

Ciudad de México, 26 de octubre de 2021
DIPTVR/IIL/033/2021

DIP. HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
PRESENTE

Me permito saludarles, al tiempo de solicitar gire sus apreciables instrucciones para que la iniciativa adjunta a este oficio, sea inscrita en el **ORDEN DEL DÍA** de la **SESIÓN ORDINARIA DEL JUEVES 28 DE OCTUBRE DE 2021**, con el título: **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONA UN NUMERAL III AL ARTÍCULO 296 BIS DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE BENEFICIOS FISCALES PARA PREDIOS CON HUERTOS URBANOS BAJO EL RÉGIMEN CONDOMINAL**, para presentar ante el Pleno, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, apartado A, fracción segunda de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el artículo 31 de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículo 56 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y artículo 101, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

Sin más por el momento, agradezco sus atenciones y deseo que tengan un excelente día.



DIP. TEMÍSTOCLES VILLANUEVA RAMOS

Ciudad de México, 28 de octubre, 2021

DIP. HÉCTOR DÍAZ POLANCO
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
PRESENTE

El que suscribe, Diputado Temístocles Villanueva Ramos, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA en el Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 29, apartado D, inciso a, y 30 numeral 1, inciso b, de la Constitución de la Ciudad de México; el artículo 12, fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y el artículo 95 y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este H. Congreso la siguiente **Iniciativa con Proyecto de Decreto por la cual se adiciona un numeral III al artículo 296 BIS del Código Fiscal de la Ciudad de México, en materia de beneficios fiscales para predios con huertos urbanos bajo el régimen condominal**, al tenor de la siguiente:

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En la Ciudad de México, el régimen condominal es uno de los regímenes predominantes de vivienda. Casi la mitad de las personas que vivimos en la Ciudad lo hacemos dentro de condominios, unidades habitacionales y/o vecindades, de los cuales, muchos tienen una larga historia de organización y convivencia vecinales. De acuerdo con los datos de la última Encuesta Nacional de los Hogares realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía en 2016, 33.3% de las unidades de vivienda identificadas para ese año eran departamentos, mientras que el 66.6% eran casas independientes.¹ No obstante, las estimaciones desde ese momento indicaban que era posible que, para 2018, la cifra de viviendas en condominio aumentara a cerca de 50%.²

Hasta ese momento, en la Ciudad de México existían 8 mil condominios, de los cuales, más de la mitad se concentraban en las alcaldías Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza. De acuerdo con las estimaciones de la propia Procuraduría Social, se esperaba que para 2018, 4.5 millones de personas vivieran en condominios.³ Así, lo más probable es que hoy, en pleno 2020, el número de

¹ INEGI, *Encuesta Nacional de los Hogares 2016*, 2017, en su página "Datos". (Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/enh/2016/#Microdatos>)

² s/A, "Para 2018, la mitad de la CDMX vivirá en condominios", *Notimex*, retomada por Publimetro, febrero de 2017. (Disponible en: <https://www.publimetro.com.mx/mx/noticias/2016/02/29/2018-mitad-cdmx-vivira-condominios-diputada.html>)

³ *Loc. cit.*

viviendas en condominio haya aumentado a, por lo menos, más de 40%.

Aunque el *boom* de construcción de edificios para vivienda puede describirse como un fenómeno relativamente reciente, lo cierto es que, en alcaldías del centro geográfico de la Ciudad, como la Cuauhtémoc, existen formas de vivienda en condominio que datan incluso de la época de la Colonia. En colonias como Atlampa, Santa María la Ribera, Peralvillo, Guerrero, Tlatelolco o Centro, parte importante del desarrollo urbano y de asentamientos urbanos se vio relacionada con la construcción de vecindades y unidades habitacionales. Existen vecindades en colonias como Centro Histórico, Morelos y Guerrero que datan del siglo XVI, y se albergan en edificios históricos que fueron en su momento conventos u hospitales que fueron reformados para dar espacio a los primeros multifamiliares de la Ciudad. Después, ya a lo largo del siglo XX, parte importante del desarrollo urbano fue el desarrollo de complejos multifamiliares modernos, muchos de ellos a cargo de algunos de los grandes arquitectos mexicanos, como Mario Pani y Salvador Ortega. Desde entonces, cientos de predios han sido habitados por varias generaciones de familias, y se han constituido en unidades relevantes para la constitución del tejido social.

