

2021 – 6 Contribuciones locales

Lineamientos para la reconversión de oficinas a vivienda y beneficios fiscales en CDMX

El 4 de agosto de 2021 se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el “Acuerdo mediante el cual se establecen los lineamientos para la reconversión de oficinas a vivienda en la Ciudad de México y se emite la resolución de Carácter General por la que se otorgan los beneficios fiscales que se indican” el cual surtió efectos a partir del día siguiente de su publicación y hasta el 31 de diciembre de 2024.

A través de dicho acuerdo se establecen los parámetros a los que debe sujetarse el proceso de reconversión de oficinas a vivienda en la Ciudad de México, a fin de coadyuvar en la reactivación económica del sector inmobiliario y de la construcción, así como los beneficios fiscales a favor de los proyectos de reconversión aprobados.

Así, se establece que la unidad responsable de la operación de los Lineamientos será determinada por la SEDUVI. Asimismo, el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México coadyuvará en el seguimiento de los proyectos de reconversión aprobados.

El ámbito de aplicación de los Lineamientos corresponderá únicamente a los predios localizados en corredores urbanos o en zonas habitacionales dentro de las Alcaldías Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.

Al respecto, los predios deben contar con los tipos de zonificaciones establecidos en los Programas vigentes de Desarrollo Urbano o de Ordenamiento Territorial, consistentes en: Habitacional (H), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto (HM), Habitacional con Comercio y Servicios (HCS), Habitacional con Entretenimiento (HE) en Centro Histórico, Habitacional, Servicios y Oficinas (HSO) y Centros de Barrio (CB).



Para participar en la reconversión, son elegibles los inmuebles que cumplan con alguno de los criterios siguientes: ser oficinas y/o comercio construidos con ocupación con obsolescencia funcional, oficinas y/o comercio construidos en desuso o en abandono, inmuebles con giro de industria de bajo impacto construidos con ocupación y con obsolescencia funcional e inmuebles con giro de industria de bajo impacto y en desuso o en abandono.

En ese sentido, el proceso de presentación de proyectos de reconversión contempla, como primer etapa, el registro e inscripción del inmueble con proyecto de reconversión a través de la ventanilla exclusiva habilitada por la SEDUVI y, como segunda, la revisión y aprobación por parte la unidad responsable encargada de llevar a cabo el análisis y la revisión de la documentación solicitada, la cual contará con opinión técnica de las diferentes áreas involucradas, tomando en cuenta que los inmuebles incorporen elementos de sustentabilidad y cumplimiento de la normativa aplicable.

En caso de que la revisión resulte en sentido positivo, la Unidad Responsable emitirá un “Dictamen de Aprobación” a fin de que la persona promovente pueda acceder a los beneficios fiscales a que refiere el Acuerdo, como lo es quedar eximido del pago de las contribuciones contempladas en el Código Fiscal de la Ciudad de México consistentes en:

- Instalación de tomas para suministrar agua potable o agua residual tratada y su conexión a las redes de distribución del servicio público, así como por la instalación de derivaciones o ramales o de albañiles para su conexión a las redes de desalojo.
- Estudio de la solicitud y de la documentación técnica, administrativa y legal para el trámite y obtención de la autorización e instalación de una toma de agua de diámetro de entrada más grande que la ya existente.
- Registro, análisis y estudio de Manifestación de Construcción tipos “B” y “C”.
- Expedición de licencias de demoliciones.
- Expedición de licencia de subdivisión, relotificación o fusión de predios.



- Inscripción, anotación o cancelación de asiento practicado en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.
- Certificado de libertad de existencia o inexistencia de gravámenes, limitaciones de dominio y anotaciones preventivas único.
- Dictamen de estudio de impacto urbano.

Es importante puntualizar que no procederá la acumulación de los beneficios fiscales de referencia con cualquier otro beneficio de los establecidos en el Código Fiscal de la Ciudad de México, respecto de un mismo concepto y ejercicio fiscal.

Finalmente, sugerimos que la resolución en comento sea revisada en lo individual para poder identificar oportunamente otros temas que pudieran ser de interés y que no se comentan en este Flash Informativo.

* * * * *

Ciudad de México

Agosto, 2021

El presente Flash Informativo contiene información de carácter general y no pretende incluir interpretación alguna de lo aquí comentado, por lo que no debe considerarse aplicable respecto de un caso particular o bajo circunstancias específicas. La información aquí contenida es válida en la fecha de emisión de esta comunicación; sin embargo, no garantizamos que la información continúe siendo válida en la fecha en que se reciba o en alguna otra fecha posterior. Por lo anterior, recomendamos solicitar confirmación acerca de las implicaciones en cada caso particular.

Información de Soporte

AVISO LEGAL

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS ©2021, CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C., AVENIDA VASCO DE QUIROGA #2121, 4° PISO, COLONIA PEÑA BLANCA SANTA FE, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, CIUDAD DE MÉXICO, MÉXICO.

Todo el contenido (publicaciones, marcas y Reservas de Derechos) antes mostrado es propiedad de CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C., mismo que se encuentra protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor, la Ley de la Propiedad Industrial y los Tratados Internacionales en los que el Estado Mexicano sea parte.

Todo uso no autorizado por cualquier medio conocido o por conocerse, ya sea de forma escrita, digital o impresa, será castigado y perseguido conforme a la legislación aplicable. Queda prohibido copiar, editar, reproducir, distribuir o cualquier otra forma de explotación, mediante cualquier medio, sin la autorización por escrito de CHEVEZ, RUIZ, ZAMARRIPA Y CIA, S.C.