



Declaración Informativa sobre Ocupación de Inmuebles en la Ciudad de México

Informative Return on Property Occupation in Mexico City

A nuestros Clientes y Amigos:

To our Clients and Friends:

El 27 de diciembre de 2024 se publicó un decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México con 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 (el "Decreto").

On December 27th, 2024, a decree was published in the Official Gazette of Mexico City reforming, adding and repealing various provisions of the Fiscal Code of Mexico City which also added an article to the Austerity, Transparency in Remunerations, Benefits and Resource Management Law of Mexico City, and amended an article of the Organic Law of the Executive Power and Public Administration of Mexico City (the "Decree").

Al respecto, se adicionó una obligación a las personas físicas y morales que sean **propietarias de suelo** o suelo y construcciones adheridas a él, consistente en la **presentación de una declaración informativa** ante la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, sobre el **estado de ocupación de los inmuebles** destinados a **uso habitacional** cuyo valor exceda \$4'524,974.08.¹

In this regard, an obligation was added for individuals and legal entities who are **owners of land** or soil and **buildings** adhered thereto consisting on the **filing of an informative return** to the Ministry of Administration and Finance of Mexico City regarding the **occupancy status of residential properties** with a value exceeding \$4'524,974.08.¹

En este sentido, el 17 de febrero de 2025, la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México publicó en la Gaceta Oficial las Reglas de Carácter General (las "Reglas de Carácter General") para la presentación de la Declaración Informativa prevista en el artículo 132, último párrafo, del Código Fiscal de la Ciudad de México.

In this regard, on February 17th, 2025, the Ministry of Administration and Finance of Mexico City published in the Official Gazette the General Rules (the "General Rules") for submitting the Informative Return as provided in the last paragraph of Article 132 of the Mexico City's Tax Code.

A través de dichas Reglas de Carácter General, se establece que los **propietarios** o poseedores de **inmuebles habitacionales** deberán **informar anualmente** el estado de ocupación de sus propiedades, especificando si se encuentra habitado, es decir, si reside en el inmueble de manera permanente por lo menos una persona física durante el último año; o modalidad de ocupación; esto es, las diversas formas en las que una persona puede utilizar una propiedad incluyendo cualquier acuerdo que autorice su uso.

These General rules set forth that **owners** or holders of **residential properties** must **annually report** the occupancy status of their properties, specifying whether the property is inhabited, meaning that at least one person physically resides in the property permanently during the last year; or the occupancy mode, i.e., the various ways a person may use a property, including any agreement that authorizes its use.

Cabe señalar que, según las Reglas de Carácter General, se habilitará la opción para que los contribuyentes declaren su negativa a compartir la información relacionada con el estado que guardan los inmuebles destinados a uso habitacional respecto a su ocupación.

It should be noted that, according to the General Rules, an option will be available for taxpayers to declare their refusal to share information related to the occupancy status of residential properties.

La declaración se presentará anualmente, a más tardar el 30 de junio del ejercicio fiscal correspondiente, a través de medios electrónicos habilitados por la Tesorería de la Ciudad de México.

The return must be filed annually, no later than June 30th of the corresponding fiscal year, through electronic means enabled by the Treasury of Mexico City.

Siguiendo con las Reglas de Carácter General, el objetivo de esta declaración es contribuir a la actualización del padrón catastral y cartográfico de la Ciudad de México, pero no implica un reconocimiento de propiedad ni posesión.

Following the General Rules, the purpose of this return is to contribute to the updating of the cadastral and cartographic register of Mexico City, yet it does not imply an acknowledgement of ownership or possession.

[1] Aproximadamente US\$226,000.00 a un tipo de cambio de Mx\$20.00 por cada US\$1.00. / Approximately US\$226,000.00 at an exchange rate of Mx\$20.00 per US\$1.00.

Por otra parte, si bien en el artículo 466 del Código Fiscal de la Ciudad de México se establece una multa de \$4,272.00 a \$10,821.00 para quienes no presenten los documentos a que se refiere el artículo 132 del mismo Código, lo cierto es que las Reglas de Carácter General aclaran que **no habrá sanciones para quienes se nieguen a proporcionar información.**

No debe confundirse la obligatoriedad de presentar de la declaración informativa -que sí existe-, con: **a)** la posibilidad de indicar una “negativa a compartir la información relacionada con el estado que guardan los inmuebles destinados a uso habitacional respecto a su ocupación”; así como con **b)** la no vinculatoriedad de “entrega de documentos” que acrediten la propiedad.

Implicaciones Legales y Posible Impugnación

En principio, pareciera que el Decreto y las Reglas de Carácter General tienen un fin de planeación y actualización catastral. Sin embargo, no se deja de advertir que los mismos representan algunos **riesgos para distintos derechos humanos**, particularmente los de **derecho a la vida privada y confidencialidad, a la seguridad jurídica y a la propiedad privada.**

Además, se aprecia que una autoridad fiscal requiere información que resulta ajena a los componentes del impuesto predial y que, más bien, estas facultades se inscriben en la competencia de autoridades responsables del desarrollo urbano y ordenamiento territorial, de la información geográfica y estadística de la población, de la planificación de la vivienda y de la verificación de usos del suelo.

Por ello, consideramos que existen argumentos para **combatir** dicho Decreto y las Reglas de Carácter General, a través de un juicio de **amparo indirecto**, siendo el momento oportuno dentro de los 30 días siguientes a la publicación de las Reglas de Carácter General, esto es, de manera conservadora antes del **28 de marzo de 2025.**

Nuestros Grupo de Práctica Fiscal y de Solución de Controversias cuentan con amplia experiencia en la atención de juicios constitucionales en materia fiscal y administrativa por lo que nos ponemos a sus órdenes en caso de que requieran que abundemos sobre el contenido del presente.

Autores



Pablo E. Reyes

Partner

Dispute Resolution, Pro Bono and Transparency and Protection of Personal Data

✉ preyes@ibarrapg.com



José Mejía

Associate

Real Estate and Hospitality Corporate and Commercial

✉ jmejia@ibarrapg.com

On the other hand, while Article 466 of the Fiscal Code of Mexico City sets forth a fine ranging from \$4,272.00 to \$10,821.00 for those who fail to file the documents, the General Rules expressly state that **no sanctions will apply to those who refuse to provide information.**

The obligation to submit the informational return — which does exist— should not be confused with: **a)** the possibility of indicating a “refusal to share information regarding the status of residential properties in terms of their occupation”; nor with **b)** the non-binding nature of “submitting documents” that prove ownership.

Legal Implications and Potential Challenge

At first glance, presumably the Decree and the General Rules seem to aim at planning and cadastral updating. However, it must be noted that they pose certain **risks to various human rights**, particularly the **right to privacy and confidentiality, to legal certainty, and to private property.**

In addition, it can be observed that the tax authority is requesting information unrelated to the components of property tax. Rather, such powers fall under the purview of agencies responsible for urban development and territorial planning, the gathering of geographic and statistical data on the population, housing planning and verifying land use.

Therefore, we consider that there are grounds to **challenge** the Decree and the General Rules through an **“Amparo Indirecto”** procedure, which must be filed within 30 days of the publication of the General Rules (i.e., no later than **March 28th, 2025**).

Our Tax Practice and Dispute Resolution Groups have extensive experience in handling constitutional cases in tax and administrative matters, and we are at your service if you need further clarification on the content of this newsletter.

Authors



Emilio García

Partner

Tax Controversy, Administrative Litigation and Social Security

✉ egarcia@ibarrapg.com



Cristina Flores

Associate

Tax

✉ cflores@ibarrapg.com

☎ (+52) 55 5202 0717

✉ info@ibarrapg.com

🌐 ibarrapg.com

📍 Paseo de los Tamarindos 400-A, 27th floor, Bosques de las Lomas, 05120, Mexico City.