



DIP. OLIVIA GARZA DE LOS SANTOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
III LEGISLATURA.
P R E S E N T E,

El que suscribe **ANDRÉS ATAYDE RUBIOLO**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional en la Tercera Legislatura del Honorable Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartados A, numeral 1, D, inciso a) y E, numeral 1, y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12, fracción II, y 13, fracción LXIV, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 5, fracción I, 82, 95, fracción II, y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de esta Soberanía la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE COSTO FISCAL Y REGISTRAL DE LA TRANSMISIÓN HEREDITARIA DE LA VIVIENDA FAMILIAR**, al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Heredar una vivienda en la Ciudad de México no es hoy un acto gratuito: es un procedimiento costoso, fragmentado y regulado por instrumentos jurídicos distintos. El desembolso que una familia enfrenta al formalizar una sucesión inmobiliaria se integra, cuando menos, por cuatro componentes de naturaleza jurídica diferenciada:

COMPONENTE	NATURALEZA JURÍDICA	ORDENAMIENTO
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)	Contribución — impuesto local	Código Fiscal de la Ciudad de México, artículos 112 a 116
Derechos del Registro Público de la Propiedad y de Comercio	Contribución — derecho por servicio	Código Fiscal de la Ciudad de México, artículo 196
Adeudos históricos del Impuesto Predial y sus accesorios	Contribución — impuesto local y accesorios	Código Fiscal de la Ciudad de México, artículos 126 a 132 y 45
Honorarios notariales	Contraprestación por servicio profesional delegado	Ley del Notariado para la Ciudad de México, artículo 15, y Arancel de Notarios



El Colegio de Notarios de la Ciudad de México reconoce expresamente que el pago que se realiza en una notaría integra impuestos, derechos y honorarios, y que en las operaciones inmobiliarias una proporción mayoritaria del desembolso corresponde a impuestos y derechos, no a la remuneración del notario. Confundir esos conceptos conduce a propuestas jurídicamente inejecutables; distinguirlos permite construir una reforma que efectivamente reduzca el costo del trámite.¹

Los defectos concretos del marco vigente son los siguientes:

a) Umbral desactualizado del ISAI. El artículo 115, fracción I, párrafo segundo, del Código Fiscal de la Ciudad de México prevé una tasa con beneficio fiscal para las adquisiciones derivadas de sucesión por herencia, condicionada a que el valor del inmueble no exceda de 27,185 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. Con la UMA vigente para 2026, de \$117.31 pesos diarios, ese límite equivale a \$3,189,072.35 pesos, cifra que ha quedado por debajo del valor de la vivienda unifamiliar estándar en las alcaldías centrales de la Ciudad.²

b) Efecto acantilado en el diseño del beneficio. El esquema vigente opera como una regla de todo o nada: un inmueble valuado un peso por encima del límite pierde íntegramente el beneficio y queda sujeto a la tarifa completa del artículo 113, lo que genera saltos de carga tributaria desproporcionados entre contribuyentes sustancialmente iguales.

c) Derechos registrales que no distinguen la causa de la transmisión. El artículo 196, fracción I, del Código Fiscal grava con una cuota fija la inscripción de los documentos por los que se transmite el dominio de bienes inmuebles, sin distinguir si la transmisión deriva de una compraventa especulativa o de la muerte del propietario original. Conforme al tabulador vigente para 2026, esa cuota alcanza \$25,098.00 pesos para los actos de mayor valor.

d) Un régimen de reducción existente pero inaccesible. El artículo 275 Ter del propio Código Fiscal ya otorga a herederos y legatarios que formalicen la sucesión en escritura pública una reducción respecto de las contribuciones previstas en 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. Sin embargo, su acceso está condicionado a la presentación de una constancia expedida por la Dirección General de Regularización Territorial que acredite la inscripción a los programas de esa dependencia, requisito que convierte un derecho fiscal en un beneficio programático de

¹ Colegio de Notarios de la Ciudad de México, Arancel de Notarios vigente 2026 (honorarios de sucesión, numeral 14 y programas especiales). <https://colegiodenotarios.org.mx/modulos/arancel-actual.php>

² Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Unidad de Medida y Actualización, valores vigentes a partir del 1 de febrero de 2026 (\$117.31 diarios). <https://www.inegi.org.mx/temas/uma/>



disponibilidad discrecional. Además, sus umbrales de valor catastral —hasta \$2,417,272.00 pesos para la reducción del 80% y hasta \$2,843,849.00 pesos para la del 40% en 2026— reproducen la misma desactualización que el artículo 115.

La supresión de la constancia es condición de legalidad tributaria, pues hace que el elemento no quede a disposición de la autoridad administrativa.

e) Adeudos de predial que bloquean la formalización. El fallecimiento del propietario suele coincidir con la acumulación de adeudos históricos del Impuesto Predial. A ello se suma una barrera normativa expresa: el artículo 45, párrafo cuarto, del Código Fiscal excluye del pago a plazos —diferido o en parcialidades— a los créditos derivados del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y a los provenientes de derechos, con la única excepción de los de Suministro de Agua. El heredero sin liquidez inmediata no tiene, por tanto, alternativa legal de pago fraccionado respecto de los dos conceptos más onerosos del trámite.

f) Reglas de aplicación de beneficios que impiden su acumulación. El artículo 297 del Código Fiscal prohíbe la acumulación de beneficios fiscales para un mismo concepto y ejercicio fiscal, y ordena que las reducciones se apliquen únicamente durante el ejercicio fiscal vigente y por los créditos generados en dicho ejercicio. Tratándose de una sucesión —cuyo trámite se extiende ordinariamente por más de un ejercicio y comprende obligaciones de ejercicios anteriores— esta regla opera como causa objetiva de pérdida del beneficio.

g) Honorarios notariales sin tratamiento preferencial obligatorio. El Arancel de Notarios vigente para 2026 establece topes máximos de hasta \$12,019.00 pesos por la escritura de iniciación de sucesión testamentaria y de hasta \$21,667.00 pesos si es intestamentaria, 0.75% del valor del activo inventariado por la protocolización de inventario y avalúos, y la cuota del numeral 14 más 0.50% del valor adjudicado por la escritura de adjudicación.

El propio Arancel prevé que no será aplicable cuando los notarios presten servicios en programas especiales —entre ellos, expresamente, los Programas de Sucesiones—, caso en el cual la remuneración se determina en los convenios celebrados entre los entes públicos y el Colegio de Notarios. Ese mecanismo existe, pero su celebración es facultativa y su contenido no está sujeto a piso legal alguno.

El resultado agregado es una paradoja de política pública: la Ciudad cuenta con instrumentos de alivio fiscal para la sucesión de vivienda, pero su diseño los vuelve intermitentes, condicionados, no acumulables y de acceso desigual, de modo que el costo total del trámite continúa operando como incentivo a la informalidad en la tenencia de la tierra.



II. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO

La iniciativa incorpora perspectiva de género de manera indirecta pero verificable. Los artículos 281 y 282 del Código Fiscal de la Ciudad de México ya reconocen como sujetos de reducción del Impuesto Predial a las mujeres separadas, divorciadas, jefas de hogar y madres solteras con dependientes económicos, así como a las viudas pensionadas y a las personas adultas mayores sin ingresos fijos.

Dado que la viudez y la jefatura de hogar femenina se concentran estadísticamente en las mujeres, y que la mayoría de las personas adultas mayores propietarias de vivienda en la Ciudad son mujeres, el régimen de regularización sucesoria que se propone opera como una medida con efecto diferenciado favorable, sin necesidad de establecer una categoría de género como requisito de acceso, en suma, ya no deriva de la categoría subjetiva, sino de la sobrerrepresentación femenina en el universo de inmuebles de bajo valor catastral destinados a casa habitación.

III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

Antes de exponer los bloques normativos conviene precisar la naturaleza jurídica de las medidas que se proponen, porque de ella depende el parámetro con el que deben evaluarse. Ninguna de las disposiciones de este Decreto libera a persona alguna del pago de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

Todas operan dentro de la estructura del tributo: la primera sobre la tasa y el mecanismo de cálculo del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles; la segunda sobre el monto de la cuota de los derechos registrales, aproximándola al costo del servicio; la tercera sobre la cuantía de los accesorios y del principal del Impuesto Predial, conservando una cuota bimestral irreductible; y la cuarta fuera del ámbito tributario, sobre una contraprestación profesional arancelaria. En todos los casos subsiste la obligación de pago en el monto no reducido y subsisten íntegras las obligaciones formales de declarar y de manifestar el valor del inmueble.

Esta precisión no es retórica. Al incidir sobre elementos esenciales de la contribución, las medidas quedan sujetas al escrutinio pleno de los principios de justicia fiscal, conforme al criterio de la Segunda Sala contenido en la jurisprudencia 2a./J. 26/2010, «ESTÍMULOS FISCALES. DEBEN RESPETAR LOS PRINCIPIOS DE JUSTICIA FISCAL QUE LES SEAN APLICABLES, CUANDO INCIDAN EN LOS ELEMENTOS ESENCIALES DE LA CONTRIBUCIÓN». Esta iniciativa no elude ese escrutinio: lo asume deliberadamente, porque es en el terreno de la proporcionalidad y la equidad tributarias donde la medida encuentra su justificación más sólida, y porque un beneficio construido «desde afuera» del tributo —como una condonación o un



subsidio— sería precisamente la técnica que la Constitución General restringe a esta Ciudad en materia de contribuciones inmobiliarias.

1. Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles — artículo 115

Se eleva el umbral de 27,185 a 60,000 veces el valor diario de la UMA, equivalente a \$7,038,600.00 pesos con la UMA de 2026, y se conservan íntegros los dos requisitos de control del beneficio: el vínculo de parentesco (cónyuge, concubino, ascendientes o descendientes en primer grado) y el plazo de cinco años para el otorgamiento, firma y solicitud de inscripción de la escritura de adjudicación.

El efecto acantilado se corrige mediante un crédito fiscal aplicable contra el impuesto ya calculado sobre el valor total del inmueble, equivalente al impuesto que se hubiera causado sobre el monto del umbral. Esta técnica es congruente con la que el propio Código emplea en su artículo 275 Ter, que opera mediante reducciones sobre el impuesto determinado y no mediante fragmentación de la base gravable, y preserva la mecánica progresiva del artículo 113.

2. Impuesto Predial — régimen de regularización sucesoria

No se propone la condonación automática del principal del Impuesto Predial, por dos razones. La primera es de sostenibilidad: el predial representa la principal fuente propia de ingreso tributario de la Ciudad, con una estimación de \$28,133,789,112.00 pesos para el ejercicio 2026. La segunda es de defensa jurídica: una condonación general del principal es más vulnerable en el escrutinio de generalidad tributaria que un esquema de regularización con causa objetiva.

