

Que una de las costumbres de mayor arraigo en nuestro país y particularmente en la Ciudad de México es la concentración social y familiar en un solo inmueble, sobre todo en las familias de escasos recursos económicos, como una forma de convivencia colectiva, división del trabajo y solidaridad económica.

Que uno de los problemas más frecuentes a los que se enfrentan los propietarios de construcciones destinadas a casa habitación son tanto la carencia de las licencias, registros y autorizaciones de construcción, la falta de escrituración individual como, lo que genera, en su caso la imposibilidad técnico jurídica para constituir el régimen de propiedad en condominio.

Que es una prioridad de esta Administración el otorgamiento de seguridad jurídica a los ciudadanos en su patrimonio, lo que hace necesaria la ejecución de acciones para regularizar la propiedad inmobiliaria, principalmente de quienes han adquirido vivienda de los beneficiarios originales de programas de vivienda ejecutados por instituciones públicas, federales o locales del Distrito Federal, en desarrollo habitacionales, lo que ha impedido la constitución del régimen de propiedad en condominio y la inmovilidad del mercado inmobiliario.

Que el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone la emisión de acuerdos de facilidades administrativas para el otorgamiento de apoyos, facilidades y estímulos administrativos y fiscales para el fomento, desarrollo y regularización de vivienda, así como facilidades para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio.

Que mediante Resolución de carácter general, se puede condonar, el pago de contribuciones, aprovechamientos y sus accesorios, autorizar su pago en plazos, diferido o en parcialidades cuando se haya afectado o trate de impedir que se afecte la situación de alguna zona del Distrito Federal o el desarrollo de alguna actividad que en el presente caso se traduce en la falta de seguridad jurídica en el patrimonio de los beneficiarios, por lo que he tenido a bien expedir el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA REGULARIZACIÓN DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS O FINANCIADAS POR INSTITUCIONES PÚBLICAS LOCALES O FEDERALES MEDIANTE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO Y LA INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVATIVAS RESULTANTES Y SE EMITE RESOLUCIÓN DE CARÁCTER GENERAL PARA LA CONDONACIÓN DEL PAGO DE DIVERSAS CONTRIBUCIONES Y APROVECHAMIENTOS.

Primero. Es objeto del presente Acuerdo:

I.El otorgamiento de facilidades administrativas para la constitución del Régimen de Propiedad en Condominio de Vivienda, incluidos los locales comerciales al interior del inmueble, en proceso de construcción o cuya construcción haya sido financiadas por instituciones públicas;

II. El establecimiento de trámites y requisitos para la regularización de la construcción de las viviendas beneficiarias del presente Acuerdo;

III. El establecimiento de trámites y procedimientos para la regularización de la propiedad de las unidades privativas resultantes, y

IV. La condonación del pago de contribuciones y aprovechamientos, en los supuestos previstos en el presente instrumento.

Segundo. Para los efectos del presente Acuerdo se entiende por:

I. Condominio Popular, al inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, cuyas unidades privativas fueron construidas por instituciones públicas o su adquisición o construcción fue financiada, en todo o en parte, con créditos otorgados por instituciones públicas;

II. Instituciones Públicas, a las dependencias, entidades u órganos de la Administración Pública Federal o del Distrito Federal, con facultades para la realización de acciones de vivienda, como la construcción por sí o a través de terceros y el otorgamiento de créditos para la construcción y adquisición de vivienda.

III. Instituto, al Instituto de Vivienda del Distrito Federal;

IV. Régimen, al Régimen de Propiedad en Condominio;

V. Vivienda, la vivienda cuyo precio de venta al público no exceda de 30 salarios mínimos anuales y que será objeto de la regularización y condonación a que se refiere el presente Acuerdo, y

VI. Beneficiario. Persona física poseedor de la unidad de propiedad exclusiva que habrá de individualizarse o las personas físicas integrantes de los padrones de vivienda de la institución pública de que se trate.

Tercero. Para acceder a los beneficios que establece el presente Acuerdo, los interesados o propietarios de vivienda, deberán obtener la Constancia respectiva que otorgue el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, una vez cubiertos los requisitos correspondientes.

