



DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
PRESENTE.

DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ, Diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional del Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, Apartado D, inciso a), f) y r); y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política; 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso; y 5, fracción I; 95, fracción II; 96; 99 fracción II, 101, 118 y 140 del Reglamento de Congreso, todos ordenamientos de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Órgano la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN MATERIA DE HERENCIAS SIN IMPUESTOS**; por los motivos y fundamentos que a continuación se expresan:

TÍTULO DE LA PROPUESTA.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN MATERIA DE HERENCIAS SIN IMPUESTOS.

OBJETIVO DE LA INICIATIVA

La presente iniciativa tiene por objeto el establecer beneficios fiscales para quienes adquieren un bien inmueble derivado de una sucesión por herencia o legado. Dicho beneficio aplica al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI) a una tasa 0%. Esto con el fin de incentivar a los herederos el regularizar la propiedad del inmueble sin tener que



pagar el Impuesto respectivo que de otra forma representa una barrera económica considerable.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

El ciudadano no acude ante la autoridad registral, ni ante el notario a realizar la regularización de su herencia o legado por considerar oneroso y gravoso el pago de derechos e impuestos sobre adquisición de inmuebles, lo que conlleva a la inseguridad jurídica en su patrimonio, que el mismo no se encuentre a su nombre con las complicaciones que en un futuro conlleva la siguiente sucesión. El contexto económico del país y la ciudad no es favorable, no muchos capitalinos tienen el recurso suficiente para regularizar sus escrituras por el alto costo que implica pagar derechos e impuestos al Estado.

Adicionalmente, la Tasa Cero en el ISAI para herencias en la Ciudad de México ayuda a prevenir los casos de despojo de una manera indirecta, pero fundamental al facilitar la regularización legal del inmueble.

Conviene recordar que el delito de despojo, de forma común tiene como principal objetivo las propiedades que carecen de certeza jurídica, siendo las herencias no escrituradas un caso claro de riesgo alto.

Durante la administración de Sheinbaum en el periodo de 2019 hasta 19 de septiembre de 2024 se tiene un acumulado de 24,318 carpetas de investigación por despojo.

Este acumulado de 24,318 carpetas durante seis años es una manifestación de la magnitud estructural del despojo, cuyo impacto humano se estima en al menos 72,000 personas afectadas, considerando un promedio de tres integrantes por familia.



Al corte del 15 de julio de 2025, la Fiscal General de Justicia, Bertha Alcalde Luján, reportó un total de 2,245 denuncias por el delito de despojo. Este dato oficial cubre los primeros seis meses y medio (6.5 meses) de 2025 y representa un aumento del 8% en relación con el mismo periodo de 2024.

De acuerdo a datos del Secretariado Ejecutivo del Sistema Nacional de Seguridad Pública reporta que durante este primer año de gobierno de la Jefa de Gobierno Clara Brugada un total de 3,725 carpetas de investigación por despojo.

Es decir, que en 7 años de gobierno morenista se tiene un total de 28 mil 043 carpetas de investigación en la Ciudad de México por el delito de despojo, lo que nos arroja un promedio de 11 despojos al día en la capital del país.

El despojo se concentra significativamente en tres demarcaciones territoriales, reflejando dos lógicas criminales distintas:

1. Iztapalapa: Lidera históricamente las estadísticas. Una muestra del sexenio anterior la colocó con 2,572 casos, y en 2025 representó el 14.1% de los casos totales (316 denuncias al 15 de julio).
2. Gustavo A. Madero (GAM): Mantiene una alta incidencia, con 2,296 casos reportados en el análisis del sexenio anterior y 235 casos en 2025.
3. Cuauhtémoc: A pesar de su tamaño, registra una incidencia elevada (1,622 casos previos y 262 en 2025).

La ineficiencia judicial y la falta de respuesta de las autoridades se manifiestan en la baja tasa de éxito para las víctimas: solo se han dictado 185 sentencias en un periodo de cinco años. Además, la tasa de restitución de inmuebles es mínima, reportándose solo el 1.5% de los inmuebles invadidos restituidos en una muestra de un año hasta junio de 2025.



De ahí que la presente iniciativa tiene como finalidad que por cualquier adquisición de inmuebles derivada de una herencia o legado no se paguen impuestos ni derechos, esto es, que toda adjudicación de herencias y legados sobre bienes inmuebles estén exentas del pago de contribución alguna, con el fin de fomentar una cultura de regularización de la propiedad de inmuebles en la Ciudad de México entendida como una medida de prevención, certeza jurídica y seguridad patrimonial, y así se dé cumplimiento al mandato constitucional de que toda persona tiene derecho al servicio notarial y a la inscripción registral de bienes y actos jurídicos *de forma accesible y asequible*.

ARGUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

A partir del 11 de junio de 2011, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo primero, establece un reconocimiento expreso de los derechos humanos contenidos tanto en la propia Carta Magna como en los Tratados Internacionales de los que el Estado mexicano es parte.

De la misma forma, dicho numeral estipula que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

En particular el principio de progresividad establece la obligación del Estado de generar en cada momento histórico mayor y mejor protección de los derechos humanos, de forma tal, que siempre estén en constante evolución y bajo ninguna justificación en retroceso.

Parte de ello es que el acceso a la justicia, donde se incluyen las actuaciones de las instituciones del Gobierno, constituye un aspecto primordial en materia de derechos humanos, ya que resulta una obligación positiva para el Gobierno de la Ciudad de México



remover obstáculos económicos o financieros en el acceso a trámites y servicios, garantizando con ello un efectivo derecho a la justicia y a una vida digna.

Ahora bien, es preciso señalar que la sucesión es el medio por el que una persona ocupa en derechos el lugar de otra, es decir, lleva implícita la sustitución de una persona, por cuanto a su titularidad de derechos y obligaciones por otra que los adquirirá a falta de la primera.

A la muerte de cualquier persona, estamos frente a la sucesión hereditaria, y puede hacerse sobre todos los bienes del testador a lo que se denomina herencia, o bien sobre bienes determinados, a los que se les llama legado.

En el derecho, la sucesión hereditaria implica que una persona, el testador, traspase a otra, heredero o legatario, su patrimonio. Estos últimos serán fundamentalmente sus familiares, transfiriéndoles la titularidad de bienes, derechos y obligaciones.

El derecho a la posesión de los bienes hereditarios se transmite, conforme a lo dispuesto en ley, a los herederos y a los ejecutores universales, desde el momento de la muerte del autor de la herencia. Quienes poseen la capacidad de heredar es cualquier persona, de cualquier edad, y no pueden ser privados de ella por ningún motivo.

La excepción a esta regla es que pueden perder la capacidad para heredar, con respecto a ciertas personas y ciertos bienes, por las causas de falta de personalidad, por la comisión de algún delito; por la presunción de influencia contraria a la libertad del testador, o a la verdad o integridad del testamento; falta de reciprocidad internacional; causa de utilidad pública; renuncia o remoción de algún cargo conferido en el testamento; entre otros.

El heredero es el que por testamento o mediante juicio de intestado, recibe en todo o en parte una herencia o legado.



Ahora bien, como se puede observar el derecho a la posesión de los bienes hereditarios se transmite desde el momento de la muerte del autor de la herencia, motivo por el cual todo lo accesorio a ello debe transmitirse sin dilación alguna.

Del periodo de septiembre de 2017 a septiembre de 2018, la Consejería Jurídica reportó que por Jornada de Sucesiones se obtuvieron los siguientes resultados:

- 25 mil 584 personas en grupo familiar resultaron beneficiadas con la Jornada.
- El valor catastral más solicitado para el beneficio por sucesión hasta un 80% en condonación fiscal, está en el rango de mayor de 674 mil 765 y hasta 1 millón 12 mil 148 pesos, expidiéndose 2 mil 236 constancias.

De forma paralela, resalta el referido informe, respecto a la Jornada Testamentaria que la Consejería Jurídica incorporó una cultura del testamento para coadyuvar a la formalización de la propiedad por sucesión, para lo cual, en el periodo de 2013 a julio de 2018, tramitó 117,320 solicitudes de testamento, tanto a Adulto Mayor de 65 años como el Universal.

Para el 2019 la Consejería Jurídica reportó que durante la Jornada Notarial de aquel año ingresaron 9,430 solicitudes de testamento, de los cuales 5,561 fueron por Adultos Mayores y 3,683 por público en general.

Adicionalmente, el sismo del 19 de septiembre del 2017 dejó al descubierto grandes aspectos a resolver, de manera particular dejó en claro la falta de inscripción de inmuebles de manera pronta por parte de los poseedores de estas, lo que trajo consigo la implementación de acciones en apoyo a los afectados, sin embargo, ello no fue suficiente.

