



IVA-BENEFICIOS DE GRAVAR A LA TASA DEL 0% LA ENAJENACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

Universidad Autónoma de Querétaro

Facultad de Contaduría y Administración

División de Estudios de Posgrado e Investigación

Maestría en Impuestos

María Gabriela Cisneros Flores



La presente obra está bajo la licencia:
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>



CC BY-NC-ND 4.0 DEED

Atribución-NoComercial-SinDerivadas 4.0 Internacional

Usted es libre de:

Compartir — copiar y redistribuir el material en cualquier medio o formato

La licenciante no puede revocar estas libertades en tanto usted siga los términos de la licencia

Bajo los siguientes términos:



Atribución — Usted debe dar [crédito de manera adecuada](#), brindar un enlace a la licencia, e [indicar si se han realizado cambios](#). Puede hacerlo en cualquier forma razonable, pero no de forma tal que sugiera que usted o su uso tienen el apoyo de la licenciante.



NoComercial — Usted no puede hacer uso del material con [propósitos comerciales](#).



SinDerivadas — Si [remezcla, transforma o crea a partir](#) del material, no podrá distribuir el material modificado.

No hay restricciones adicionales — No puede aplicar términos legales ni [medidas tecnológicas](#) que restrinjan legalmente a otras a hacer cualquier uso permitido por la licencia.

Avisos:

No tiene que cumplir con la licencia para elementos del material en el dominio público o cuando su uso esté permitido por una [excepción o limitación](#) aplicable.

No se dan garantías. La licencia podría no darle todos los permisos que necesita para el uso que tenga previsto. Por ejemplo, otros derechos como [publicidad, privacidad, o derechos morales](#) pueden limitar la forma en que utilice el material.

RESUMEN

El presente trabajo de tesis tiene como objetivo demostrar (desde el contexto actual de la vivienda en México) que resulta más conveniente -tanto para el prestador de servicios de construcción, el enajenante y adquirente final- gravar con un Impuesto al Valor Agregado, a la tasa preferencial del 0%, la prestación de servicios de construcción de casa habitación y su enajenación; para, posteriormente, proponer reformas a las diversas disposiciones de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y su Reglamento que contemplan dichas actividades como exentas. Todo esto, mediante el uso de una metodología de investigación jurídica y económica, considerando enfoques meramente jurídicos-normativos-dogmáticos, económicos-sociales, empíricos y propositivos; a través de métodos de análisis documentales, jurisprudenciales, comparativos y descriptivos; mediante la recolección de datos no experimental y durante un tiempo de estudio transversal del periodo del 2020 a la fecha.

SUMMARY

This thesis aims to demonstrate (from the current housing context in Mexico) that it is more advantageous—for both the final purchaser and the service provider—to tax the provision of housing construction services and their disposal with a 0% Value Added Tax. This will subsequently propose reforms to the various provisions of the Value Added Tax Law and its Regulations that consider these activities exempt. This is achieved through the use of a legal and economic research methodology, considering purely legal-normative-dogmatic, economic-social, empirical, and propositional approaches; through documentary, jurisprudential, comparative, and descriptive analysis methods; through non-experimental data collection and during a cross-sectional study period from 2020 to the present.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a la Universidad Autónoma de Querétaro, concretamente a la División de Estudios de Posgrado e Investigación de la Facultad de Contaduría y Administración, por abrirme sus puertas, brindarme una oferta educativa de calidad que ha resultado básica para avanzar en mi carrera profesional y por otorgarme la satisfacción de poder decir: “soy orgullosamente UAQ”.

De igual forma, expreso un especial agradecimiento a mi director de tesis, el Dr. Víctor Vega Villa, quien -a pesar de ser un personaje muy importante y ocupado- me ha brindado su apoyo, disposición, comprensión y paciencia; muchos sabemos que él comparte plácidamente sus conocimientos y experiencia, pero con motivo de este trabajo de investigación, tuve la fortuna de coincidir además de en las aulas, durante las sesiones de asesorías, y no termina de sorprenderme. Él, confiado en mis habilidades, nunca dejó de motivarme, de impulsarme y presionarme para la finalización de esta tesis, por lo que ha sido fundamental en este logro.

Finalmente, pero no menos importantes, agradezco amorosamente a mi esposo y a mi hija (mi familia chiquita, mi mejor equipo, mi nidito de amor), porque ellos, al entender y comprender mis ambiciones, metas y satisfacciones, hicieron lo posible para que yo pudiera estudiar y terminar la maestría, sin llegar a extremas preocupaciones o privaciones; gracias a su apoyo es que logro concluir esta meta importante para mí.

ÍNDICE

Tema	Página
RESUMEN	I
SUMMARY	II
AGRADECIMIENTOS	III
ÍNDICE	IV
ÍNDICE DE TABLAS	VI
INTRODUCCIÓN	1
MARCO TEÓRICO	4
METODOLOGÍA	7
1. FUNDAMENTOS.....	14
1.1. Definición de vivienda	14
1.2. Declaración Universal de los Derechos Humanos	15
1.3. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas	16
1.4. Derecho a la vivienda	17
1.5. Ideas erróneas sobre el derecho a una vivienda	28
2. CONTEXTO ACTUAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO	32
2.1. La vivienda en cifras estadísticas	32
2.2. La vivienda en la economía	38
2.3. Acciones puntuales del estado en materia del derecho a la vivienda	43
2.3.1. Política Nacional de Vivienda	46
2.3.2. Plan Nacional de Desarrollo	49
2.3.3. Programa Nacional de Vivienda	52
2.3.4. Sistema Nacional de Vivienda	58
3. MARCO JURÍDICO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO	59
3.1. Legal.....	59
3.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	59
3.1.2. Ley de Vivienda	60
3.1.3. Ley del Impuesto Sobre la Renta	62
3.1.4. Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta	64
3.1.5. Ley del Impuesto al Valor Agregado	65
3.1.6. Reglamento del Impuesto al Valor Agregado	70

3.1.7. Código Fiscal de la Federación	71
3.2. Doctrinal	72
3.3. Criterios Jurisprudenciales	75
3.4. Decretos.....	83
3.4.1. Decreto por el que se otorgan beneficios fiscales en materia de vivienda	83
3.4.2. Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales	86
3.5. Criterios del Servicio de Administración Tributaria (SAT)	95
3.6. Criterios de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente (PRODECON)	97
3.7. Comparativo otros países	100
4. EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR LA ENAJENACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO	105
4.1. Ámbito fiscal y contable	105
4.1.1. Antecedentes del Impuesto al Valor Agregado	105
4.1.2. Generalidades del Impuesto al Valor Agregado	107
4.1.3. Impuesto al Valor Agregado a la tasa del 0%	115
4.1.4. Impuesto al Valor Agregado Exento	122
4.1.5. Tratamiento del Impuesto al Valor Agregado en la enajenación y construcción de viviendas en México	133
4.2. Implicaciones en el Sector Inmobiliario y de la Construcción	135
4.2.1 Entrevistas	136
5. CONCLUSIÓN	139
6. PROPUESTA DE REFORMA LEGISLATIVA (SOLUCIÓN A LA PROBLEMÁTICA)	142
6.1. Reforma a la Ley del Impuesto al Valor Agregado.....	142
6.1.1. Exposición de motivos	143
6.1.2. Reforma al artículo 2-A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado	146
6.1.3. Reforma al artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado	149
6.2. Modificación al Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.	150
7. REFERENCIAS	152