Como ya hemos dicho, al interior de estos condominios, vecindades y unidades habitacionales existe ya una tradición de organización vecinal, fruto de la convivencia y para enfrentar los distintos retos que se han presentado a lo largo del tiempo: de los terremotos de 1985 y 2017, a los retos comunes que enfrentan los predios con el paso del tiempo. En este sentido, la organización vecinal ha servido para la mejora continua de los condominios y sus espacios comunes, así como su adaptación a las nuevas necesidades ambientales, ecológicas y urbanas de la Ciudad. Ejemplo de eso son los múltiples predios del Centro Histórico que han buscado la forma de desarrollar huertos humanos dentro de los espacios comunes de sus predios, así como sistemas de recolección de agua pluvial y otras innovaciones amigables con el ambiente.

Estos esfuerzos deben ser reconocidos, en primer lugar, por ser fruto del trabajo colectivo y la organización de vecinas y vecinos. Y, en segundo lugar, por ser pequeñas obras que tienen un impacto positivo a nivel comunitario y son muestras del compromiso ciudadano con la construcción de una ciudad más sostenible y sustentable. En este sentido, es posible beneficiar a los propietarios de un buen número de viviendas en condominio que han logrado organizarse para llevar estas mejoras con impacto ambiental mediante una condonación parcial del pago del impuesto predial.

Aunque es cierto que el llevar estas mejoras ya conlleva beneficios en la economía de personas propietarias y sus familias (por ejemplo, al reducir la cuota de pago por servicio de aguas o por el ahorro que pueda generar la producción de autoconsumo alimentario), estos beneficios no siempre son tan evidentes. Reformar el Código Fiscal de la Ciudad de México para brindar beneficios específicos a

quienes emprendan estas acciones ayuda a fomentar mayor corresponsabilidad ciudadana en dos temas importantes: la construcción de soluciones ambientales desde lo local y la organización condominal para el mantenimiento y mejoramiento de los predios habitacionales.

Por otro lado, brindar este beneficio es reconocer el esfuerzo y compromiso comunitario de los predios que ya lo han hecho. En nuestros recorridos por la alcaldía nos hemos encontrado que son mucho más de uno los predios que han emprendido mejoras en este sentido, con resultados positivos en términos identitarios, de convivencia social y corresponsabilidad. Queremos reconocer su iniciativa, y difundir las buenas prácticas que ya se han gestado en la Alcaldía Cuauhtémoc y, muy seguramente, en otras alcaldías de la Ciudad.

Es también un beneficio que se inscribe en una agenda de derecho a la ciudad y su intersección con la de justicia social. Muchos de las vecindades, condominios y unidades habitacionales que ya han emprendido este tipo de acciones son predios que han sido históricamente excluidos de los procesos de desarrollo económico y urbano de la Ciudad. Ejemplo de ello son algunas de las vecindades y unidades ubicadas al oriente de la colonia Centro, muchos de ellos con valor histórico, cultural y social. En estos lugares, la organización vecinal para enfrentar los problemas de dicho rezago han sido la fuente de proyectos de impacto social y ambiental, con beneficios a la economía de las familias que ahí habitan. Por ello, reconocer los esfuerzos que han encabezado con un descuento significativo al pago de impuesto predial es también maximizar los beneficios económicos y dar un alivio al ingreso y gasto de cientos de familias que viven bajo el régimen condominal en zonas y colonias populares.

Por último, es necesario mencionar que es obligación de este Congreso legislar sobre los beneficios fiscales para los predios que desarrollen huertos urbanos, para viviendas en casa, pero también en régimen condominal según lo establece la Ley de Huertos Urbanos de la Ciudad de México en 2017. La ley, pionera en nuestro país, reconoció la necesidad de apoyar este tipo de esfuerzos mediante mecanismos y estímulos fiscales. Empero hoy, a más de cuatro años de su publicación, no se ha legislado en la materia. Sobre este adeudo en la agenda legislativa, hablaremos más en la siguiente sección.