A lo largo de los años, en la Ciudad de México se ha promovido estrategias de concientización para que los ciudadanos realicen su testamento, lo que ha permitido que exista un mayor número de trámites al respecto. Sin embargo, la tarea no debe quedar solo en eso, pues se deben generar mecanismos de coadyuvancia a fin de que, al momento de ejecutar el testamento, los herederos no se vean afectados en ejercer su aceptación.



Parte de los problemas ocasionados por el sismo del pasado 19 de septiembre del 2017 fue que muchos ciudadanos perdieron sus escrituras entre los escombros, lo que orilló a que tuvieran que tramitar otras escrituras, situación que evidenció un gran rezago en la actualización en el registro e inscripción de inmuebles por diversos trámites.

Que, de acuerdo al portal del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) en la Ciudad de México en el año 2015, existían 2'601,323 viviendas particulares habitadas, de las cuales un 52.2% por ciento eran propias de los habitantes, 24.4% alquiladas y un 19.4% eran de un familiar o prestada, siendo estos datos una mirada de la situación patrimonial que el INEGI arroja de la Ciudad con el censo del año 2015. Para el 2020, el INEGI reporta un total de 2,689,845 viviendas habitadas en la capital, de las cuales, 1,225,291 (45.6%) son vivienda propia, 903,639 (33.6%) son vivienda rentada, 506,066 (18.8%) es vivienda prestada y 54,849 (2%) no está especificado. Esto representa que la Ciudad de México es la entidad con el menor porcentaje de viviendas propias a nivel nacional.

Para el Censo del 2020 el INEGI reportó un total de 2,756,319 viviendas particulares habitadas, es decir, un incremento de 154,996 viviendas, evidenciando que la CDMX es la entidad con el porcentaje más bajo de vivienda propia a nivel nacional. Reflejando que solo el 51.2% (1,411,237) son propia, 32.8% alquiladas, 14.5% prestada.

Destaca que del total de viviendas en la CDMX es de 3,035,125 viviendas, de las cuales 207,026 (6.8%) se encuentran deshabitadas.

De ello tenemos que el número estimado de viviendas particulares habitadas que cuentan con escrituras o títulos de propiedad a nombre del dueño en la CDMX es de aproximadamente 1.02 millones de viviendas. Este cálculo refleja que hay un rezago significativo en la regularización lo que evidencia la gravedad del problema pues ante la incertidumbre, diversos grupos aprovechan esta situación para delinquir y despojar del patrimonio a las personas. Tal como se ha descrito en la problemática planteada.

Plaza de la Constitución número 7, 2° Piso, Oficina 202, Colonia Centro, Demarcación Cuauhtémoc.

Teléfono 51301980 Ext. 2211.



Por su parte, en la Ciudad de México de acuerdo a las cifras del portal de INEGI, en el banco de datos de “Censos de Gobierno”, en 2014 fallecieron 58,870 personas, en 2015 fenecieron 59,484 y para el 2016 perdieron la vida 62,230 personas en la Capital.

Para los años subsecuentes se observa un crecimiento elevado de defunciones, esto a causa de la pandemia por el COVID-19, reflejando que para 2019 ocurrieron 78,981 defunciones, 2020 fueron 143,598 defunciones; 2021 son 184,818; 2022 son 143,450; para 2023 se contabilizó 126,860 defunciones y en 2024 se contabilizó un preliminar de 140,490 defunciones. Lo que evidencia un alto nivel de exceso de mortalidad en los últimos años.

Según la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2022 del INEGI, el porcentaje de viviendas propias que cuentan con escrituras o títulos de propiedad a nombre del dueño es del 72.5% en la CDMX (respecto a las viviendas propias o que se están pagando).

Una encuesta del Colegio de Notarios de la CDMX arrojó una perspectiva diferente en 2023 (basada en una encuesta de población general, no solo viviendas propias):

- **51%** de la población en la CDMX tiene escriturada su casa o terreno.
- **38%** no cuenta con las escrituras.
- **11%** tiene el documento a nombre de una persona distinta al habitante.

El Colegio de Notarios estimó que la cantidad de hogares **sin una escritura** ascendería a **\$1,153,347\$** (alrededor de 1.15 millones de hogares).

Esto nos permite sostener que derivado del alto número de defunciones así como el incremento de viviendas habitadas y que existe información donde se señala que cerca del 50% al 51% de la población en la Ciudad de México no tiene la escritura de su casa o

Plaza de la Constitución número 7, 2º Piso, Oficina 202, Colonia Centro, Demarcación Cuauhtémoc.