Lo que se propone es impedir que el fallecimiento del propietario convierta el adeudo histórico en una barrera para formalizar la sucesión, mediante la adición de un artículo 282 Bis que establezca: reducción del 100% de multas, recargos y demás accesorios; autorización de convenio de pago del principal en parcialidades hasta por cuarenta y ocho meses; suspensión del procedimiento administrativo de ejecución durante la vigencia del convenio; y, cuando la persona heredera se encuentre en situación de vulnerabilidad económica para hacer frente al costo de formalización y el inmueble se destine a casa habitación, una reducción reforzada del 95% del monto no reducido, con cuota mínima irreductible. La edad de sesenta años o más, la condición de persona pensionada o jubilada y los supuestos de los artículos 281 y 282 no operan como criterio autónomo de diferenciación, sino como presunción legal de esa situación de vulnerabilidad económica.

El criterio de edad no constituye una innovación de esta iniciativa. Los artículos 281 y 282 del Código Fiscal ya otorgan a las personas adultas mayores sin ingresos



fijos y de escasos recursos, respecto de la casa habitación de la que son propietarias y en la que habitan, una cuota fija bimestral de \$68.00 pesos cuando el valor catastral no excede de \$2,808,466.00 pesos, y la Secretaría de Administración y Finanzas aplica para 2026 una condonación del 30% del impuesto cuando dicho valor se excede. La iniciativa replica un criterio ya consolidado en la política fiscal de la Ciudad, trasladándolo al supuesto de la transmisión hereditaria.

3. Derechos y gastos de escrituración — artículos 196, 275 Ter, 45 y 297

En lugar de crear un régimen nuevo, la iniciativa amplía, hace permanente y desprograma el que ya existe. Las modificaciones son cuatro y son interdependientes:

a) Artículo 275 Ter: se suprime el requisito de constancia de la Dirección General de Regularización Territorial, con lo que la reducción deja de depender de la inscripción a un programa administrativo y recupera su naturaleza de beneficio fiscal exigible; se sustituyen los umbrales en pesos por umbrales expresados en veces el valor diario de la UMA, para evitar su erosión inflacionaria; se precisa que la determinación del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles en las adquisiciones por sucesión por herencia de vivienda familiar se rige de manera exclusiva por el mecanismo del artículo 115 —tasa de 0% y crédito fiscal—, de modo que este artículo opera únicamente sobre los derechos registrales y las demás contribuciones de su catálogo; y se establece una reducción del 95%, con cuota mínima irreductible, cuando concorra la situación de vulnerabilidad económica y el destino habitacional del inmueble.

Esta precisión resuelve una antinomia potencial: si el artículo 115 fija tasa de 0% hasta 60,000 veces el valor diario de la UMA y el artículo 275 Ter sujetara el mismo impuesto a una escala de 80% y 40% con umbrales de 45,000 y 60,000 veces ese valor, existirían dos respuestas normativas incompatibles para una misma contribución en el tramo intermedio. Cada contribución queda así gobernada por un solo mecanismo de determinación, lo que además simplifica el análisis de legalidad tributaria y de certidumbre jurídica.

b) Artículo 196: se adiciona un párrafo que remite expresamente al régimen del artículo 275 Ter y precisa que, tratándose de la inscripción de la escritura de adjudicación por sucesión de vivienda familiar, la cuota se causará reducida en los términos de ese artículo. La adición evita que el beneficio dependa de una interpretación integradora de la autoridad registral.

c) Artículo 45: se adiciona una excepción a la exclusión del pago a plazos, exclusivamente para los créditos derivados del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y de los derechos del artículo 196 cuando provengan de una sucesión de



vivienda familiar. Sin esta modificación, el heredero que no cubra íntegramente el beneficio no dispone de ninguna vía legal de pago fraccionado.

d) Artículo 297: se adiciona una excepción a la prohibición de acumulación de beneficios y a la regla de anualidad, para permitir que las reducciones de los artículos 115, 275 Ter y 282 Bis se apliquen conjuntamente y respecto de créditos generados en ejercicios anteriores. Es la modificación menos visible y la más determinante: sin ella, los tres bloques anteriores se excluyen entre sí.

4. Honorarios notariales — Ley del Notariado y Arancel

El Congreso no puede establecer que el notario no cobrará. Los honorarios notariales no son una contribución sino la remuneración de una función pública delegada por el Estado bajo la figura de descentralización por colaboración, y el artículo 15 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México reconoce el derecho del notario a obtener el pago de honorarios de acuerdo con el Arancel. Suprimirlos por vía legislativa sería tanto jurídicamente insostenible como innecesario.

La vía correcta es la que el propio Arancel ya contempla. El Arancel vigente para 2026 dispone que no será aplicable cuando los notarios presten servicios en programas especiales, entre los que enumera expresamente los Programas de Sucesiones, y que en esos casos la remuneración se determinará en los convenios celebrados entre los entes públicos y el Colegio de Notarios.³

La iniciativa convierte ese mecanismo facultativo en obligatorio y le fija un piso legal, sin sustituir al instrumento competente para cuantificar los honorarios: se adiciona el artículo 15 de la Ley del Notariado para ordenar que el Arancel establezca un régimen preferencial de honorarios aplicable a un Programa Permanente de Sucesión de Vivienda Familiar, cuyo monto deberá observar como mínimo los porcentajes de reducción previstos en la propia Ley —treinta por ciento en el supuesto base y cincuenta por ciento en el supuesto reforzado—, y que el convenio respectivo se celebre y publique anualmente. La Ley no fija directamente la tarifa: ordena al Arancel incorporar un piso, dejando a ese instrumento la fijación técnica del honorario. Se refuerza además la fracción II del artículo 16, para que la obligación del notario de informar sobre exenciones y beneficios fiscales comprenda su aplicación de oficio en el cálculo del trámite.

Esta arquitectura es constitucionalmente sostenible por cuatro razones:

³ Gobierno de la Ciudad de México, Ley de Ingresos de la Ciudad de México para el ejercicio fiscal 2026 (recaudación estimada del ISAI, del Impuesto Predial y total de ingresos; tasas de recargos y de pago en parcialidades). <https://servidoresx3.finanzas.cdmx.gob.mx/documentos/LeyIngresos2026.html>



Primera: la actividad notarial no es una profesión libre sino una función pública delegada por el Estado bajo la figura de la descentralización por colaboración, de modo que su remuneración no está sujeta al régimen de libre determinación del precio, sino a regulación tarifaria de fuente estatal.

Segunda, la técnica de la regulación arancelaria ya está reconocida en el propio artículo 15 de la Ley del Notariado y en el Arancel vigente, que expresamente excluye de sus topes los servicios prestados en programas especiales —entre ellos los Programas de Sucesiones—; la reforma no crea una potestad nueva, sino que fija un piso mínimo a una potestad preexistente y hoy de ejercicio facultativo.

Tercera, existe un interés social calificado en el supuesto regulado: la seguridad jurídica patrimonial de la vivienda familiar transmitida por causa de muerte y el acceso efectivo al servicio notarial, sin el cual el derecho a heredar la vivienda se vuelve nominal.

Cuarta, la medida es proporcional: se circunscribe a un universo acotado de instrumentos y de supuestos, respeta el derecho del notario a percibir honorarios, excluye expresamente los gastos que deba erogar por cuenta del prestatario y no impide que el convenio anual establezca reducciones mayores.

CRITERIO DE DIFERENCIACIÓN Y TEST DE EQUIDAD TRIBUTARIA

El régimen que se propone establece un trato diferenciado. Ese trato no descansa en la edad, en el género ni en ninguna otra categoría subjetiva, sino en dos elementos objetivos y verificables: la causa de la transmisión —la muerte del titular, hecho ajeno a la voluntad del adquirente— y el destino del bien —la vivienda familiar—. A ellos se suma, para el nivel reforzado, un tercer elemento estrictamente económico: el valor catastral del inmueble ubicado en los rangos inferiores de la tarifa.

La edad, la condición de pensionado o jubilado y los supuestos de los artículos 281 y 282 del Código Fiscal operan únicamente como medios de acreditación de la concurrencia de esos elementos, no como requisitos autónomos de acceso.

Sometido el diseño al escrutinio de igualdad tributaria, resulta lo siguiente:

Primero, la distinción persigue una finalidad objetiva y constitucionalmente válida: la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda, ordenada por el artículo 4º de la Constitución General y por el artículo 9, apartado E, de la Constitución Política de la Ciudad de México.

Segundo, la distinción es racionalmente adecuada al fin: el obstáculo identificado es de naturaleza monetaria y el instrumento elegido reduce precisamente el monto exigible en el momento del trámite, mediante pisos de cuota, plazos y fraccionamiento del pago.



Tercero, la medida es proporcional: no suprime la obligación tributaria, la modula; conserva topes de valor, plazo de cinco años, vínculo de parentesco y cuotas mínimas irreductibles, y su costo se ubica en una fracción menor de la recaudación del impuesto respectivo. Cuarto, el referente de comparación es adecuado: el término de comparación no es (todo adquirente de inmuebles), sino (todo adquirente por causa de muerte de la vivienda que ya integraba el patrimonio familiar), universo dentro del cual la norma no introduce ninguna distinción entre sujetos comparables.

Debe destacarse el sentido inverso del argumento: es el régimen vigente el que produce el trato desigual entre iguales, al someter a la tarifa completa a dos herederos en línea directa que reciben viviendas de valor prácticamente idéntico por el solo hecho de que una de ellas supera en un peso el umbral, y al cobrar cuotas registrales distintas por un servicio de costo idéntico. La reforma no crea una desigualdad: corrige la que existe.

Existe un antecedente directo en el Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional: la iniciativa denominada «Herencias sin Impuestos», presentada por el Diputado Diego Orlando Garrido López en noviembre de 2025, que propuso reformar el artículo 115 para llevar la herencia a tasa 0% y ampliar al 100% la reducción de los derechos del Registro Público previstos en el artículo 196, argumentando doble tributación y proporcionalidad de los derechos. La presente iniciativa recoge ese propósito y lo hace fiscalmente defendible: conserva un tope de valor y un criterio de destino habitacional, en lugar de eliminar el límite para cualquier patrimonio heredado, lo que reduce sustancialmente la exposición presupuestal de la medida y su vulnerabilidad en el análisis de impacto.

IV. FUNDAMENTO LEGAL Y, EN SU CASO, SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

El artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ordena contribuir a los gastos públicos de manera proporcional y equitativa. La proporcionalidad exige que la contribución atienda a la capacidad contributiva real del sujeto pasivo; la equidad, que quienes se encuentran en la misma situación jurídica reciban el mismo trato. Ambos principios sustentan la corrección del efecto acantilado y la actualización del umbral de exención.