II. ANTECEDENTES

A nivel internacional, la agenda de protección ambiental ha puesto sobre la mesa la necesidad de integrar el factor del ambiente y la sustentabilidad en el tema fiscal. La fiscalización ha sido, históricamente, una forma de atajar determinados problemas e influir en patrones de conducta sociabilizados, ya sea reconociendo y fomentando las buenas prácticas (mediante exenciones y beneficios) o desalentándolas (mediante la imposición de impuestos especiales). En este sentido, un tema que ha permanecido en la agenda es el de los impuestos ambientales, y

su contraparte, los beneficios fiscales. México es uno de los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos que hasta la fecha tiene menos incentivos y desincentivos fiscales en materia ambiental. A diferencia de otras economías similares, México carece de incentivos fiscales para la constitución de edificios ecológicos ni reducciones fiscales para quienes hagan adaptaciones de impacto ambiental.⁴

En Colombia, por ejemplo, existen incentivos fiscales para las casas y condominios que presenten consumos de agua y electricidad por debajo de los mínimos marcados por la propia ley.⁵ Mientras tanto, en España existen garantías y beneficios fiscales directos a quienes hagan innovaciones dentro de procesos de restauración en construcciones con cierto tiempo de antigüedad que tengan impacto ambiental positivos.⁶ Y, a la par, impone a las nuevas construcciones la obligación de cumplir con estándares mínimos de sustentabilidad. Otros países que han avanzado con medidas similares, de acuerdo al índice realizado por la consultoría internacional KPMG son India y Vietnam, que se posicionan al frente del índice de 37 países analizados, en el que México ocupa el lugar 22.

Ahora bien, México es uno de los países que menos impuestos ambientales tiene y esto tiene que ser visto como una asignatura pendiente. En México, los impuestos fiscales representan solamente el 0.1% del Producto Interno Bruto (PIB), mientras que, en países desarrollados como Australia o Alemania, llega a representar hasta 1.9% del PIB. E, incluso, otros países latinoamericanos como Chile (con 1.2% de ingreso de impuestos ambientales). Con todo, además del factor del ingreso al PIB, está el hecho de los beneficios ambientales que pueden derivar de la imposición de impuestos de giro ambiental.

No obstante, creemos que una buena ruta para iniciar la discusión sobre la fiscalización como una herramienta para avanzar en el giro hacia la sustentabilidad que nuestro país y nuestra Ciudad requieren es empezar a discutir beneficios fiscales para quienes toman acciones ambientales, antes que imponer impuestos al impacto ambiental negativo. Los beneficios y estímulos fiscales en materia ambiental han sido ya incluidos en numerosas ocasiones dentro del Código Fiscal de la capital para fomentar algunas buenas prácticas, tales como la captación y reutilización de aguas pluviales, la constitución y cuidado de áreas verdes, así como la creación de jardines de azotea y jardines verticales como alternativa para escapar de la sobreurbanización. No obstante, hasta la fecha, los huertos urbanos no han tenido un reconocimiento a la par, pese a sus múltiples beneficios sociales y ambientales.

La última de estas reformas, para reconocer la naturación, es un antecedente importante en la discusión. La iniciativa, aprobada en 2011, reconoce la necesidad

⁴ s/A. *The KPMG Green Tax Index*, KPMG, 2017, p. 54.

⁵ *Ibid.*, p. 27.

⁶ *Ibid.*, p. 80.

de fomentar alternativas de forestación ante el crecimiento urbano. Así, en el caso de los jardines verticales y de azotea, el texto del Código Fiscal determina una exención de 10% en el pago del impuesto predial a quienes los incorporen dentro de las mejoras de un bien inmueble, sumándose a los valores agregados que ya representa tener un espacio verde en azoteas o paredes. Entre estos, destacan el reducir la contaminación acústica, reducir los precios de impermeabilización y agregaba valor a la plusvalía de las propiedades hasta en 15%. De la misma forma, los huertos urbanos conllevan una serie de beneficios de carácter ambiental, económico y social que ya hemos enumerado. Un pequeño impulso desde el gobierno ayudaría a que estos beneficios lleguen a más personas y zonas de la ciudad.

Aprobar nuevos beneficios fiscales para los predios que cuenten con huertos urbanos y, sobre todo, en el caso de los condominios, puede tener impactos positivos en la economía familiar de sectores históricamente vulnerados. Así, desde nuestro punto de vista, este tipo de iniciativas constituyen un buen punto de partida para avanzar en el tema de la fiscalización ambiental.

Por último, es imposible negar los beneficios que este tipo de acciones han tenido en países como India, Colombia o España. Impulsar medidas similares en la Ciudad de México sería asumir la tendencia global de responsabilizarnos con la construcción de ciudades más amigables con el ambiente y desarrollos urbanos más ecológica y socialmente conscientes. Además, sería una medida pionera en el país, lo que nos permitiría seguir a la vanguardia de las mejores prácticas regionales e internacionales.

De forma específica, en el caso de los huertos urbanos, esta medida también contribuiría en el cumplimiento de las obligaciones del gobierno de la Ciudad de México para con la Ley de Huertos Urbanos de la Ciudad, publicada por primera vez en 2017. Tal legislación reconoce el huerto urbano como un derecho de todas las personas que viven la capital, a la vez que desprende la obligación del gobierno de fomentar la creación de huertos urbanos y garantizar las mejores condiciones para lograrlo. Además, esta norma, pionera en el país en el tema de huertos urbanos como opción alimentaria y de cuidado ambiental en las Ciudades, ya establecía en su redacción original que los huertos privados, constituidos en casas o condominios, podrían y deberían ser sujetos de beneficios fiscales.

El texto marcaba la obligación de determinar, con el siguiente paquete fiscal, cuáles serían tales beneficios. No obstante, el texto del Código Fiscal de la Ciudad de México no ha incluido a las y los propietarios de huertos urbanos privados como beneficiarios, ni a los huertos urbanos como concepto.

Hoy, a más de cuatro años de la publicación de la Ley de Huertos Urbanos de la Ciudad, es necesario saldar la deuda legislativa para con las disposiciones de la ley. Con ello, no solamente, cumpliríamos con una obligación legislativa que ha quedado pendiente, sino que avanzaríamos en el cumplimiento de una gama amplia de derechos, relacionada con el derecho a la ciudad: el derecho a un medio

ambiente sano, al desarrollo urbano sustentable y a la organización comunitaria, garantizando el acompañamiento responsable del Gobierno en la construcción de barrios y colonias más verdes e incluyentes.

III. FUNDAMENTO JURÍDICO

1. La Ley de Huertos Urbanos de la Ciudad de México, en su Artículo 6, reconoce el derecho de las y los habitantes de la Ciudad a contar con un huerto urbano de la siguiente forma.

Art. 6: Es un derecho de los habitantes de la Ciudad de México contar con un huerto urbano, siempre que cumpla con las características que establece esta ley y su reglamento.

A su vez, en su artículo 8° establece la siguiente obligación al Gobierno de la Ciudad de México para con el tema de la siguiente manera:

Art. 8: El Gobierno de la Ciudad de México facilitará el acceso al desarrollo de huertos urbanos, procurando favorecer su implementación mediante apoyos gubernamentales y beneficios fiscales.

2. Conforme a lo anterior, la misma ley reconoce el derecho a tener huertos urbanos privados, enumera sus características, y establece que quienes los desarrollen deben ser sujetos a beneficios fiscales, tal como reza en sus artículos 23 y 24:

Art. 23: Cualquier ciudadano que radique en la Ciudad de México podrá solicitar la incorporación a los beneficios gubernamentales para crear, mantener o ampliar los espacios que se utilicen para huertos urbanos siempre que cumplan con las siguientes características:

- I. *Sea propietario o legítimo poseedor de un inmueble que cuente con las especificaciones técnicas y de protección civil para desarrollar un huerto urbano;*
- II. *Cuente con proyecto enmarcado en los principios rectores de la presente ley;*
- III. *Se trate de una figura jurídica asociativa reconocida por la ley, o de cualquier otra figura de grupo análogo de asociación previa no reconocida pero que pueda probar su interés de participar en un huerto urbano;*
- IV. *Que cuenten con el uso de suelo habitacional en suelo urbano y en suelo de conservación con base en los programas de desarrollo urbano vigentes correspondientes.*

Art. 24: Las personas físicas o morales que decidan participar en la elaboración de proyectos de huertos urbanos privados podrán solicitar los beneficios fiscales que para tal efecto establezca la Secretaría de

Finanzas, en atención al Código Fiscal de la Ciudad de México.

3. Por su parte, el Código Fiscal de la Ciudad de México reconoce beneficios fiscales en términos de reducción del pago de impuesto predial a ciertas propiedades en su Artículo 130, Fracción III, en los siguientes términos:

Art. 130: [...]