Teléfono 51301980 Ext. 2211.



terreno a su nombre. Esto a causas posibles como que esté intestado o que el documento está a nombre de un dueño anterior; evidenciando una crisis en materia de certeza patrimonial en la ciudad de México que se puede desencadenar en el elevado número de delitos de despojo en la capital.

De acuerdo a estimaciones, se calcula que la cantidad de hogares que carecen de una escritura a su nombre asciende a más de 1 millón 150 mil hogares en la CDMX.

Las principales irregularidades se concentran en que La propiedad está legalmente registrada, pero la familia que la habita nunca formalizó la escrituración a su nombre (por ejemplo, después de una compraventa informal, una herencia no tramitada o una adjudicación). O que el dueño original del inmueble falleció sin dejar testamento, obligando a los herederos a recurrir a un costoso y largo juicio sucesorio para regularizar la propiedad. O de Predios que se encuentran en zonas de origen agrario o en suelo de conservación, donde la Dirección General de Regularización Territorial (DGRT) y el INSUS trabajan para otorgar títulos de propiedad y cédulas de zonificación.

Que de los datos señalados con antelación podemos notar que actualmente la Ciudad en su normalidad se encuentra en constante cambio en cuanto a sus trámites patrimoniales, en primer lugar por el número de personas que fenecen cada año así como por la circunstancia de intestado en las que quedan las viviendas donde habitan los familiares cada año, y por otra parte también notamos la circunstancia extraordinaria que un sismo como el del 19 de septiembre de 2017 o la pandemia del 2020 por el COVID-19 pueden cambiar toda la situación patrimonial de las familias y dejarlos incluso en estado de indefensión al no tener claro el régimen de propiedad, estos datos van de la mano a la idea de trámites costosos para poder actualizar el régimen patrimonial de la familia, generando que entre más pase el tiempo, más difícil se vuelva ya que se deben abrir en algunos casos “la sucesión de la sucesión”.



Por otra parte, a pesar de los avances en la implementación de estímulos para la regularización de bienes inmuebles, vemos que una de las cosas que complica el traslado de los inmuebles a favor de los herederos o legatarios es que el testador no prevé que éstos no puedan tener los recursos económicos para solventar el pago de impuestos, gastos, derechos y honorarios que el destino de su voluntad mandata. Lo que para algunas familias el adjudicarse una herencia resulta ser un trámite muy complicado, oneroso y por consiguiente, al final lo dejan de realizar.

Considerando además que las familias tardan décadas o incluso generaciones para adquirir su casa o departamento, con mucho sacrificio y ahorrando todo su capital, además del pago de un impuesto cuando lo adquirió bajo compra-venta o sucesión, donde se erogó el pago de impuestos y derechos determinados por la ley. Por lo que, de continuar con la actual redacción vigente, equivaldría al cobro de impuestos sobre impuestos a las familias.

En efecto, estamos frente a una doble tributación, dado que sobre un bien inmueble una misma familia pagó el impuesto y derechos respectivos cuando lo adquirió el testador, por lo que ahora el heredero o legatario deberá volver a pagar ese mismo impuesto y derechos para convertirse en el propietario. Además de que por los ahorros para la adquisición primigenia de un bien ya se pagó Impuesto Sobre la Renta, Impuesto Sobre Nómina, o Impuesto al Valor Agregado por la persona cuando acumuló su ahorro para adquirir su casa o departamento.

De ello es que la propuesta que hoy se presenta va encaminada a eliminar el pago de derechos e impuestos que se generen por motivos de trámites ante el órgano del Gobierno de la Ciudad de México, así como ampliar los derechos ya existentes, únicamente cuando se trate de adquisición de inmuebles por sucesiones.

Adicionalmente la Tasa Cero funciona como una barrera que protege el patrimonio pues al reducir el ISAI a 0% se elimina el costo más elevado del trámite de escrituración por



herencia, haciendo posible que los herederos con bajos recursos o ingresos modestos puedan completar el proceso legal.

Permite que la herencia se complete con la escritura de adjudicación. Esta escritura se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio (RPPyC). Una vez inscrito, el bien tiene un dueño legalmente reconocido y su estatus queda blindado contra el despojo y el fraude, ya que cualquier tercero que intente un acto fraudulento (como una venta con documentos falsos) no podrá completar el trámite sin que el RPPyC y el notario detecten una irregularidad.

