperativo señalar que los principales afectados son las personas adultas mayores quienes por el monto de los impuestos no pueden obtener su escrituración y ello genera jurídicamente mayor número de juicios intestamentarios.

Es por ello que, en este sentido, resultaría un gran acierto, prever beneficios fiscales aplicables a este impuesto con el fin de promover la regularización registral y catastral de los inmuebles.

El Impuesto Sobre Adquisición De Inmuebles (ISAI) es una contribución local que tiene por objeto gravar la adquisición de inmuebles ubicados en la Ciudad de México. El Código Fiscal de la Ciudad de México regula los distintos supuestos jurídicos que generan el pago de dicho impuesto al enlistar qué debe entenderse por adquisición.

Y a pesar de que desde el año 2002 se regula en nuestro Código Fiscal local el beneficio fiscal conocido como “tasa cero”, en virtud del cual se aplica a la base del impuesto una tasa del 0% siempre que la adquisición derive de una sucesión y que se acrediten en conjunto los siguientes supuestos:

1.- Que el valor del inmueble de que se trate no exceda de la suma equivalente a 27,185 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (es decir, \$2,436,319.70 pesos M.N. para el año 2021).

DIP. NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



2.- Que el otorgamiento, firma y solicitud de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México de la escritura de adjudicación, sea a más tardar dentro los 5 años siguientes al fallecimiento del o los propietarios originales del inmueble de que se trate.

3.- La adjudicación del bien inmueble de que se trate sea a favor del cónyuge, concubino y/o descendientes en primer grado (hijos).

La necesidad de acreditar en conjunto los tres supuestos antes indicados limitaba en gran medida el acceso a dicho beneficio fiscal. Sin embargo, para el ejercicio fiscal 2021 se ha previsto la reducción de este impuesto en un 50%, siempre que la adquisición derive de una sucesión y se acredite alguno de los tres supuestos antes señalados.

Así, la inclusión de este nuevo beneficio fiscal resulta conveniente por las siguientes razones:

1.- El ISAI en la Ciudad de México tiene una de las tarifas más altas y más gravosas, comparada con las demás entidades federativas.

2.- Este beneficio fiscal conviene a la población en general, pero específicamente favorece a la población vulnerable y de escasos recursos, ya que permitirá regularizar muchos inmuebles que se encuentran pendientes de adjudicarse debido a la carga impositiva.

DIP. NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



3.- Conviene al Gobierno de la Ciudad de México tener inmuebles regularizados ya que esto permite mayor número de transacciones inmobiliarias, incentivando así la economía y en consecuencia, el fomento a una mayor recaudación, ampliando el padrón catastral.

Además, actualizar el padrón catastral fomenta que cada propietario pague su impuesto predial, puesto que el mismo está a su nombre (al encontrarse la boleta predial a nombre del propietario anterior, es común que se omita el pago del impuesto).

4.- La tarifa del impuesto tan elevada sin contar con este beneficio, provoca que la gente no regularice sus bienes y, en muchos casos, que no se atiendan trámites sucesorios y se acumulen diversas sucesiones, volviéndose incosteable su adjudicación.

5.- Es importante que los inmuebles se encuentren inscritos en Registro Público de la Propiedad para efectos de la oponibilidad de la propiedad de los mismos frente a terceros, lo que genera certidumbre y seguridad jurídica.

6.- En los programas de Jornada Notarial se ha comprobado que paradójicamente cuando baja la carga impositiva, el Gobierno no solo impulsa la actividad económica, sino además recauda más contribuciones inmobiliarias.

De manera que, la reducción de la tasa al 50% generará mayores beneficios, tanto sociales, como económicos, ya que la formalización de estas titularidades no sólo resguardará la seguridad jurídica de los particulares en situación de vulnerabilidad, sino que permitirá un mayor número de transacciones inmobiliarias que permitirán incentivar

DIP. NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



la economía, y en consecuencia, el fomento a una mayor recaudación, derivado de la ampliación y regularización del padrón catastral.

Argumentos que la sustentan.

La presente Iniciativa tiene su fundamento en lo establecido en el Artículo 9 inciso E de la Constitución Política de la Ciudad de México, que a la letra dice:

***“...Artículo 9
Ciudad solidaria***

E. Derecho a la vivienda

- 1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.*
- 2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.*
- 3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.*
- 4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda. ¹...”*

De lo anterior es claro que el derecho a la vivienda no solo implica el lugar para habitar, sino que este en verdad tenga la seguridad jurídica en la tenencia del inmueble es por ello que consideramos que el beneficio otorgado contribuye al cumplimiento de ese derecho constitucional.

¹ Constitución Política de la Ciudad de México. (5 de febrero de 2017). Constitución Política de la Ciudad de México. 10 de diciembre de 2019, de Consejería Jurídica y de Servicios Legales Sitio web: <http://www.data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/constitucion>.

DIP. NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



A mayor abundancia debemos de dar viabilidad a lo establecido en el Artículo 4 inciso A numerales 4 y 6 de la Constitución Política de la Ciudad de México que dispone:

“...Artículo 4
Principios de interpretación y aplicación de los derechos humanos

A. De la protección de los derechos humanos

1....
2....
3....

4. *Las autoridades adoptarán medidas para la disponibilidad, accesibilidad, diseño universal, aceptabilidad, adaptabilidad y calidad de los bienes, servicios e infraestructura públicos necesarios para que las personas que habitan en la Ciudad puedan ejercer sus derechos y elevar los niveles de bienestar, mediante la distribución más justa del ingreso y la erradicación de la desigualdad.*

5...

6. *Las autoridades jurisdiccionales de la Ciudad ejercerán el control de constitucionalidad, favoreciendo en todo tiempo la protección más amplia para las personas, dejando de aplicar aquellas normas contrarias esta Constitución. ...”²*

Por lo anterior es que las autoridades deben adoptar medidas de disponibilidad, accesibilidad y basado en estos principios servir a las personas que habitan esta ciudad y que más con favorecer en todo momento a los Ciudadanos.

Por otra parte, el Artículo 1 del Código Fiscal de la Ciudad de México como podemos observar es de orden publico e interes general y establece:

“...ARTICULO 1.- Las disposiciones de este Código, son de orden público e interés general, tienen por objeto regular la obtención, administración, custodia y aplicación de los ingresos de la Ciudad de México, las infracciones y delitos contra la hacienda local, las sanciones correspondientes, así como el procedimiento para interponer los medios de impugnación que el mismo establece.

² Constitución Política de la Ciudad de México. (5 de febrero de 2017). Constitución Política de la Ciudad de México. 10 de diciembre de 2019, de Consejería Jurídica y de Servicios Legales Sitio web: <http://www.data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/constitucion>.

DIP. NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



I LEGISLATURA

Los sujetos obligados a cumplir las disposiciones de este Código deberán observar que la recaudación, concentración, manejo, administración y custodia de los ingresos locales, federales, de aplicación automática y propios, se realice con base en criterios de legalidad, honestidad, eficiencia, eficacia, economía, racionalidad, austeridad, transparencia, control, rendición de cuentas, equidad de género y derechos humanos.

Asimismo, las autoridades fiscales tendrán la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de los contribuyentes. ...”³

De lo anterior es base toral el establecer que estamos obligados a cumplir con las disposiciones de este código y razón importante, es la observancia de los derechos humanos, situación que permite el que un órgano de gobierno basado en todos los principios que establece dicho numeral quede facultado para lo que la presente iniciativa en un marco de legalidad y principalmente de buena gobernabilidad que en verdad se vuelva tangible para la ciudadanía, como lo es la pretensión de la presente iniciativa.

A razón de lo anteriormente expuesto, se propone la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona un artículo 115 Bis al Código Fiscal de la Ciudad de México, lo anterior para quedar de la siguiente manera:

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<i>(Sin correlativo)</i>	Artículo 115 Bis. Se aplicará una tasa de 50% del Impuesto establecido en este Capítulo en caso de que la adquisición de inmuebles sea realizada por personas mayores de edad o personas con discapacidad.

³ Código Fiscal de la Ciudad de México. (29 de diciembre de 2009). Código Fiscal de la Ciudad de México. 21 de diciembre de 2020, de Consejería Jurídica y de Servicios Legales Sitio web: <https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/index.php/leyes/codigos#%C3%B3digo-fiscal-de-la-ciudad-de-m%C3%A9xico>

DIP. NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



Fundamento legal de la Iniciativa (y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad).

Esta Iniciativa se presenta en ejercicio de las facultades que el suscrito en su calidad de Diputado de la I Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, le confieren los artículos 71 fracción III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracción I, 95 fracción II, 96 y 326 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

Denominación del proyecto de ley o decreto.

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona un Artículo 115 Bis al Código Fiscal de la Ciudad de México.

Ordenamientos a modificar

Código Fiscal de la Ciudad de México.

Texto normativo propuesto

Con base en los razonamientos antes precisados, el suscrito Diputado propone al Pleno este Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se adiciona un Artículo 115 Bis al Código Fiscal de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

DECRETO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN ARTÍCULO 115 BIS AL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

DIP. NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA



ÚNICO. Se adiciona un Artículo 115 Bis al Código Fiscal de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Artículo 115 Bis. Se aplicará una tasa de 50% del Impuesto establecido en este Capítulo en caso de que la adquisición de inmuebles sea realizada por personas mayores de edad o personas con discapacidad.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, y en el Diario Oficial de la Federación para su mayor difusión.

TERCERO. - Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

Dado en el Recinto del Congreso de la Ciudad de México a los 23 días del mes de marzo de 2021.

ATENTAMENTE.

DocuSigned by:

Nazario Norberto Sánchez

DDE5D120C60E4D1...

DIP. NAZARIO NORBERTO SÁNCHEZ