Las constancias que se emitan para la constitución del régimen tendrán vigencia hasta el término del trámite, sin que sea necesario renovarlas con el cambio del ejercicio fiscal.

Cuarto. Corresponde al Instituto:

I. Expedir las Constancias correspondientes para ser beneficiario del presente Acuerdo;

II. Asesorar a los interesados, recibir las solicitudes requisitadas conforme a los formatos que establezca e integrar los expedientes individuales y generales;

III. Revisar y validar que los proyectos arquitectónicos y, en su caso, las memorias técnicas descriptivas para la constitución del Régimen cumplan los requisitos establecidos en el presente Acuerdo, y

IV. Dar seguimiento ante las instituciones públicas y notarios públicos a cada una de las acciones hasta lograr los objetivos del presente Acuerdo.

Quinto. Para la constitución del Régimen, se deberán reunir los siguientes requisitos:

I. Dictamen de habitabilidad avalado por arquitecto o ingeniero titulado, inscrito ante el Instituto para ese fin;

II. Dictamen de seguridad estructural suscrito por Director Responsable de Obra o Corresponsable en Seguridad Estructural, con carnet vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda e inscrito en el Instituto para ese fin;

III. Las Unidades de Propiedad Exclusiva destinadas a uso habitacional existentes contarán con:

a) Por lo menos, baño y un dormitorio;

b) Iluminación y ventilación natural en espacios habitables;

c) Conexión de drenaje a la red pública o en su defecto con fosa séptica; y

d) Que los baños sin ventilación natural, tengan un dispositivo de ventilación no menor a 4" de diámetro o estén ventilados por medios mecánicos.

IV. El uso distinto al habitacional no deberá rebasar el 50% de la superficie total de construcción existente en la planta baja del inmueble, y

V. Acreditar que el inmueble fue construido por instituciones públicas o su adquisición o construcción fue financiada, en todo o en parte, con créditos otorgados por instituciones públicas.

Sexto. Para obtener la Constancia de beneficiario de este Acuerdo, los interesados deberán presentar los siguientes documentos:

- I. Copia certificada del Acta de Nacimiento y, en su caso, de Matrimonio del titular registral del inmueble;
- II. Testimonio y/o copia certificada de la escritura, en que se consignen los datos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, con la que se acredite la propiedad del inmueble en el que se pretenda constituir el Régimen de Propiedad en Condominio, acompañado de un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes;
- III. Manifestación por escrito de la voluntad de constituir el Régimen; suscrita por el beneficiario y su cónyuge, en caso de que la unidad privativa se encuentre habitada;
- IV. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo; los inmuebles objeto del presente Acuerdo no deberán ubicarse en zona de conservación ecológica o de alto riesgo;
- V. Constancia de alineamiento y número oficial;
- VI. Comprobante de pago del impuesto predial del inmueble en que se constituirá el Régimen;
- VII. Comprobante de pago de derechos por el consumo de agua potable, expedida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, o en caso de no tener toma domiciliaria, documento que así lo explique;
- VIII. Planos Arquitectónicos y Memoria Técnica Descriptiva así como cuadro de áreas del Régimen de Propiedad en Condominio elaborada por un Asesor Técnico inscrito en el Instituto para ese efecto;
- IX. Clave del Registro Federal de Contribuyentes o Clave Única del Registro de Población (CURP), en caso de contar con ellos;
- X. Documento con que se acredite la legal representación, en los casos que se actúe por otra persona.

No se requerirá la presentación de Contratos de obra, Licencias, Permisos, Manifestaciones, Autorizaciones, o constancias de regularización en materia de construcción, autorizaciones de ocupación, ni la acreditación de haberse proporcionado áreas de donación y de equipamiento.