Al incentivar la formalización de herencias, el Gobierno de la CDMX logra mantener actualizado su padrón de propietarios en el RPPyC. Una propiedad con un registro desactualizado es vista como un riesgo y un blanco de invasión.

En resumen, la Tasa Cero en herencias es una política de prevención que ataca la raíz del despojo al facilitar que la posesión de hecho (la de los herederos viviendo en la casa) se convierta en una propiedad de derecho (con escrituras registradas), haciendo el inmueble mucho más difícil de despojar. Resulta necesario generar mecanismos adicionales a fin de efficientar costos y gastos en beneficio de los ciudadanos con el fin de que gocen de certidumbre en su patrimonio.

Aunado a ello, por todo bien inmueble existe un pago del Impuesto Predial, es decir, quien sea titular de la casa o departamento paga al Estado anualmente por tenerlo, y resulta lógico que se incrementa el pago de este otro impuesto si efectivamente el inmueble está debidamente a nombre de una persona.

Asimismo, la ciudadanía no acude al Notario por considerar muy caro lo que tiene que pagarle, sin conocer que realmente lo que paga son impuestos y derechos, dado que el Notario tiene obligación de retenerlos, así, esta iniciativa también coadyuva con el Colegio de Notarios para que realicen la regularización patrimonial respectiva.

Plaza de la Constitución número 7, 2º Piso, Oficina 202, Colonia Centro, Demarcación Cuauhtémoc.

Teléfono 51301980 Ext. 2211.



La ampliación de beneficiarios va encaminado en función de generar mejores condiciones de vida de los habitantes de una comunidad, lo que permite elevar su calidad de vida y generar estabilidad.

Por ello y atendiendo a la creciente demanda inmobiliaria, así como al incremento en los precios de los inmuebles, parte de la presente iniciativa va encaminada a mejorar los beneficios previstos en el artículo 115 fracción I del Código Fiscal respecto a la aplicación de la Tasa Cero en los supuestos que marca el referido ordenamiento; logrando con ello ampliar el margen de apoyo para los habitantes de la Ciudad de México, quitando particularmente hipótesis jurídicas actuales que se tienen que cumplir para tener derecho a la tasa 0%, y así, eliminando trabas para que ahora todo ciudadano que simple y sencillamente reciba una herencia o legado de un inmueble, pueda ponerlo a su nombre sin costo alguno que le cobre el Estado por dicho trámite.

Con la ampliación de los beneficios en la aplicación de la Tasa Cero, así como en la reducción del 100% en el pago de derechos en los trámites por sucesiones (por herencia o legado), se materializa el principio de progresividad como máxima en la protección de los derechos humanos de los capitalinos.

Actualmente se cuenta con el beneficio parcial de la Tasa Cero para aquellos que adquieran un bien inmueble por herencia, dicho beneficio se hace valer por unos cuantos, por ello como se ha dicho, se busca ampliar sus beneficios con la reforma al artículo 115, y además ampliar la reducción al 100 % sobre el pago de derechos.

En efecto, el artículo 115 del Código Fiscal de la Ciudad de México establece que se aplicará una tasa de 0% del Impuesto establecido por la adquisición de un inmueble cuando se derive de una sucesión por herencia, siempre y cuando se acredite al menos uno de 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. (Si el valor de la UMA actualmente es de \$113.14, el valor máximo de un inmueble que pueda tener este beneficio según el actual Código Fiscal es de \$3,075,710.90)

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 del fallecimiento del o los propietarios originales del inmueble de que se trate, contados a partir de la fecha de defunción indicada en el acta correspondiente.

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

Como vemos, el beneficio de tasa 0% se circunscribe a un pequeño grupo poblacional, a unos cuantos, por lo que se debe maximizar y potencializar el beneficio para alcanzar un mayor número de ciudadanos beneficiados.

Asimismo, la propuesta tiene la finalidad de fomentar una cultura de regularización de la propiedad de inmuebles en la Ciudad de México, resulta necesario otorgar a la ciudadanía las facilidades a efecto de que acudan ante las Autoridades competentes para llevar los trámites pertinentes en esta materia.