El derecho al mínimo vital, cuyo contenido fijó la Primera Sala al resolver el amparo en revisión 1780/2006 y del que derivó la tesis 1a. XCVII/2007, de rubro «**DERECHO AL MÍNIMO VITAL EN EL ORDEN CONSTITUCIONAL MEXICANO**», publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXV, mayo de 2007, página 793, y que el Pleno confirmó al resolver los amparos en



revisión 2237/2009, 24/2010, 121/2010, 204/2010 y 507/2010, opera como un límite inferior que el legislador tributario no puede traspasar y se traduce en la obligación de respetar un umbral libre o aminorado de tributación. Su invocación en esta iniciativa no es un argumento de conveniencia sino la razón estructural de la medida: el umbral libre de tributación y su modulación gradual por encima del límite son elementos internos del diseño del impuesto, exigidos por el propio parámetro constitucional, y no un beneficio añadido desde fuera de la mecánica del tributo. Ello confirma que la técnica adoptada —tasa, crédito fiscal con tope y reducciones con cuota mínima— es la jurídicamente idónea, y que las figuras de la exención, el subsidio y la condonación no solo estarían constitucionalmente restringidas en esta materia, sino que además serían técnicamente inadecuadas para el fin perseguido.

La calificación de estas medidas como elementos de determinación de la tasa y del mecanismo de cálculo —y no como exención, subsidio o condonación— no descansa en la denominación empleada, sino en tres notas verificables de su diseño.

I. La medida se incorpora al texto permanente de la ley y no a un acto administrativo de aplicación general, con lo que satisface la reserva de ley del artículo 28, primer párrafo, de la Constitución General.

II. No libera de las obligaciones formales de declarar, de manifestar el valor del inmueble y de solicitar la inscripción, de modo que el sujeto permanece dentro de la relación jurídico-tributaria y no se coloca en la situación de quien no está obligado a contribuir.

III. La tasa de 0% y el crédito fiscal no operan como una liberalidad desvinculada de la capacidad contributiva, sino como la traducción normativa del mínimo vital aplicada al supuesto específico de adquisición mortis causa de la vivienda familiar, esto es, como un elemento estructural exigido por el propio parámetro constitucional de proporcionalidad y no como un beneficio añadido desde fuera del tributo.

Bajo ese parámetro, la técnica adoptada —tasa, crédito fiscal con tope del noventa y cinco por ciento y reducciones con cuota mínima irreductible— es la jurídicamente idónea para instrumentar el umbral libre de tributación que la Constitución exige, mientras que la exención, el subsidio y la condonación serían, además de figuras restringidas por los artículos 28 y 122, apartado A, base V, párrafo quinto, constitucionales, técnicamente inadecuadas para ese fin, por operar desde fuera de la mecánica del impuesto.

La defensa de la medida no consiste, por tanto, en afirmar que no es una exención porque se la denomina de otro modo, sino en acreditar que la carga tributaria aplicable al supuesto de adquisición por causa de muerte de la vivienda familiar forma parte de la definición legislativa del tributo, se ejerce dentro de la potestad tributaria que el artículo 122 reconoce a la Ciudad, conserva íntegras las obligaciones sustantivas y



formales, opera con límites objetivos de valor, plazo y parentesco, y mantiene un mecanismo efectivo de tributación para los inmuebles que superan el umbral.

Tratándose de derechos por servicios, el parámetro constitucional no es la capacidad contributiva sino la correspondencia razonable entre la cuota y el costo del servicio prestado. El Pleno de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia P./J. 95/2009, de rubro «**DERECHOS REGISTRALES. LAS LEYES FEDERALES O LOCALES QUE ESTABLECEN LA TARIFA RESPECTIVA SOBRE EL MONTO DEL VALOR DE LA OPERACIÓN QUE DA LUGAR A LA INSCRIPCIÓN, VIOLAN LOS PRINCIPIOS TRIBUTARIOS DE PROPORCIONALIDAD Y EQUIDAD**», visible en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXX, julio de 2009, página 1431, determinó que las leyes que cuantifican los derechos por inscripción mediante un porcentaje o factor sobre valores económicos distintos del costo del servicio violan esos principios, porque producen que una misma función estatal, que tiene el mismo costo, cause distintas contraprestaciones en dinero. La Segunda Sala reiteró el criterio en la jurisprudencia 2a./J. 29/2012 (10a.).

El artículo 196 vigente del Código Fiscal de la Ciudad de México reproduce ese vicio: escalona la cuota entre dos mil quinientos cinco pesos y veinticinco mil noventa y ocho pesos en función del valor del acto, ordena tomar como valor el mayor entre el de adquisición, el catastral y el del avalúo, e incrementa la cuota en dos tantos por cada veinticinco por ciento adicional, sin que ninguno de esos factores guarde relación con el costo del asiento registral. La inscripción de una escritura de adjudicación hereditaria consume exactamente los mismos recursos institucionales que cualquier otra inscripción.

Por ello, la reducción que se propone no se plantea como una gracia ni como un beneficio: es una medida correctiva que aproxima la cuota al costo real del servicio en el supuesto en que la desproporción resulta más evidente y menos justificable, esto es, cuando la inscripción no deriva de una operación voluntaria de mercado sino de la muerte del propietario. Esa es la razón por la que el texto propuesto conserva como piso la cuota general del primer párrafo del artículo 196: no se busca la gratuidad del servicio, sino que su precio deje de fijarse en función de un elemento ajeno a él.

El artículo 4º constitucional reconoce el derecho a una vivienda digna y decorosa y el deber estatal de proteger la organización y el desarrollo de la familia. Los artículos 14 y 16 consagran los principios de legalidad y seguridad jurídica, que se fortalecen al sustituir un beneficio transitorio de vigencia anual por un régimen permanente incorporado al texto del Código. El artículo 27 reconoce el derecho de propiedad privada, cuya tutela constitucional comprende el uso y disfrute pacífico del bien.



En el ámbito local, el artículo 9, apartado E, de la Constitución Política de la Ciudad de México reconoce el derecho a la vivienda adecuada y ordena a las autoridades garantizar la certeza jurídica en la tenencia, y el artículo 21 establece las bases de la hacienda pública local y el deber de que las contribuciones se orienten por criterios de equidad y capacidad contributiva.

En el plano internacional, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, comprendiendo el derecho a la vivienda, y el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos reconoce el derecho de propiedad y la prohibición de privación arbitraria.

Respecto de la vertiente de personas adultas mayores del beneficio reforzado, la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores, ratificada por el Estado mexicano, obliga en su artículo 24 a adoptar medidas para que las personas mayores tengan acceso a la vivienda y para promover programas que faciliten su permanencia en el hogar.

Declaración expresa de los fines extrafiscales del Decreto

En cumplimiento de la carga que impone la jurisprudencia 1a./J. 46/2005 de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, de rubro «**FINES EXTRAFISCALES. CORRESPONDE AL ÓRGANO LEGISLATIVO JUSTIFICARLOS EXPRESAMENTE EN EL PROCESO DE CREACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES**», este Congreso declara de manera expresa que las medidas contenidas en el presente Decreto persiguen, además de su finalidad recaudatoria —que subsiste, pues ninguna contribución se suprime—, los siguientes fines extrafiscales:

1. Garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda familiar, removiendo el obstáculo económico que hoy impide formalizar e inscribir la transmisión hereditaria y que produce la desactualización del padrón registral y catastral de la Ciudad.

2. Reducir la informalidad en la tenencia de la tierra, incorporando a la formalidad registral y catastral inmuebles que hoy permanecen fuera de ella y cuya regularización genera recaudación futura y permanente de Impuesto Predial.

3. Proteger la continuidad del patrimonio familiar de vivienda frente a un hecho ajeno a la voluntad del adquirente, en cumplimiento del deber estatal de protección de la organización y el desarrollo de la familia previsto en el artículo 4º constitucional.



4. Hacer efectiva la recuperación de adeudos históricos del Impuesto Predial que actualmente resultan materialmente incobrables por la imposibilidad de formalizar la sucesión, mediante un esquema de regularización con convenio de pago.

Estos fines son accesorios y no exclusivos de la finalidad recaudatoria, se establecen de manera expresa en este proceso legislativo y respetan los principios tributarios constitucionales, con lo que se satisfacen las tres condiciones que la doctrina jurisprudencial exige para la validez de las medidas con propósitos extrafiscales. Adicionalmente, y de manera subsidiaria, se invoca el supuesto de excepción que la propia tesis 1a./J. 46/2005 reconoce: cuando la medida está encaminada a proteger o auxiliar a sectores en situación de desventaja —en este caso, familias que enfrentan simultáneamente el fallecimiento del titular de su vivienda y un costo de formalización que excede su liquidez—, el fin extrafiscal resulta notorio y no requiere demostración adicional.

V. IMPACTO NORMATIVO EN LOS ORDENAMIENTOS CORRESPONDIENTES

El artículo 122, apartado A, base V, párrafo quinto, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reserva a la Ciudad de México la facultad de establecer contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria, su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora, y dispone que las leyes de la Ciudad no establecerán exenciones o subsidios en favor de persona o institución alguna respecto de dichas contribuciones, quedando exentos únicamente los bienes de dominio público. El artículo 26 del Código Fiscal de la Ciudad de México reproduce esa limitación y este Decreto la respeta íntegramente: no propone su reforma, no crea supuestos de exención adicionales y no altera el catálogo del artículo 114 ni el del artículo 133 de ese ordenamiento.

La compatibilidad no es meramente nominal, sino material, y se apoya en cinco notas del diseño normativo:

a) Ninguna disposición produce la liberación total del pago. Todas las reducciones tienen tope del noventa y cinco por ciento y operan con una cuota mínima irreductible: la del primer párrafo del artículo 196 en materia de derechos y la cuota bimestral de sesenta y ocho pesos en materia de Impuesto Predial, que es la misma técnica que los artículos 270, 274, 281 y 282 del Código emplean desde hace años.

b) El artículo 297 reformado impide expresamente que la acumulación de los tres regímenes tenga por resultado la liberación total del pago, de modo que el límite no puede sortearse por vía aritmética.



c) Las medidas no se otorgan «en favor de persona o institución alguna», que es el supuesto que la norma constitucional proscribe, sino a un universo abierto, general y abstracto de contribuyentes definido por la causa de la transmisión y el destino del bien.

d) Subsisten íntegras las obligaciones formales, de manera que los sujetos permanecen dentro de la relación jurídico-tributaria y no se colocan en la situación del último párrafo del artículo 26 del Código, propia de quienes no están obligados a pagar contribuciones.

e) Las medidas se establecen en la ley y no en resoluciones administrativas de carácter general, lo que satisface la exigencia del artículo 28, primer párrafo, de la Constitución General, que prohíbe las condonaciones de impuestos y admite que las exenciones y el otorgamiento de estímulos se establezcan «en los términos y condiciones que fijen las leyes». Por esta razón el Decreto elimina deliberadamente el vocablo condonación y emplea el de reducción, ubicando las medidas en el capítulo del Código destinado a los beneficios fiscales de fuente legal.