Séptimo. Para la constitución del Régimen, se condona a los beneficiarios del presente Acuerdo el 100% del pago de las contribuciones y aprovechamientos establecidos en el Código Fiscal del Distrito Federal, que a continuación se señalan:

- I. Impuesto predial, condonación que se aplicará a todos los adeudos existentes, incluyendo gastos de ejecución, recargos, actualizaciones, diferencias o modificaciones, aplicándose según corresponda, el Código Financiero del Distrito Federal o el Código Fiscal del Distrito Federal, dejando de aplicarse cuando se concluya el trámite de constitución del Régimen de Propiedad o al vencimiento del presente ejercicio fiscal, lo que ocurra primero.
- II. Derechos por el registro de Manifestación de Construcción tipos “A”, “B” y “C” (artículo 185);
- III. Derechos por los servicios de construcción y operación hidráulica (Apartados A y B del artículo 181 y artículo 182, fracciones I, II, III y IV);
- IV. Derechos por la expedición de Licencia de Conjunto o de Condominio (artículo 187);
- V. Derechos por servicios que presta el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (artículos 196, 197, 198, fracciones I y V, 199, 200, fracciones II, III, IV y VI, 202, 208, fracciones I, II y V y 209);
- VI. Derechos por servicios que presta el Archivo General de Notarías (artículos 213 y 214);
- VII. Derechos por servicios de alineamiento y número oficial de inmuebles (artículos 233 y 234)
- VIII. Derechos por certificado único de zonificación de uso del suelo (artículo 235, fracción III);

IX. Derechos por la expedición de copias certificadas de heliográficas, de planos, de copias simples, de reposición de constancia o duplicado de la misma, constancias de adeudos, informes de adeudos y certificaciones de pago (artículo 248, fracciones I, incisos a) y b), II, III, VIII, IX, XI y XII);

X. Derechos por los servicios de revisión de datos e información catastrales (artículos 250 y 251);

XI. Aprovechamientos por efectos de impacto vial (artículo 301);

XII. Aprovechamientos por nuevas conexiones de agua y drenaje o sus ampliaciones (artículo 302), y

XIII. Las multas por falta de obtención de las licencias relativas a las construcciones existentes materia del presente Acuerdo y por la no presentación de los demás avisos y permisos correspondientes.

Octavo. Para aplicar el beneficio de condonación a que hace referencia el artículo anterior, los beneficiarios presentarán en la Administración Tributaria que por domicilio les corresponda, la Constancia que se refiere el numeral Sexto de este Acuerdo y el formato para trámite de pago, en que se contenga el nombre del titular registral, el número de cuenta predial, los datos de identificación de la vivienda, así como las contribuciones y aprovechamientos objeto de condonación y los montos a condonar por cada unidad de propiedad exclusiva, los cuales se integrarán al expediente individual o general que conforme el Instituto.

Una vez integrado el expediente con los documentos a que se refiere el numeral anterior, el Instituto solicitará al Colegio de Notarios del Distrito Federal, la asignación de notario para llevar a cabo las escrituras correspondientes.

Noveno. Para la formalización de la transmisión de las unidades de propiedad exclusiva resultantes de la constitución del Régimen, se condona a los beneficiarios del presente Acuerdo el 100% del pago de las contribuciones y aprovechamientos establecidos en el Código Fiscal del Distrito Federal, que a continuación se señalan:

I. Impuesto sobre adquisición de inmuebles (artículo 112);

II. Derechos por servicios que presta el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (artículos 196, 197, 198, fracciones I y V, 200, fracciones II, III, IV y VI, 202, 204, fracciones I, II y III, 208, fracciones I, II y V y 209), y

III. Derechos por la expedición de copias certificadas de heliográficas, de planos, de copias simples, de reposición de constancia o duplicado de la misma, constancias de adeudos e informes de adeudos (artículo 248, fracciones I, incisos a) y b), II, III, VIII, IX y XII);

Los beneficios previstos en el presente numeral aplicarán a favor de quién siendo poseedor legítimo, a juicio del Instituto, adquiera las unidades privativas resultantes.

Décimo. Los avisos o declaraciones fiscales o administrativos para hacer efectiva las condonaciones a que se refiere el presente Capítulo se presentarán en Relaciones Simplificadas que contendrán el nombre del titular registral, datos de identificación de la vivienda o el predio, la superficie del terreno y la superficie construida y el valor de éstas, según el que se haya hecho saber en las instrucciones de escrituración correspondientes y, en su caso, los impuestos y derechos causados en las operaciones sin la presentación de anexo alguno.

Dichas relaciones se presentarán a través de los Notarios Públicos involucrados en el trámite y servirán para la presentación de los testimonios de las escrituras respectivas para efectos de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

Décimo Primero. Para la asignación de las nuevas cuentas catastrales, los notarios públicos que se encarguen de los trámites de escrituración a que se refiere el presente Acuerdo, darán de alta la constitución del régimen de propiedad en condominio a través del Sistema de Notarios y Valuadores (SINOVA), para tal efecto es necesario que la cuenta global se encuentre empadronada y no cuente con adeudos.

Décimo Segundo. Para formalizar las transmisiones de las Unidades de Propiedad Exclusiva resultantes de la constitución del Régimen, así como para formalizar cualquier acto previo, no se requerirá avalúo individual, por lo que el valor del

inmueble que se considerará para los efectos de la determinación del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles será el valor catastral, siempre que el mismo no rebase el valor previsto en la fracción V del numeral Segundo del presente Acuerdo, de acuerdo con el dictamen que para tal efecto emita el Director Responsable de Obra inscrito en el Instituto para ese fin.

Décimo Tercero. En la aplicación e instrumentación del presente Acuerdo participarán únicamente los Notarios del Distrito Federal. Los honorarios relacionados con la aplicación del presente Acuerdo se determinarán de conformidad con el Convenio que para tal efecto suscriba el Gobierno del Distrito Federal con el Colegio de Notarios del Distrito Federal.

Décimo Cuarto. Los beneficios que se confieren en el presente Acuerdo, no otorgan a los contribuyentes el derecho a devolución o compensación alguna y se aplicarán una sola vez respecto de cada inmueble.

Décimo Quinto. Cuando las unidades de propiedad exclusiva resultantes excedan el valor de las viviendas de interés social o popular, no se les aplicará el contenido de este Acuerdo, por lo que hace a las condonaciones debiendo, en su caso, pagar las contribuciones, aprovechamientos y multas correspondientes

Décimo Sexto. Quedan excluidos del presente Acuerdo aquellos casos en que las transmisiones de las unidades privadas se realicen con fines eminentemente comerciales.

Asimismo, quedan excluidas de este Acuerdo, aquellas construcciones que no satisfagan los requerimientos que en materia de construcción y seguridad estructural establece la normatividad administrativa aplicable.

Décimo Séptimo. Cuando se haya controvertido por medio de algún recurso administrativo o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal o ante el Poder Judicial de la Federación, la procedencia del cobro de los créditos correspondientes, los interesados para obtener la condonación a que se refiere este Acuerdo, deberán desistirse de los medios de defensa que hayan interpuesto y, para acreditar lo anterior, deberán presentar ante la autoridad fiscal encargada de aplicar el presente Acuerdo, copia certificada del escrito de desistimiento y del acuerdo recaído al mismo, en el que conste el desistimiento de la acción intentada.

Décimo Octavo. Quienes se acojan a los beneficios establecidos en el presente 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.

Décimo Noveno. La Secretaría de Finanzas a través de la Tesorería del Distrito Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Instituto intervendrán en el ámbito de sus respectivas competencias en el otorgamiento de las facilidades administrativas y los apoyos fiscales materia del presente Acuerdo cuando éstas procedan.

La Secretaría de Finanzas del Distrito Federal interpretará para efectos fiscales las disposiciones del presente Acuerdo.

El Instituto interpretará para los efectos jurídico-administrativos el presente Acuerdo.

Vigésimo.- Las escrituras en las que se hagan constar los actos a que se refiere el presente Acuerdo deberán firmarse e ingresarse al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal a más tardar el 31 de diciembre de 2012.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, para su debida observancia y aplicación.

SEGUNDO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2012.

Dado en la Residencia Oficial del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en la Ciudad de México a los dieciocho días del mes de abril de dos mil doce.- **EL JEFE DE GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL.- MARCELO LUIS EBRARD CASAUBON.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE GOBIERNO, HÉCTOR SERRANO CORTÉS.- FIRMA.- EL SECRETARIO DE FINANZAS, ARMANDO LÓPEZ CÁRDENAS.- FIRMA.-EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, FELIPE LEAL FERNÁNDEZ.- FIRMA.**