Que el Código Fiscal de la Ciudad de México actualmente señala en su artículo 9 la clasificación de las contribuciones mismas que son:

Impuestos. Son los que deben pagar las personas físicas y morales, que se encuentran en la situación jurídica o de hecho prevista en este Código, y que sean distintas a las señaladas en las fracciones II y III de este artículo;



Contribuciones de mejoras. *Son aquéllas a cargo de personas físicas o morales, privadas o públicas, cuyos inmuebles se benefician directamente por la realización de obras públicas, y*

Derechos. *Son las contraprestaciones por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Ciudad de México, con excepción de las concesiones o los permisos, así como por recibir los servicios que presta la Entidad en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando, en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas como tales en este Código.*

Que el actual 275 TER del Código Fiscal señala que las personas físicas en su carácter de herederos y legatarios, que formalicen en escritura pública todos los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de bienes inmuebles por sucesión, con la finalidad de que se encuentren regularizados en el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, tendrán derecho a una reducción respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 112, 196, 197, 198, fracción I, 200, fracción VI, 203, fracciones III y V, 208, fracción I, 214, fracción III, 235, fracción I y 248, fracción VIII de este Código.

Que, en efecto, por citar un caso, del artículo 196, del Código Fiscal vigente se desprende los siguientes conceptos por pago de derechos.

Art. 196.- *Por cada inscripción, anotación o cancelación de asiento que practique el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, se causará una cuota de \$2,302.00, con las excepciones que se señalan en las fracciones siguientes y en los demás artículos de esta Sección.*

I. *Se causará una cuota de \$23,061.00*

a). *Por la inscripción de documentos por los cuales se adquiera, transmita, modifique o extinga el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales, incluyendo la*

Plaza de la Constitución número 7, 2° Piso, Oficina 202, Colonia Centro, Demarcación Cuauhtémoc.

Teléfono 51301980 Ext. 2211.



afectación de los bienes inmuebles en Fideicomiso y la reversión de los mismos, así como las compraventas en las que el vendedor se reserve el dominio y las cesiones de derechos;

b). Por la inscripción de documentos por los que se constituyan gravámenes o limitaciones a la propiedad o posesión de bienes inmuebles, de contratos de arrendamiento o de comodato, y

c). Por la inscripción de actos relacionados con la constitución, modificación, aumento de capital, escisión o fusión de personas morales. Así como la inscripción de actos relacionados con contratos de arrendamiento financiero, de crédito con garantía hipotecaria, refaccionarios o de habilitación o avío.

De lo anterior podemos decir que en todo trámite de sucesión, el beneficiario de la herencia o legado actualmente tiene que pagar \$23,061.00 por la simple inscripción de los documentos ante la autoridad, algo que en la práctica y atendiendo a la situación económica que atraviesa el país resulta gravoso y en muchísimos casos sea el motivo para que los interesados se abstengan de realizar dicho trámite y por tanto los inmuebles no tengan actualizada su titularidad ocasionando un desorden en las propiedades e inseguridad jurídica en las mismas.

El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la tesis de jurisprudencia P./J. 1/98, de rubro “DERECHOS POR SERVICIOS. SU CONNOTACIÓN.” determinó que, para juzgar sobre la proporcionalidad de los derechos debe entenderse, fundamentalmente, al objeto real del servicio prestado, para poder apreciar la razonable correlación que debe existir entre la prestación del servicio y el monto de la cuota. Motivo adicional para sostener que la reducción que se propone sea considerada razonable y atiende al cumplimiento cabal del principio de proporcionalidad tributaria contenido en el artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



De ahí que la propuesta que se presenta viene a generar un estímulo para que la ciudadanía acuda a regularizar sus trámites de sucesiones, lo que beneficia a todos contar con un registro patrimonial actualizado y se apoye así también a la economía familiar.

La iniciativa representa mayor asistencia de la ciudadanía ante los Notarios, trámites menos onerosos para el ciudadano, coadyuva con la simplificación de trámites, un apoyo a la economía familiar de los capitalinos y representa una ayuda para quienes derivado del sismo de 2017 y de la pandemia por Covid-19 aún se encuentran en procesos de regularización de sus bienes, entre muchos otros beneficios que al tiempo se verán reflejados.

IMPACTO PRESUPUESTAL.

Al respecto, dada la naturaleza de la propuesta, es importante señalar que, por contrario que pueda parecer, cuando los inmuebles se adjudican formalmente, el nombre del propietario en el Registro Público de la Propiedad y en el padrón catastral se actualizan y permite a la autoridad tener certeza del legítimo propietario y encausar el cobro de predial de forma actualizada, reduciendo la omisión en el pago de dicho impuesto.