V.1. Ordenamientos que se reforman por virtud de este Decreto

ORDENAMIENTO	PRECEPTO	EFFECTO NORMATIVO
Código Fiscal de la Ciudad de México	Artículo 45, párrafo cuarto	Se exceptúa de la prohibición de pago a plazos a los créditos de ISAI y de derechos del artículo 196 derivados de sucesión de vivienda familiar.
Código Fiscal de la Ciudad de México	Artículo 115, fracción I, párrafos segundo y tercero	Umbral de 60,000 UMA para la tasa 0% y crédito fiscal por el excedente que elimina el efecto acantilado.
Código Fiscal de la Ciudad de México	Artículo 196, último párrafo	Remisión expresa al régimen reducido del artículo 275 Ter en la inscripción de la escritura de adjudicación por sucesión.
Código Fiscal de la Ciudad de México	Artículo 275 Ter	Supresión del requisito de constancia de la Dirección General de Regularización Territorial; umbrales expresados en veces el valor diario de la UMA; exclusión expresa del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, que queda regido de manera exclusiva por el artículo 115; reducción del 95% con cuota mínima irreductible cuando concurra la situación de vulnerabilidad económica presumida y el destino habitacional.
Código Fiscal de la Ciudad de México	Artículo 282 Bis	Régimen de Regularización Sucesoria del Impuesto Predial: condonación de accesorios, convenio de pago en parcialidades y reducción reforzada del principal.
Código Fiscal de la Ciudad de México	Artículo 297, párrafos segundo y tercero	Excepción a la prohibición de acumulación de beneficios y a la regla de anualidad, en sucesiones de vivienda familiar.
Ley del Notariado para la Ciudad de México	Artículo 15, párrafos cuarto y quinto	Programa Permanente de Sucesión de Vivienda Familiar y mandato al Arancel de establecer un régimen preferencial de honorarios que observe como mínimo los porcentajes de reducción de 30% en el supuesto base y 50% en el reforzado.
Ley del Notariado para la Ciudad de México	Artículo 16, fracción II	El notario debe informar y aplicar de oficio las exenciones, beneficios fiscales y reducciones arancelarias procedentes.



V.2. Instrumentos administrativos con efecto derivado (no requieren reforma legislativa)

INSTRUMENTO	AUTORIDAD COMPETENTE	ACTUACIÓN REQUERIDA
Arancel de Notarios para la Ciudad de México	Autoridades competentes, previa propuesta del Colegio de Notarios (artículo 15 de la Ley del Notariado)	Incorporar al Arancel el numeral correspondiente al Programa Permanente de Sucesión de Vivienda Familiar, con un régimen preferencial de honorarios que observe como mínimo los porcentajes de reducción que fija el Decreto.
Convenio anual entre el Gobierno de la Ciudad y el Colegio de Notarios	Jefatura de Gobierno, Consejería Jurídica y de Servicios Legales y Colegio de Notarios	Celebrar el convenio del Programa, con la remuneración notarial reducida en los términos del artículo 15 reformado.
Lineamientos operativos del crédito fiscal y de la regularización sucesoria	Secretaría de Administración y Finanzas, con validación de la Procuraduría Fiscal (artículo 297 del Código Fiscal)	Emitir los lineamientos de aplicación del crédito fiscal del artículo 115 y del convenio de pago del artículo 282 Bis.
Reglas de operación del Registro Público de la Propiedad y de Comercio	Consejería Jurídica y de Servicios Legales	Adecuar el cálculo de la cuota del artículo 196 para reconocer de oficio la reducción del artículo 275 Ter conforme al tramo de UMA que corresponda al valor del inmueble, sin que la cuota resultante sea inferior a la del primer párrafo de ese artículo.

V.3. Disposiciones que quedan sin efecto

Se abroga el beneficio transitorio de reducción del 50% del ISAI en sucesiones por herencia previsto en el Artículo Sexto Transitorio del Decreto de reformas al Código Fiscal de la Ciudad de México para el ejercicio fiscal 2026, en tanto que su contenido queda sustituido y superado por el régimen permanente que se incorpora al artículo 115. La abrogación no puede operar en perjuicio de quienes hayan iniciado el trámite bajo su vigencia, lo que se resuelve en el Artículo Transitorio Sexto de este Decreto.



VI. ESTIMACIÓN DEL IMPACTO FISCAL POTENCIAL Y SIMULADOR

Se acompaña a esta iniciativa un simulador en formato de hoja de cálculo, con parámetros editables y fórmulas abiertas, que permite reproducir y auditar cada resultado. El simulador opera en dos niveles: por caso individual y de manera agregada. Los resultados que arroja constituyen una estimación paramétrica del impacto fiscal potencial y no una estimación oficial de impacto presupuestal.

VI.1. Parámetros y fuentes

PARÁMETRO	VALOR 2026	FUENTE
Valor diario de la UMA	\$117.31	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
Umbral vigente del artículo 115 (27,185 UMA)	\$3,189,072.35	Cálculo propio
Umbral propuesto (60,000 UMA)	\$7,038,600.00	Cálculo propio
Recaudación estimada del ISAI	\$9,761,396,820	Ley de Ingresos de la Ciudad de México 2026
Recaudación estimada del Impuesto Predial	\$28,133,789,112	Ley de Ingresos de la Ciudad de México 2026
Total de ingresos estimados de la Ciudad	\$313,385,406,007	Ley de Ingresos de la Ciudad de México 2026
Tasa mensual de recargos	2.0%	Ley de Ingresos de la Ciudad de México 2026
Tarifa del ISAI (artículo 113)	11 rangos vigentes	Decreto publicado en la Gaceta Oficial el 19 de diciembre de 2025
Cuota máxima del artículo 196, fracción I	\$25,098.00	Tabulador vigente 2026
Reducción vigente del artículo 275 Ter	80% hasta \$2,417,272.00 y 40% hasta \$2,843,849.00	Colegio de Notarios de la Ciudad de México
Honorarios de sucesión (Arancel)	Hasta \$12,019.00 testamentaria; hasta \$21,667.00 intestamentaria; 0.75% del inventario; numeral 14 más 0.50% de la adjudicación	Arancel de Notarios 2026

VI.2. Simulación paramétrica por caso

Caso de referencia: inmueble heredado con valor de \$6,500,000.00 pesos y valor catastral de \$3,800,000.00 pesos, sucesión intestamentaria, adeudo histórico de predial



de \$45,000.00 pesos de principal y \$38,000.00 pesos de accesorios, persona heredera menor de sesenta años que no actualiza el supuesto reforzado (beneficio base). Con la UMA de 2026, el valor del inmueble se ubica por debajo de las 60,000 veces el valor diario de la UMA —\$7,038,600.00 pesos—, por lo que resulta aplicable la tasa de 0% del artículo 115, y por encima de las 45,000 veces ese valor —\$5,278,950.00 pesos—, por lo que en materia de derechos registrales corresponde la reducción del 40% prevista en el artículo 275 Ter y no la del 80%.

CONCEPTO	RÉGIMEN VIGENTE	CON LA REFORMA	AHORRO
ISAI causado sobre el valor total (artículo 113)	\$373,639.39	\$0.00	\$373,639.39
Derechos del Registro Público (artículo 196, fracción I)	\$15,058.80	\$9,035.28	\$6,023.52
Predial — principal del adeudo histórico	\$45,000.00	\$45,000.00	\$0.00
Predial — multas, recargos y accesorios	\$38,000.00	\$0.00	\$38,000.00
Honorarios notariales de sucesión (Arancel)	\$133,062.99	\$93,144.09	\$39,918.90
COSTO TOTAL DE FORMALIZACIÓN	\$604,761.18	\$147,179.37	\$457,581.81

El ahorro para la familia equivale al 75.66% del costo actual del trámite. De ese ahorro, \$417,662.91 pesos corresponden a ingresos que la Hacienda pública deja de percibir —\$373,639.39 de ISAI, \$6,023.52 de derechos registrales y \$38,000.00 de accesorios del Impuesto Predial— y \$39,918.90 pesos a menor costo notarial, que no constituye ingreso público. La cifra es menos espectacular y considerablemente más defendible: acredita que el contribuyente sigue pagando en los cinco conceptos que subsisten —ISAI cuando el valor rebase el umbral, derechos registrales reducidos con cuota mínima, principal del Impuesto Predial, cuota bimestral irreductible y honorarios notariales reducidos— y que el régimen no produce gratuidad. Los porcentajes de ahorro superiores a 80% corresponden exclusivamente al supuesto reforzado y deben identificarse como tales en cualquier material de difusión.

VI.3. Estimación paramétrica agregada 2026-2030

La Secretaría de Administración y Finanzas no desagrega públicamente qué proporción de la recaudación del ISAI corresponde a sucesiones hereditarias. Ante esa limitación, el simulador construye tres escenarios de participación de las sucesiones en el total recaudado —conservador 3%, medio 4.5% y alto 6%— y aplica sobre esa base los porcentajes de cobertura y de sacrificio fiscal atribuibles a cada bloque, proyectando la recaudación total del ISAI a una tasa anual del 7.5% consistente con la serie 2022-2026. Los resultados estimados en millones de pesos, son los siguientes:



ESCENARIO	2026	2027	2028	2029	2030
Conservador	130.8	140.6	151.1	162.5	174.7
Medio	281.0	302.0	324.7	349.0	375.2
Alto	513.9	552.5	593.9	638.5	686.3

El techo del impacto se ubica en 5.27% de la recaudación total del ISAI y en 0.22% del total de ingresos estimados de la Ciudad de México para 2026. En el escenario medio, la pérdida representa 2.88% de la recaudación del ISAI y 0.09% de los ingresos totales. La cifra incluye los tres componentes con efecto hacendario —ISAI sacrificado, derechos del artículo 196 y predial regularizado— y excluye los honorarios notariales por no constituir ingreso público.⁴

Esta estimación tiene naturaleza paramétrica y no constituye una estimación oficial de impacto presupuestal: sus supuestos de participación de las sucesiones en la recaudación, de cobertura y de crecimiento son editables y auditables en el simulador que se acompaña. La estimación deberá ser recalibrada por la Secretaría de Administración y Finanzas con información administrativa desagregada sobre sucesiones hereditarias, en los términos del apartado VI.4 y del Artículo Séptimo Transitorio de este Decreto.

VI.4. Efectos compensatorios no cuantificados en la estimación

La estimación anterior es deliberadamente conservadora porque no incorpora tres efectos de signo contrario: la incorporación al padrón catastral de inmuebles hoy no regularizados, con la consiguiente recaudación futura y permanente de Impuesto Predial; la recuperación de adeudos históricos de predial que actualmente son incobrables por la imposibilidad material de formalizar la sucesión; y la recaudación de derechos registrales asociada a trámites que hoy simplemente no se realizan.

VII. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO⁵

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y DE LA LEY DEL NOTARIADO PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE COSTO FISCAL Y REGISTRAL DE LA TRANSMISIÓN HEREDITARIA DE LA VIVIENDA FAMILIAR.

⁴ Nota metodológica. Las cifras constituyen una estimación paramétrica y no una proyección oficial. Los supuestos de participación, cobertura y sacrificio fiscal son editables en el simulador, de modo que la Comisión dictaminadora y la Secretaría de Administración y Finanzas puedan sustituirlos por información desagregada. Se solicita a esta última que, en términos del artículo 10 de la Ley de Ingresos de la Ciudad de México para el ejercicio fiscal 2026, informe el monto de los recursos no percibidos y el número de contribuyentes beneficiados por los beneficios fiscales vigentes en materia de sucesiones, a efecto de calibrar el modelo.

⁵ Transparencia metodológica: Para la revisión de estilo, sistematización de datos, gramática y técnica legislativa de la presente iniciativa se apoyó con herramientas de inteligencia artificial como medio auxiliar.



VIII. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 45.- Las autoridades fiscales competentes, a petición de los contribuyentes, podrán autorizar el pago a plazos de los créditos fiscales, ya sea diferido o en p..... a). ... b). ... c). ... No procederá la autorización que refiere el párrafo anterior, tratándose de los créditos derivados de los Impuestos sobre Adquisición de Inmuebles, sobre Loterías, Rifas, Sorteos y Concursos y por la Prestación de Servicios de Hospedaje, de multas administrativas, así como a los provenientes de derechos, con excepción de los de Suministro de Agua. (SIN CORRELATIVO)	ARTÍCULO 45.- Las autoridades fiscales competentes, a petición de los contribuyentes, podrán autorizar el pago a plazos de los créditos fiscales, ya sea diferido o en p..... a). ... b). ... c). ... No procederá la autorización que refiere el párrafo anterior, tratándose de los créditos derivados de los Impuestos sobre Adquisición de Inmuebles, sobre Loterías, Rifas, Sorteos y Concursos y por la Prestación de Servicios de Hospedaje, de multas administrativas, así como a los provenientes de derechos, con excepción de los de Suministro de Agua y de los señalados en el párrafo siguiente. Sí procederá la autorización de pago a plazos, en forma diferida o en parcialidades, respecto de los créditos derivados del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y de los derechos previstos en el artículo 196 de este Código, cuando deriven de la adjudicación por sucesión por herencia de una vivienda familiar en los términos del artículo 115, fracción I, de este Código. En estos supuestos la autoridad recaudadora dispensará la garantía del interés fiscal, en términos del último párrafo del artículo 35 de este Código, cuando el monto del adeudo no exceda de 5,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y



	Actualización. La celebración del convenio de pago a plazos no interrumpe ni suspende el cómputo del plazo previsto en el numeral 2 de la fracción I del artículo 115 de este Código, y su cumplimiento surtirá los efectos del pago para la inscripción de la escritura de adjudicación.
Durante ...	Durante ...
Las	Las
En caso	En caso
Tratándose d...	Tratándose d...
Tratándose ...	Tratándose ...
El	El
La	La
En...	En...

Artículo 115, fracción I, párrafos segundo y tercero

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 115.- Para los efectos de este Capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de: I.; En las permutas 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 acredite en conjunto los siguientes supuestos: 1.- Que el valor del inmueble de que se trate no exceda de la suma equivalente a	ARTÍCULO 115.- Para los efectos de este Capítulo, se entiende por adquisición, la que derive de: I.; En las permutas ... 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 acredite en conjunto los siguientes supuestos: 1.- Que el valor del inmueble de que se trate no exceda de la suma equivalente a



27,185 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. 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. . (SIN CORRELATIVO) (SIN CORRELATIVO)	60,000 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 de los 5 años del fallecimiento del o los propietarios originales del inmueble de que se trate. 3.- La adjudicación del bien inmueble de que se trate sea a favor del cónyuge, concubino, descendientes y/o ascendientes en primer grado. Quando el valor del inmueble exceda el límite señalado en el numeral 1 de este párrafo y se acrediten los requisitos previstos en los numerales 2 y 3 anteriores, el impuesto se calculará aplicando la tarifa establecida en el artículo 113 de este Código sobre el valor total del inmueble, y se aplicará contra el impuesto determinado un crédito fiscal equivalente al monto del impuesto que se hubiera causado conforme a esa misma tarifa sobre el límite previsto en el numeral 1. El crédito fiscal no podrá exceder del 95% del impuesto determinado y en ningún caso dará lugar a devolución, compensación, acreditamiento posterior ni saldo a favor. Para los efectos de este artículo se entiende por vivienda familiar el inmueble destinado a casa habitación que, a la fecha del fallecimiento del propietario original, constituía el domicilio de éste o de alguna de las personas señaladas en el numeral 3 de este párrafo. Lo previsto en este párrafo y en el anterior no constituye exención ni subsidio, sino la determinación de la tasa y
---	---



	del mecanismo de cálculo del impuesto; los sujetos conservan íntegras las obligaciones formales que este Código establece, incluidas las de declarar el valor del inmueble y de presentar la declaración correspondiente. El tratamiento previsto en este párrafo se aplicará por una sola ocasión respecto del mismo inmueble y de la misma sucesión.
II. ...;	II. ...;
III. La promesa ...;	III. La promesa ...;
IV. La cesión ..;	IV. La cesión ..;
V. Fusión ...;	V. Fusión ...;
VI. La dación ...;	VI. La dación ...;
VII. Transmisión de ...;	VII. Transmisión de ...;
VIII. Prescripción ...;	VIII. Prescripción ...;
IX. La	IX. La
Se asimila a	Se asimila a
X. Actos que s...:	X. Actos que s...:
a). En ..;	a). En ..;
b). En el ...;	b). En el ...;
Cuando el fideicomitente ...	Cuando el fideicomitente ...
c). En el ..	c). En el ..
Cuando ...	Cuando ...
Sin perjuicio	Sin perjuicio
d). En ...;	d). En ...;



e). En ..., y	e). En ..., y
f). En el ...	f). En el ...
XI. La disolución ...;	XI. La disolución ...;
XII. La cesión de derechos ..., y	XII. La cesión de derechos ..., y
XIII. La a...	XIII. La a...

Artículo 196, último párrafo (adición)

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 196.- ..	ARTÍCULO 196.- ..
I. Se causará ..	I. Se causará ..
a). Por la inscripción ...;	a). Por la inscripción ...;
b). Por la inscripción ...y	b). Por la inscripción ...y
c). Por la inscripción ...	c). Por la inscripción ...
II. Cuando los a...	II. Cuando los a...
Para los actos	Para los actos
Cuando la ...	Cuando la ...
En los casos ...	En los casos ...
No se generará	No se generará
Las cuotas a que se refiere ...	Las cuotas a que se refiere ...
Tampoco se	Tampoco se
	Tratándose de la inscripción de la escritura de adjudicación derivada de sucesión por herencia de una vivienda familiar que satisfaga los requisitos



(SIN CORRELATIVO)	previstos en los numerales 2 y 3 de la fracción I del artículo 115 de este Código, la cuota prevista en este artículo se causará reducida en los porcentajes y conforme a las reglas establecidas en el artículo 275 Ter de este Código. La reducción atiende a que en este supuesto el asiento registral tiene un costo administrativo equivalente al de cualquier otra inscripción, con independencia del valor del inmueble, por lo que la cuota reducida se aproxima al costo del servicio efectivamente prestado. En ningún caso la cuota resultante podrá ser inferior a la prevista en el primer párrafo de este artículo.
(SIN CORRELATIVO)	La reducción se aplicará de oficio por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con la sola exhibición del testimonio y del acta de defunción, sin que se requiera constancia, autorización, dictamen o inscripción a programa alguno. La autoridad registral no podrá negar la aplicación de la reducción por causas que le sean imputables y deberá emitir resolución fundada y motivada dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación del testimonio y del acta de defunción. La falta de resolución dentro de dicho plazo no podrá perjudicar los derechos de la persona solicitante, quien podrá exhibir el acuse de presentación ante cualquier autoridad o tercero para acreditar que el trámite se encuentra en curso, sin que ello sustituya la resolución que en definitiva corresponda emitir a la



	autoridad registral, ni releve a ésta de la responsabilidad administrativa que derive de la omisión.
--	--

Artículo 275 Ter (reforma integral)

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO						
ARTICULO 275 TER.- 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.	ARTÍCULO 275 TER.- 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, tendrán derecho a una reducción respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 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. Las reducciones previstas en este artículo no serán aplicables al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles cuando resulte procedente el tratamiento establecido en los párrafos segundo, tercero y cuarto de la fracción I del artículo 115 de este Código, el cual rige de manera exclusiva la determinación de dicho impuesto en las adquisiciones derivadas de sucesión por herencia de vivienda familiar.						
Las reducciones contempladas en este artículo serán procedentes ante Notario Público de la Ciudad de México de acuerdo con los valores catastrales y porcentajes que a continuación se indican: <table> <tr> <th>VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE</th><th>PORCENTAJE DE REDUCCIÓN</th></tr> <tr> <td>HASTA \$2,417,272.00</td><td>80%</td></tr> <tr> <td>DE \$2,417,272.01 Y HASTA \$2,843,849.00</td><td>40%</td></tr> </table>	VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN	HASTA \$2,417,272.00	80%	DE \$2,417,272.01 Y HASTA \$2,843,849.00	40%	Las reducciones serán procedentes ante Notario Público de la Ciudad de México conforme a los valores y porcentajes siguientes: cuando el valor del inmueble no exceda de 45,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, el 80%; cuando exceda de dicho monto y no supere 60,000 veces ese valor, el 40%. La reducción será del 95% cuando la persona heredera o legataria se encuentre
VALOR CATASTRAL DEL INMUEBLE	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN						
HASTA \$2,417,272.00	80%						
DE \$2,417,272.01 Y HASTA \$2,843,849.00	40%						



	en situación de vulnerabilidad económica para hacer frente al costo de formalización de la sucesión y concurren los dos supuestos siguientes: que el inmueble se destine exclusivamente a casa habitación de dicha persona, y que su valor catastral no exceda del monto a que se refieren los artículos 281 y 282 de este Código. Para efectos de este párrafo se presumirá, sin necesidad de prueba adicional, la situación de vulnerabilidad económica cuando la persona heredera o legataria tenga sesenta años o más, sea pensionada o jubilada, o se ubique en alguno de los supuestos previstos en los artículos 281 y 282 de este Código. En ningún caso el monto a pagar podrá ser inferior a la cuota prevista en el primer párrafo del artículo 196 de este Código, tratándose de derechos, ni a la cantidad que resulte de aplicar el 5% de la contribución determinada, tratándose de las demás contribuciones comprendidas en este artículo.
Para la obtención de las reducciones contenidas en este artículo, los contribuyentes deberán presentar la constancia expedida por la Dirección General de Regularización Territorial en la que se acredite la inscripción a los Programas de esa Dirección General para llevar a cabo las acciones que correspondan para la transmisión de propiedad a título de herencia. [...] Para efectos ... Se entenderá: I. Los notarios ...; y II. Que los derechos ...	Para la obtención de las reducciones previstas en este artículo no se exigirá constancia, autorización, dictamen ni inscripción a programa administrativo alguno. Bastará que el Notario haga constar en el instrumento el fallecimiento del propietario original, el parentesco o vínculo previsto en el numeral 3 de la fracción I del artículo 115, el destino habitacional del inmueble y, en su caso, la concurrencia de los supuestos del párrafo anterior. El Notario será responsable de la veracidad de los datos que haga constar, en términos de la Ley del Notariado para la Ciudad de México. Las reducciones previstas en este artículo no constituyen exención ni subsidio y no liberan del pago de las contribuciones respectivas, las cuales subsisten en el



	monto no reducido; tampoco eximen del cumplimiento de las obligaciones formales que este Código establece, ni generan derecho a devolución o compensación alguna. Los beneficios previstos en este artículo se aplicarán por una sola ocasión respecto del mismo inmueble y de la misma sucesión, y no procederán cuando el heredero o legatario enajene el inmueble u otorgue su uso o goce temporal a un tercero dentro de los tres años siguientes a la adjudicación, ni cuando en el inmueble se instalen o fijen anuncios de publicidad exterior distintos de los denominativos. En tales supuestos la autoridad fiscal determinará el crédito fiscal correspondiente al monto reducido, actualizado en términos del artículo 41 de este Código.
--	---

Artículo 282 Bis (adición) — Régimen de Regularización Sucesoria del Impuesto Predial

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
(Sin correlativo.)	ARTÍCULO 282 BIS.- Las personas físicas que, en su carácter de herederas o legatarias, formalicen en escritura pública la adjudicación de una vivienda familiar derivada de sucesión por herencia que satisfaga los requisitos previstos en los numerales 2 y 3 de la fracción I del artículo 115 de este Código, tendrán derecho, respecto de los créditos fiscales del Impuesto Predial generados hasta la fecha de la adjudicación, a lo siguiente: I. Reducción del 100% de los recargos, las multas y los demás accesorios, salvo los gastos de ejecución efectivamente erogados; II. Autorización de convenio de pago del monto no reducido en parcialidades hasta por cuarenta y ocho meses, en términos del artículo 45 de este Código, con dispensa de la garantía del interés fiscal cuando el monto del adeudo no exceda de 5,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;



	III. Suspensión del procedimiento administrativo de ejecución respecto del inmueble, desde la presentación de la solicitud y durante la vigencia del convenio; y IV. Expedición de la constancia de adeudos a que se refiere el artículo 27 de este Código, para efectos de la inscripción de la escritura de adjudicación, con la sola celebración del convenio y el pago de la primera parcialidad. La autoridad deberá expedir la constancia dentro de los cinco días hábiles siguientes a la solicitud. La falta de expedición dentro de dicho plazo por causas imputables a la autoridad no podrá perjudicar los derechos de la persona solicitante, quien podrá acreditar ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, mediante el acuse de solicitud, el convenio celebrado y el comprobante de pago de la primera parcialidad, la procedencia de la inscripción, sin perjuicio de que la autoridad fiscal quede obligada a emitir la constancia correspondiente a la brevedad y de la responsabilidad administrativa que derive de la omisión. Cuando la persona heredera o legataria se encuentre en situación de vulnerabilidad económica para hacer frente al costo de formalización de la sucesión, y el inmueble se destine exclusivamente a casa habitación de dicha persona con valor catastral que no exceda del monto a que se refieren los artículos 281 y 282 de este Código, además de lo previsto en las fracciones anteriores tendrá derecho a una reducción del 95% del monto no reducido, sin que en ningún caso el monto a pagar sea inferior a la cuota de \$68.00 pesos bimestrales por cada bimestre comprendido en el adeudo. Para efectos de este párrafo se presumirá, sin necesidad de prueba adicional, la situación de vulnerabilidad económica cuando la persona heredera o legataria tenga sesenta años o más, sea pensionada o jubilada, o se ubique en alguno de los supuestos previstos en los artículos 281 y 282 de este Código. La edad, la condición de persona pensionada o jubilada y los supuestos de dichos artículos constituyen medios de acreditación de la situación de vulnerabilidad económica y no criterios autónomos de diferenciación. Las reducciones previstas en este artículo no constituyen exención, subsidio ni condonación del impuesto, y no liberan del pago de la contribución, la cual subsiste en el monto no
--	--



	reducido y en la cuota mínima señalada en el párrafo anterior. Subsisten íntegras las obligaciones de declarar el valor catastral y de pagar el impuesto que se cause a partir del bimestre siguiente al de la adjudicación. Lo previsto en este artículo se aplicará por una sola ocasión respecto del mismo inmueble y de la misma sucesión, y el incumplimiento del convenio hará exigible el monto reducido, actualizado en términos del artículo 41 de este Código.
--	--

Artículo 297, párrafos segundo, tercero y cuarto

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 297.- Las reducciones contenidas en este Código... No será procedente la acumulación de beneficios fiscales establecidos en este Código, para ser aplicados a un mismo concepto y ejercicio fiscal, excepto cuando se trate de la reducción por pago anticipado, prevista en el segundo párrafo del artículo 131 de este Código. Las reducciones comprendidas en este Código, se aplicarán durante el ejercicio fiscal vigente, y por los créditos fiscales generados en dicho ejercicio, salvo los casos previstos en este Código.	ARTÍCULO 297.- Las reducciones contenidas en este Código... No será procedente la acumulación de beneficios fiscales establecidos en este Código, para ser aplicados a un mismo concepto y ejercicio fiscal, excepto cuando se trate de la reducción por pago anticipado prevista en el segundo párrafo del artículo 131 de este Código, así como de los beneficios previstos en los artículos 115, fracción I, 275 Ter y 282 Bis, los cuales son acumulables entre sí cuando deriven de una misma sucesión por herencia respecto de una vivienda familiar. Las reducciones comprendidas en este Código se aplicarán durante el ejercicio fiscal vigente, y por los créditos fiscales generados en dicho ejercicio, salvo los casos previstos en este Código. Tratándose de los beneficios señalados en los artículos 275 Ter y 282 Bis, las reducciones se aplicarán respecto de los créditos fiscales generados en el ejercicio en que se formalice la adjudicación y en los ejercicios



	anteriores no prescritos, y el derecho a solicitarlas no caducará mientras no transcurra el plazo previsto en el numeral 2 de la fracción I del artículo 115 de este Código. La acumulación prevista en este artículo no podrá tener por resultado la liberación total del pago de las contribuciones respectivas; en todo caso subsistirán las cuotas mínimas previstas en los artículos 196, 275 Ter y 282 Bis de este Código, así como las obligaciones formales a cargo de los contribuyentes. La acumulación operará exclusivamente respecto de las contribuciones y conceptos expresamente comprendidos en cada uno de los artículos 115, fracción I, 275 Ter y 282 Bis, sin que una misma reducción, crédito fiscal o cuota mínima pueda aplicarse dos veces sobre una misma base, contribución o crédito fiscal, ni que el beneficio previsto en uno de dichos artículos pueda proyectarse sobre la contribución regulada por otro. En particular, el tratamiento del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles previsto en la fracción I del artículo 115 excluye la aplicación de las reducciones del artículo 275 Ter respecto de ese mismo impuesto.
En caso de que los ...	En caso de que los ...
Tratándose de....	Tratándose de....
Cuando se hubiese ...	Cuando se hubiese ...



(SIN CORRELATIVO)	pública delegada que corresponde a la actividad notarial y al interés social en la seguridad jurídica patrimonial de la vivienda familiar transmitida por causa de muerte. Dicho régimen comprenderá los instrumentos relativos a la iniciación del trámite sucesorio, la protocolización de inventario y avalúos y la escritura de adjudicación, cuando el inmueble se destine a casa habitación y la adjudicación se realice a favor del cónyuge, concubino, ascendientes o descendientes en primer grado del propietario original, dentro del plazo previsto en la legislación fiscal. El monto del régimen preferencial deberá observar, como mínimo, los porcentajes de reducción siguientes: treinta por ciento sobre los honorarios que correspondan conforme al Arancel, y cincuenta por ciento cuando concurren los supuestos a que se refiere el párrafo tercero del artículo 275 Ter del Código Fiscal de la Ciudad de México. El Arancel y el convenio respectivo podrán establecer reducciones mayores. La reducción no comprende los gastos que el Notario deba erogar por cuenta del prestatario. El convenio a que se refiere el Arancel para la prestación de servicios en programas especiales deberá celebrarse anualmente entre las Autoridades Competentes y el Colegio respecto del Programa a que se refiere el párrafo anterior, y publicarse en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México a más tardar el último día hábil del mes de febrero de cada año. La omisión en
--------------------------	--



	su celebración o publicación no privará a las personas interesadas de la reducción mínima prevista en el párrafo anterior, la cual será exigible directamente conforme a esta Ley y deberá aplicarse por el Notario en el cálculo del trámite.
--	--

Artículo 16, fracción II

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 16. Los derechos de los prestatarios frente a los Notarios serán los siguientes: I. Ser atendidos ... II. Ser informados por los Notarios de las exenciones, beneficios fiscales y facilidades administrativas aplicables al trámite solicitado; III. Obtener información ...; IV. Recibir copia ...; V. Solicitar y obtener ..., y VI. Recibir del Notario, ...	Artículo 16. Los derechos de los prestatarios frente a los Notarios serán los siguientes: I. Ser atendidos ... II. Informar por escrito a los prestatarios de sus servicios, con anterioridad al otorgamiento del instrumento, sobre las exenciones, beneficios fiscales, reducciones y regímenes arancelarios preferenciales que resulten aplicables al acto de que se trate, así como aplicarlos de oficio en el cálculo del trámite y hacer constar en el instrumento los elementos que acreditan la procedencia de cada uno de ellos. El desglose deberá distinguir los conceptos correspondientes a impuestos, derechos, honorarios y gastos. III. Obtener información ...; IV. Recibir copia ...; V. Solicitar y obtener ..., y VI. Recibir del Notario, ...

X. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO



Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a la consideración de esta Soberanía el siguiente:

D E C R E T O

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforman el párrafo cuarto del artículo 45; el numeral 1 del párrafo segundo de la fracción I del artículo 115; el artículo 275 Ter, y los párrafos segundo y tercero del artículo 297; y se adicionan un párrafo quinto al artículo 45, los párrafos tercero y cuarto a la fracción I del artículo 115, dos últimos párrafos al artículo 196, un artículo 282 Bis y un párrafo cuarto al artículo 297, todos del Código Fiscal de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 45.- ...

- a). ...
- b). ...
- c). ...

No procederá la autorización que refiere el párrafo anterior, tratándose de los créditos derivados de los Impuestos sobre Adquisición de Inmuebles, sobre Loterías, Rifas, Sorteos y Concursos y por la Prestación de Servicios de Hospedaje, de multas administrativas, así como a los provenientes de derechos, con excepción de los de Suministro de Agua y de los señalados en el párrafo siguiente.

Sí procederá la autorización de pago a plazos, en forma diferida o en parcialidades, respecto de los créditos derivados del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles y de los derechos previstos en el artículo 196 de este Código, cuando deriven de la adjudicación por sucesión por herencia de una vivienda familiar en los términos del artículo 115, fracción I, de este Código. En estos supuestos la autoridad recaudadora dispensará la garantía del interés fiscal, en términos del último párrafo del artículo 35 de este Código, cuando el monto del adeudo no exceda de 5,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. La celebración del convenio de pago a plazos no interrumpe ni suspende el cómputo del plazo previsto en el numeral 2 de la fracción I del artículo 115 de este Código, y su cumplimiento surtirá los efectos del pago para la inscripción de la escritura de adjudicación.

...

...



...

...

...

....

....

...

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

I. ...;

...

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 acredite en conjunto los siguientes supuestos:

1.- Que el valor del inmueble de que se trate no exceda de la suma equivalente a 60,000 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 de los 5 años del fallecimiento del o los propietarios originales del inmueble de que se trate.

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

Cuando el valor del inmueble exceda el límite señalado en el numeral 1 de este párrafo y se acrediten los requisitos previstos en los numerales 2 y 3 anteriores, el impuesto se calculará aplicando la tarifa establecida en el artículo 113 de este Código sobre el valor total del inmueble, y se aplicará contra el impuesto determinado un crédito fiscal equivalente al monto del impuesto que se hubiera causado conforme a esa misma tarifa sobre el límite previsto en el numeral 1. El crédito fiscal no podrá exceder



del 95% del impuesto determinado y en ningún caso dará lugar a devolución, compensación, acreditamiento posterior ni saldo a favor.

Para los efectos de este artículo se entiende por vivienda familiar el inmueble destinado a casa habitación que, a la fecha del fallecimiento del propietario original, constituía el domicilio de éste o de alguna de las personas señaladas en el numeral 3 de este párrafo. Lo previsto en este párrafo y en el anterior no constituye exención ni subsidio, sino la determinación de la tasa y del mecanismo de cálculo del impuesto; los sujetos conservan íntegras las obligaciones formales que este Código establece, incluidas las de declarar el valor del inmueble y de presentar la declaración correspondiente. El tratamiento previsto en este párrafo se aplicará por una sola ocasión respecto del mismo inmueble y de la misma sucesión.

II. ...;

III. ...;

IV. ...;

V. ...;

VI. ...;

VII. ...;

VIII. ...;

IX. ...;

...

X.

a). ...;

b). ...;

...

c). ...

...

....

d). ...;



e). ..., y

f). ...

XI. ...;

XII. ..., y

XIII. ...

Artículo 196.- ...

I. ...

a). ...;

b). ...y

c). ...

II. ...

....

...

...

...

...

...

Tratándose de la inscripción de la escritura de adjudicación derivada de sucesión por herencia de una vivienda familiar que satisfaga los requisitos previstos en los numerales 2 y 3 de la fracción I del artículo 115 de este Código, la cuota prevista en este artículo se causará reducida en los porcentajes y conforme a las reglas establecidas en el artículo 275 Ter de este Código. La reducción atiende a que en este supuesto el asiento registral tiene un costo administrativo equivalente al de cualquier otra inscripción, con independencia del valor del inmueble, por lo que la cuota reducida se aproxima al costo del servicio efectivamente prestado. En ningún caso la cuota resultante podrá ser inferior a la prevista en el primer párrafo de este artículo.



La reducción se aplicará de oficio por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con la sola exhibición del testimonio y del acta de defunción, sin que se requiera constancia, autorización, dictamen o inscripción a programa alguno. La autoridad registral no podrá negar la aplicación de la reducción por causas que le sean imputables y deberá emitir resolución fundada y motivada dentro de los cinco días hábiles siguientes a la presentación del testimonio y del acta de defunción. La falta de resolución dentro de dicho plazo no podrá perjudicar los derechos de la persona solicitante, quien podrá exhibir el acuse de presentación ante cualquier autoridad o tercero para acreditar que el trámite se encuentra en curso, sin que ello sustituya la resolución que en definitiva corresponda emitir a la autoridad registral, ni releve a ésta de la responsabilidad administrativa que derive de la omisión.

ARTÍCULO 275 TER.- 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, tendrán derecho a una reducción respecto de las contribuciones a que se refieren los artículos 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. Las reducciones previstas en este artículo no serán aplicables al Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles cuando resulte procedente el tratamiento establecido en los párrafos segundo, tercero y cuarto de la fracción I del artículo 115 de este Código, el cual rige de manera exclusiva la determinación de dicho impuesto en las adquisiciones derivadas de sucesión por herencia de vivienda familiar.

Las reducciones serán procedentes ante Notario Público de la Ciudad de México conforme a los valores y porcentajes siguientes: cuando el valor del inmueble no exceda de 45,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, el 80%; cuando exceda de dicho monto y no supere 60,000 veces ese valor, el 40%.

La reducción será del 95% cuando la persona heredera o legataria se encuentre en situación de vulnerabilidad económica para hacer frente al costo de formalización de la sucesión y concurren los dos supuestos siguientes: que el inmueble se destine exclusivamente a casa habitación de dicha persona, y que su valor catastral no exceda del monto a que se refieren los artículos 281 y 282 de este Código. Para efectos de este párrafo se presumirá, sin necesidad de prueba adicional, la situación de vulnerabilidad económica cuando la persona heredera o legataria tenga sesenta años o más, sea pensionada o jubilada, o se ubique en alguno de los supuestos previstos en los artículos 281 y 282 de este Código. En ningún caso el monto a pagar podrá ser inferior a la cuota prevista en el primer párrafo del artículo 196 de este Código, tratándose de derechos, ni a la cantidad que resulte de aplicar el 5% de la contribución determinada, tratándose de las demás contribuciones comprendidas en este artículo.



Para la obtención de las reducciones previstas en este artículo no se exigirá constancia, autorización, dictamen ni inscripción a programa administrativo alguno. Bastará que el Notario haga constar en el instrumento el fallecimiento del propietario original, el parentesco o vínculo previsto en el numeral 3 de la fracción I del artículo 115, el destino habitacional del inmueble y, en su caso, la concurrencia de los supuestos del párrafo anterior. El Notario será responsable de la veracidad de los datos que haga constar, en términos de la Ley del Notariado para la Ciudad de México.

Las reducciones previstas en este artículo no constituyen exención ni subsidio y no liberan del pago de las contribuciones respectivas, las cuales subsisten en el monto no reducido; tampoco eximen del cumplimiento de las obligaciones formales que este Código establece, ni generan derecho a devolución o compensación alguna.

Los beneficios previstos en este artículo se aplicarán por una sola ocasión respecto del mismo inmueble y de la misma sucesión, y no procederán cuando el heredero o legatario enajene el inmueble u otorgue su uso o goce temporal a un tercero dentro de los tres años siguientes a la adjudicación, ni cuando en el inmueble se instalen o fijen anuncios de publicidad exterior distintos de los denominativos. En tales supuestos la autoridad fiscal determinará el crédito fiscal correspondiente al monto reducido, actualizado en términos del artículo 41 de este Código.

ARTÍCULO 282 BIS.- Las personas físicas que, en su carácter de herederas o legatarias, formalicen en escritura pública la adjudicación de una vivienda familiar derivada de sucesión por herencia que satisfaga los requisitos previstos en los numerales 2 y 3 de la fracción I del artículo 115 de este Código, tendrán derecho, respecto de los créditos fiscales del Impuesto Predial generados hasta la fecha de la adjudicación, a lo siguiente:

I. Reducción del 100% de los recargos, las multas y los demás accesorios, salvo los gastos de ejecución efectivamente erogados;

II. Autorización de convenio de pago del monto no reducido en parcialidades hasta por cuarenta y ocho meses, en términos del artículo 45 de este Código, con dispensa de la garantía del interés fiscal cuando el monto del adeudo no exceda de 5,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;

III. Suspensión del procedimiento administrativo de ejecución respecto del inmueble, desde la presentación de la solicitud y durante la vigencia del convenio; y



IV. Expedición de la constancia de adeudos a que se refiere el artículo 27 de este Código, para efectos de la inscripción de la escritura de adjudicación, con la sola celebración del convenio y el pago de la primera parcialidad. La autoridad deberá expedir la constancia dentro de los cinco días hábiles siguientes a la solicitud. La falta de expedición dentro de dicho plazo por causas imputables a la autoridad no podrá perjudicar los derechos de la persona solicitante, quien podrá acreditar ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, mediante el acuse de solicitud, el convenio celebrado y el comprobante de pago de la primera parcialidad, la procedencia de la inscripción, sin perjuicio de que la autoridad fiscal quede obligada a emitir la constancia correspondiente a la brevedad y de la responsabilidad administrativa que derive de la omisión.

Cuando la persona heredera o legataria se encuentre en situación de vulnerabilidad económica para hacer frente al costo de formalización de la sucesión, y el inmueble se destine exclusivamente a casa habitación de dicha persona con valor catastral que no exceda del monto a que se refieren los artículos 281 y 282 de este Código, además de lo previsto en las fracciones anteriores tendrá derecho a una reducción del 95% del monto no reducido, sin que en ningún caso el monto a pagar sea inferior a la cuota de \$68.00 pesos bimestrales por cada bimestre comprendido en el adeudo. Para efectos de este párrafo se presumirá, sin necesidad de prueba adicional, la situación de vulnerabilidad económica cuando la persona heredera o legataria tenga sesenta años o más, sea pensionada o jubilada, o se ubique en alguno de los supuestos previstos en los artículos 281 y 282 de este Código. La edad, la condición de persona pensionada o jubilada y los supuestos de dichos artículos constituyen medios de acreditación de la situación de vulnerabilidad económica y no criterios autónomos de diferenciación.

Las reducciones previstas en este artículo no constituyen exención, subsidio ni condonación del impuesto, y no liberan del pago de la contribución, la cual subsiste en el monto no reducido y en la cuota mínima señalada en el párrafo anterior. Subsisten íntegras las obligaciones de declarar el valor catastral y de pagar el impuesto que se cause a partir del bimestre siguiente al de la adjudicación. Lo previsto en este artículo se aplicará por una sola ocasión respecto del mismo inmueble y de la misma sucesión, y el incumplimiento del convenio hará exigible el monto reducido, actualizado en términos del artículo 41 de este Código.

ARTÍCULO 297.- ...

No será procedente la acumulación de beneficios fiscales establecidos en este Código, para ser aplicados a un mismo concepto y ejercicio fiscal, excepto cuando se trate de la reducción por pago anticipado prevista en el segundo párrafo del artículo 131



de este Código, así como de los beneficios previstos en los artículos 115, fracción I, 275 Ter y 282 Bis, los cuales son acumulables entre sí cuando deriven de una misma sucesión por herencia respecto de una vivienda familiar.

Las reducciones comprendidas en este Código se aplicarán durante el ejercicio fiscal vigente, y por los créditos fiscales generados en dicho ejercicio, salvo los casos previstos en este Código.

Tratándose de los beneficios señalados en los artículos 275 Ter y 282 Bis, las reducciones se aplicarán respecto de los créditos fiscales generados en el ejercicio en que se formalice la adjudicación y en los ejercicios anteriores no prescritos, y el derecho a solicitarlas no caducará mientras no transcurra el plazo previsto en el numeral 2 de la fracción I del artículo 115 de este Código.

La acumulación prevista en este artículo no podrá tener por resultado la liberación total del pago de las contribuciones respectivas; en todo caso subsistirán las cuotas mínimas previstas en los artículos 196, 275 Ter y 282 Bis de este Código, así como las obligaciones formales a cargo de los contribuyentes. La acumulación operará exclusivamente respecto de las contribuciones y conceptos expresamente comprendidos en cada uno de los artículos 115, fracción I, 275 Ter y 282 Bis, sin que una misma reducción, crédito fiscal o cuota mínima pueda aplicarse dos veces sobre una misma base, contribución o crédito fiscal, ni que el beneficio previsto en uno de dichos artículos pueda proyectarse sobre la contribución regulada por otro. En particular, el tratamiento del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles previsto en la fracción I del artículo 115 excluye la aplicación de las reducciones del artículo 275 Ter respecto de ese mismo impuesto.

...

....

...

....

...

...

....

...



ARTÍCULO SEGUNDO. Se adicionan los párrafos cuarto y quinto al artículo 15 y se reforma la fracción II del artículo 16 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México, para quedar en los términos del apartado III de esta iniciativa.

Artículo 15. ...

...

...

El Arancel deberá establecer un régimen preferencial de honorarios aplicable al Programa Permanente de Sucesión de Vivienda Familiar, en atención a la naturaleza de función pública delegada que corresponde a la actividad notarial y al interés social en la seguridad jurídica patrimonial de la vivienda familiar transmitida por causa de muerte. Dicho régimen comprenderá los instrumentos relativos a la iniciación del trámite sucesorio, la protocolización de inventario y avalúos y la escritura de adjudicación, cuando el inmueble se destine a casa habitación y la adjudicación se realice a favor del cónyuge, concubino, ascendientes o descendientes en primer grado del propietario original, dentro del plazo previsto en la legislación fiscal. El monto del régimen preferencial deberá observar, como mínimo, los porcentajes de reducción siguientes: treinta por ciento sobre los honorarios que correspondan conforme al Arancel, y cincuenta por ciento cuando concurren los supuestos a que se refiere el párrafo tercero del artículo 275 Ter del Código Fiscal de la Ciudad de México. El Arancel y el convenio respectivo podrán establecer reducciones mayores. La reducción no comprende los gastos que el Notario deba erogar por cuenta del prestatario.

El convenio a que se refiere el Arancel para la prestación de servicios en programas especiales deberá celebrarse anualmente entre las Autoridades Competentes y el Colegio respecto del Programa a que se refiere el párrafo anterior, y publicarse en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México a más tardar el último día hábil del mes de febrero de cada año. La omisión en su celebración o publicación no privará a las personas interesadas de la reducción mínima prevista en el párrafo anterior, la cual será exigible directamente conforme a esta Ley y deberá aplicarse por el Notario en el cálculo del trámite.

Artículo 16. Los derechos de los prestatarios frente a los Notarios serán los siguientes:

I. ...



II. Informar por escrito a los prestatarios de sus servicios, con anterioridad al otorgamiento del instrumento, sobre las exenciones, beneficios fiscales, reducciones y regímenes arancelarios preferenciales que resulten aplicables al acto de que se trate, así como aplicarlos de oficio en el cálculo del trámite y hacer constar en el instrumento los elementos que acreditan la procedencia de cada uno de ellos. El desglose deberá distinguir los conceptos correspondientes a impuestos, derechos, honorarios y gastos.

- III. ...;
- IV. ...;
- V. ... y
- VI. ...

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Las sucesiones por herencia respecto de las cuales, a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto, se encuentre en trámite el otorgamiento de la escritura de adjudicación sin que se haya realizado el pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles o de los derechos previstos en el artículo 196 del Código Fiscal de la Ciudad de México, podrán acogerse a lo dispuesto en este Decreto.

TERCERO. La Secretaría de Administración y Finanzas deberá emitir, dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, los lineamientos operativos para la aplicación del crédito fiscal previsto en el párrafo tercero de la fracción I del artículo 115, de las reducciones del artículo 275 Ter y del convenio de pago previsto en el artículo 282 Bis del Código Fiscal de la Ciudad de México, con la validación de la Procuraduría Fiscal y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. Los lineamientos no podrán establecer requisitos, constancias, dictámenes ni condiciones adicionales a los previstos en este Decreto. La falta de emisión de dichos lineamientos no será causa para negar los beneficios establecidos en este Decreto.

CUARTO. El límite a que se refiere el numeral 1 de la fracción I del artículo 115 y los umbrales previstos en el artículo 275 Ter se actualizarán de manera automática conforme a la variación del valor diario de la Unidad de Medida y Actualización que determine el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, sin que se requiera declaratoria, acuerdo ni publicación de la autoridad fiscal para su exigibilidad.

QUINTO. Las Autoridades Competentes y el Colegio de Notarios de la Ciudad de México deberán celebrar y publicar el convenio del Programa Permanente de Sucesión



de Vivienda Familiar dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto. En el mismo plazo, las Autoridades Competentes deberán incorporar al Arancel de Notarios el numeral correspondiente. Vencidos dichos plazos sin que se haya celebrado el convenio o adecuado el Arancel, la reducción mínima prevista en el artículo 15 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México será exigible directamente y de oficio.

SEXTO. Queda sin efectos, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el beneficio transitorio de reducción del 50% previsto en el Artículo Sexto Transitorio del Decreto de reformas al Código Fiscal de la Ciudad de México para el ejercicio fiscal 2026, en tanto que su contenido queda sustituido por el régimen permanente que se incorpora al artículo 115. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto se regirán por las disposiciones vigentes al momento de su inicio, salvo en lo relativo a los beneficios que resulten más favorables al contribuyente conforme a este Decreto, los cuales podrán aplicarse a solicitud del interesado.

SÉPTIMO. La Secretaría de Administración y Finanzas deberá reportar, en los informes trimestrales de avance a que se refiere la Ley de Ingresos de la Ciudad de México, el monto de los recursos no percibidos, el número de personas beneficiadas, el número de trámites autorizados conforme a los artículos 275 Ter y 282 Bis y el número de inmuebles incorporados al padrón catastral con motivo de la aplicación de este Decreto, desagregados por alcaldía y por rango de valor catastral. Con esa información, la Secretaría deberá recalibrar la estimación paramétrica del impacto fiscal potencial contenida en el apartado VI de la iniciativa que dio origen a este Decreto y remitirla al Congreso de la Ciudad de México junto con el informe correspondiente al cuarto trimestre de cada ejercicio.

Palacio Legislativo de Donceles, Recinto del Congreso de la Ciudad de México, a los 10 días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis.

Andrés Atayde Rubiolo
DIP. ANDRÉS ATAYDE RUBIOLO

Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional

Certificado de firma		11/09/2026 11:31
Documento electrónico		Solicitante del proceso de firma Manifestación unilateral
Identificador: 6AA43A35047D0C2B4C1E3E8F	Nombre: Andrés Atayde Rubiolo	
Nombre y extensión: IDL_Herencia_3sep26_AAR.pdf	Compañía: SR LUZ SA DE CV	
Descripción:	Correo electrónico: andres.atayde@congresocdmx.gob.mx	
Cantidad de páginas: 44	Teléfono:	
Estado: Firmado	Dirección IP: 2806:106e:25:106f:2ccd:8041:30fa:2fba	
Firmantes: 1	Fecha y hora de emisión	
Huella digital del contenido del documento original:	(America/Mexico_City):	
ee7205d9bd4abdc0a4a63e0a066a8c35c33b25aff904e748396fd755fb1ee7b1	11/09/2026 11:28	
Huella digital del contenido del documento firmado:		
d61a9940738a6d579f78f640cb45b8dff7d1a8a633256e485210f34237383143		

Constancia de conservación del documento firmado	
Información de la constancia NOM-151	Información del emisor de la constancia NOM-151
Fecha de emisión:	Prestador de Servicios de Certificación (PSC):
11/09/2026 17:31:00 UTC (11/09/2026 11:31:00 Hora local de la Ciudad de México)	PSC WORLD S.A. DE C.V.
Nombre y extensión:	Certificado PSC válido desde: 2017-07-19
26a863d0-c11e-4db4-a76b-2cf66b2818b0.cons	Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19
Huella digital contenida en la constancia:	
d61a9940738a6d579f78f640cb45b8dff7d1a8a633256e485210f34237383143	

Firmantes		
Firmante 1. Andrés Atayde Rubiolo		
Atributos	Firma	Fecha
Tipo de actuación: Por su Propio	ID: 6AA43ACD0499682486576E1B	Enviado: 11/09/2026
Derecho	IP: 2806:106e:25:106f:2ccd:8041:30fa:2fba	11:28:24
Compañía: SR LUZ SA DE CV		Aceptó Aviso de
Método de notificación: Correo		Privacidad: 11/09/2026
Correo: andres.atayde@congresocdmx.gob.mx		11:30:53
Teléfono:		Visto: 11/09/2026 11:30:53
Emisor de la firma electrónica:	Firma con texto Andrés Atayde Rubiolo	Confirmado:
Dibujada en dispositivo		11/09/2026 11:30:53.8
Plataforma: https://app.con-certeza.mx		Firmado:
		11/09/2026 11:30:53.858

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