III. Tratándose de los inmuebles que a continuación se mencionan, los contribuyentes tendrán derecho a una reducción del impuesto a su cargo:

- I. Del 80% los dedicados en su totalidad a usos agrícolas, pecuario, forestal, de pastoreo controlado, ubicados en el suelo de conservación, para lo cual deberán presentar una constancia de dicho uso, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente, durante el ejercicio fiscal vigente, y siempre que en Tesorería se encuentre registrado el uso que corresponda o en su defecto uso baldío, y;
- II. Del 30% los ubicados en zonas en las que los Programas Delegacionales o Parciales de la Ciudad de México determinen intensidades de uso, conforme a las cuales la proporción de las construcciones cuya edificación se autorice, resulte inferior a un 10% de la superficie total del terreno; siempre y cuando no los destine a fines lucrativos, para lo cual durante el ejercicio fiscal que corresponda deberá presentar ante la Administración Tributaria de que se trate, una constancia expedida por la Secretaría del Medio Ambiente con la que se acredite que el inmueble se ubica en este supuesto y manifestar bajo protesta de decir verdad que éste no se destina a fines de carácter lucrativo.

En inmuebles de uso mixto, para la aplicación de las reducciones previstas en las fracciones II y III de este artículo, se estará a lo siguiente:

- a) *Se aplicará a la parte proporcional del impuesto determinado que corresponda al valor de suelo y construcción del uso que sea objeto de dicha reducción, y*
- b) *Para determinar el porcentaje de reducción previsto en la fracción II de este artículo, se tomará como referencia el valor total del inmueble de que se trate.*

Las reducciones no serán aplicables a aquellos bienes inmuebles en los que se encuentren instalados o fijados anuncios con publicidad exterior, en los términos de lo dispuesto por la normatividad de la

materia, con excepción de aquellos que cuenten con anuncios denominativos.

4. Finalmente, la misma normativa reconoce una serie de beneficios fiscales en materia ambiental. Entre estos destacan los referentes a jardines, árboles, áreas verdes y áreas dedicadas a la naturación urbana en su Artículo 296 conforme a lo siguiente:

Art. 296 BIS: Las personas físicas que acrediten ser propietarias de inmuebles destinados a uso habitacional que se encuentren en cualquiera de los siguientes supuestos, tendrán derecho a la reducción del Impuesto Predial que se especifica en cada caso:

- I. De 25% a los que cuenten en su inmueble con árboles adultos y vivos o con áreas verdes no arboladas en su superficie, siempre y cuando el arbolado o las áreas verdes ocupen cuando menos la tercera parte de la superficie de los predios. En el caso de los árboles adultos y vivos deberán estar unidos a la tierra, y no a las plantaciones en macetas, macetones u otros recipientes similares, y recibir el mantenimiento necesario de conformidad con la normatividad ambiental.
- II. De 10% a los que realicen la naturación del techo de su vivienda, siempre y cuando el sistema de naturación ocupe una tercera parte del total de la superficie y cumpla con lo dispuesto en la Norma Ambiental 013 emitida por la Secretaría del Medio Ambiente.

IV. PROYECTO DE DECRETO

Derivado de lo anteriormente fundado y motivado, se plantea al Pleno del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, la presente propuesta de iniciativa con el siguiente proyecto de decreto:

ÚNICO: Se adiciona el numeral III al artículo 296 BIS, del Título III "De los ingresos por contribuciones", Capítulo XI "De las Reducciones", del Código Fiscal de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 296 BIS. Las personas físicas que acrediten ser propietarias de inmuebles destinados a uso habitacional que se encuentren en cualquiera de los siguientes supuestos, tendrán derecho a la reducción del Impuesto Predial que se especifica en cada caso:

[...]

- III) de 10% a los predios habitacionales bajo el régimen condominal que realicen huertos urbanos de cultivo y cuidado colectivos dentro de los espacios comunes del inmueble, siempre y cuando cumpla con las disposiciones de la Ley de Huertos Urbanos de la Ciudad de México y demás normativas y requisitos de la Secretaría del Medio Ambiente.

TRANSITORIOS

Primero. Remítase el presente Decreto a Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su publicación y promulgación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Segundo. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Tercero. El Gobierno de la Ciudad de México y la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México tendrán 120 días hábiles para el desarrollo de adecuaciones necesarias con el fin de dar seguimiento a las nuevas disposiciones de esta ley.

Dado en el Recinto del Congreso de la Ciudad de México, a los 28 días del mes de octubre de 2021.


ROBERTO TORRES CORRAL
APC.


Jesús Martínez del Campo


DIP. TEMÍSTOCLES VILLANUEVA RAMOS


DIP. J. MARTÍN PADILLA


Xochitl Bravo Esquivel