Los inmuebles regularizados tienen mayor valor y pueden ser objeto de transacciones inmobiliarias (compraventa o arrendamiento), incentivando la actividad económica general y, consecuentemente, aumentando la recaudación de impuestos derivados de otras operaciones futuras.

Por otra parte, el ISAI es un componente importante de los ingresos propios de la Ciudad de México, aunque históricamente es superado por la recaudación del Impuesto Predial y el Impuesto Sobre Nóminas (ISN). El monto más reciente y desagregado sobre la recaudación total del ISAI es en 2021 de \$7,657.4 millones de pesos y para el 2024 se tiene un preliminar de \$9,773.9 millones de pesos. Dentro del rubro de impuestos sobre el patrimonio, el ISAI suele ser el segundo o tercer rubro más importante, detrás del Impuesto



Predial y, a nivel de ingresos totales, detrás del Impuesto Sobre Nóminas (ISN). Por ejemplo, en el primer trimestre de 2024, los Impuestos Predial y Sobre Nóminas representaron el 82.1% de la recaudación total de impuestos.

Cabe decir que en un mercado inmobiliario activo como el de la CDMX, la gran mayoría de las transacciones que pagan el ISAI provienen de compraventas y no de herencias. Las herencias, aunque numerosas, se distribuyen a lo largo del año y su número es significativamente menor que el de las transacciones de compraventa.

De ahí que se pueda estimar que la pérdida por aplicar la Tasa Cero a todos los inmuebles por herencia o legado sin limitar su valor, sería una fracción pequeña del total recaudado, estimando un monto no superior al 5% de la recaudación total del ISAI. (488 millones de pesos anual). Esta posible pérdida podría verse **compensada a largo plazo** por el aumento en la recaudación del **Impuesto Predial**, ya que al eliminar la barrera del ISAI, muchos más herederos concluirían sus trámites de escrituración y actualizarían el padrón catastral de la CDMX.

En resumen, la aplicación de la Tasa 0% en el ISAI para herencias es una **medida de justicia social y estímulo a la regularización** que busca reducir el rezago en la escrituración de la CDMX, uno de los problemas identificados con las cifras que mencionamos anteriormente.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO.

La presente propuesta no representa problemática alguna desde la perspectiva de género.

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD



Que la presente iniciativa es constitucionalmente válida en razón que el artículo 122 apartado A, fracción V de la Constitución Federal sostiene que la Administración Pública de la Ciudad de México será centralizada y paraestatal. La hacienda pública de la Ciudad y su administración serán unitarias, incluyendo los tabuladores de remuneraciones y percepciones de los servidores públicos. El régimen patrimonial de la Administración Pública Centralizada también tendrá carácter unitario. La hacienda pública de la Ciudad de México se organizará conforme a criterios de unidad presupuestaria y financiera.

Que la Constitución Política de la Ciudad de México dispone en su artículo 6 apartado C referente al derecho a la identidad y a la seguridad jurídica, en su numeral 3 señala que toda persona tiene derecho al servicio notarial y a la inscripción registral de bienes y actos jurídicos de forma accesible y asequible.

Que la Constitución Local establece en su artículo 21 apartado B numeral 4 señala que las autoridades definirán las políticas de estímulos y compensaciones fiscales en los términos y condiciones que señale la ley.

De igual manera, en su numeral 5 del referido apartado Constitucional señala que la ley regulará los mecanismos que faciliten a las personas el cumplimiento de sus obligaciones fiscales, así como las instancias y procedimientos para la defensa de los derechos de los contribuyentes.

Que el derecho a la vivienda establecido en el artículo 9 apartado E de la Constitución Local, se desprende que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia adaptada a sus necesidades.

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.



Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.

La iniciativa que hoy se propone, se presenta con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado A, numeral 1 y apartado D de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, y 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; así como 2, fracción XXI, 5 fracción I y 95 fracción II de su Reglamento.

