

## I. INTRODUCCIÓN

Antes de comentar los créditos fiscales locales, es conveniente hacer referencia a los conceptos básicos que maneja el Código Financiero del Distrito Federal (en lo sucesivo CFDF. Cualquier mención posterior de un precepto sin correspondencia, ésta es a dicho ordenamiento).

Por brevedad, dicha referencia será con el señalamiento de las disposiciones en que tales conceptos se contienen. Es recomendable, por ello, auxiliarse de un ejemplar del CFDF para un cabal recordatorio y visión completa.

1. Créditos fiscales (28); 2. Contribuciones (23 y 24); 3. Impuestos (24 I); 4. Contribuciones de mejoras (24 II); 5. Derechos (24 III); 6. Aprovechamientos (25); 7. Accesorios (26); 8. Productos (27); 9. Interpretación de las disposiciones fiscales (29); 10. Declaraciones (30); 11. Actualización de cuotas o tarifas (31); 12. Fecha

de pago (32 y 540); 13. Avalúos (35 y 36); 14. Aviso artículo 38 (23 y 38); 15. Objeto (39); 16. Exenciones (155 y 156 último párrafo); 17. Sujeto (Ejemplo: 148); 18. Base (Ejemplo: 158); 19. Tasa (Ejemplo: 165 o 179) Tarifa (Ejemplo: 152 o 156) y Cuota (Ejemplo: 213); 20. Forma de pago del crédito fiscal (48); 21. Ajuste del pago (49); 22. Recargos (50 y 51); 23. Actualización de los créditos fiscales (50B); 24. Reducciones (265 A y siguientes); 25. Prescripción del crédito fiscal (58); 26. Resoluciones (95 a 98 A); 27. Responsables solidarios. (56 fracciones I, VIII, IX, XV y XVI)

## II. IMPUESTO PREDIAL

### 1. Sujeto

Es sujeto del impuesto predial la persona física o moral que sea propietaria o poseedora de “suelo” o de “suelo” y construcciones adheridas al mismo. Es obligación del sujeto del impuesto calcular y determinar el valor catastral del inmueble, así como el cálculo del impuesto, en caso de no hacerlo la autoridad fiscal lo determinará, incluso presuntivamente. (148, 150 y 75)

## 2. Objeto

El objeto del impuesto es gravar al sujeto, es decir, al propietario o poseedor del inmueble, bimestralmente, por la simple razón de ser propietario o poseedor de un bien de esa naturaleza ubicado en el Distrito Federal. (152)

## 3. Base

La base del impuesto predial se calcula conforme al valor comercial (de mercado) del inmueble, mediante la práctica de un avalúo directo, realizado por perito autorizado, incluyéndose el valor del terreno y de las construcciones, independientemente de los derechos que sobre éstas últimas correspondieran a terceros. El contribuyente tiene opción de calcular el valor catastral del inmueble aplicando los valores unitarios que emita la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

Para determinar la base tratándose de unidades en condominio, además de considerar todas las áreas que le correspondan en exclusiva, deberá considerarse la parte de áreas comunes que le corresponda conforme a su indiviso.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, el CFDF dispone que si el inmueble se encuentra rentado (dice que se otorgue el uso o goce temporal del inmueble), la base del impuesto predial será el valor catastral que resulte más alto, entre el obtenido conforme a las reglas señaladas, o el que se obtenga calculándolo sobre las contraprestaciones que se obtengan.

La fórmula para obtener el valor catastral de inmuebles rentados es la siguiente: El monto total de las contraprestaciones bimestrales se multiplica por 38.47, y el producto se multiplica a su vez por 10.

Es obligación de los contribuyentes presentar, junto con la declaración de valor catastral, los contratos vigentes, en los que haya concedido el uso o goce oneroso, y cada que se modifique el valor catastral deberá presentar el nuevo contrato o modificación al anterior.

En el caso de los inmuebles rentados, el valor catastral para efectos del impuesto predial, nos da como resultado valores absurdos. Al final del análisis de este impuesto expondremos algunos ejemplos.

Para efectos de este trabajo denominaremos a la base del impuesto predial,

base valor (valores unitarios) o base renta (cuando se conceda el uso o goce temporal oneroso). (149,150 y 151)

Cuando el valor catastral se modifique, por cualquier causa, dicha modificación surtirá efectos hasta el bimestre siguiente a aquel en que se dé la variación, por ejemplo en los casos de levantar o demoler construcciones, fraccionar, subdividir, fusionar o constituir condominios. (154)

#### 4. Tarifa

Con relación a la tarifa del impuesto predial anotemos que la regla es la que establece la fracción I, del artículo 152 del CFDF.

Sin embargo, cuando el valor se fija con base renta, al resultado que resulte de la aplicación de la tarifa de la fracción I del artículo 152 citado, se le deberá, a su vez, aplicar el siguiente factor, si el uso del inmueble es distinto al habitacional, 0.42849 (=42.849%), pero si el uso es habitacional el factor será 0.25454 (=25.454%). (149 II)

Tratándose de terrenos baldíos, entendiéndose por estos aquellos que tengan una superficie de construcción inferior al 10% de la superficie del terreno, el im-

puesto obtenido conforme a las reglas anteriores se deberá multiplicar por un factor (1, 2 o 3) dependiendo el valor del suelo por metro cuadrado. (152 III)

Siempre se pagará de impuesto predial un mínimo, que es la cuota fija que se señale en el rango A de la tarifa del artículo 152, que para el caso de inmuebles destinados a habitación es de \$20.65, y para los no habitacionales es de \$39.18.

## 5. Reducciones

En el impuesto predial encontramos una serie de reducciones aplicables al impuesto resultante.

Así tenemos la aplicación de los factores que comentamos al analizar la tarifa, dependiendo si el uso del inmueble es habitacional o no habitacional, en el primer caso el impuesto a pagar es el 25.454% del resultado de aplicar la tarifa a la base, esto es tiene una reducción del 74.546%, y en caso de tener un uso distinto al habitacional el impuesto a pagar es el 42.849% del resultado de aplicar la tarifa, es decir, tiene una reducción del 57.151%.

También encontramos reducciones en la fracción II, del artículo 152, para el

caso de que los inmuebles tengan un uso habitacional, en este supuesto la ley establece reducciones que van desde el 66% hasta el 7%, en orden decreciente, según vaya aumentando el valor del inmueble, aunque en los inmuebles de valor mas alto (cuando se ubiquen en los rangos Q, R o S) ya no hay reducción aplicable.

## 6. Pago anticipado

Otro tipo de reducción que se establece en el impuesto predial, es la aplicable en caso de pago anticipado. El plazo para el pago del impuesto predial, que debe realizarse bimestralmente, es el último día del segundo mes del bimestre. Si se paga el impuesto de manera anual en el mes de enero, la reducción es del 12%, si el pago anual se realiza en febrero, la reducción es del 10%, si el impuesto bimestral se paga el primer mes del bimestre, la reducción es del 2%. (153)

## 7. Exenciones

En el artículo 155 se establecen las exenciones al impuesto predial. Tenemos como ejemplos los bienes propiedad del

Distrito Federal, los del dominio público de la Federación, algunas áreas de los aeropuertos federales, los de representaciones diplomáticas, etcétera.

## 8. Ejemplos

Analicemos un ejemplo con diversas variantes, consideraremos un inmueble que tenga un valor catastral con base valor de \$1,000,000.00, que no se encuentre rentado, y comparémoslo en caso de estar rentado en \$8,000.00 mensuales, así mismo analicemos lo que sucede si el uso es habitacional, no habitacional, o si se trata de un terreno baldío.

El valor catastral con base valor es de \$1,000,000.00

El valor catastral con base renta es de \$ 6,155,200.00. Se determina multiplicando la renta mensual por 2 (\$8,000.00 x 2= \$16,000.00), el producto se multiplica por 38.47 y por 10 (\$16,000.00 x 38.47 x10 = \$ 6,155,200.00)

- *Inmueble con uso habitacional no rentado*—Pago bimestral \$606.65

Se aplica la tarifa sobre la base valor del rango F de la fracción primera, del ar-

tículo 152, y nos da \$1,103.00, a su vez a este resultado se le aplica la reducción de la fracción II del artículo citado, por ser habitacional, que al rango F le corresponde el 45%, lo que nos resulta  $\$1,103.00 \times 45\% = \$496.35$ ,  $\$1,103.00 - \$496.35 = \$606.65$ .

• *Inmueble con uso habitacional rentado*—Pago bimestral \$1,927.00

Se aplica la tarifa sobre la base renta del rango O de la fracción primera, del artículo 152, y nos da \$8,140.00, esta cantidad se multiplica por el factor habitacional 0.25454, lo que nos arroja un resultado de \$2,072.00, y a su vez a este resultado se le aplica la reducción de la fracción II del artículo citado, por ser habitacional, que al rango O le corresponde el 7%, lo que nos resulta  $\$2,072.00 \times 7\% = \$145.00$ ,  $\$2,072.00 - \$145.00 = \$1,927.00$ . El mismo inmueble, si está rentado, paga el 317.65% del impuesto que se genera si no estuviera rentado, es decir 3.1765 veces. Es absurdo e inequitativo.

• *Inmueble con uso no habitacional no rentado*—Pago bimestral \$1,103.00

Se aplica la tarifa sobre la base valor

del rango F de la fracción primera, del artículo 152, y nos da \$1,103.00

- *Inmueble con uso no habitacional rentado*—Pago bimestral \$3,488.00

Se aplica la tarifa sobre la base renta del rango O de la fracción primera, del artículo 152, y nos da \$8,140.00, esta cantidad se multiplica por el factor no habitacional 0.42849, lo que nos arroja un resultado de \$3,488.00

- *Inmueble baldío no rentado*—Pago bimestral \$3,309.00

Se aplica la tarifa sobre la base valor del rango F de la fracción primera, del artículo 152, y nos da \$1,103.00, esta cantidad a su vez se multiplica por el factor señalado en la fracción III, del citado artículo 152, consideremos que el terreno tiene 500 metros cuadrados, lo cual nos da un valor por metro cuadrado de dos mil pesos, de donde el factor aplicable es 3, por lo tanto  $\$1,103.00 \times 3 = \$3,309.00$

- *Inmueble baldío rentado*—Pago bimestral \$10,464.00

Se aplica la tarifa sobre la base renta del rango O de la fracción primera, del

artículo 152, y nos da \$8,140.00, esta cantidad se multiplica por el factor no habitacional 0.42849, lo que nos arroja un resultado de \$3,488.00, y esta cantidad a su vez se multiplica por el factor de inmueble baldío, en este caso por 3, lo que nos da un pago provisional de \$10,464.00

Cuadro comparativo de pago de impuesto predial de inmuebles con valor de \$1,000,000.00, pero con distinto uso:

Uso	No rentado	Rentado
Habitacional	\$606.65	\$1,927.00
No habitacional	\$1,103.00	\$3,488.00
Baldío	\$3,309.00	\$10,464.00

Sería oportuno que nuestras autoridades reflexionaran lo anterior, el Poder Legislativo debe derogar las fracciones II y III del artículo 152, y por su parte el Poder Judicial debe declararlas inconstitucionales, ya que no fija impuestos equitativos, ya que en los casos analizados, el contribuyente es dueño, en todos los casos, de un inmueble que vale \$1,000,000.00.

### III. IMPUESTO SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

#### 1. Sujeto

Es sujeto del impuesto sobre adquisición de inmuebles (en lo sucesivo ISAI) la persona física o moral, incluidas las Asociaciones Religiosas, que adquiera un inmueble ubicado en el Distrito Federal. (156 y 157, fracción XIII)

#### 2. Objeto

El objeto de este impuesto es la adquisición de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. Se entiende por inmueble al terreno, a las construcciones y al terreno con las construcciones adheridas a él. (156 y 157)

En el artículo 157 encontramos los supuestos que toma en cuenta la ley para gravar con este impuesto, y de los cuales hacemos los siguientes comentarios:

A. Se causa el ISAI en todo acto por el que se transmita la propiedad, tales como donaciones, compraventas, aportaciones, daciones en pago, herencias o le-

gados, etcétera. En las permutas en las que las partes intercambien bienes inmuebles, desde luego, habrá dos adquisiciones, una de cada parte. (Fracciones I y VI)

En las adquisiciones por herencia o legado, el contribuyente tiene opción de pagar el impuesto con las reglas vigentes al momento de efectuar el pago, para ello es necesario que manifieste su voluntad en dicho sentido. Por ejemplo, si una persona fallece en 1995, el heredero puede pagar con las reglas vigentes al momento de la adquisición, o sea, a la fecha del deceso, o bien, podrá optar por aplicar las reglas vigentes al momento de realizar la adjudicación, para el caso, las vigentes en 2003. (6° transitorio, publicado el 31 de diciembre de 1996)

- B. Se causa el ISAI cuando se aporten inmuebles a la sociedad conyugal, excepto que el inmueble que se aporte hubiere sido propiedad de ambos cónyuges, es decir, que fueran copropietarios del mismo al momento de la aportación. (Fracción I)
- C. Dice el CFDF que tampoco será objeto

de este impuesto “la copropiedad siempre que los propietarios sean beneficiarios de programas de vivienda de interés social o popular”. No es clara la ley, puesto que la copropiedad no es un medio de adquirir la propiedad, el hecho de ser copropietarios es consecuencia de que un bien sea propiedad de dos o más personas al mismo tiempo. (Fracción I)

- D. En la compraventa con reserva de dominio se causa el ISAI desde el momento de su celebración, aunque la transmisión de dominio opere con posterioridad, al ocurrir ésta no se vuelve a pagar el impuesto. (Fracción II)
- E. Se causa el ISAI cuando se celebra una promesa de adquirir, en la que se realice algún principio de ejecución, esto es, que el futuro adquirente entre en posesión del inmueble o que el futuro enajenante reciba la contraprestación o parte de ella, más aun, señala la ley que se causa el impuesto por el simple hecho de haber pactado algún principio de ejecución. (Fracción III)
- F. Se causa el ISAI cuando en los contratos de compraventa con reserva de do-

minio o de promesa de adquirir, el adquirente o futuro adquirente cede sus derechos. (Fracción IV)

G. Se causa el ISAI en las fusiones y escisiones de sociedades. (Fracción V)

H. Se causa el ISAI, tratándose de sociedades, cuando éstas transmiten la propiedad a sus socios, aunque sea con motivo de la liquidación, la reducción de capital, o el pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos. (Fracción VI)

I. Se causa el ISAI cuando se adquiriera el usufructo o la nuda propiedad de un inmueble, luego entonces, si el usufructo se constituye, por ejemplo, por reserva del propietario que enajena únicamente la nuda propiedad, dicha reserva de usufructo no es objeto del ISAI, no lo causa. También se causa el impuesto al extinguirse el usufructo, excepto que éste se hubiera constituido como vitalicio, es decir, solamente está gravada la extinción del usufructo que se hubiere constituido a un plazo determinado. (Fracción VII)

J. Se causa el ISAI cuando se adquieran inmuebles por prescripción positiva o

por información de dominio judicial o administrativa. (Fracción VIII)

- K. Dice el CFDF que se causa el ISAI por la cesión de derechos que realice el heredero, el legatario o el copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles. En el caso del heredero o legatario, la ley considera que los herederos o el legatario ya eran dueños de los inmuebles, aunque todavía no hubiere partición, ni adjudicación, y que por lo tanto debe pagar el cesionario el ISAI; pero en el caso del copropietario, creemos que quiso señalar que aun en el caso de que no se enajene todo el inmueble, se causa el ISAI, aunque únicamente por la porción que haya enajenado el copropietario. (Fracción IX)
- L. Se causa el ISAI en los fideicomisos (Fracción X) si se da alguna de las circunstancias siguientes:
- a. Cuando el fideicomitente pierda el derecho de readquirir los bienes fideicomitidos. (Incisos a y b)
  - b. Cuando el fideicomitente ceda sus derechos, si conservaba el derecho de readquirir. (Inciso c)

c. Cuando un fideicomitente ceda, total o parcialmente, sus derechos a otro fideicomitente, aun cuando se reserve el derecho de readquirir los bienes. (Inciso d)

d. Cuando el fideicomisario ceda sus derechos o cuando dé instrucciones al fiduciario para que transmita los bienes fideicomitidos a un tercero. Entendiéndose en este supuesto como momento de causación, para el fideicomisario el de su designación, y para el cesionario o tercero, al momento de celebrarse la cesión o de que dé las instrucciones al fiduciario. (Inciso e)

M. Se causa el ISAI respecto de la demasía que se aplique a un copropietario al dividirse la copropiedad. (Fracción XI)

N. Se causa el ISAI respecto de la demasía que se aplique a un cónyuge al disolverse la sociedad conyugal, para efectos de este supuesto el CFDF considera que los cónyuges son copropietarios de cada inmueble que forma parte del haber social conyugal. (Fracción XI)

O. Se causa el ISAI cuando se adquieren bienes para darlos en arrendamiento

financiero, el pago del impuesto se considerará que lo realizó la arrendadora por cuenta del arrendatario. También se causa el ISAI cuando el arrendatario ceda sus derechos derivados del arrendamiento financiero, o cuando la adquisición del bien arrendado se realice por una persona distinta del arrendatario. (Fracción XII)

- P. Se causa el ISAI en las adjudicaciones, judiciales o administrativas, así como en la cesión de derechos de las mismas. Pero en este supuesto la adquisición se da hasta que se formalicen en escritura pública, es decir, el supuesto de causación se verifica al firmarse la escritura, no al fincarse el remate, ni al cederse los derechos. Es una excepción al principio general. (Fracciones XIV y I, esta última fracción es la regla)

### 3. Base

La base del ISAI, es el valor más alto de los siguientes tres:

- Valor de adquisición, esto es, la contraprestación, el precio.
- Valor Catastral. Para efectos de este

impuesto únicamente se considera el valor catastral determinado conforme a los valores unitarios, lo que denominamos base valor al hablar del impuesto predial, por lo tanto, el valor catastral determinado conforme a la base rentas no será tomando en cuenta para este impuesto.<sup>1 y 2</sup>

---

<sup>1</sup> En dicho sentido se pronunció la Subprocuraduría de legislación y consulta, en la opinión emitida con fecha 11 de marzo de 2002, mediante oficio SF/PFDF/SLC/SIPJ/2002/958, en el que a la letra señala “Así las cosas, debe entenderse que el valor catastral que habrá de considerarse para efectos de calcular el impuesto sobre adquisición de inmuebles, debe ser el que refiere la fracción I, del artículo 149 del mismo Código (se refiere al CFDF), dado que el valor catastral que se obtiene de aplicar lo dispuesto en esta última fracción es el que atiende a los valores unitarios precisados en el artículo 151 del Código Financiero del Distrito Federal, y el valor catastral que se obtiene de aplicar la fórmula regulada en la fracción II del artículo 149 en cuestión, está directamente relacionado con las contraprestaciones por el uso o goce del inmueble, lo cual es un elemento directamente relacionado con el impuesto predial base rentas, y no así con la adquisición del inmueble”.

<sup>2</sup> Mediante oficio SF/PFDF/SLC/SIPJ/2002/00569, de fecha 13 de mayo de 2002, la Sub-

- Valor de avalúo practicado por la autoridad fiscal o por persona autorizada por la misma, dichos avalúos deberán ser practicados conforme a los procedimientos y lineamientos técnicos y a los manuales de valuación técnicos emitidos por la autoridad fiscal, bajo pena de suspensión o cancelación definitiva de la autorización o registro, así como de las demás sanciones que procedan.

---

procuraduría de legislación y consulta determinó que el valor catastral se obtendrá de la boleta de pago del impuesto predial, conforme a lo siguiente: “Por lo expuesto si un contribuyente acredita el valor catastral de un inmueble para efectos del cálculo del impuesto sobre adquisición de inmuebles, con la propuesta de determinación de valor catastral y pago del impuesto predial pagada, los notarios podrán considerar como valor catastral el consignado en dichas propuestas, ya que por el hecho de estar pagadas, se entiende que los datos asentados en la propuesta son los correctos, en virtud de la declaración bajo protesta de decir verdad efectuada por el contribuyente”.

(158, párrafos primero, cuarto y quinto)<sup>3 y 4</sup>

3 Como complemento de este punto véase los artículos 35 y 36 del CFDF. Además, mediante oficio numero 7 2200/147/01, emitido por el encargado de la Dirección de Política Catastral, de la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, de fecha 30 de julio de 2001, se señala que “Respecto al valor de avalúo, será el que la persona autorizada para la práctica del avalúo... haya determinado en la conclusión de valor como VALOR COMERCIAL con número y letra, así como la fecha, y será el mismo monto que aparezca en el recuadro marcado como valor comercial de la hoja anexa al avalúo... Dicho valor comercial, lo determinarán las personas antes mencionadas de acuerdo con los métodos de valor físico o directo de costos; de valor de capitalización o de ingresos; y de valor de mercado o comparativo, siendo la responsabilidad de las personas autorizadas para la elaboración del avalúo, el que sea uno de los métodos señalados, o la ponderación de los métodos bajo el cual se determine el VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE”.

4 Respecto de las viviendas de interés social o popular se determinará la base del impuesto únicamente comparando el precio y el valor de avalúo, sin necesidad de comparar el valor catastral. Lo anterior consta en el oficio SF/PFDF/SLC/SIPJ/2002/00569, emitido por la Subprocuraduría de Legislación y consulta, el día 13 de mayo de 2002, que en su parte conducente dice: “En este sentido, se estima correcto lo relativo a

Los valores que se deben tomar en cuenta para determinar la base del impuesto son los vigentes al momento de realizarse el supuesto gravado, por ejemplo, en una compraventa, al momento de celebrarse ésta, en una adjudicación judicial o fiduciaria, al momento en que se formalicen en escritura pública. Sin embargo, el CFDF señala como excepción a esta regla el caso de las sucesiones, en caso de adquisición por causa de muerte la fecha de causación es el día del deceso del de cujus, pero el valor que sirve de base para el cálculo del impuesto es el va-

---

que en el caso de la adquisición de una vivienda de interés social o vivienda popular, el valor del inmueble que se considera para los efectos de la determinación del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles, será aquel que resulte del avalúo tipo practicado por personal autorizado de la Tesorería, entendiéndose para estos efectos que servirá como avalúo tipo, el avalúo comercial practicado por instituciones de crédito, sociedades autorizadas por la Tesorería del Distrito Federal, auxiliadas por peritos valuadores registrados, sin necesidad de obtener el valor catastral, ya que se trata de una facilidad administrativa que el Gobierno del Distrito Federal otorga a favor de los beneficiarios de esas viviendas.

lor vigente en la fecha de adjudicación. (158, primer párrafo)

Para la determinación del valor del inmueble se deben tomar en cuenta tanto el valor del terreno, como el valor de las construcciones, independientemente de los derechos que sobre las últimas correspondan a terceros. Para no considerar el valor de las construcciones es necesario acreditar fehacientemente ante la autoridad fiscal, que dichas construcciones se realizaron con recursos propios. Este reconocimiento debe tramitarse previamente a la adquisición del terreno. Ejemplo de este supuesto, una persona construye en terreno ajeno y posteriormente adquiere el terreno, pero de manera previa a la adquisición deberá tramitar el oficio de reconocimiento de esa situación. (158, segundo párrafo)<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> En el mismo oficio mencionado en la cita anterior se establece que en los inmuebles con licencia de demolición, el avalúo deberá de reportar el valor de las construcciones, y por lo tanto serán consideradas para la determinación de la base del impuesto que se analiza, en su parte conducente, dicho oficio, dispone: “En cuanto a las construcciones no demolidas respecto de las

Para determinar la base respecto del usufructo y la nuda propiedad, señala el CFDF que a cada uno corresponde el 50% del valor total. (158, segundo párrafo, in fine)

Se considerará como parte del valor de adquisición o precio las deudas que asuma el adquirente, o las que perdone o se obligue a ello. (158, tercer párrafo)

Los adquirentes de inmuebles destinados a uso habitacional pueden optar por obtener el valor directo del inmueble, en lugar de avalúo practicado por perito, siempre y cuando apliquen los procedimientos, lineamientos y formatos que apruebe la autoridad fiscal. (159)

#### 4. Tarifa

La tarifa aplicable para el cálculo del ISAI es la que se consigna en el artículo

---

cuales se cuente con un avalúo que en virtud de la licencia de demolición no considera las construcciones, se opina que no operaría el criterio indicado anteriormente, dado que una licencia de demolición no garantiza que ésta realmente se efectúe, y debe tomarse en cuenta que mientras no se lleve a cabo la demolición, la construcción existe y por ello debe tomarse en cuenta, para efectos del impuesto”.

156. Esta tarifa ha sido actualizada año tras año, lo cual ha hecho que el impuesto sea cada vez mayor. La tarifa debe actualizarse cada año en los conceptos: “Límite inferior, límite superior y cuota fija”, los cuales se actualizarán conforme a la inflación o al factor que publique anualmente la Asamblea Legislativa, pero si se ajusta con esos criterios el “factor para aplicar sobre el excedente del límite inferior”, se estará incrementando el porcentaje final del impuesto, actualmente, en 2003, el por ciento máximo ya es del 4.565%.

Con relación a la tarifa, por reforma que entró en vigor el 1 de enero de 2002, se adicionó la fracción I, del artículo 157, introduciendo una “tasa 0%”. Se establece que en aquellos inmuebles que se adquieran por herencia, en los cuales haya sentencia firme sobre la partición, y en virtud de la cual un heredero o legatario sea considerado como propietario legal, tendrá derecho a aplicar la tasa 0%, siempre y cuando el valor del inmueble no exceda de \$526,950.00 (para el ejercicio de 2003) y de que el adquirente regularice su propiedad en el Registro Público de la

Propiedad dentro del año siguiente a la sentencia firme. En este supuesto hay una falta total de juridicidad, primero: la sentencia de partición nunca es firme, segundo: los legatarios no entran en la partición, se les paga en la liquidación, tercero: ignora que para poder ingresar el título de adjudicación al Registro Público de la Propiedad, hay que pagar previamente el ISAI, cuarto: ignora que en materia del CFDF, hay un apartado especial que señala los supuestos de reducción al 100%, no de tasa cero, ese concepto se utiliza para el IVA.

La tasa se aplica sobre el valor del inmueble o sobre la cantidad que represente el porcentaje que se adquiere, por ejemplo, si una persona adquiere un inmueble con valor de \$1,000,000.00, sobre esa cantidad habrá de aplicar la tarifa, pero si solamente adquiere el 50% de los derechos de copropiedad, habrá de aplicar la tarifa exclusivamente sobre \$500,000.00. Es inequitativo que una persona que adquiere un inmueble completo pague una tasa mayor, que aquel que adquiere en diversos actos el 100% del inmueble, sin embargo, esta confusión legal se originó

al reformar en 1996 el ISAI, pues en 1995 la tasa del impuesto era del 2%, entonces no importaba si se adquiría el inmueble en un solo acto, o si se adquiría en diversos actos, pues finalmente se iba a contribuir con el 2% del valor del inmueble, sin embargo, con la reforma aludida se creó una tarifa gradual o escalonada del impuesto que se comenta, pero no se modificaron las reglas para calcular la base del impuesto, tan sencillo que hubiera sido el adicionar un párrafo que señalara que el impuesto debería calcularse sobre el valor total del inmueble, y posteriormente al resultado obtenido se le aplicara el porcentaje que se adquiere en cada acto, así siempre un inmueble generaría, al final de cuentas, la misma contribución, ya sea que se adquiriera el 100% en un solo acto, o que se adquiriera en diversos momentos.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> El Colegio de Notarios del Distrito Federal A. C., mediante circular 23 “F”/96, de fecha 27 de febrero de 1996, emitió los criterios que son del tenor literal siguiente: “En relación con algunas consultas que se han hecho a la Comisión Fiscal del Colegio de Notarios, derivadas de las reformas al Código Financiero del Distrito Federal, que entraron en vigor el 1° de enero de 1996,

## 5. Exigibilidad del ISAI

### El pago del ISAI, conforme al artículo

esta Comisión Fiscal considera que son aplicables los siguientes criterios:

**A) COPROPIEDAD:** La base para el pago del Impuesto de Adquisición de Inmuebles es siempre el mas alto entre el precio pactado, el catastral o el de avalúo. Ese valor o base del impuesto tratándose de copropiedad, NO puede ser en ningún caso el valor TOTAL del inmueble, sino únicamente la parte proporcional del mismo que sea objeto de la adquisición.

Esto es así porque el valor total del inmueble es irrelevante para efectos fiscales, pues solo se grava el porcentaje que se adquiere.

En consecuencia el rango para calcular el impuesto conforme a la tabla del art. 156, no es el valor total del avalúo o del valor catastral, que corresponda al inmueble, sino el precio asignado a los derechos de copropiedad o a la parte proporcional del avalúo, o en su caso del valor catastral que correspondan a los derechos que se transmiten

**B) CONSTITUCIÓN DE USUFRUCTO, TRANSMISIÓN DE USUFRUCTO O DE NUDA PROPIEDAD, EXTINCIÓN DE USUFRUCTO TEMPORAL.** Consideramos que debe aplicarse el mismo criterio señalado con anterioridad, o sea, el rango de la tarifa del art. 156 debe considerarse sobre el 50% del valor del inmueble que corresponde al usufructo o en su caso a la nuda propiedad y no tomar en cuenta el valor total del avalúo o catastral que NO son la base gravable.”

160 del CFDF, debe efectuarse en la forma oficial y debe realizarse dentro de los 15 días hábiles siguientes, a que se realice alguno de estos supuestos:

- A. Cuando se adquiriera el usufructo o la nuda propiedad. (I)
- B. Cuando se consolide la propiedad por extinción del usufructo, excepto que el usufructo hubiere sido constituido de manera vitalicia. (I)
- C. Al adjudicarse los bienes hereditarios, o al cederse los derechos hereditarios o enajenar bienes del caudal. (II)
- D. Cuando se den los supuestos de adquisición a través de fideicomiso. (III)
- E. A la fecha en que cause ejecutoria la sentencia de prescripción positiva o de información de dominio. (IV)
- F. Cuando se firme la escritura de adjudicación por remate judicial o administrativo, así como la cesión de dichos derechos. El impuesto en este caso no es exigible al adquirir civilmente el bien, sino que se causa hasta que para efectos fiscales se adquiere, es decir, a la firma de la escritura respectiva, y a partir de ese momento tendrá el adqui-

rente 15 días hábiles para efectuar oportunamente el pago. (IV)

G. Cuando se celebren los contratos de compraventa con reserva de dominio o la promesa de venta, sin importar si es en documento público o privado. (V)

H. Cuando el arrendatario ceda los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero, o cuando la adquisición la realice una persona distinta al arrendatario. (VI)

I. Cuando, tratándose de documentos privados, se adquiera la propiedad o dominio de los bienes. (VII)

J. En todos los demás casos cuando se firme la escritura o se inscriba en el Registro Público de la Propiedad el acto gravado. (VII)

Cuando la causación del ISAI se genere en virtud de resoluciones de autoridades ubicadas fuera del Distrito Federal, el plazo para el pago del impuesto es de 30 días *naturales*, contados a partir de que la resolución respectiva cause ejecutoria; si el acto generador del ISAI ocurre fuera de los Estados Unidos Mexicanos, el plazo para el pago será de 90 días hábiles, con-

tados a partir de que el acto surta efectos en territorio nacional. (162)

El CFDF faculta al contribuyente a efectuar de manera anticipada el pago del ISAI, por ejemplo, en el caso de una adquisición por herencia el impuesto se causa desde la muerte del de cujus, pero es exigible hasta que se efectúe la adjudicación, pero el contribuyente podrá efectuar el pago anticipado aún antes de firmarse la escritura de adjudicación. (160, primer párrafo posterior a la fracción VII)

## 6. Exenciones

Únicamente están exentos del ISAI, según el CFDF, los bienes que adquieran la Federación o el Distrito Federal para formar parte del dominio público. (156, último párrafo)

## 7. Reglas especiales

Se debe presentar declaración por todas las operaciones en que se realice el objeto del ISAI, aunque no haya impuesto a pagar. (161, tercer párrafo in fine)

A la declaración de pago es necesario anexarle la documentación que la misma señale, así como el aviso a que se refiere el

artículo 38 del CFDF. (160, antepenúltimo párrafo)

También es necesario anexar a la declaración una manifestación en la que se precisen la descripción del inmueble, las superficies del terreno y de las construcciones, las características de éstas, la fecha de construcción y su estado de conservación. Esta obligación se cumple con el anexo del avalúo que formulan los peritos autorizados. (161, tercer párrafo)

El CFDF señala que el inmueble motivo de la adquisición sirve de garantía del crédito fiscal que resulte con motivo de diferencias provenientes de los valores de avalúo o de las determinaciones de valor efectuadas por los contribuyentes. (160, último párrafo)

Los notarios tienen obligación de calcular y enterar el ISAI, sin embargo, no tienen obligación de enterarlo sí el impuesto hubiera sido pagado previamente a la escritura, pero en este caso deberán presentar la declaración correspondiente, anexándole copia de la declaración con la que se efectuó el pago. (161, primero y cuarto párrafos)

También es obligación de los notarios

verificar que los avalúos o las determinaciones de valor se encuentre vigentes, y en el caso de los avalúos, además, deberán verificar que la autorización o registro de la persona moral o del perito que lo realizó no se encuentre suspendida o cancelada. (161, penúltimo párrafo)

Los notarios no son responsables de las diferencias que se generen por deficiencias del avalúo o de la determinación de valor efectuada por el adquirente. (161, quinto párrafo)

Cuando se efectúen fideicomisos en los que el notario considere que no se causa el ISAI, deberá presentar aviso a las autoridades fiscales, dicho aviso se presenta en la misma forma que las declaraciones, manifestando en observaciones que no se causa el impuesto. (161, sexto y séptimo párrafos)

Cuando se escrituren unidades condominiales es necesario señalar la descripción general de las construcciones, tanto de la unidad privativa como de las áreas comunes, la calidad de los materiales empleados, así como el porcentaje de indiviso que le corresponda. (161, último párrafo)

Si la adquisición se realiza en documento privado, la responsabilidad del cálculo y pago del impuesto es responsabilidad exclusiva del adquirente. (161, segundo párrafo)

## 8. Ejemplos

Consideremos un inmueble con valor de \$3,000,000.00.

En un primer supuesto una persona, en un solo acto lo adquiere, se aplica la tarifa del artículo 156 sobre el valor del inmueble y da un ISAI de \$128,335.00, se causa un impuesto a una tasa efectiva del 4.2778%.

En un segundo supuesto consideremos que una persona adquiere en dos momentos, por ejemplo en febrero y en agosto, el inmueble, adquiriendo en cada caso el 50% de los derechos de copropiedad, en cada adquisición habrá de calcularse el impuesto sobre \$1,500,000.00, lo que da un ISAI en cada adquisición de \$59,860.00, y que sumadas dan \$119,729.00, o sea, se causa una tasa efectiva del 3.9906%.

En un tercer supuesto consideremos que se adquirió en cuatro actos, se deberá aplicar la tarifa sobre \$750,000.00 en cada

adquisición, lo que nos da un ISAI en cada una de \$25,507.00, y que sumadas las cuatro nos da en total \$102,028.00, o sea, se causa una tasa efectiva del 3.4009%.

Lo anterior nos clarifica lo inequitativo que resulta aplicar el cálculo del ISAI, y ello se generó al reformar la tasa del impuesto del 2% fijo, a una tarifa progresiva.

Cuadro comparativo del pago del ISAI, respecto de un inmueble con valor de \$3,000,000.00, pero que se adquiere en uno o varios actos:

Actos en que se adquiere	Impuesto a pagar	Tasa efectiva
Uno	\$128,335.00	4.2778%
Dos	\$119,729.00	3.9906%
Cuatro	\$102,028.00	3.4009%

#### IV. IMPUESTO SOBRE NÓMINAS

Este impuesto no es el objeto directo del presente trabajo, el cual está enfocado hacia la actividad notarial, sin embargo, es un impuesto que nos permite comprender los conceptos básicos de cualquier contribución, razón por la cual lo analizaremos someramente.

## 1. Sujeto

Los patrones que paguen sueldos o salarios, bajo la denominación que se les quiera dar, en efectivo o especie, por la prestación de un servicio personal subordinado. (178)

## 2. Objeto

Gravar las remuneraciones que se paguen por el trabajo personal subordinado. El propio CFDF señala qué ingresos se consideran erogaciones gravadas (sueldos, salarios, primas de antigüedad, compensaciones, etc.), y cuales están exentos (instrumentos y materiales de trabajo, aportaciones al Sistema de Ahorro para el Retiro, gastos funerarios, etc.) (178 y 178 A)

## 3. Base

Es base del impuesto que analizamos el total de las erogaciones (gravadas) realizadas por concepto de remuneraciones al trabajo personal subordinado. (179)

## 4. Tasa

La tasa del impuesto sobre nóminas es del 2%.

## 5. Exigibilidad

El impuesto sobre nóminas debe pagarse mensualmente a más tardar el día 17 del mes siguiente a aquel en que se efectuaron las erogaciones por dicho concepto. (180, primer párrafo)

## 6. Regla especial

El contribuyente del impuesto sobre nóminas debe presentar la declaración, aún cuando no hubiere realizado erogaciones, hasta en tanto no presente el aviso de baja al padrón o de suspensión temporal de actividades. (180, segundo párrafo)

## V. DERECHOS POR LOS SERVICIOS PRESTADOS POR EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, Y DEL ARCHIVO GENERAL DE NOTARÍAS, ASÍ COMO LOS DERECHOS POR LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN

En este apartado no haremos un enunciado exhaustivo de cada uno de los dere-

chos a pagar, ya que estos cambian año tras año al actualizarse las cuotas o tarifas, en términos del artículo 31 del CFDF, sino que analizaremos algunos casos que se prestan a injusticias o confusiones.

## 1. Base

Cuando se inscriban actos relativos a adquisición o enajenación de inmuebles, el valor que se tomará en cuenta para efectos de aplicar los derechos que correspondan, será el más alto entre el precio o contraprestación, el valor catastral y el valor de avalúo. (213, fracción II, párrafo segundo)

## 2. Regla general

Cada inscripción, anotación o cancelación de inscripción causará una cuota de \$813.00, excepto que esté específicamente señalada otra en el CFDF. (213, primer párrafo)

## 3. Inmuebles y persona morales

Los actos que tengan valor determinado y por los que se transmita, modifique,

adquiera o extinga el dominio o la posesión de inmuebles, se constituyan gravámenes o limitaciones a los mismos, así como aquellos en los que las personas morales se constituyan, modifiquen, escindan o fusionen, o se constituyan gravámenes relativos a dichas personas morales, causarán derechos conforme a las siguientes reglas:

- Si el valor del acto a inscribir es menor al valor de las viviendas de interés social conforme a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (15 veces el salario mínimo vigente en el DF, según el artículo 7, fracción XLIX de dicha ley) la cuota a pagar será la de la regla general, es decir, \$813.00, por otra parte si el valor del acto a inscribir es de más de dos veces dicho valor de las viviendas de interés social, se pagará la cuota \$8,149.00.
- Sin embargo, si el valor del acto a inscribir es superior al valor de la vivienda de interés social, pero inferior a dos tantos de dicho valor, se pagará una cuota que irá creciendo (la de \$813.00) en dos tantos por cada 25%

adicional al valor de la vivienda de interés social. (213, fracción II)

Así podemos obtener la siguiente fórmula:

VALOR DEL INMUEBLE EN VECES EL VALOR DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL		
Desde	Hasta	Cuota
0.00	1.25 menos .01	Regla
1.25	1.50 menos .01	Regla+2=regla x 3
1.50	1.75 menos .01	Regla+4=regla x 5
1.75	2.00	Regla+6=regla x 7
2.00	en adelante	Tope alto

“Regla” es igual a la tarifa señalada en el primer párrafo del artículo 213, \$813.00.

Apliquemos esta tabla al ejercicio de 2003, considerando que el salario mínimo es de \$43.65.

El valor de la vivienda de interés social es \$238,983.74; se obtiene de multiplicar \$43.65 por 15 y el resultado a su vez por 365.

VALOR DEL INMUEBLE EN PESOS		
Desde	Hasta	Cuota
\$0.00	\$298,729.68	\$813.00
\$298,729.69	\$358,475.61	\$2,439.00
\$358,475.62	\$418,221.54	\$4,065.00
\$418,221.55	\$477,967.47	\$5,691.00
\$477,967.48	en adelante	\$8,149.00

El criterio anterior es el sostenido por la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> El criterio fue emitido por escrito de fecha 9 de febrero de 1990, y del cual a guisa de ejemplo transcribo uno de sus párrafos "... a) Una cuota de \$100,000.00 (viejos pesos, y tarifa vigente en aquel entonces) cuando los actos señalados en la fracción I del artículo 76 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal (actualmente artículo 213 del CFDF) no tengan un valor determinado o éste se encuentre comprendido entre \$1.00 y \$45,989,999.00, por cuanto que la cantidad de \$45,990,000.00 es el resultado de la suma de \$36,792,000.00 y \$9,198,000.00, que constituyen respectivamente el valor de la vivienda de interés social y su 25%, que se contempla en la norma tributaria como otro supuesto que da origen a una cuota diferente..."

## 4. Salida sin registro

Cuando un documento sale sin haberse realizado la inscripción, anotación o cancelación de inscripción solicitada, se pagará una cuota diferenciada, si es por deficiencias del documento se paga una cuota mayor (\$249.80), que si se retira el documento a petición de parte (\$136.55), consideramos que esto es un error de la ley, puesto que la razón del pago no es la culpa o responsabilidad del solicitante, sino el hecho objetivo de la salida sin registro, razón por la cual la cuota en ambos casos debería ser siempre la misma. (214)

## 5. Poderes y revocaciones

También encontramos una regla que no cumple con el viejo principio que señala “donde hay el mismo problema, debe aplicarse la misma solución”, en el caso de que se inscriba un documento que contenga varios poderes, se cobrará una cuota fija por todos los poderes conferidos en él (\$373.00), mientras que si lo que se solicita es la inscripción de un documento que contenga la revocación (o renuncia) de varios poderes, entonces se pagará

una cuota por cada revocación que haya de inscribirse (\$136.50), por ejemplo, si en una escritura se otorgan 10 poderes se pagará una cuota única de \$373.00, mientras que si el documento a inscribir contiene 10 revocaciones, habrá que pagar 10 cuotas de \$136.50, esto es, en total pagará \$1,365.00. No es claro el CFDF al no cobrar por el mismo servicio, la misma tarifa. Cabe aclarar que al inscribir un documento que contenga varios poderes o varias revocaciones el Registro Público únicamente realiza un asiento registral. (216)

## 6. Derechos por asiento registral

Cuando un documento requiera dos o más asientos registrales, se pagarán derechos por cada uno de ellos. (226 A)

Ejemplos:

- Si en un documento una persona adquiere el 50% del inmueble por donación y el otro 50% por compraventa, esto generará un solo asiento registral, y en consecuencia se pagará una sola vez la cuota de inscripción.
- Si en un documento adquieren varios

copropietarios un inmueble, se pagará únicamente una cuota de inscripción.

- Si en un solo documento se hacen constar la cancelación de hipoteca, la compraventa y la constitución de hipoteca sobre un inmueble, entonces se pagarán tres cuotas de inscripción, la que corresponda a cada uno de los actos a inscribir.
- Sí se cancela una hipoteca que ha sido ampliada y/o modificada, únicamente se debe pagar una cuota de inscripción, ya que en un solo asiento registral se anotará la cancelación respectiva y de sus correspondientes ampliaciones y modificaciones.

## 7. Informes testamento

En un absurdo legal, el CFDF, dispone que habrán de pagarse derechos por cada informe respecto al registro o depósito de testamentos que se rindan a jueces, notarios o partes interesadas. Hay que solicitar y consecuentemente pagar al Archivo General de Notarías para que informe acerca de la existencia o no de testamentos públicos (abierto, cerrado o simplificado) u ológrafo. Es absurdo, pues se le pre-

gunta al Archivo acerca de la existencia o no de algún tipo de testamento, no queda clara la razón de ser, para que se exija el pago de los cuatro derechos, se trata de un solo Archivo, si los controles de dicho Archivo son obsoletos, es por falta de eficiencia del mismo, no porque haya que contestar cada tipo de testamento por separado. (215, fracción V y 230)

### 8. Testamento ológrafo

El Depósito de testamentos ológrafos en el Archivo General de Notarías tiene un costo desde \$512.00, y hasta de \$1,535.00, dependiendo si el depósito se realiza en el local del Archivo y en horas hábiles. (225)

### 9. Testamentos inscritos en el RPP o RPC

El CFDF establece cuotas para inscribir en el Registro Público de la Propiedad o en el Registro Público de Comercio los avisos de testamentos, cuotas que son \$241.00 si se hace en horas hábiles y de \$476.50 si se da el aviso en horas inhábiles. ¿Qué avisos se inscriben en un Registro y cuáles en el otro? ¿Será que el legislador no

supo que ya no se da aviso al Registro Público de la Propiedad? ¿Será que ignora que el Archivo General de Notarías desde hace muchos años ya no forma parte del Registro Público de la Propiedad? ¿Habrá algún “testamento comercial” que se deba inscribir en el Registro Público de Comercio? (225, fracción II)

## 10. Autorización de los folios de los notarios

Actualmente los folios que integran los libros del protocolo de las notarías ya no requieren autorización por parte de la Dirección General Jurídica y Legislativa del Distrito Federal, esto a partir de la Ley del Notariado que entró en vigor el 27 de mayo de 2000, sin embargo, hasta la fecha no se ha derogado el artículo que preveía tal situación. (228)

## 11. Derechos por la certificación de zonificación

Conforme al artículo 246, fracción I, del CFDF, se debe pagar \$598.70 para la obtención del certificado de zonificación. Basta que se obtenga un certificado por

lote de terreno, es decir, si en un terreno hay varios inmuebles, como lo es el caso del condominio, únicamente se debe tramitar un certificado de zonificación, y con ese, aunque corresponda a una unidad privativa en específico, será útil para todas las demás.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> En la *Gaceta de Gobierno del Distrito Federal* del día 20 de junio de 2000, se publicó el criterio que en su parte conducente dice: "...CRITERIO... UNO. El certificado de registro de los planes y programas en el que se asienten las normas de planeación urbana, expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, bien sea en relación con un inmueble para someterlo a condominio, o bien respecto de cualquiera de las unidades privativas del mismo una vez constituido ese régimen, podrá ser usado en las diversas escrituras en las que se hagan constar actos jurídicos, relacionados con la constitución de condominio o con la transmisión de la propiedad, del uso o del aprovechamiento de cualquiera de esas unidades, aunque no sea la unidad privativa para la que fue expedido, siempre y cuando haya sido expedido para el inmueble en condominio o para alguna otra unidad privativa del mismo y por la fecha de su expedición, dicho certificado esté vigente. DOS. Es procedente la inscripción en el Registro público de la Propiedad y del Comercio de cualquiera de las escrituras en que consten los actos jurídicos a que se

## VI. REDUCCIONES

El CFDF fue reformado mediante decreto publicado el 31 de diciembre de 2000, en el que se creó el capítulo de las reducciones.

Las reducciones son lo que antiguamente eran los subsidios y que tenían que negociar los grupos sociales o factores de poder para obtener la dádiva de la autoridad en turno.

Las reducciones son directas al impuesto o derecho que debería pagarse. No se modifican ni la base, ni la tasa del impuesto, no se trata de exenciones, son reducciones a las contribuciones causadas.

Analizaremos algunos supuestos de los establecidos en los artículos del 265 A al 265 C bis, aquí únicamente apuntaremos la falta de congruencia legislativa para crear artículos, algunas veces los ordena con el mismo número seguidos de

---

refiere el párrafo anterior, si el certificado correspondiente fue usado en los términos indicados, en su caso, deberá llevarse a cabo la materialización de folios auxiliares para la inscripción de las diversas unidades privativas, citándose los datos del certificado utilizado y sin necesidad, por ende, de la expedición de un certificado para cada unidad privativa.”

una letra (A, B, etc.) y en otras ocasiones los numera como bis, ter, etcétera.

En la mayoría de las reducciones, para hacerlas efectivas, es necesario obtener un oficio de la autoridad fiscal, que les reconozca el derecho a ellas, por ejemplo en el caso de los promotores inmobiliarios (265 V), en otros casos es necesario algún otro documento como es el de las Instituciones de Asistencia Privada (265 O), y en algunas otras bastará con la propia documentación normal de la escrituración para hacer valer la reducción, como es el de las reducciones relativas a la adquisición o regularización de viviendas de interés social o vivienda popular. (265 W)

### 1. Regularización territorial

Las personas que sean poseedoras de un inmueble, que no sean propietarias de otro, que se escrituren mediante los programas de regularización territorial tienen derecho a una reducción del 100%, entre otros conceptos del impuesto de adquisición de inmuebles, de los derechos de registro y del impuesto predial. (265 B)

## 2. Centro histórico

Con objeto de promover la rehabilitación del centro Histórico se establece una reducción del 100%. (265 F)

## 3. Instituciones de asistencia privada

Para promover la asistencia social se establece una reducción del 100%, en diversas contribuciones. (265 O)

## 4. Desarrollos inmobiliarios

Los promotores inmobiliarios tienen derecho a una reducción del 80% o del 100% en diversas contribuciones, si van a edificar vivienda popular o de interés social. (265 V)

## 5. Vivienda de interés social o vivienda popular

Las personas que adquieran o que regularicen la adquisición de una vivienda de interés social o vivienda popular, tienen derecho a una reducción del 100% o del 80%, respectivamente, en el ISAI, y en los derechos de Registro Público de la Propiedad, que se generen directamente por dicho motivo. Los contribuyentes de berán acreditar que el valor de la vivienda

no excede de 15 o 25 veces el salario mínimo elevado al año. (265 W)<sup>9</sup>

El salario mínimo que debe considerarse es el vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse la adquisición o al llevarse a cabo la regularización.

En inmuebles en proceso de construcción no es aplicable la reducción, puesto que aún no es vivienda, sin embargo, si será aplicable sí además se demuestra que el valor final de la vivienda llamada a existir será inferior a los límites señalados por el CFDF.

En cuanto al valor de las viviendas de interés social y popular, debe aclararse qué valores hay que considerar. Recordemos que para el cálculo del ISAI, es necesario comparar tres valores, el precio o contra

---

<sup>9</sup> La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone en su artículo séptimo: "...Para efectos de la presente Ley, se entenderá por: ...XLVIII. Vivienda de interés popular: la vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y que no excede de 25 salarios mínimos anuales;

XLIX. Vivienda de interés social: la vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal..."

prestación, el de avalúo y el valor catastral. En materia de reducciones debemos comparar únicamente dos valores el de avalúo y el precio o contraprestación, en virtud de que el valor correspondiente a dichos tipos de viviendas es el que fijan las partes y al valor de avalúo del mismo.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Al respecto tenemos la opinión de la Subprocuraduría de Legislación y Consulta, emitida en el oficio SF/PDF/SLC/SIPJ/2002/00569 que en su parte relativa expresa: "... (planteamiento de la consulta) C) Que tratándose de adquisición o regularización de vivienda de interés social o popular, el valor base para el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, será aquel que resulte del avalúo tipo practicado por personal autorizado de la Tesorería, sin necesidad de obtener el valor catastral, conforme a lo dispuesto en el artículo séptimo del acuerdo de facilidades administrativas publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* el 2 de marzo de 2000, entendiéndose para estos efectos que servirá como avalúo tipo, el avalúo comercial practicado por instituciones de crédito, sociedades civiles o mercantiles autorizadas por la Tesorería del Distrito Federal, auxiliadas por personas físicas, peritos valuadores registrados. ( a continuación la respuesta) En cuanto a este cuestionamiento, es de destacar que conforme a lo dispuesto en el artículo séptimo, fracción I, del "Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la vivienda, programas de regularización territorial

En cuanto a qué derechos del Registro Público de la Propiedad habrá de aplicarse la reducción correspondiente, debemos concluir que es a todos, puesto que

---

y comercio en vía pública, así como para las mujeres abandonadas y madres solteras”, publicado en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal*, el 2 de marzo de 2000, en las enajenaciones de viviendas de interés social o vivienda popular, que se considere para los efectos del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, será aquel que resulte del avalúo tipo practicado por personal autorizado por la Tesorería del Distrito Federal, o el que los propios contribuyentes obtengan de aplicar el procedimiento y los valores de referencia del manual de Procedimientos y lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, y de Autorización de Sociedades y Registro de Peritos Valuadores.

En este sentido se estima correcto lo relativo a que en el caso de la adquisición de una vivienda de interés social o vivienda popular, el valor del inmueble que se considera para los efectos de la determinación del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, será aquel que resulte del avalúo tipo practicado por personal autorizado de la Tesorería, entendiéndose para estos efectos que servirá como avalúo tipo, el avalúo comercial practicado por instituciones de crédito, sociedades autorizadas por la Tesorería del Distrito Federal, auxiliadas por peritos valuadores registrados, sin necesidad de obtener el valor catastral, ya que se trata de una facilidad administrativa que el Gobierno del Distrito Federal otorga a favor de los beneficiarios de esas viviendas”.

el artículo que analizamos señala que la reducción será de aquellos derechos que se generen directamente por la adquisición o regularización. Por ejemplo, para regularizar la adquisición de un inmueble que estuvo hipotecado es menester cancelar dicha hipoteca, así mismo si el inmueble forma parte de una herencia será menester inscribir tanto la sucesión como la adjudicación, si el inmueble se obtiene con un crédito hipotecario, es necesario inscribir tanto la adquisición como la hipoteca, en todos los casos señalados se tiene derecho a la reducción por todos los conceptos. También recordemos que el obligado al pago de los derechos es la persona que solicita el servicio, es decir, el adquirente, en otras palabras el sujeto obligado al pago de derechos es la persona que adquirió o regularizó su vivienda de interés social o popular.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Sobre este particular se pronunció la Subprocuraduría de Legislación y Consulta, de la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal, mediante oficio SF/PFDF/SLC/SIPJ/2002/958, de fecha 11 de marzo de 2002, que en su parte conducente dice: "... (planteamiento de la consulta) A) Se solicita la confirmación del criterio relativo a que la reducción del artículo 265 W del Código Finan-

---

ciero del Distrito Federal, debe aplicarse respecto de todos los derechos de inscripción que tengan que pagar los contribuyentes al adquirir o regularizar una vivienda de interés social o vivienda popular, entre los que se incluyen los derechos por la constitución de hipoteca y los derivados de las cancelaciones de gravámenes, siempre y cuando recaigan sobre viviendas de las características mencionadas. (respuesta a la consulta) Sobre este planteamiento cabe indicar que el artículo 265 W del Código financiero del Distrito Federal, dispone que las personas que adquieran o regularicen la adquisición de una vivienda de interés social o vivienda popular, tendrán derecho a una reducción equivalente al 100% y 80%, respectivamente, con relación al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y Derechos del Registro Público de la Propiedad o del Comercio, que se generen directamente por la adquisición o regularización, de lo que se observa que dicho precepto no distingue a que tipo de derechos de inscripción se refiere, por lo que debe entenderse que son todos aquellos que se encuentran comprendidos en la Sección Quinta, del Capítulo IX, del Título Tercero, del libro Primero, del Código de referencia, con excepción de los Derechos del Archivo General de Notarías.

Por lo anterior, la reducción a que se refiere el citado artículo 265 W, debe aplicarse respecto de todos los derechos de inscripción que por obligación directa tengan que pagar los contribuyentes por adquirir o regularizar la adquisición de su vivienda de interés social o vivienda popular, incluyendo los derechos que a hipoteca se refiere, ya que se encuentran dentro de la Sección Quinta antes mencionada.”

## 6. Cómo hacer efectivas las reducciones

Las reducciones se hacen efectivas ante las Administraciones Tributarias, o en su caso, ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

Las reducciones incluyen los accesos de las contribuciones.

Las reducciones se aplican sobre el crédito fiscal actualizado, pero si el crédito fiscal fue pagado, la reducción ya no podrá hacerse valer, y en consecuencia no podrá solicitarse la devolución de lo pagado.

Los contribuyentes para hacer efectivas las reducciones deben cumplir con los lineamientos que fije la Tesorería del Distrito Federal, los cuales deberán contar con la aprobación de la Procuraduría Fiscal del Distrito Federal. (265 Y)<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Los lineamientos fueron publicados en la *Gaceta Oficial del Distrito Federal* número 38, el día 13 de mayo de 2003.