

27 de noviembre de 2025

Artículo

Bienes inmuebles en la Ciudad de México: ¿hay que declararlos?

Comisión

D. Fiscal 2

Autores

C.P.C. y P.C.FI. David Vanegas Cortés

Presentación

Este texto de investigación examina la obligación, a casi un año de la publicación del decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Fiscal de la Ciudad de México (CFCDMX) en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México*, según la cual los contribuyentes obligados al pago del impuesto predial deberán presentar una declaración informativa sobre el estado que guardan los inmuebles destinados a uso habitacional, cuya propiedad o posesión actualice el pago del referido gravamen, respecto a su ocupación.

En este artículo también se aprovechará para comentar, en términos generales, las obligaciones que nacen para aquellas personas físicas o morales que otorguen en arrendamiento sus propiedades y se ubiquen en los umbrales señalados por la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (LFPIORPI).

1. Introducción

Tener más de una propiedad es común entre los mexicanos. Las razones son diversas: entre ellas, por ejemplo, están ser parte del patrimonio familiar; como fuente de ingresos (ingreso pasivo), ya sea por arrendamiento o a través de las plataformas tecnológicas; como herencia o legado, etc. Desde luego, para quienes así lo deciden, hacer una inversión en un bien inmueble implica esfuerzo y sacrificio.

El 27 de diciembre de 2024, se publicó el decreto antedicho, entre cuyos cambios se adicionó un último párrafo al artículo 132.º, que fija la obligación de presentar una nueva declaración informativa respecto del estado actual que guardan los inmuebles destinados a uso habitacional, cuya propiedad o posesión actualice el pago del impuesto predial, así como su ocupación.

Adicionalmente, el pasado 18 de febrero del año en curso, se dieron a conocer las reglas de carácter general por las que se expidieron los lineamientos para la presentación de la declaración informativa prevista en el artículo 132.º, último párrafo, del CFCDMX, que buscaron profundizar a través de nueve reglas relacionadas con la citada obligación.

Aun cuando en el portal de la página de Internet de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México (SAFCDMX) se comparte información general, se señala que el propósito de dicha declaración es "para fines estadísticos e informativos por lo que no constituye ni modifica derechos reales de propiedad" (SAFCDMX, 2025).

2. Desarrollo

Declaración informativa

Se solicita especificar lo siguiente:

- Datos de identificación del contribuyente: apellido paterno, materno y nombre o denominación o razón social.
- Tratándose de personas físicas, Clave Única de Registro de Población (CURP).
- Cuenta predial.
- Si el inmueble se encuentra ocupado o no.

- Uso actual: ocupado por el propietario, familiares, amigos, prestado, arrendado u otro estatus.
- Expresión manifiesta de si se decide o no compartir información para efectos estadísticos del mejoramiento del catastro.
- En caso de ser negativa la respuesta respecto del apartado inmediato anterior, redactar causa o motivo.

Fecha de presentación

La declaración se presentará anualmente ante la SAFCDMX, a más tardar el 30 de junio del ejercicio fiscal correspondiente.

Contradicción de las reglas de carácter general

En el quinto párrafo del apartado denominado "CONSIDERANDO" de las citadas reglas se señala lo siguiente:

Que el artículo 56 incisos a) y d) del Código Fiscal de la Ciudad de México, señala las siguientes obligaciones de los contribuyentes: inscribirse en los padrones que les correspondan y firmar las manifestaciones y avisos en términos de las disposiciones fiscales. (SAFCDMX, 18 de febrero de 2025, p. 3)

Por un lado, se recuerda a los contribuyentes la obligación que tienen en los términos antes señalados y, por otro lado, se indica en el párrafo décimo sexto lo siguiente: "Que al tratarse de un método para generar información actualizada y estadística, sin objetivo sancionatorio, la negativa a compartir la información relativa a bienes inmuebles no trae aparejada multa o sanción alguna" (SAFCDMX, 18 de febrero de 2025, p. 4).

En ese orden de ideas, primero se señala que se tiene la obligación de inscribirse ante la autoridad fiscal en los padrones que corresponda por las obligaciones fiscales a su cargo, previstas en el multicitado código, y posteriormente se precisa que habrá sanción si no se cumple, de modo que existe a todas luces incertidumbre jurídica para los contribuyentes del impuesto predial.

Actividad vulnerable

De conformidad con la LFPIORPI, se debe identificar si su actividad se encuentra dentro de las actividades vulnerables que establece el artículo 17.º de la misma ley.

La constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles (arrendamiento) es una actividad vulnerable. De ubicarse en los umbrales señalados por dicha legislación, se deberá cumplir con el registro y alta ante el portal de Prevención de Lavado de Dinero (PLD), integrar los expedientes de clientes, elaborar el manual de cumplimiento, designar al responsable de cumplimiento, y presentar avisos o informes, por mencionar algunas de las obligaciones en la materia.

Si una persona física o moral, que realiza actos u operaciones por una suma acumulada en un periodo de seis meses, supera los montos establecidos en la LFPIORPI de avisos, podrá ser considerada como operación sujeta a la obligación de presentar dichos avisos.

3. Conclusiones

La nueva obligación en comento vence el próximo 30 de junio para aquellos inmuebles que tengan un valor catastral en los rangos L, M, N, O y P, es decir, aquellos con un valor superior a los 4,524,974.08 pesos en adelante (según el artículo 130.º del CFCDMX).

No se deja de señalar que dicha declaración informativa pudiera tener tintes o posibles alcances de expropiación de inmuebles, ya que, a la fecha del presente artículo, el Gobierno de la Ciudad de México ha expropiado más de 2,165 metros cuadrados, según desarrolla Samanta Escobar (16 de mayo de 2025) en el periódico *El Economista*.

Por un lado, la recomendación de quien escribe es estar atentos a las publicaciones que estén por darse a conocer e identificar si se debe cumplir con dicha obligación o, en su caso, evaluar los medios de defensa que pudieran ser aplicables.

Por otro lado, es imprescindible identificar si los bienes inmuebles de los cuales sean propietarios o poseedores tienen en arrendamiento dichos bienes, debido a que, de conformidad con la LFPIORPI, se consideran actividades vulnerables y serán objeto de aviso ante la Secretaría de Hacienda y Crédito

Público (SHCP) el uso o goce de bienes inmuebles por un valor mensual igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA), que, para el ejercicio 2025, ascendería a un monto de 363,179.40 pesos.

Además, de ubicarse en el supuesto de ser objeto de presentar el aviso ante la SHCP, deberán elaborar un manual, integrar los expedientes e inscribirse al padrón a través del Sistema del Portal de Prevención de Lavado de Dinero (SPPLD), en razón de que las multas o sanciones por incumplimiento representan una carga financiera importante, tanto para las personas físicas como para las morales.

Finalmente, es importante señalar que deberá impartirse capacitación anual en materia de PLD a directivos, administradores únicos, representantes de cumplimiento y demás personas involucradas en la operación de la actividad vulnerable. Asimismo, la documentación que soporte la operación en materia de PLD deberá de conservarse por un periodo mínimo de 10 años.

4. Referencias

Cámara de Diputados, 16 de julio de 2025, Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, 2025, de *Cámara de Diputados*:

<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LFPIORPI.pdf>

Escobar, Samanta, 16 de mayo de 2025, Expropiaciones en la CDMX: el plan de Clara Brugada para transformar el acceso a la vivienda, 2 de junio de 2025, de *El Economista*:

<https://www.economista.com.mx/econohabitat/expropiaciones-cdmx-plan-clara-brugada-transformar-acceso-vivienda-20250516-759329.html>

Gobierno de la Ciudad de México, 27 de diciembre de 2024 a, Código Fiscal de la Ciudad de México, 2025, de *Consejería Jurídica y de Servicios Legales*:

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/leyes/CODIGO_FISCAL_DE_LA_CDMX_25.pdf

Gobierno de la Ciudad de México, 27 de diciembre de 2024 b, Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Fiscal de la Ciudad de México, se adiciona un artículo a la Ley de Austeridad, Transparencia en Remuneraciones, Prestaciones y Ejercicio de Recursos de la Ciudad de México y se reforma un artículo de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, 2025, de *Consejería Jurídica y de Servicios Legales*:

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/465b38d3f74ad75e08971c7e16a6a937.pdf

SAFCDMX, 18 de febrero de 2025, Reglas de carácter general por las que se expiden los Lineamientos para la presentación de la declaración informativa prevista en el artículo 132, último párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México, 2025, de *Consejería Jurídica y de Servicios Legales*:

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/c948f42e33ac70aa4126f8e1b3021799.pdf

SAFCDMX, 2025, Declaración Informativa de actualización y estadística catastral de la Ciudad de México, 2 de junio de 2025, de *Secretaría de Administración y Finanzas*:

<https://www.finanzas.cdmx.gob.mx/declaracion-informativa>

Texto de investigación editado por el Colegio de Contadores Públicos de México, A.C. con el objeto investigar y analizar temas de actualidad relacionados con la contaduría pública y los negocios como una aportación técnica y objetiva para los lectores. El contenido de este material es responsabilidad exclusiva de sus autores y no refleja la opinión o postura del Colegio de Contadores Públicos de México, A.C. sobre los temas abordados en él. Se prohíbe la reproducción total o parcial del material contenido en esta publicación sin autorización previa de los autores y el Colegio de Contadores Públicos de México, A.C.