TEXTO PROPUESTO

Por las consideraciones expuestas, se somete al Pleno de este Honorable Congreso de la Ciudad de México, la propuesta de adición al ordenamiento referido se explica a continuación:

CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.	
TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE REFORMA
ARTICULO 115.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de: I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir o liquidar la sociedad conyugal, por la parte que no se adquiera en demasía, siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges;	ARTICULO 115.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de: I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir o liquidar la sociedad conyugal, por la parte que no se adquiera en demasía, siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges;



<p>En las permutas se considerará que se efectuarán dos adquisiciones.</p> <p>Se aplicará una tasa de 0% del Impuesto establecido en este Capítulo en caso de que la adquisición de inmuebles se derive de una sucesión por herencia, siempre y cuando se acrediten en conjunto los siguientes supuestos:</p> <ol style="list-style-type: none">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.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 del fallecimiento del o los propietarios originales del inmueble de que se trate, contados a partir de la fecha de defunción indicada en el acta correspondiente.3. La adjudicación del bien inmueble de que se trate sea a favor del cónyuge, concubino, descendientes y/o ascendientes en primer grado.	<p>En las permutas se considerará que se efectuarán dos adquisiciones.</p> <p>Se aplicará una tasa de 0% del Impuesto establecido en este Capítulo en caso de que la adquisición de inmuebles se derive de una sucesión por herencia o legado.</p>
<p>ARTÍCULO 196.- Por cada inscripción, anotación o cancelación de asiento que practique el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, se causará una cuota de \$2,302.00, con las excepciones que se señalan en las fracciones siguientes y en los demás artículos de esta Sección.</p>	<p>ARTÍCULO 196.- Por cada inscripción, anotación o cancelación de asiento que practique el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, se causará una cuota de \$2,302.00, con las excepciones que se señalan en las fracciones siguientes y en los demás artículos de esta Sección.</p>



<p>...</p> <p>No se generará el cobro de los derechos previstos en este artículo, tratándose de asientos o resoluciones dictadas en el juicio o procedimiento de extinción de dominio, siempre y cuando se trate de inmuebles que sean adjudicados como bienes de dominio público a favor de la Ciudad de México y/o la Federación; ni por la anotación del Certificado de Deudores Alimentarios Morosos solicitada por el Juez del Registro Civil de la Ciudad de México.</p> <p>...</p>	<p>...</p> <p>No se generará el cobro de los derechos previstos en este artículo, tratándose de asientos o resoluciones dictadas en el juicio o procedimiento de extinción de dominio, siempre y cuando se trate de inmuebles que sean adjudicados como bienes de dominio público a favor de la Ciudad de México y/o la Federación; ni por la anotación del Certificado de Deudores Alimentarios Morosos solicitada por el Juez del Registro Civil de la Ciudad de México; ni por ubicarse en el supuesto de tasa 0% contemplado en el artículo 115, fracción I, párrafo segundo de este Código, relativo a la adquisición de inmuebles derivado de una herencia o legado.</p> <p>...</p>
---	--

Que por lo anteriormente expuesto y fundado someto a consideración del Pleno del Honorable Congreso de la Ciudad de México la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN MATERIA DE HERENCIAS SIN IMPUESTOS**, al tenor del siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. Se REFORMAN los artículos 115 y 196 del Código Fiscal de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Plaza de la Constitución número 7, 2º Piso, Oficina 202, Colonia Centro, Demarcación Cuauhtémoc.

Teléfono 51301980 Ext. 2211.



ARTICULO 115.- Para los efectos de este capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de:

- I. Todo acto por el que se transmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de asociaciones o sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir o liquidar la sociedad conyugal, por la parte que no se adquiera en demasía, siempre que sean inmuebles propiedad de los cónyuges;

En las permutas se considerará que se efectuarán dos adquisiciones.

Se aplicará una tasa de 0% del Impuesto establecido en este Capítulo en caso de que la adquisición de inmuebles se derive de una sucesión por **herencia o legado**.

ARTÍCULO 196.- Por cada inscripción, anotación o cancelación de asiento que practique el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, se causará una cuota de \$2,302.00, con las excepciones que se señalan en las fracciones siguientes y en los demás artículos de esta Sección.

...

No se generará el cobro de los derechos previstos en este artículo, tratándose de asientos o resoluciones dictadas en el juicio o procedimiento de extinción de dominio, siempre y cuando se trate de inmuebles que sean adjudicados como bienes de dominio público a favor de la Ciudad de México y/o la Federación; ni por la anotación del Certificado de Deudores Alimentarios Morosos solicitada por el Juez del Registro Civil de la Ciudad de México; **ni por ubicarse en el supuesto de tasa 0% contemplado en el artículo 115, fracción I, párrafo segundo de este Código, relativo a la adquisición de inmuebles derivado de una herencia o legado.**

...

TRANSITORIOS



PRIMERO. Túrnese a la persona titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su correspondiente publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el Recinto Legislativo, a los 20 días del mes de noviembre de 2025.

ATENTAMENTE

Diego Garrido

**DIP. DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ
GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL**