



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

---

**ISABELA ROSALES HERRERA  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
I LEGISLATURA  
P R E S E N T E**

El que suscribe Diputado Fernando José Aboitiz Saro, integrante de la Asociación Parlamentaria de Encuentro Social del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartado D incisos a, b, y c, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96 y 118 fracción I Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, sometemos a consideración de este Pleno la siguiente:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 131 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, AL TENOR DE LO SIGUIENTE:**

**I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA QUE LA INICIATIVA PRETENDE RESOLVER:**

El fenómeno de la gentrificación se refiere a la renovación de colonias y barrios mediante un proceso a través del cual hogares de clase media alta sustituyen a hogares de menores ingresos, aumentan los valores de los bienes inmuebles, se altera el ambiente originalmente construido y surge un nuevo estilo de vida urbana.

Asimismo, dicho fenómeno social genera también diversas manifestaciones sociales y físicas, pero siempre con el efecto de producir desplazamiento o exclusión desde el centro urbano de los segmentos sociales más bajos hacia la periferia de una Ciudad, con el consecuente problema de la ineficiencia de los servicios públicos.

La gentrificación en diversos lugares del mundo es una forma de acumulación de bienes inmuebles por virtud de la venta forzada de los residentes originales, sobre





I LEGISLATURA

## DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

todo cuando las empresas inmobiliarias o los planes de urbanización tienden a transformar un barrio y como consecuencia, la generación de los máximos niveles de valor del inmueble y las ventajas de su ubicación.

Por cuanto hace a la Ciudad de México, desde hace años comenzó a observarse la ocurrencia de este fenómeno en colonias tales como la Roma, Santa María La Ribera, San Pedro de Los Pinos, Escandón, Doctores, San Rafael y Portales, con el aumento de los precios de venta y renta de viviendas, así como el encarecimiento de servicios generando la expulsión de familias que no pueden seguir viviendo en una zona cada vez más cara.

Posteriormente, se incluyeron a las colonias Benito Juárez, Cuauhtémoc y Doctores, las cuales se encuentran muy cerca del centro de la ciudad y por lo tanto, los inmuebles suben de valor.

En años más recientes, fue notoria la construcción del desarrollo inmobiliario City Santa Fe, conocido actualmente como Santa Fe, donde se ubican centros residenciales donde sólo pueden adquirir personas de alto poder económico, así como corporativos, torres lujosas con viviendas valuadas en dólares, escuelas y universidades, lo cual motivó el encarecimiento de inmuebles.

Para llevar a cabo este desarrollo inmobiliario, se desplazó a los habitantes de la Romita y se quitaron otros asentamientos irregulares que reubicaron en San José, Cuajimalpa. Muchos habitantes perdieron su patrimonio por virtud del desplazamiento hacia otros lugares.

O el caso de la Avenida Paseo de las Reforma en la que se continúan construyendo enormes edificios que si bien son una muestra de modernidad, también lo es que ha generado el fenómeno de gentrificación en las colonias adyacentes. Por ejemplo, si alguien pretende mudarse a lo que anteriormente eran vecindades en las colonias Anáhuac o Granada, ambas en la Alcaldía Miguel Hidalgo, que ahora se conoce como "nuevo Polanco" o "polanquito", tendría que contar con miles de dólares para adquirir un inmueble, esto en virtud de que no aceptan pesos mexicanos.

Este problema requiere una pronta solución que beneficie a los residentes de la Ciudad de México de escasas posibilidades económicas.





I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

---

## II. PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO:

La perspectiva de género persigue fomentar una visión integral de las relaciones de género y constituye una alternativa a las ideas preconcebidas de ser hombre o ser mujer, en tanto que permite la expresión libre de cada persona en lo individual, erradicando los procesos culturales que convierten las diferencias biológicas en justificantes y motivantes de desigualdades, por lo que debemos identificar en toda iniciativa alguna problemática que propicie un problema de género, motivo por el cual el fenómeno de la gentrificación que se ha mencionado, se traduce en la afectación a las madres y padres de familia, a sus condiciones de vida, educación y oportunidades laborales, las cuales se ven deterioradas al tener que emigrar a lugares lejanos fuera de la ciudad para poder conseguir una vivienda, asimismo de forma general, cada obra puede causar diversos impactos en los cuales las personas que se van más afectadas son las mujeres, por ejemplo:

Una familia que ya no puede pagar su vivienda en la ciudad y emigra a la Estado de México, aumenta los problemas para la jefa de familia y para la mujeres en general que tienen hijas e hijos ya q que son ellas las que atienden las cuestiones escolares de sus menores, derivado de que el cambio de domicilio puede implicar un cambio en las escuelas e incluso el tener que buscar otro trabajo cerca de su domicilio, lo que se agrava si en su centro de trabajo no permiten o no es posible ingresar con los menores.

Por su parte para las mujeres que no son madres al aumentar sus tiempos de traslado y dependiendo de su horario laboral, se exponen a tener que viajar en transporte público o privado más tarde de lo que comúnmente lo hacen, por lo que considerando la inseguridad que se vive en el país se ponen más en riesgo.

## III. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN:

El fenómeno de la gentrificación ha redundado en el desplazamiento de las familias a la periferia de la Ciudad, forzado por el encarecimiento de los bienes inmuebles y por ende, del impuesto predial, con lo que se dificulta el acceso al empleo, servicios, pérdida de contactos vecinales, obligados por esas circunstancias a trasladarse a otros lugares de la periferia, a vivir en colonias de entidades federativas colindantes con la Ciudad de México de menor valor debido





I LEGISLATURA

## DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

a que se encuentran alejados del centro de la capital y menor oferta de servicios públicos, parques, educación, centros de salud, comunicación, entre otros problemas.

Si bien entre los efectos que produce el proceso de gentrificación es el mejoramiento en imagen urbana que es ocupada por las empresas inmobiliarias, ello motiva el incremento en la recaudación de impuesto predial; es este último punto que motiva la presente iniciativa, en virtud de que al haber un aumento en el impuesto predial, los residentes originarios no tienen la suficiente capacidad económica para realizar el pago de dicho impuesto, lo que los obliga a vender sus inmuebles o sus derechos reales a inversionistas inmobiliarios y por consecuencia, se desplazan a la periferia de la Ciudad, lo cual afecta el entorno familiar pues el padre, la madre o ambos, tendrán que realizar trayectos más largos para acudir al centro de trabajo y el alejamiento de su familia, así como la escasa disponibilidad y riesgos en el sistema de transporte, en tanto que los hijos se verán obligados a asistir a escuelas que seguramente les quedará lejos de su hogar.

A fin de evitar la recurrencia de este fenómeno que afecta a las familias de la Ciudad de México, consideramos oportuno que se reforme el artículo 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México, con el objeto de establecer un descuento respecto del monto total a pagar por el concepto de impuesto predial, en beneficio de las familias de escasos recursos, a fin de que tengan la posibilidad de permanecer en sus lugares de residencia y evitar la exclusión socio-espacial de las familias, dado que en nuestra consideración el incremento del referido impuesto tienden a beneficiar a los inversionistas inmobiliarios cuyo poder adquisitivo les da la posibilidad de cubrirlo, lo cual implica el desplazamiento, expulsión y exclusión de las personas con bajo poder adquisitivo, ya que estos carecen de la posibilidad económica para cumplir con la carga impositiva, limitando así el derecho a la ciudad de los residentes originales.

De esta forma, se busca que las personas físicas de escasos recursos tengan la posibilidad de pagar el impuesto predial correspondiente y evitar que los efectos de la gentrificación afecten directamente a aquel sector de la población.

Cabe señalar que, de acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), en el año 2016 existían 53.4 millones de





I LEGISLATURA

## DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

pobres en el país<sup>1</sup>, mientras que en la Ciudad de México el 27.6 por ciento de la población capitalina se encuentra en situación de pobreza<sup>2</sup>.

Con la presente iniciativa se pretende contribuir a las políticas públicas y reformas legales conducentes para frenar el desplazamiento de familias de bajos ingresos de sus hogares.

### **IV. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD:**

La presente iniciativa se presenta con fundamento en lo establecido en los artículos 122 Apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, Apartado D, incisos a, b, y c, Apartado E numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracciones I y II, 95, 96 y 118 fracción I Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

### **V. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO;**

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 131 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

### **VI. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR;**

Se propone reformar el artículo 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

### **VII. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO;**

---

<sup>1</sup> Véase en <https://www.eluniversal.com.mx/nacion/sociedad/aumenta-la-cantidad-de-pobres-en-mexico-coneval>

<sup>2</sup> Véase en [https://www.coneval.org.mx/coordinacion/entidades/DistritoFederal/PublishingImages/CDMX\\_Cuadro1.JPG](https://www.coneval.org.mx/coordinacion/entidades/DistritoFederal/PublishingImages/CDMX_Cuadro1.JPG)



ÚNICO: Se reforma el artículo 131 del Código Fiscal de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 131.-...

...

Las personas físicas de escasos recursos tendrán derecho a una reducción del Impuesto Predial de hasta un 70% del monto total a pagar, para lo cual deberán presentar la respectiva constancia expedida por su centro de trabajo en el que se haga constar su ingreso económico o en su caso el o los documento que determine la autoridad para acreditar dicho ingreso.

A efecto de dar claridad a las reformas propuestas, se presenta la siguiente tabla comparativa.

TEXTO VIGENTE	PROPUESTA DE REFORMA
<p>ARTÍCULO 131.-El pago del impuesto predial deberá hacerse en forma bimestral, durante los meses de febrero, abril, junio, agosto, octubre y diciembre, mediante declaración ante las oficinas recaudadoras de la Secretaría o auxiliares autorizados.</p> <p>Cuando los contribuyentes cumplan con la obligación de pagar el impuesto predial en forma anticipada, tendrán derecho a una reducción del 8%, cuando se efectúe el pago de los seis bimestres en el mes de enero del año que se cubra; y de 5%, si el pago de los seis bimestres se realiza en el mes de febrero del año de que se trate.</p>	<p>ARTÍCULO 131.-...</p> <p>...</p> <p>Las personas físicas de escasos recursos tendrán derecho a una reducción del Impuesto Predial de hasta un 70% del monto total a pagar, para lo cual deberán presentar la respectiva constancia expedida por su centro de trabajo en el que se haga constar su ingreso económico o en su caso el o los documento que determine la autoridad para acreditar dicho ingreso.</p>



I LEGISLATURA

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

---

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** - Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México para su máxima difusión.

**SEGUNDO.** - El presente Decreto entrará en vigor el 1° de enero de 2020.

Dado en el recinto del Congreso de la Ciudad de México, el 22 de noviembre de 2019.

DIPUTADO FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO