H. CONGRESO DEL ESTADO
DE GUANAJUATO

C. Diputado Miguel Ángel Salim Alle
Presidente del Congreso del Estado
P r e s e n t e.

A las Comisiones Unidas de Hacienda y Fiscalización y de Gobernación y Puntos Constitucionales de la Sexagésima Cuarta Legislatura les fue turnada para su estudio y dictamen la iniciativa formulada por el ayuntamiento de Celaya, Gto., a efecto de reformar y adicionar diversos artículos a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. (Expediente 64639)

De conformidad con los artículos 89, fracción V; 112, fracción I y último párrafo; 111, fracción XV y último párrafo; y 171 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato, nos permitimos rendir el siguiente:

D i c t a m e n

I. Proceso legislativo:

I.1. En sesión ordinaria del Pleno del Congreso celebrada el 10 de junio de 2021 se presentó la iniciativa formulada por el ayuntamiento de Celaya, Gto., a efecto de reformar el artículo 191 y adicionar los artículos 191 Bis, 191 Bis 1, 191 Bis 2, y 191 Bis 3 a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

La referida iniciativa se turnó por la presidencia del Congreso a las Comisiones Unidas de Hacienda y Fiscalización y de Gobernación y Puntos Constitucionales para su estudio y dictamen.

I.2. En términos de lo dispuesto por el artículo 63, fracción II del citado ordenamiento constitucional, el Congreso del Estado resulta competente para conocer y dictaminar la citada iniciativa.

I.3. Las Comisiones Unidas de Hacienda y Fiscalización y de Gobernación y Puntos Constitucionales de la pasada legislatura dieron cuenta y radicaron la iniciativa de referencia el 2 de agosto de 2021.

I.4. En reunión de dichas Comisiones Unidas, que tuvo verificativo en la fecha referida en el punto anterior se aprobó la metodología para el análisis y dictaminación de la iniciativa. Derivado de lo cual, se remitió a las diputadas y a los diputados integrantes de la Sexagésima Cuarta Legislatura; así como al Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, a la Coordinación General Jurídica de Gobierno del Estado, a la Secretaría de Finanzas, Inversión y Administración y a los ayuntamientos del Estado, otorgándoles un plazo de 15 día hábiles para remitir los comentarios y observaciones que estimaran pertinentes. Se estableció un link en la página web del Congreso del Estado, para consulta y participación ciudadana por un término de 15 días hábiles. También se solicitó a la Unidad de Estudios de las Finanzas Públicas del Congreso del

Estado que en un plazo de quince días hábiles remitiera un estudio de impacto presupuestario de los alcances de la iniciativa.

Se recibieron opiniones, observaciones, aportaciones técnico jurídicas o comentarios del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, así como de los ayuntamientos de Cortazar, León e Irapuato. Los ayuntamientos de Celaya, Coroneo, Doctor Mora, Salamanca, San Francisco del Rincón y San José Iturbide, acordaron no hacer propuestas, observaciones o comentarios a la iniciativa, se dieron por enterados o la aprobaron. De igual forma, se recibió por correo electrónico la opinión del ciudadano Rigoberto Tovar Rodríguez.

Asimismo, se recibió el estudio realizado por la Unidad de Estudios de las Finanzas Públicas del Congreso del Estado.

Se elaboró un documento con formato de comparativo del contenido de la iniciativa con las disposiciones vigentes, en el cual se incluyeron además las opiniones, observaciones y comentarios recibidos, mismo que se circuló a las Comisiones Unidas el 27 de agosto de 2021.

1.5. La presidencia instruyó a la secretaría técnica la elaboración del proyecto de dictamen en sentido negativo, considerando las opiniones recibidas a la misma, conforme lo dispuesto en los artículos 94, fracción VII y 272 fracción VIII inciso e de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato. Dicho proyecto fue materia de revisión por las diputadas y los diputados integrantes de estas comisiones dictaminadoras.

II. Consideraciones del iniciante:

La iniciativa refiere en su exposición de motivos:

Descripción de la propuesta

Se propone crear un apartado especial dentro del Capítulo Tercero, del Impuesto sobre División y Lotificación de Inmuebles, de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, especificando quien es el sujeto obligado, cual es la base gravable, temporalidad de pago y requisitos en el supuesto de la división de un bien inmueble por la constitución de régimen de propiedad en condominio.

Aspecto jurídico

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé en su Artículo 115, la atribución con la que cuenta el Municipio, para administrar libremente su Hacienda; de entre dichas facultades hacendarias se desprende la de recaudar los impuestos inmobiliarios, conforme a las normatividades aplicables; en este sentido, debe destacarse que entre las hipótesis de causación, que pueden ser objeto de carga tributaria, se encuentra la división de bienes inmuebles, que en lo que respecta a nuestro Estado, está regulada conforme a lo previsto por el Artículo 186 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, que al texto dice:

ARTÍCULO 186. *Están obligados al pago de este impuesto los propietarios o poseedores de inmuebles que los dividan o lotifiquen y no constituya fraccionamiento.*

La lotificación y división de inmuebles, se tramitarán de conformidad con las disposiciones contenidas en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.
(Párrafo reformado. P.O. 7 de junio de 2013).

Así pues, la hipótesis de causación del impuesto sobre división, se actualiza al momento en que el titular, propietario o poseedor, de un bien inmueble, realiza la división del mismo, sin que constituya fraccionamiento; entendiendo por dicho concepto, la partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vialidades urbanas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto en el Código Civil para el Estado de Guanajuato.

Es oportuno citar la definición a las formas de división que pueden darse en un inmueble, y para tal efecto es de remitirse a lo contenido en el Artículo 2 del Código Territorial para el Estado y los Municipios del Estado de Guanajuato, que definen la división, fraccionamiento y condominio en los términos siguientes:

XVIII. División: partición de un inmueble en cualquier número de fracciones, siempre que para dar acceso a las partes resultantes no se generen vialidades urbanas, ni se requieran en la zona de su ubicación dotaciones adicionales a las existentes de infraestructura y servicios públicos;

XXII. Fraccionamiento: partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vialidades urbanas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización, con el propósito de enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto en el Código Civil para el Estado de Guanajuato;

XIV. Desarrollo en condominio: proyecto de urbanización de un inmueble, así como la edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de veinticuatro unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en el que existan elementos indivisibles de uso común;

De las definiciones en cita, con meridiana claridad es posible dilucidar la distinción entre cada una de estas modalidades de distinción, ya que mientras la división es la partición de un inmueble para generar lotes que para su acceso no requieran de vialidades o infraestructura, ya que en caso de requerirla, estaremos en presencia de la figura del Fraccionamiento, la cual a su vez se distingue de la del condominio en el hecho de que las vialidades e infraestructura necesaria para dar acceso a las unidades resultantes de la división, se trata de áreas comunes que les pertenecen en mancomún a cada uno de los propietarios de las unidades privativas resultantes de la división.

En este sentido, la definición y regulación del Condominio, se ubica en una normatividad específica, que es la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, que reiterando y ampliando lo previsto en el Código Territorial, lo define en los términos siguientes:

Artículo 2. *Para los efectos de esta Ley, se entiende por:*

VII.- *Condominio: el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecen a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre una unidad privativa, y además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute;*

Ahora bien, atendiendo a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, en su artículo 186 antes citado, establece la división y/o lotificación como hipótesis de causación del impuesto, y bajo el cual se desprenden los elementos de la contribución previsto en su articulado, excluyendo expresamente a los fraccionamientos, debido a que cuentan con su normatividad específica, y sin hacer mención alguna del condominio, que conforme a las definiciones en mención a pesar de sus semejanzas, es distinto a la división y al fraccionamiento, y que carece de regulación para equipararla como forma de división, por virtud de la cual se especifiquen los elementos del tributo, y que hacen que la división derivada de la constitución de un condominio, sea un supuesto no previsto en la Ley.

Lo anterior es así, ya que el momento de causación del impuesto relativo, se verifica por la constitución del régimen bajo esta modalidad, lo cual no es propiamente un momento cronológico sino una causa, por lo cual, es preciso conocer cuando se da esta circunstancia, que a saber, se encuentra definido en el Artículo 4 de la Ley de Condominios en comento, que dispone lo siguiente:

Artículo 4. *La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentan ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas y bienes de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, sin demérito de su unidad de propiedad privativa.*

El régimen de propiedad en condominio se constituirá independientemente del número de plantas que tengan los edificios o casas, o del número de casas o lotes de terreno que se encuentren dentro de éste.

El conjunto condominal podrá constituirse con independencia del número de edificios, plantas de cada edificio o construcción, número de casas, departamentos, pisos, locales, naves, lotes de terreno delimitados o lotes de terreno que integren cada uno de los condominios que forman el conjunto, y del tipo de condominios integrados.
Una vez constituido el régimen de propiedad en condominio se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad.

De la redacción del precepto legal en cita, se observa que el impuesto se causará por la constitución del régimen en condominio, que conforme a su definición es el Acto Jurídico formal en el que se decide adoptar esta modalidad de propiedad.

Sin embargo, en relación al cobro de dicho impuesto, el único fundamento legal relativo al cobro de dicho impuesto se encuentra en el artículo 8 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Celaya, que para efectos del cálculo respectivo, establece lo que a continuación a la letra cito:

SECCIÓN TERCERA
IMPUESTO SOBRE DIVISIÓN Y LOTIFICACIÓN DE INMUEBLES

Artículo 8. El impuesto sobre división y lotificación de inmuebles se causará y liquidará conforme a las siguientes:

TASAS

I. Tratándose de la división o lotificación de inmuebles urbanos y suburbanos	*1.50%*
II. Tratándose de la división de un inmueble por la constitución de condominios horizontales, verticales o mixtos	*1.00%*
III. Tratándose de inmuebles rústicos	*0.50%*

No se causará este impuesto en los supuestos establecidos en el artículo 187 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Lo anterior es jurídicamente relevante ya que devela la imprecisión en la hipótesis generadora de la obligación fiscal, el sujeto obligado y la base, como se menciona. Por lo cual, es preciso adicionar a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, un artículo que defina con claridad dichos elementos, inclusive por que la particularidad de la constitución de un condominio, cuenta con una génesis y características, similares mas no iguales al de una división y a su vez a un fraccionamiento, por lo que sería de suma importancia, definir en forma independiente a las diversas formas en que puede particionarse un inmueble, para dar como resultado el nacimiento de unos nuevos, independientes entre sí.

Por lo anterior, es que se busca precisar y dar certeza a la intención de quien constituye un régimen en condominio de un bien inmueble; ya que si el propósito del condominio es que dicha condición sea el supuesto normativo de causación del impuesto, deben quedar expresamente previsto en Ley, conjuntamente con los elementos del tributo.

Es de destacarse y puntualizarse, que la presente propuesta puede adecuarse de manera tal que no constituya un impuesto diverso al que se encuentra previsto, que es el impuesto de división, sino que simplemente se estaría precisando con detalle en la Ley, los elementos esenciales del tributo como los son el sujeto obligado, la base gravable, las tasas, así como la temporalidad de pago, lo anterior para dar plena certeza de su determinación, ya que en este momento la Constitución de Régimen en Condominio se definiría como una modalidad de división cuya exacta definición se busca en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

...

En relación a la adición que se propone, es oportuno citar el artículo 7 de la Ley en Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, que al texto dice:

***Artículo 7.** La escritura pública constitutiva del régimen de propiedad en condominio incluirá:*

I. La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del bien;
II. El título de propiedad y las constancias de las autorizaciones y permisos que expidan las autoridades. En el caso de edificios solamente proyectados, o que no se encuentren aún terminados, bastará con que en la escritura se haga constar la aprobación por las autoridades del ramo, de los planos y proyectos del edificio. Lo prescrito en esta fracción deberá observarse en los casos de modificación a la escritura constitutiva del régimen, cuando implique alteración en la distribución del edificio;
III. La descripción de cada unidad de propiedad privativa, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;
IV. El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para facilitar el uso del inmueble a las personas con discapacidad;
V. El valor total inicial del inmueble;
VI. El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total inicial del inmueble;
VII. El uso y características generales de cada unidad de propiedad privativa, conforme a lo establecido en el artículo 6 de esta Ley;
VIII. La descripción de las áreas y bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos para su identificación;
IX. La previsión de que en los contratos traslativos de dominio de las unidades de propiedad privativa que se celebren con posterioridad a la constitución del régimen, se estipule que los adquirentes, en caso de conflicto con los demás condóminos o poseedores, y entre estos con el administrador o con el Comité de Vigilancia, acudirán a la mediación y conciliación ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa;
X. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno;
XI. El reglamento interno, el cual deberá apegarse a las disposiciones de esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables. El notario público es responsable de verificar el cumplimiento de esta fracción;
XII. Constancia de que al apéndice del protocolo notarial, así como al testimonio de la escritura constitutiva, se adjuntan:
a) Plano general del condominio;
b) Planos particulares correspondientes a cada una de las plantas, en los que se especifiquen los departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado de propiedad privada, así como las áreas de propiedad común;
c) Plano sanitario;
d) Planos de las instalaciones eléctrica, hidráulica y de gas, y aquéllos que se relacionen con el servicio y funcionamiento del condominio; y
e) Planos estructurales. Todos los planos anteriores deberán estar aprobados por las autoridades competentes; y
XIII. En su caso, la especificación del número de condominios que integrarán el conjunto condominal, determinando las características generales, áreas exclusivas y áreas

comunes de cada condominio, así como de las áreas de uso exclusivo de cada condominio, y los accesos o vialidades y demás áreas comunes al conjunto.

Dicha cita se realiza en razón de que, si bien es cierto existe diseminado en diversos cuerpos normativos la definición y particularidades del régimen en condominio, estos no son suficientes para brindar cabalmente debido fundamento legal al impuesto previsto en la Ley de Ingresos para el Municipio de Celaya, y las correlativas para el resto de los Municipios, dado que no se precisan los elementos de la contribución, como se ha relatado, máxime por el hecho de que las normas fiscales deben constar en términos precisos y concretos, y no desprenderse de interpretaciones adminiculadas de diversos cuerpos normativos.

Inclusive en el caso particular del municipio de Celaya, como ha quedado expuesto, el hecho de que el impuesto de división por constitución de régimen de propiedad en condominio, se encuentre establecido en la Ley de Ingresos y no así en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, ha generado que los particulares impugnen dichos ordenamientos, causando un detrimento en la hacienda municipal, al devolver las cantidades que se determinan como pago de lo indebido junto con intereses pagados de manera mensual, lo que se traduce en menos recursos para cubrir las necesidades de la sociedad.

Motivo por el cual, es que es necesario y oportuno el adicionar a la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, la constitución de propiedad en condominio, como una forma de división; delineando la base gravable y el momento de causación del impuesto, para dar certeza y seguridad jurídica, a los sujetos obligados que se ubiquen en dicha hipótesis de causación.

Aspecto administrativo

Por cuanto a los recursos materiales y humanos que la reforma supondría, por tratarse de una adecuación legal a procesos que ya se vienen realizando, por la cual se le daría sustento jurídico al cobro de un tributo, no se requiere de implementación de sistema o tramite que demanden recursos adicionales con los que ya se laboran, por lo que en este sentido, la reforma no implica un presupuesto durante su vigencia.

Aspecto presupuestario

Por cuanto al tema presupuestario, es una reforma necesaria ya que de ella depende la recaudación de un importante rubro, como lo es la captación por concepto de impuesto de división.

En este sentido, el tema ha cobrado notoriedad al tiempo de que la falta de debido sustento legal, ha provocado el que se entablen litigios en la via administrativa combatiendo la legalidad del tributo que por la constitución de régimen en condominio, se cobra sin estar expresamente regulado en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato.

En representación a lo descrito en el párrafo anterior, se agrega cuadro comparativo de los montos recaudados por concepto de impuesto de división por constitución de régimen de propiedad en condominio desde el año 2017 al mes de marzo de 2021, así como lo devuelto desde el año 2018 al mes de marzo de 2021.

IMPUESTO DE DIVISIÓN POR CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO		
AÑO	*RECAUDADO*	*DEVUELTO*
2017	*$3´606,896.03*	-
2018	*$8´731,376.17*	*$4,794.54*
2019	*$9´708,341.05*	*$952,100.19*
2020	*$8´126,823.73*	*$1´265,740.15*
*2021**	*$1´543,360.15*	*$2,054,274.89*

**Nota.- Cantidad que integra los montos devueltos del mes de Enero a Marzo del 2021.*

MONTOS PARA DEVOLUCIÓN DE IMPUESTO DE DIVISIÓN POR CONSTITUCIÓN DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO ORDENADOS EN SENTENCIA DE NULIDAD ADMINISTRATIVA.		
1240/4a SALA/20	*$2,193,138.71*	*30/04/2021*
1397/4a SALA/20	*$107,953.50*	*30/04/2021*

**Nota.- Los montos referidos, no incluyen los intereses a cuyo pago se condenó al Municipio.*

Luego entonces, y atendiendo a los argumentos antes expuestos, ante la falta de los elementos esenciales del Impuesto de División por la constitución de régimen de propiedad en condominio, se ha resentido un golpe a las finanzas municipales, al tiempo en que se tiene que realizar la devolución de los montos recaudados por dicho concepto, y que como se puede observar va en franco incremento, con motivo de sentencias y/o resoluciones de diversas instancias jurisdiccionales, que han determinado la ilegalidad del impuesto, al no expresarse en los ordenamientos fiscales con plena certeza los elementos antes señalados; por lo que se ha ordenado la devolución de las cantidades, y en algunos casos, con el correspondiente pago de intereses.

Aspecto social

Por cuanto a un impacto social se refiere, es de destacarse que como tal no se produciría en el ánimo social, debido a que no se trata de un nuevo tributo, sino la adecuación legal de uno ya existente, y que requiere de adecuaciones legales para dar debido fundamento al cobro del impuesto de división.

Por tal razón es que no se advierte la posibilidad de que socialmente haya una respuesta negativa a la reforma, sino más bien, se da certeza legal a los sujetos que ubicándose en el supuesto de división por constitución de la propiedad en condominio, tengan la seguridad de la existencia del supuesto de causación del impuesto y los elementos que lo integran.

III. Valoración de la iniciativa:

La iniciativa materia del presente dictamen tiene por objeto el establecimiento en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato del impuesto por constitución de régimen en condominio, considerando como sujetos obligados a las personas físicas o morales que dividan un inmueble por la constitución de condominios horizontales, verticales o mixtos. Asimismo, se propone establecer como base de dicho impuesto el valor de la superficie de terreno y el valor proyectado de la construcción por el desarrollador al momento de su registro ante la Tesorería Municipal; previendo además temporalidad de pago y los requisitos.

Al respecto, es de señalar que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el artículo 31, fracción IV establece como obligación de todos los mexicanos contribuir a los gastos públicos de la Federación, los Estados, la ciudad de México y los municipios en que residan; de la manera proporcional y equitativa según lo dispongan las leyes.

Por su parte, en la Constitución Política para el Estado de Guanajuato, en el artículo 102 establece: *«la legislación fiscal señalará los elementos y la naturaleza de las contribuciones, aprovechamientos y productos; (...)».*

El Código Fiscal de la Federación en su artículo 2º establece las definiciones de los tipos de contribuciones a las que pueden estar obligados los sujetos pasivos:

> ***«Artículo 2o.-*** *Las contribuciones se clasifican en Impuestos, aportaciones de seguridad social, contribuciones de mejoras y derechos, las que se definen de la siguiente manera:*
>
> *I. Impuestos son las contribuciones establecidas en ley que deben pagar las personas físicas y morales que se encuentran en la situación Jurídica o de hecho prevista por la misma y que sean distintas de las señaladas en las fracciones II, III y IV de este Artículo.*
>
> *II. Aportaciones de seguridad social son las contribuciones establecidas en ley a cargo de personas que son sustituidas por el Estado en el cumplimiento de obligaciones fijadas por la ley en materia de seguridad social o a las personas que se beneficien en forma especial por servicios de seguridad social proporcionados por el mismo Estado.*
>
> *III. Contribuciones de mejoras son las establecidas en Ley a cargo de las personas físicas y morales que se beneficien de manera directa por obras públicas.*
>
> *IV. Derechos son las contribuciones establecidas en Ley por el uso o aprovechamiento de los bienes del dominio público de la Nación, así como por recibir servicios que presta el Estado en sus funciones de derecho público, excepto cuando se presten por organismos descentralizados u órganos desconcentrados cuando en este último caso, se trate de contraprestaciones que no se encuentren previstas en la Ley Federal de Derechos. También son derechos las contribuciones a cargo de los organismos públicos descentralizados por prestar servicios exclusivos del Estado.*

Cuando sean organismos descentralizados los que proporcionen la seguridad social a que hace mención la fracción II, las contribuciones correspondientes tendrán la naturaleza de aportaciones de seguridad social.

Los recargos, las sanciones, los gastos de ejecución y la indemnización a que se refiere el séptimo párrafo del Artículo 21 de este Código son accesorios de las contribuciones y participan de la naturaleza de éstas. Siempre que en este Código se haga referencia únicamente a contribuciones no se entenderán incluidos los accesorios, con excepción de lo dispuesto en el Artículo 1o.»

Ahora bien, según lo ha establecido la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la Jurisprudencia del rubro **«IMPUESTOS, ELEMENTOS ESENCIALES DE LOS. DEBEN ESTAR CONSIGNADOS EXPRESAMENTE EN LA LEY»**[1], la constitución federal exige que los elementos esenciales del impuesto, *«como pueden ser el sujeto, objeto, base, tasa y época de pago, estén consignados de manera expresa en la ley, para que así no quede margen para la arbitrariedad de las autoridades exactoras, ni para el cobro de impuestos imprevisibles o a título particular, sino que a la autoridad no quede otra cosa que aplicar las disposiciones generales de observancia obligatoria dictadas con anterioridad al caso concreto de cada causante y el sujeto pasivo de la relación tributaria pueda en todo momento conocer la forma cierta de contribuir para los gastos públicos de la Federación, del Estado o Municipio en que resida.»*

Como se advierte, en la exposición de motivos del iniciante, se presentan dos posturas opuestas, por una parte, señala que no se pretende incorporar un nuevo impuesto sino que, sobre el ya existente se precisen los distintos elementos que lo conforman en relación a la figura jurídica de la constitución del condominio; sin embargo, del análisis integral de su propuesta normativa, se aprecia una segunda postura con un fin distinto, pues se propone incluir en el Capítulo del *«Impuesto sobre División y Lotificación de Inmuebles»* de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, un apartado denominado *«Impuesto por Constitución de Régimen en Condominio»* como un nuevo impuesto.

Es de señalar que en su momento ya se analizó por este Poder Legislativo la estructura del *«Impuesto sobre División y Lotificación de Inmuebles»*, que se prevé en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, concluyendo que dicho impuesto tiene correctamente definido sus alcances, de conformidad con lo establecido en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, al indicar que el mismo procede cuando *«los propietarios o poseedores de inmuebles que los dividan o lotifiquen y no constituya fraccionamiento»*, supuesto que aplica también cuando se realicen divisiones para efecto de constituir la figura de los condominios bajo el marco normativo vigente.

Es decir, la naturaleza del cobro depende de la división de bienes inmuebles y no por la constitución de régimen en condominio.

---

[1] Jurisprudencia Constitucional, Administrativa de la Séptima Época, Publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Volumen 91-96, primera parte, página 172, registro digital: 232796.

Al respecto, la ley prevé que *«la lotificación y división de inmuebles, se tramitarán de conformidad con las disposiciones contenidas en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato[2]».*

Considerado lo anterior, el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato establece reglas y condiciones específicas que deben aplicarse en relación a la constitución de condominios:

En su artículo 2, fracción XIV define como:

> *«Desarrollo en condominio: proyecto de urbanización de un inmueble, así como la edificación o modificación de una construcción o grupo de construcciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de veinticuatro unidades de propiedad privativa, para cualquier transmisión de derechos reales, en el que existan elementos indivisibles de uso común;».*

Asimismo, los tipos de condominios que se pueden desarrollar, los encontramos previstos en el artículo 402, mismos tipos aplicables a los fraccionamientos, sin embargo, el artículo 403 del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato señala que para su *«autorización» «sólo se autorizarán si son compatibles con los usos, destinos y densidades establecidos en los programas municipales y se sujetarán a las modalidades que se establezcan en el permiso de uso de suelo expedido en los términos del Código. En todos los fraccionamientos y desarrollos en condominio se deberá asegurar su correcta integración a las redes de infraestructura pública y de comunicación vial.».*

Por otra parte, en las *«fases de la gestión de fraccionamientos y desarrollos en condominio»*, el artículo 404 señala que *«la gestión de fraccionamientos o de desarrollos en condominio, se efectuará conforme a las fases determinadas por la realización de los actos siguientes:*

I. Dictamen de congruencia;
II. Aprobación de traza;
III. Permiso de urbanización, tratándose de fraccionamientos, o permiso de edificación, en caso de desarrollos en condominio;
IV. Permiso de venta; y
V. Recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano.»

---

[2] Congreso del Estado de Guanajuato. (01 de agosto de 2019). Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. 08 de septiembre de 2020, de H. Congreso del Estado de Guanajuato Sitio web: https://congresogto.s3.amazonaws.com/uploads/codigo/pdf/8/C_DIGO_TERRITORIAL_P_EL_EDO_PO_01ago 2019.pdf

Bajo el contexto señalado, resulta entonces que para el caso de los *«condominios»* un requisito determinante es el *«permiso de edificación»*, lo cual no se distingue como limitativo a esquemas verticales, horizontales o mixtos. Este permiso, el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato lo define en el artículo 2º como:

> *«XXXIII. Permiso de edificación: aquél en el que la unidad administrativa municipal señala las especificaciones a que deberán sujetarse las obras de edificación de un desarrollo en condominio;».*

A efecto de lo anterior, la unidad administrativa debe contar con la descripción de la unidad privativa completa, estableciendo su *«origen»* como lo señala el artículo 5º de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato[3], que señala que *«El régimen de propiedad en condominio debe originarse: ... III. Cuando el propietario de un terreno se proponga construir en él un edificio dividido en departamentos, pisos, viviendas, casas o locales;... VI. Cuando el propietario o propietarios de un lote de terreno decidan constituirlo como un condominio horizontal, ya sea con viviendas, casas o lotes de terrenos;».*

En estos términos, el propio régimen tendrá que precisar acorde al artículo 7º del mismo ordenamiento que señala:

> *«Artículo 7. La escritura pública constitutiva del régimen de propiedad en condominio incluirá:*
>
> ***I.*** *La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como una descripción general del bien;*
>
> ***II.*** *El título de propiedad y las constancias de las autorizaciones y permisos que expidan las autoridades. En el caso de edificios solamente proyectados, o que no se encuentren aún terminados, bastará con que en la escritura se haga constar la aprobación por las autoridades del ramo, de los planos y proyectos del edificio. Lo prescrito en esta fracción deberá observarse en los casos de modificación a la escritura constitutiva del régimen, cuando implique alteración en la distribución del edificio;*
>
> ***III.*** *La descripción de cada unidad de propiedad privativa, número, ubicación, colindancias, medidas, áreas y espacios para estacionamiento de uso exclusivo, si los hubiera, que lo componen más el porcentaje de indiviso que le corresponde;*

---

[3] H. Congreso del Estado de Guanajuato. (01 de agosto de 2019). Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato. 08 de septiembre de 2020, de H. Congreso del Estado de Guanajuato Sitio web: https://congresogto.s3.amazonaws.com/uploads/ley/pdf/103/Ley_de_Prop_Condominio_de_Inm_p_el_Edo_de_Gto._P.O._1_ago_2019.pdf

IV. *El establecimiento de zonas, instalaciones o las adecuaciones para facilitar el uso del inmueble a las personas con discapacidad;*

V. *El valor total inicial del inmueble;*

VI. *El valor nominal asignado a cada unidad de propiedad privativa y su porcentaje de indiviso en relación con el valor total inicial del inmueble;*

VII. *El uso y características generales de cada unidad de propiedad privativa, conforme a lo establecido en el artículo 6 de esta Ley; (señala las modalidades en razón a su estructura y uso)*

VIII. *La descripción de las áreas y bienes de propiedad común, su destino, con la especificación y detalles y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos para su identificación;*

IX. *La previsión de que en los contratos traslativos de dominio de las unidades de propiedad privativa que se celebren con posterioridad a la constitución del régimen, se estipule que los adquirentes, en caso de conflicto con los demás condóminos o poseedores, y entre estos con el administrador o con el Comité de Vigilancia, acudirán a la mediación y conciliación ante el Centro Estatal de Justicia Alternativa;*

X. *Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura constitutiva del régimen y el reglamento interno;*

XI. *El reglamento interno, el cual deberá apegarse a las disposiciones de esta Ley y otros ordenamientos jurídicos aplicables. El notario público es responsable de verificar el cumplimiento de esta fracción;*

XII. *Constancia de que, al apéndice del protocolo notarial, así como al testimonio de la escritura constitutiva, se adjuntan:*

a) *Plano general del condominio;*

b) *Planos particulares correspondientes a cada una de las plantas, en los que se especifiquen los departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, naves de un inmueble, lote de terreno o terreno delimitado de propiedad privada, así como las áreas de propiedad común;*

c) *Plano sanitario;*

d) *Planos de las instalaciones eléctrica, hidráulica y de gas, y aquéllos que se relacionen con el servicio y funcionamiento del condominio; y*

e) *Planos estructurales.*

Todos los planos anteriores deberán estar aprobados por las autoridades competentes; y

XIII. *En su caso, la especificación del número de condominios que integrarán el conjunto condominal, determinando las características generales, áreas exclusivas y áreas comunes de cada condominio, así como de las áreas de uso exclusivo de cada condominio, y los accesos o vialidades y demás áreas comunes al conjunto.»*

Por otra parte, el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato señala en el artículo 199 que *«No se podrá inscribir en el Registro Público de la Propiedad ningún acto, contrato o instrumento notarial sin que le acompañe la autorización catastral que ampare el inmueble de referencia.»*

Acorde a lo anterior, el artículo 205 del mismo ordenamiento refiere *«Al inscribir un inmueble en el Padrón Catastral se le asignará una clave catastral, que consistirá en un símbolo alfanumérico único que se le asignará al mismo para su identificación en el Catastro, formada con los elementos de su ubicación de un respaldo cartográfico. En el caso de los condominios, cada una de las unidades privativas se inscribirá por separado en el Padrón con diferente clave catastral.»*

En congruencia, la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, establece en el artículo 174 que *«en los casos de inmuebles sujetos al régimen de condominio, se empadronará por separado a cada uno de los propietarios o poseedores de los locales, despachos, comercios o apartamentos. En estos casos, los recibos para el pago del impuesto se expedirán en forma individual. Las bases entrarán en vigor a partir del bimestre siguiente a la fecha de la escritura de constitución de condominio; si éste se constituyere sin estar terminadas las construcciones el impuesto se causará, sobre el valor total del terreno y a partir de la fecha de terminación de la construcción de cada uno de ellos o de ocupación aun sin estar terminados conforme a las reglas anteriores.»*

Como se puede advertir de forma integral, el ejercicio que se hace en la determinación del *«Impuesto sobre División y Lotificación de Inmuebles»*, considerado en la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, vinculado con los alcances que refieren el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, obliga a los notarios a señalar la descripción del condominio, si en él existirán viviendas, describiendo cuales son, sus características aún sin estar construidas, o la descripción del desarrollo, si sólo es para venta como terrenos, a efecto de que cada Unidad Privativa pueda contar de forma correcta la cuenta catastral describiendo en la misma a qué tipo pertenece su origen acorde a la constitución del régimen, vinculado con «el permiso de edificación», aunado a que en este proceso, se debe determinar el impuesto por estar gravado, el acto de la «división y lotificación de inmuebles» que se realiza sobre el inmueble sobre el que se constituye el condominio y del que da origen a las nuevas unidades privativas, considerando en consecuencia que la figura fiscal aplicable por la ley, es la del *«Impuesto sobre División y Lotificación de Inmuebles»*, el cual como ya se señaló, procede cuando *«los propietarios o*

poseedores de inmuebles que los dividan o lotifiquen y no constituya fraccionamiento», circunstancia que se apegaría a este acto constitutivo del condominio ante el Notario.

Otro elemento que será considerado en la determinación operativa de este impuesto, es el previsto en los reglamentos municipales vinculados al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, por lo que, en este sentido, las condiciones descritas en el mismo, establecerán las directrices que ya en la ejecución realizarán los funcionarios responsables de aplicar este cobro.

En la iniciativa materia del presente dictamen se propone desvincular del *«Impuesto sobre División y Lotificación de Inmuebles»*, la división que se provoca con la constitución de un régimen de condominio, dándole un trato diferenciado y bajo la conceptualización de un impuesto distinto.

Es así, que una vez analizada la legislación aplicable al caso que nos ocupa, de los argumentos que refiere el iniciante en la exposición de motivos podemos desprender que el problema para el cobro del impuesto se trata de una confusión respecto al acto gravado por el *«Impuesto sobre División y Lotificación de Inmuebles»*, y la figura de condominio, que es una modalidad regulada en el marco normativo de ordenamiento territorial y en la propia ley especial, por lo que dichos ordenamientos ya precisados, regulan los requisitos y obligaciones en materia de la constitución de condominios, no siendo la constitución de dicho régimen en sí misma, la materia del impuesto, sino aquel acto que como señala el artículo 186 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato, se realiza por *«los propietarios o poseedores de inmuebles que los dividan o lotifiquen y no constituya fraccionamientos»*.

Es decir, el acto que se grava es la división que se da por cada una de las unidades privativas que conforman el inmueble, por lo que establecer de manera especial un *«Impuesto por Constitución de Régimen en Condominio»*, sería diseñar un nuevo concepto tributario distinto al anterior, que actualmente no se contempla en la Ley referida, no existiendo en la misma tal denominación, o la identificación del acto gravado y la definición de los elementos que lo componen según lo plantea el iniciante. Tampoco se advierte claridad en la conformación de un nuevo impuesto en donde manera expresa se desvincule de la división y lotificación.

Derivado de lo anterior, se concluye que la propuesta contenida en la iniciativa deriva de una confusión en lo referente a la adopción del régimen de propiedad en condominio, definida en los artículos 2 y 4 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato y la forma de división prevista en el Código Territorial del Estado de Guanajuato, en su artículo 2, fracción XIV, como desarrollo en condominio. Por lo anterior, la simple constitución de un condominio no genera obligación de contribución. Entenderlo así resultaría inconstitucional, pues la contribución no sería proporcional y equitativa entre los desarrolladores y las personas que constituyan condominio por así convenir a sus intereses.

En razón de lo anteriormente expuesto, determinamos la improcedencia de la iniciativa materia del presente dictamen, por lo que, en consecuencia, procedería su archivo definitivo.

Con fundamento en el artículo 171 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Guanajuato, nos permitimos someter a la consideración de la Asamblea, la aprobación del siguiente:

A c u e r d o

Artículo Único. Se determina improcedente la iniciativa formulada por el ayuntamiento de Celaya, Gto., a efecto de reformar el artículo 191 y adicionar los artículos 191 Bis, 191 Bis 1, 191 Bis 2, y 191 Bis 3 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Guanajuato. En consecuencia, se ordena su archivo definitivo.

Comuníquese el presente acuerdo a la Secretaría General del Congreso de Estado, para los efectos conducentes.

Guanajuato, Gto., 28 de noviembre de 2023
Las Comisiones Unidas de Hacienda y Fiscalización y de Gobernación y Puntos Constitucionales

Diputado Víctor Manuel Zanella Huerta

Diputada Susana Bermúdez Cano

Diputada Alma Edwviges Alcaraz Hernández

Diputada Briseida Anabel Magdaleno González

Diputado Miguel Ángel Salim Alle

Diputada Laura Cristina Márquez Alcalá

Diputada Ruth Noemí Tiscareño Agoitia

Diputado Gustavo Adolfo Alfaro Reyes

Diputado José Alfonso Borja Pimentel

Diputado Gerardo Fernández González

Diputado Rolando Fortino Alcántar Rojas