ÍNDICE DE TABLAS

<i>*Figura 1.</i> Elementos de una vivienda adecuada. Fuente: ONU-HABITAD (Página de internet)	P. 2
<i>*Figura 2.</i> Personas en México. Fuente: INEGI - Censos y Conteos de Población y Vivienda (2020).	P. 2
<i>*Figura 3.</i> Población total en México. Fuentes: INEGI-Censos de Población y Vivienda (2010-2020) e INEGI-Indicadores Sociodemográficos de México (1930-2000)	P. 2
<i>*Figura 4.</i> Países más poblados del mundo 2020. Fuente: INEGI-Censos de Población y Vivienda (2020).	P. 2
<i>*Figura 5.</i> Viviendas Particulares Habitadas. Fuente: INEGI-Censos y Conteos de Población y Vivienda (2020).	P. 2
<i>*Figura 6.</i> Servicios en Viviendas Particulares Habitadas. Fuente: INEGI-Censo de Población y Vivienda (2020).	P. 2
<i>*Figura 7.</i> Evolución del Producto Interno Bruto de la Economía Total y del Sector Vivienda. Fuente: INEGI-Cuenta Satélite de Vivienda de México (2023).	P. 2

**Figura 8.* Producto Interno Bruto del Sector Vivienda. Fuente: INEGI-Cuenta Satélite de Vivienda de México (2023). P. 2

**Figura 9.* Producto Interno Bruto de la Vivienda por Ámbito y Clasificación Funcional. Fuente: INEGI-Cuenta Satélite de Vivienda de México (2023). P. 2

**Figura 10.* Puesto de Trabajo de la Vivienda por Sector de Actividad. Fuente: INEGI-Cuenta Satélite de Vivienda de México (2023). P. 2

**Figura 11.* Inicios de Obra. Fuente: Secretaría de Gobernación-Página de Internet (2025). P. 2

**Figura 12.* Enajenación de Suelo y Casa Habitación, Tasas del IVA. Fuente: Art. 9 LIVA (2025). P. 2

**Figura 13.* Exención de IVA por Prestación de Servicios de Construcción de Casa Habitación, Tasas del IVA. Fuente: Art. 29 RLIVA (2025). P. 2

**Figura 14.* Estímulo del 100% del IVA por Prestación de Servicios de Construcción Casa Habitación. Fuente: Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales (2015-2025). P. 2

**Figura 15.* Complemento de Servicios Parciales de Construcción de Inmuebles Destinados a Casa Habitación. Fuente: Archivo XML de CFDI (2025). P. 2

Figura 16. Ficha de trámite 204/CFF “Aviso de aplicación del estímulo fiscal del IVA por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación”. Fuente: Anexo 1-A de la RMF publicada el 30 de diciembre de 2024 (2025). P. 2

**Figura 17.* Plazos Presentar Aviso Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales. Fuente: Ficha de trámite 204/CFF “Aviso de aplicación del estímulo fiscal del IVA por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación” (2025). P. 2

**Figura 18.* Criterio 26/2001/IVA, compilado en el oficio 325-SAT-A-31123. Fuente: Servicio de Administración Tributaria (2001). P. 2

INTRODUCCIÓN

La prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, así como la enajenación de estas últimas, están exentos del Impuesto al Valor Agregado, en términos de lo previsto en el artículo 9, fracción II, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en relación con el artículo 29, de su Reglamento; lo que implica que los prestadores de servicios de construcción, no puedan acreditar el Impuesto al Valor Agregado que les fue trasladado al adquirir los diversos materiales que utilizaron para construir las viviendas o en la enajenación de éstas, o solicitar su devolución; razón por la cual, al tratar de recuperarse en el costo, incrementan el precio final de las casas habitación; mecánica que desencadena el encarecimiento del precio de las viviendas, afectando principalmente a los adquirentes finales.

Atendiendo el planteamiento anterior, ¿sería mejor para todos, que la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, así como la enajenación de estas últimas, estuvieran gravados a la tasa del 0% del Impuesto al Valor Agregado?

Este trabajo de investigación tiene el interés de demostrar que efectivamente existe un mayor beneficio para todos los mexicanos si la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, así como la enajenación de estas últimas, estuvieran gravados a la tasa preferencial del 0%, y no exentos del Impuesto al Valor Agregado; esto, porque si los prestadores de servicios de construcción de casa habitación pudieran acreditar el Impuesto al Valor Agregado que se les trasladó por la adquisición de

los materiales utilizados en dicha actividad, dicho Impuesto al Valor Agregado no pasaría a ser parte del costo, a estar inmerso en el precio de venta y por ende a encarecer las viviendas para recuperar su costo; teniendo, en su caso, derecho al acreditamiento o a la devolución de los saldos a favor generados; lo que implica un beneficio, tanto para los enajenantes como para los adquirentes finales.

Lo anterior es así, porque la fracción I del artículo 5 de la Ley de la materia, prevé -entre otros requisitos- que para que sea acreditable el Impuesto al Valor Agregado, éste debe corresponder a bienes o servicios estrictamente indispensables para la realización de actividades por las que se deba pagar el impuesto establecido en dicha Ley o a las que se les aplique la tasa de 0%; y porque en la fracción V -inciso a- de dicho artículo, se estipula que cuando el impuesto al valor agregado trasladado corresponde a erogaciones por la adquisición de servicios que se utilicen exclusivamente para realizar las actividades por las que se deba pagar el impuesto al valor agregado o les sea aplicable la tasa de 0%, dicho impuesto es acreditable en su totalidad. Aunado a esto, en el último párrafo del artículo 2o.-A de la mencionada Ley de la materia, se establece claramente que los actos o actividades a los que se les aplica la tasa del 0%, producirán los mismos efectos legales que aquellos por los que se deba pagar el impuesto conforme a esa Ley.

Contrario a lo anterior, actualmente por la prestación de servicios de construcción de casa habitación y su enajenación, no se puede acreditar el Impuesto al Valor Agrado que se les trasladó a los prestadores de servicios por la adquisición de las mercancías utilizadas para dichos fines, porque en el inciso b de la citada fracción V se establece que cuando el Impuesto al Valor Agregado trasladado corresponde a erogaciones por la

adquisición de bienes o por la adquisición de servicios que se utilicen exclusivamente para realizar las actividades por las que no se deba pagar el impuesto al valor agregado, dicho **impuesto no es acreditable.**

Por otra parte, este trabajo de investigación además tiene como propósito demostrar que si se grava a la tasa del 0% del Impuesto al Valor Agregado la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, así como la enajenación de estas, se simplificaría el sistema legal existente, al agrupar los diversos ordenamientos dispersos en función del tratamiento fiscal que en materia del Impuesto al Valor Agregado se les da a esas actividades, ya que su tratamiento sería homogéneo, fijo, constante y permitiría una aplicación sencilla por parte de los obligados; esto, al trasladar lo dispuesto en los diversos ordenamientos a uno solo de aplicación general.

La estrategia empleada para cumplir el objetivo de este trabajo de investigación consiste en el uso de una metodología de investigación jurídica y económica, considerando enfoques meramente jurídicos-normativos-dogmáticos, económicos-sociales, empíricos y propositivos; a través de métodos de un análisis documental, jurisprudencial, comparativo y descriptivo; mediante la recolección de datos no experimental y durante un tiempo de estudio transversal del periodo del 2020 a la fecha.

Para efecto de delimitar este trabajo de investigación, se precisa que el área de interés está integrada por los prestadores de servicios de construcción de casa habitación, los enajenantes de dichas viviendas y los adquirentes finales de las viviendas en México.

MARCO TEÓRICO

El Impuesto al Valor Agregado nace el 29 de diciembre de 1978, fecha en la que se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley del Impuesto al Valor Agregado; su entrada en vigor en nuestro país fue el 01 de enero de 1980. Se considera un impuesto indirecto en la clasificación genérica porque no grava el incremento patrimonial de las personas, sino que grava los actos o actividades que éstas realizan. En su artículo 1º. establece que los actos o actividades objeto del impuesto son la enajenación de bienes, la prestación de servicios independientes, el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes y la importación de bienes o servicios; dejando un vacío jurídico una actividad importante en la economía de cualquier país, que es la exportación. Se comenta esto último porque al momento de iniciar su análisis se observó que el artículo 2-A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, establece en su fracción IV, que la exportación se encuentra gravada a la tasa preferencial del 0%, sin embargo, la exportación -en términos del referido artículo 1 de la Ley de la materia- no está establecida como objeto del Impuesto al Valor Agregado; a pesar de ello, en la práctica se considera como una actividad objeto de la Ley y se le aplica la tasa preferencial del 0%.

Referenciando este impuesto indirecto hacia el objeto de la investigación, se señala que la prestación de servicios personales independientes de construcción de casa habitación y la enajenación de la misma sí están claramente observables como objeto de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, por lo que la investigación se enfoca en hacer un cambio de

la esencia jurídica de dichas actividades, para pasar de ser exentas a gravadas a la tasa preferencial del 0%.

Para ello, se analizará un análisis desde varios contextos de la enajenación de la casa habitación y su construcción, con la intención de posicionarlas en donde socialmente más conviene a la ciudadanía, con el fin de dar cumplimiento al principio constitucional del derecho a la vivienda, tanto en su adquisición como en su construcción, y que el efecto tenga como resultado el mejor precio comercial para los consumidores finales.

Para efectuar el citado análisis de la enajenación de la casa habitación y su construcción, se menciona -en primer instancia- que el Instituto Nacional de Estadística y Geografía define a la vivienda como “el espacio delimitado por paredes y techos de cualquier material, que se construye para que las personas vivan ahí, duerman, preparen alimentos, los consuman y se protejan del medio ambiente”; y el derecho a ésta -es decir, a la vivienda- fue reconocido por primera vez como fundamental en la Declaración Universal de Derechos Humanos, concretamente en su artículo 25, que cita: *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene, asimismo, derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”*. En lo que respecta a nuestro país, este derecho es tutelado por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en su artículo 4, párrafo noveno, refiere *“Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda*

adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”

El hecho de que tanto la enajenación de la casa habitación como su construcción estén exentos del Impuesto al Valor Agregado repercute negativamente en el derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada; esto, porque al estar exentas dichas actividades, no es posible acreditar o solicitar la devolución del Impuesto al Valor Agregado que pagaron los constructores o vendedores con motivo de los gastos y compras necesarios para llevar a cabo esas actividades, originando que los precios de los terrenos para la vivienda, su construcción y su enajenación se encarezcan al llevar inmerso en el costo el referido Impuesto; entonces, se tiene que la vivienda no es digna ni adecuada porque no tiene un precio accesible; ya que -según lo considerado por la Organización de las Naciones Unidas- para que la vivienda sea adecuada debe tener como mínimo siete elementos, entre los cuales destaca para efecto del tema que estamos desarrollando, la asequibilidad, misma que refiere que la vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.

METODOLOGÍA

Con la finalidad de desarrollar y sustentar la hipótesis relativa a la obtención de un mayor beneficio para la población mexicana si la enajenación de casas habitación, así como los servicios de construcción de éstas, estuvieran gravados a la tasa preferencial del 0% del Impuesto al Valor Agregado y no estuvieran exentos, dado que su costo sería más accesible para el consumidor final; en este trabajo de investigación se utilizó principalmente una metodología jurídica y económica, con un enfoque interdisciplinario que mezcla herramientas y conceptos tanto del derecho como de la economía, para con ello obtener un análisis social principalmente, sin olvidar la creación, aplicación e impacto de las leyes en otros ámbitos, como puede ser el económico. Los enfoques de referencia son los siguientes:

1. Enfoque Jurídico Normativo:

- a. Análisis del marco legal vigente. Entre toda la normatividad inmiscuida en este tema de investigación, para efectos del tema en concreto, se revisó el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en el que se prevé -entre otros- la enajenación de casa habitación como exenta de dicho impuesto; así como, el artículo 29 del Reglamento de la referida Ley, en el que se dan los mismos efectos de exención a la prestación de servicios de construcción de casa habitación; sin omitir, claro está, el análisis importantísimo del artículo 2-A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en el que se prevén las actividades gravadas a la tasa preferencial del 0% de dicho impuesto.

- b. Estudio comparativo: Se analizó cómo otros países manejan el acceso a una vivienda digna como derecho fundamental contemplado en su carta magna, con la intención de justificar la propuesta con las mejores prácticas internacionales que de igual forma consideran otros países.
- c. Revisión de antecedentes legislativos: Como resultado de la búsqueda minuciosa realizada en el portal de internet de la Cámara de Diputados, así como en la página del Diario Oficial de la Federación, se conoció que en nuestro país no se ha realizado una propuesta o proyecto de reforma tendiente a eliminar la exención del Impuesto al Valor Agregado a la enajenación de casa habitación y los servicios parciales de construcción de ésta, para proceder a gravar dichas actividades a la tasa preferencial del 0%.
- d. Interpretación jurisprudencial: Consulte varios criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y del Tribunal Federal de Justicia Administrativa en materia de vivienda y su relación con el Impuesto al Valor Agregado.

2. Enfoque Económico y Social:

- a. Evaluación del Impacto en el sector inmobiliario: A través de ejercicios concretos y simples se plasmaron los efectos en costos de construcción, acceso a la vivienda y precios de mercado de la casa habitación.
- b. Beneficio para consumidores: A través de esos mismos ejercicios referidos, se determinó si la medida reduciría costos para compradores y fomentaría el acceso a la vivienda.

3. Enfoque Empírico:

- a. Encuestas o entrevistas: Respecto al tema concreto, se consultaron algunos expertos en derecho fiscal; así como a algunos constructores e inmobiliarios para conocer sus posturas.
- b. Se simularon -a manera de ejercicios simples ejemplificativos- escenarios con la tasa del 0% y con la exención, para evaluar posibles beneficios o desventajas.

4. Enfoque Propositivo:

- a. A manera de conclusión, se plasma la redacción de una propuesta de reforma legal a la Ley del Impuesto al Valor Agregado en materia de su gravamen a la tasa preferencial del 0%; así como, la precisión de la modificación del Reglamento de la Ley de referencia, al eliminar el primer párrafo del artículo 29.

Ahora bien, una vez investigada la viabilidad de gravar con el Impuesto al Valor Agregado a la tasa del 0% la prestación de servicios de construcción de casa habitación y la enajenación de estas en México; para elaborar la propuesta concreta de modificación a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se utilizó una metodología de investigación con un enfoque jurídico-dogmático, combinados con un análisis documental y comparativo, utilizando los siguientes enfoques:

1. Enfoque jurídico-dogmático:

Tiene como principal estudio el derecho positivo, sin pasar por alto la norma fiscal desde un punto de vista legal, doctrinal y jurisprudencial.

2. Enfoque Propositivo:

Después de haber analizado la norma desde un punto de vista legal, doctrinal y jurisprudencial, se realizó una propuesta de reforma a las leyes directamente involucradas, basándome en los principios generales de seguridad jurídica, equidad fiscal y eficiencia tributaria.

Con la finalidad de asentar el impacto positivo que traería la aprobación de la propuesta que persigue este trabajo de investigación, tanto a los contribuyentes o consumidores finales de las casas habitación, desde un enfoque empírico, se realizaron algunas entrevistas a expertos en derecho tributario y contabilidad; así como a los prestadores de servicios de construcción de casa habitación.

Al respecto, los métodos específicos y concretos que se utilizaron son los siguientes:

a. Análisis documental:

- Revisión de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, del Código Fiscal de la Federación, de la Ley de Vivienda y demás legislaciones que tienen implicación directa con el derecho fundamental a la vivienda y el pago o no del Impuesto al Valor Agregado.

- Análisis de la exposición de motivos y antecedentes legislativos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; con la finalidad de detectar mayores elementos que contribuyeran a complementar los motivos por los cuales se considera que es mejor gravar a la tasa del 0% la prestación de servicios de construcción de casa habitación y la enajenación de estas.
- Se consultó el Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, así como las diversas resoluciones del Tribunal Federal de Justicia Administrativa en las que este tema de análisis ha sido materia de impugnación y criterios de autoridades fiscales, como es el caso del propio Servicio de Administración Tributaria y de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente.

b. Análisis comparativo:

- Contraste nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia del principio fundamental del derecho a una vivienda digna, contra otros países que forman parte del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas; documento base y pionero en materia del referido derecho.

c. Análisis hermenéutico y exegético:

- Se realizó la interpretación gramatical y sistemática de los textos normativos.
- Se identificaron algunos errores de redacción, contradicciones o términos ambiguos.

d. Análisis jurisprudencial:

- Durante este trabajo de investigación se analizaron algunas sentencias o criterios judiciales y administrativos relacionados con la norma específica del tema de investigación que se trata.

No se omite mencionar que también, en este trabajo de investigación se aplicó el método descriptivo, debido a que el tema central es una ley que se relaciona con otras leyes, por lo que es de suma importancia el conocer los puntos de vista de algunos autores que en su momento analizaron el Impuesto al Valor Agregado desde este tema central. Además, a lo largo de este trabajo de investigación se abundó respecto a una serie de estadísticas que dejan en claro cuál es la situación real y actual de la vivienda en México.

Robustece lo anterior, el hecho de que el presente trabajo de investigación también aborda una recopilación metodológica, una clasificación y un análisis de documentos fuente de una revisión bibliográfica en grandes bases electrónicas y de documentación académica, con herramientas bibliométricas de análisis documental.

Todo esto, también en temas relacionados con los fundamentos de la “vivienda digna y la casa habitación”; por lo que de la revisión documental también se cubren aspectos tales como: el derecho a la vivienda; las políticas públicas en esa materia; y los aspectos básicos para considerar digna a una vivienda; esto desde dos vertientes importantes: 1) el enfoque de derecho sobre la vivienda, que guía gran parte de los documentos aquí asentados; y 2) la expresión dignidad que, como adjetivo, complementa al derecho fundamental de vivienda.

1. FUNDAMENTOS

1.1. Definición de vivienda

Antes de entrar en el estudio de fondo de este trabajo de investigación, resulta necesario precisar algunos conceptos básicos de este concepto, mismo que será referido en más de una ocasión durante este trabajo de investigación. La Real Academia Española (RAE), junto con la Asociación de Academias de la Lengua Española, define a la vivienda: *“Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas¹.”*

Como se observa, esta definición conceptualiza a la vivienda claramente desde su origen físico y material, precisa que la vivienda se construye; es decir, cómo se hace físicamente posible es importante; por ello, el planteamiento de que la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación debería ser, en gran medida, lo menos costoso posible.

En otro contexto, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía define a la vivienda como: *“El espacio delimitado por paredes y techos de cualquier material, que se construye para que las personas vivan ahí, duerman, preparen alimentos, los consuman y se protejan del medio ambiente.”²*

¹ Visible en la página de internet de la Real Academia Española (<https://dle.rae.es/vivienda>), consulta: marzo de 2025.

² Visible en la página de internet del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (<https://cuentame.inegi.org.mx>), consulta: marzo de 2025.

De igual manera esta otra definición conceptualiza a la vivienda desde su origen material y físico, así como su finalidad -el espacio construido para que las personas vivan ahí-; de igual forma, también menciona el aspecto importante, que es objeto de este trabajo de investigación, la referencia a la “construcción”; es decir, a la prestación de servicios de construcción de casa habitación.

El Primer Tribunal Colegiado del Quinto Circuito conceptualiza a la vivienda desde una perspectiva más completa, ya que la define como; *“aquel³ lugar donde las personas se establecen con el fin de permanecer constantemente y por tiempo prolongado, desarrollando ahí la totalidad de sus actividades normales y cotidianas”*.

1.2. Declaración Universal de los Derechos Humanos

La Declaración Universal de Derechos Humanos⁴, documento que marca un hito en la historia de los derechos humanos, fue elaborada por representantes de todas las regiones del mundo con diferentes antecedentes jurídicos y culturales, y proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en París, el 10 de diciembre de 1948, como un ideal común para todos los pueblos y naciones. La Declaración establece, por primera vez, los derechos humanos fundamentales que deben protegerse en el mundo entero y ha sido traducida a más de 500 idiomas. La Declaración Universal de los Derechos Humanos es ampliamente reconocida por haber inspirado y allanado el camino para la adopción de más

³ México, Tesis Aislada con Registro digital: 229297, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materia Administrativa, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989, p. 864.

⁴ Visible en la página de internet de Naciones Unidas (<https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>), consulta: marzo de 2025.

de setenta tratados de derechos humanos, que se aplican hoy en día de manera permanente a nivel mundial y regional (todos contienen referencias a ella en sus preámbulos).

Ahora bien, en relación con el tema del presente trabajo de investigación, respecto a la vivienda, establece en su artículo 25, numeral 1, lo siguiente:

“Artículo 25

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene, asimismo, derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

(...)”

1.3. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) es uno de los⁵ instrumentos internacionales del Sistema Universal de Protección de los Derechos Humanos, es decir, del Sistema de Naciones Unidas, que regula la protección de los derechos económicos, sociales y culturales (DESC). El Pacto fue aprobado por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), de manera conjunta con la aprobación del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (PIDCP), mediante la resolución 2200 A (XXI), del 16 de diciembre de 1966 y entró en vigor el 03 de enero de 1976. Ambos tratados desarrollan el contenido de la Declaración Universal

⁵ Folleto “Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y su Protocolo Facultativo”, Comisión Nacional de los Derechos Humanos México, Área de emisión: CENADEH, enero 2012, Número de identificación: EDUC/CART/004, Primera edición: abril 2012, p. 5; visible en la página de internet (https://www.cndh.org.mx/sites/all/doc/cartillas/7_cartilla_pidescypf.pdf), consulta: marzo de 2025.

de Derechos Humanos y son obligatorios para los Estados que han manifestado su consentimiento de quedar vinculados a ellos, como es el caso del Estado mexicano, que se adhirió al PIDESC el 23 de marzo de 1981, entrando en vigor en nuestro país el 12 de mayo de ese año.

En relación con el tema del presente trabajo de investigación, respecto a la vivienda, establece en su artículo 11, numeral 1, lo siguiente:

“Artículo 11

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.
(...)”

1.4. Derecho a la Vivienda

El derecho a una vivienda⁶, como derecho fundamental del ser humano, es tutelado tanto por el derecho internacional como por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y lo conceptualizan como: "el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad".

⁶ México, Tesis Aislada XXIV.1o.2 K (10a.), con Registro digital: 2001103, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias Constitucional y Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo 3, Libro X, julio de 2012, p. 1835.

Al respecto, uno de los primeros instrumentos en tutelar el derecho a una vivienda fue la Declaración Universal de los Derechos Humanos proclamada el 10 de diciembre de 1948 por la Asamblea General de las Naciones Unidas; en la cual, concretamente en su artículo 25, se afirma que contar con una vivienda es un elemento fundamental del derecho a un nivel de vida adecuado.

El derecho a una vivienda digna es un derecho humano de segunda generación, llamado por la doctrina o teoría jurídica como “constitucionalismo social”, porque rompe la antinomia entre la igualdad jurídica y la igualdad material o de hecho, que anteriormente condicionaba a que la igualdad de derecho sólo fuera en gran medida en teoría, porque la contradecía la desigualdad de hecho; lo que implica que las normas internacionales, constitucionales programáticas, implementen disposiciones jurídico reglamentarias que contemplen las acciones, medidas, planes, instrumentos, apoyos, instituciones y organismos gubernamentales, tendientes a propiciar las condiciones materiales para hacer viable el acceso de la clase trabajadora al derecho a la vivienda.

Doctrinalmente hablando, el derecho a la vivienda adecuada es definido por Zujey García Gasca, como:⁷ *“el derecho que garantiza a todo ser humano un espacio destinado a servir de morada, que cuente con los servicios mínimos para mantener y fomentar la*

⁷ Zujey García Gasca, Baruch F. Delgado Carbajal y María José Bernal Ballesteros, Catálogo para la clasificación de violaciones a derechos humanos, Comisión de Derechos Humanos del Estado de México, 2a. Edición, México 2016, ISBN: 978-607-9129-22-4, p. 273.

salud física y mental, el desarrollo, la privacidad e intimidad de su persona y la de su familia”.

En materia internacional, el Estado Mexicano tiene suscrito -entre otros- el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales y el Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales "Protocolo de San Salvador", en los que se reconoce el derecho al "mínimo vital" o "mínimo existencial"; concebido como un derecho fundamental que se apoya en los principios del Estado social de derecho, dignidad humana, solidaridad y protección de ciertos bienes constitucionales; el cual, si se carece de este mínimo básico, las coordenadas centrales del orden constitucional carecen de sentido⁸.

Este aspecto constituye el derecho al mínimo vital, que se alinea con las habilidades, condiciones fundamentales y beneficios sociales imprescindibles para que un individuo pueda vivir sin el temor y las cargas que imponen la pobreza o las necesidades no atendidas que restringen su libertad. Así, este derecho incluye todas las acciones, ya sean positivas o negativas, requeridas para garantizar que una persona no vea su valor intrínseco como ser humano reducido de manera inconstitucional, a causa de la falta de las condiciones materiales que le permitan tener una vida digna.

En el artículo 11 del citado Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, se adjetivó por primera vez a la vivienda como adecuada, pero no

8 México, Tesis Aislada I.4o.A.12 K (10a.), Registro digital: 2002743, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias Constitucional y Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XVII, febrero de 2013, Tomo 2, p.1345.

como derecho, sino como recurso para alcanzar el derecho a un nivel de vida adecuado; y no fue sino hasta diciembre de 1991, cuando en la Observación General N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU (sexto período de sesiones, 1991; Doc. de la ONU E/1992/23, anexo III, pág. 114); se consolidó la noción del “derecho a una vivienda adecuada”. Desde ese momento, varios tratados internacionales relacionados con los derechos humanos han reconocido o mencionado el derecho a una vivienda adecuada o alguno de sus elementos, tales como la protección del hogar y la privacidad.

La Organización de Naciones Unidas -en el referido Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966- define a la vivienda adecuada como la disponibilidad de un espacio habitable que cuente con seguridad, iluminación y ventilación adecuadas, además de ofrecer infraestructura esencial y estar ubicada en un lugar que proporcione acceso al empleo y a servicios básicos, todo ello a un precio accesible. Esto implica el derecho a vivir en un entorno seguro, pacífico y digno, lo que a su vez contribuye al bienestar físico y mental, al desarrollo personal, así como a la privacidad e intimidad de los individuos. Es decir, establece que una vivienda adecuada debe⁹ brindar más que cuatro paredes y un techo. Deben satisfacerse varias condiciones para que pueda considerarse que constituye “vivienda adecuada”. Estos elementos son tan fundamentales como la oferta y disponibilidad básicas de vivienda.

⁹ Folleto informativo 21 (Rev. 1): “El derecho a una vivienda adecuada”, Naciones Unidas, Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado, ONU Hábitad, noviembre de 2009, visible en la página de internet (chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf), consulta: marzo de 2025.

Además, la Organización de las Naciones Unidas considera que para que la vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo los siguientes elementos¹⁰:

Elementos de una vivienda adecuada



Figura 1. Elementos de una vivienda adecuada. Fuente: ONU-HABITAD (Página de internet).

□ La seguridad de la tenencia: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.

□ Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: la vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.

□ **Asequibilidad**: la vivienda no es adecuada si su **costo** pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.

¹⁰ Visible en la página de internet de ONU-HABITAD (<https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>), abril de 2019, consulta marzo de 2025.

- ☐ Habitabilidad: la vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- ☐ Accesibilidad: la vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
- ☐ Ubicación: la vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.
- ☐ Adecuación cultural: la vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.

Las características del derecho a una vivienda adecuada están definidas principalmente en la Observación general N° 4 del Comité (1991) sobre el derecho a una vivienda adecuada y en la Observación general N° 7 (1997) sobre desalojos forzosos¹¹; las cuales, se detallan a continuación:

- El derecho a una vivienda adecuada abarca libertades. Estas libertades incluyen en particular:

¹¹ Folleto informativo 21 (Rev. 1): “El derecho a una vivienda adecuada”, Naciones Unidas, Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado, ONU Habitat, noviembre de 2009, p. 3, visible en la página de internet ([chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf)), consulta: marzo de 2025.

- ☐ La protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar;
- ☐ El derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia;
- ☐ El derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación.

• El derecho a una vivienda adecuada contiene otros derechos. Entre ellos figuran:

- ☐ La seguridad de la tenencia;
- ☐ La restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio;
- ☐ El acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada;
- ☐ La participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.

Ahora bien, considerando que el derecho a una vivienda adecuada incumbe a los Estados, es que la mayoría de ellos ha ratificado por lo menos un tratado internacional relativo a la vivienda adecuada y se han comprometido a proteger el derecho a una vivienda adecuada mediante declaraciones y planes de acción internacionales o documentos emanados de conferencias internacionales. Varias constituciones protegen el derecho a una vivienda adecuada o declaran la responsabilidad general del Estado de asegurar una vivienda y condiciones de vida adecuadas para todos. Los tribunales de varios sistemas jurídicos también han fallado sobre casos relativos al disfrute de ese derecho, abarcando por ejemplo los desalojos forzosos, la protección de los locatarios, la discriminación en materia de vivienda o el acceso a servicios básicos en esta esfera.¹²

¹² Folleto informativo 21 (Rev. 1): “El derecho a una vivienda adecuada”, Naciones Unidas, Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado, ONU Habitat, noviembre de 2009, visible en la página de internet (chrome-

Con base en esta idea, es responsabilidad del Estado asegurar la estabilidad jurídica en la posesión; proveer servicios, recursos, comodidades e infraestructura que favorezcan la salud, la seguridad y el bienestar, incluyendo servicios públicos y de emergencia; mantener gastos que sean asequibles y no pongan en riesgo la satisfacción de otras necesidades esenciales; facilitar el acceso a una vivienda que salvaguarde la integridad física de quienes la habitan; garantizar un acceso adecuado y sostenible a los recursos necesarios para alcanzar esa vivienda; y, por último, crear un ambiente que fomente la manifestación de su identidad cultural.

Por otro lado, resulta importante precisar que las obligaciones de los Estados¹³, en cuanto al derecho a una vivienda adecuada, son de tres categorías, a saber: respetar, proteger y realizar.

*Obligación de respetar: requiere que los Estados se abstengan de una injerencia directa o indirecta en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada.

Por ejemplo, los Estados deben abstenerse de efectuar desalojos forzosos y demoler viviendas; de denegar la seguridad de tenencia a determinados grupos; de imponer prácticas discriminatorias que limiten el acceso de la mujer y su control sobre la

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgglefindmkaj/https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf), consulta: marzo de 2025.

13 Folleto informativo 21 (Rev. 1): “El derecho a una vivienda adecuada”, Naciones Unidas, Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado, ONU Habitat, noviembre de 2009, visible en la página de internet (chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgglefindmkaj/https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf), consulta: marzo de 2025.

vivienda, la tierra y el patrimonio; de transgredir el derecho a la privacidad y la protección del hogar; de denegar la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio a determinados grupos; y de contaminar los recursos hídricos.

*Obligación de proteger: exige que los Estados impidan la injerencia de terceros en el derecho a una vivienda adecuada.

Los Estados deben adoptar legislación u otras medidas para cerciorarse de que los actores privados —los propietarios de viviendas, los promotores inmobiliarios, los propietarios de tierras y las empresas— cumplan las normas de derechos humanos relativas al derecho a una vivienda adecuada.

Los Estados deben, por ejemplo, reglamentar los mercados de la vivienda y los arrendamientos de manera de promover y proteger el derecho a una vivienda adecuada; garantizar que los bancos y las instituciones financieras concedan financiación para la vivienda sin discriminación; asegurar que el suministro privado de agua, saneamiento y otros servicios básicos conexos no ponga en peligro su disponibilidad, accesibilidad, aceptabilidad y calidad; velar por que esos servicios no sean suspendidos arbitraria e ilegalmente por terceros; prevenir las prácticas discriminatorias en materia de herencia que afectan el acceso de la mujer y su control sobre la vivienda, la tierra y el patrimonio; asegurar que los propietarios de viviendas no discriminen contra determinados grupos; velar por que los actores privados no lleven a cabo desalojos forzosos.

*Obligación de realizar: comporta la exigencia de que los Estados adopten las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias, judiciales, de promoción y de otro tipo que sean apropiadas para la realización plena del derecho a una vivienda adecuada.

Los Estados deben, por ejemplo, adoptar una política o un plan de vivienda nacional que defina los objetivos de desarrollo del sector de la vivienda, centrándose en los grupos desfavorecidos y marginados; determine los recursos disponibles para lograr esos objetivos; describa el modo más económico de utilizarlos; exponga las responsabilidades y plazos para la aplicación de las medidas necesarias; de seguimiento a los resultados; y asegure recursos adecuados para los casos de violaciones.

De conformidad con la obligación de realizar, los Estados también deben, progresivamente y en la medida que se lo permitan los recursos que disponen, prevenir y solucionar la carencia de vivienda; proporcionar la infraestructura física necesaria para que la vivienda sea considerada adecuada (este requisito abarca la adopción de medidas para asegurar el acceso universal y no discriminatorio a la electricidad, el agua potable, un saneamiento adecuado, la recogida de basuras y otros servicios esenciales); y asegurar, especialmente por medio de subsidios y otras medidas, una vivienda adecuada a las personas o grupos que, por motivos fuera de su control, no pueden disfrutar del derecho a una vivienda adecuada.

Resulta importante precisar que el Sector Privado tiene una participación en cuanto al derecho a una vivienda adecuada, sin que esto implique, de ninguna manera, que dicha

obligación recaiga en los particulares, ya que como se ha mencionado, corresponde al estado mexicano satisfacerlo.

Lo anterior, porque las empresas y el sector privado son actores importantes (los promotores inmobiliarios, las empresas de construcción, los proveedores de infraestructura, los dueños de los inmuebles) ya que participan¹⁴ directamente en la construcción de una proporción considerable del parque de viviendas y en el uso de estas.

Esto, porque en México los convenios de arrendamiento y los contratos de compraventa entre particulares satisfacen una proporción importante de las necesidades en materia de vivienda; de igual forma, la construcción de la vivienda y los servicios de intermediación de ésta pueden, como sector privado, tener un efecto negativo en el derecho a una vivienda adecuada. Esto puede ocurrir tanto en el contexto del diseño y construcción de proyectos de desarrollo habitacional, en el de los agentes inmobiliarios o de los propietarios privados, porque -por ejemplo- pueden efectuar desalojos forzosos o discriminar contra determinados grupos mediante el cobro de alquileres exorbitantes o mediante la asignación de precios elevados a las viviendas enajenadas.

Ahora bien, en lo que respecta al Estado Mexicano, éste no solo reconoce en su Carta Magna el derecho fundamental de los mexicanos de disfrutar una vivienda, sino también reconoce que esta debe ser digna y decorosa; además, precisa -a modo de

14 Folleto informativo 21 (Rev. 1): “El derecho a una vivienda adecuada”, Naciones Unidas, Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado, ONU Habitat, noviembre de 2009, visible en la página de internet (chrome-extension://efaidnbmninnibpcapjcgglefindmkaj/https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf), consulta: marzo de 2025.

garantía- que se establecerán en Ley los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar esos objetivos. Tal y como lo señala en el artículo 4, noveno párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que transcribo a continuación para pronta referencia: *“Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”*

Al respecto, para efectos de establecer los referidos instrumentos y apoyos necesarios para que toda familia mexicana tenga el derecho a disfrutar una vivienda digna y decorosa, el Estado mexicano creó la Ley de Vivienda (la cual se abordará con mayor detalle más adelante), misma que es reglamentaria al referido artículo 4, noveno párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley que en su artículo 2, considerará que para que una vivienda sea digna y decorosa, debe cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y que, además, brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

1.5. Ideas erróneas sobre el derecho a una vivienda

*El derecho a una vivienda adecuada¹⁵ no exige que el Estado construya viviendas para toda la población. Una de las ideas erróneas más frecuentes vinculadas al derecho a una

15 Folleto informativo 21 (Rev. 1): “El derecho a una vivienda adecuada”, Naciones Unidas, Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado, ONU Habitat, noviembre de 2009, pp. 6 y 7, visible en la página de internet (chrome-

vivienda adecuada es que requiere que el Estado construya viviendas para toda la población, y que las personas que carecen de vivienda puedan pedirla automáticamente al gobierno. Si bien la mayoría de los gobiernos participan en cierta medida en la construcción de viviendas, el derecho a una vivienda adecuada evidentemente no obliga al gobierno a construir el parque de viviendas para toda la nación.

En su lugar, el derecho a tener una vivienda digna incluye las acciones necesarias para evitar la falta de un hogar, impedir los desalojos involuntarios, combatir la discriminación, enfocarse en los grupos más desfavorecidos y marginados, garantizar la estabilidad en la tenencia para todos y asegurar que el hogar de cada individuo sea apropiado.

Estas acciones pueden necesitar que el gobierno actúe en diferentes áreas: legislativa, administrativa, de políticas o de prioridades de gastos. Se pueden implementar utilizando un enfoque favorable a la vivienda en el que el gobierno, en lugar de ser un proveedor de viviendas, se transforma en un facilitador para el trabajo de todos los que participan en la creación y mejora de la vivienda.

Las Naciones Unidas ha respaldado desde 1988 políticas, estrategias y programas que se basan en este criterio, como parte de la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el dos mil¹⁶. No obstante, en algunas situaciones, el gobierno puede tener que proporcionar

extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf), consulta: marzo de 2025.

¹⁶ Naciones Unidas, *Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000*, Asamblea General A/C.2/42/L.33, 30 de octubre de 1987, Cuadragésimo segundo período de sesiones, Segunda Comisión, visible en la página de internet (<https://digitallibrary.un.org/record/files>), consulta marzo de 2025.

apoyo directo, que incluye viviendas o ayudas relacionadas con la vivienda, especialmente para aquellos que han sido afectados por desastres naturales o provocados por humanos, así como para los grupos más vulnerables de la población. Por otro lado, varias acciones necesarias para asegurar el derecho a una vivienda adecuada solo exigen que el Estado evite ciertas prácticas o medidas.

*El derecho a una vivienda digna no es oponible a las personas particulares, sino que corresponde al estado mexicano satisfacerlo¹⁷; en tanto que es el obligado a efectuar las acciones destinadas a satisfacer ese derecho, como la implementación de medidas legislativas, administrativas, presupuestarias, judiciales, de promoción y de otro tipo, siempre que esto sea legal y materialmente factible, dentro del contenido amplio del derecho a la vivienda.

En términos de lo dispuesto en el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las personas tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, pero simétricamente a ese derecho surge una obligación fundamental, cuyo titular de ese deber constitucional, es el Estado Mexicano.

*Para finalizar este apartado, se considera importante precisar que en este trabajo de investigación, los términos “vivienda digna” y “vivienda adecuada” se emplearon indistintamente; es decir, se les dio un uso no diferenciado, considerando que¹⁸ dichas

¹⁷ México, Tesis Aislada XXIV.1o.1 CS (11a.), con Registro digital 2025952, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Undécima Época, Materia Constitucional, Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 22, febrero de 2023, Tomo IV, p. 3630.

¹⁸ Mejía-Escalante, M. (2016). *La vivienda digna y la vivienda adecuada. Estado del debate*. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 9(18), 292-307. <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.cvu9-18.vdva>.

expresiones se utilizan indistintamente en variados escenarios asociados al ámbito académico y a la política urbana -como en los reportes de agencias multilaterales que presentan en sus diagnósticos el grado de vivienda adecuada para los países del mundo basados en el indicador Vivienda Adecuada del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1991-; así como, en escenarios asociados al aspecto político e institucional. Ámbitos en los que -de igual manera- se utilizan indistintamente estas dos nociones, incluso cuando se presentan traducciones entre el español y el inglés, cuya finalidad radica en vislumbrar las delimitaciones conceptuales de la vivienda digna y la adecuada.

2. CONTEXTO ACTUAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

2.1. La vivienda en cifras estadísticas

En México, el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI) es¹⁹ organismo público autónomo responsable de normar y coordinar el Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, así como de captar y difundir información en cuanto al territorio, los recursos, la población y economía, que permite dar a conocer las características de nuestro país y ayudar a la toma de decisiones.

Ahora bien, considerando que el mencionado Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática es el organismo público encargado de recopilar y difundir información sobre el territorio, la población, la economía y los recursos de México; atenderemos las cifras oficiales arrojadas por el último Censo de Población y Vivienda 2020 (Censo 2020) realizado por dicho Instituto del 02 al 27 de marzo de 2020; en el cual, participaron²⁰ poco más de 147 mil entrevistadoras y entrevistadores que recorrieron los cerca de dos millones de kilómetros cuadrados del territorio nacional, visitando cada una de las viviendas para obtener información sobre estas, contar a la población que vive en México e indagar sobre sus principales características demográficas, socioeconómicas y culturales.

¹⁹ Visible en la página de internet del INEGI (https://www.inegi.org.mx/inegi/quienes_somos.html), consulta: marzo de 2025.

²⁰ Visible en la página de internet del INEGI (<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>.) consulta: marzo de 2025.

De acuerdo con el referido Censo de Población y Vivienda 2020²¹, en México viven 126'014,024 personas:

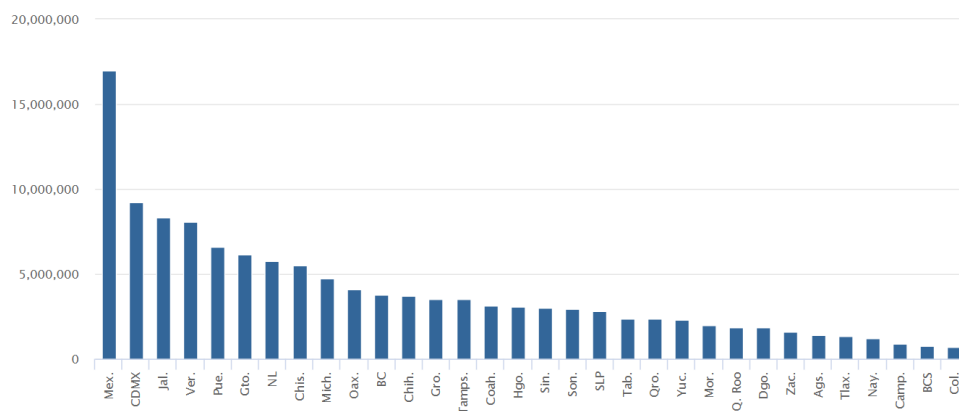


Figura 2. Personas en México. Fuente: INEGI - Censos y Conteos de Población y Vivienda (2020).

Durante los últimos 70 años, la población en México ha crecido poco más de cuatro veces. En 1950 había 25.8 millones de personas; en 2020 hay 126 millones. De 2010 a 2020, la población se incrementó en 14 millones de habitantes²².

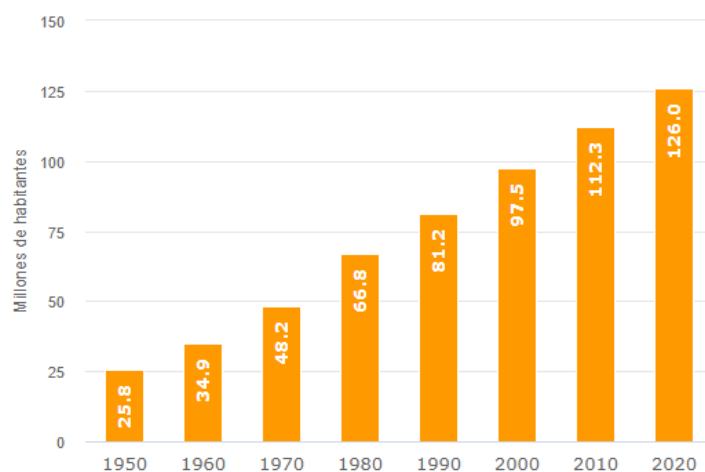


Figura 3. Población total en México. Fuente: INEGI-Censos de Población y Vivienda (2010-2020).
INEGI-Indicadores Sociodemográficos de México (1930-2000).

²¹ Visible en la página de internet del INEGI (<https://cuentame.inegi.org.mx>), consulta: marzo de 2025.

²² Visible en la página de internet del INEGI (<https://cuentame.inegi.org.mx>), consulta: marzo de 2025.

Comparado con otros países, en 2000 México ocupaba el lugar once dentro de las naciones más pobladas del mundo²³.

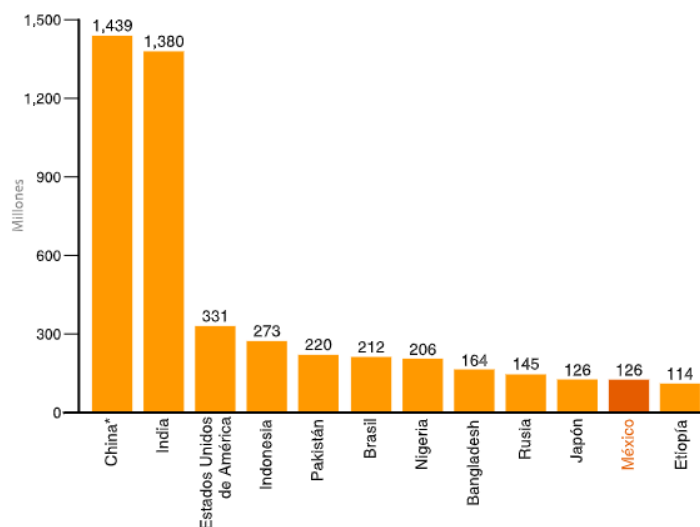


Figura 4. Países más poblados del mundo 2020. Fuente: INEGI-Censos de Población y Vivienda (2020).

Tal y como se mencionó, de acuerdo con el referido Censo de Población y Vivienda 2020²⁴, en México viven 126'014,024 personas; la cuales, habitan en 35'219,141 viviendas particulares habitadas²⁵:

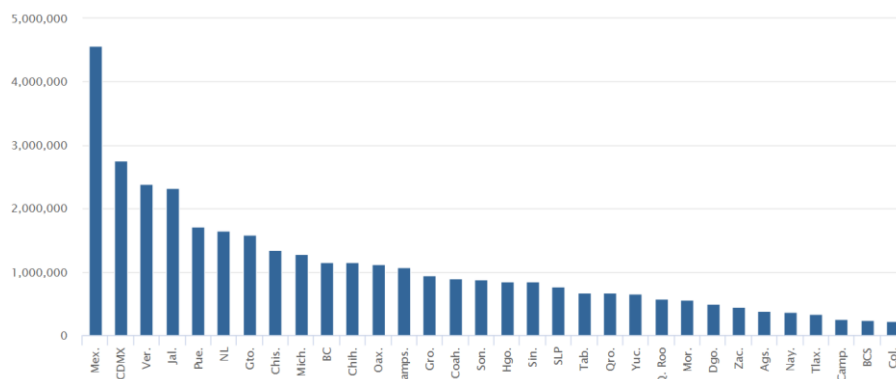


Figura 5. Viviendas Particulares Habitadas. Fuente: INEGI-Censos y Conteos de Población y Vivienda (2020).

²³ Visible en la página de internet del INEGI (<https://cuentame.inegi.org.mx>), consulta: marzo de 2025.

²⁴ Visible en la página de internet del INEGI (<https://cuentame.inegi.org.mx>), consulta: marzo de 2025.

²⁵ Visible en la página de internet del INEGI (<https://www.inegi.org.mx/app/saic/?cue=construccion>), consulta: marzo de 2025.

Ahora bien, una vez definido el concepto y criterios para considerar una vivienda adecuada, se planteará la situación actual en México respecto a una vivienda adecuada; como resultado del último censo de población y vivienda realizado por el INEGI en el año 2020, se tiene que el noventa y nueve por ciento de las viviendas habitadas (34'866,950) cuenta con energía eléctrica; que el noventa y seis por ciento (33,810,375) tiene drenaje conectado a la red pública y que sólo el setenta y ocho por ciento (27,470,930) disponen de agua entubada dentro de la vivienda:

A nivel nacional en 2020, de las viviendas particulares habitadas

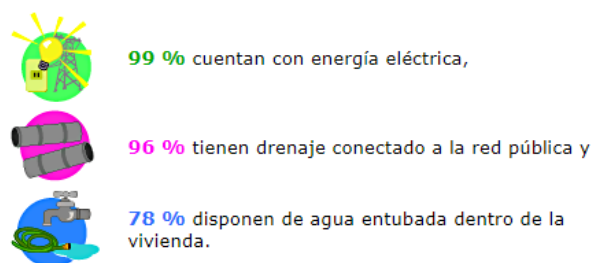


Figura 6. Servicios en Viviendas Particulares Habitadas. Fuente: INEGI-Censo de Población y Vivienda (2020).

En México existen 17,770 asentamientos irregulares, de los cuales el 99% se encuentran en zonas de riesgo. Estos asentamientos carecen de servicios básicos como agua potable, saneamiento y electrificación, lo que limita las oportunidades de desarrollo y perpetúa las desigualdades sociales y territoriales, afectando especialmente a los grupos históricamente marginados²⁶.

²⁶ México, Decreto por el que se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, emitido por la C. Claudia Sheinbaum Pardo, Presidenta de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril de 2025, p. 29.

A estos retos hay que añadir la carencia de infraestructura adecuada y la falta de políticas de movilidad y transporte coordinadas, factores que intensifican las desigualdades entre regiones, promueven un desarrollo territorial desigual y provocan una disminución en la eficiencia del uso del suelo y de los recursos públicos. La especulación en el mercado inmobiliario agrava el daño ambiental, fomenta la fragmentación de las ciudades y encarece la tierra y la vivienda.

Como resultado del último censo de población y vivienda realizado por el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática en el año 2020, se conoció que el 21.1% de los hogares del país enfrentaban necesidades insatisfechas de vivienda, lo que significa que millones de hogares requieren alquilar, comprar o autoproducir una vivienda. Además, el 58% de las viviendas mexicanas requieren construcción, ampliación o mejora, y el 24.6% de las viviendas tiene 31 años o más de antigüedad, lo que hace urgente la renovación o sustitución de muchas de ellas²⁷.

En la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) de 2022, se dio a conocer que un 24.3% de las casas en México enfrenta rezago en materia de vivienda, y que hay 6.1 millones de viviendas sin ocupantes. Asimismo, un 9.1% de las personas enfrenta problemas relacionados con la calidad y el espacio de sus hogares, mientras que el 17.8% no cuenta con servicios esenciales. El hacinamiento afecta a un 5.8% de la población, especialmente en áreas rurales, y un 2.9% vive en casas con pisos de tierra, lo que posiciona a México entre los países con los más altos índices de

²⁷ México, Decreto por el que se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, emitido por la C. Claudia Sheinbaum Pardo, Presidenta de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril de 2025, p. 29.

hacinamiento; entendiendo el hacinamiento como²⁸ cuando el número de ocupantes de una vivienda excede la capacidad del espacio disponible, ya sea medido como habitaciones, dormitorios o superficie, se produce una situación de hacinamiento que tiene resultados negativos para la salud física y mental.

A nivel nacional, se estima²⁹ que existe un déficit de 8.2 millones de viviendas, lo que representa el 23.3% del total de viviendas particulares habitadas. La escasez de nueva vivienda se ha acentuado por el encarecimiento del financiamiento e insumos, resultando en precios elevados para la adquisición de viviendas. En 2022, los gastos de alquiler representaron el 4.9% de los ingresos de un hogar promedio, con una variación de hasta 8.6 puntos porcentuales entre los hogares más ricos y los más pobres, siendo los del primer decil (hogar promedio) los que más alquilan.

Desde 2016 ha habido³⁰ una caída generalizada en la producción de vivienda, afectando principalmente a las familias de bajos ingresos. Entre 2016 y 2024 la oferta de vivienda se redujo en 61.4%, y la vivienda de interés social vio una caída de 77.2%. El 44.5% de los hogares sin vivienda propia se concentra en cinco entidades federativas, y el déficit se agrava en estados como Guerrero, Tlaxcala, Tabasco, Chiapas, Baja California Sur y la Ciudad de México.

²⁸ Visible en la página de internet de *National Library of Medicine* (<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK583397/>), Directrices de la OMS sobre Vivienda y Salud. Definición de Evans G., *The built environment and mental health. Journal of Urban Health*, 2003, 80(4):536–55, consulta: marzo de 2025.

²⁹ México, Decreto por el que se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, emitido por la C. Claudia Sheinbaum Pardo, Presidenta de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril de 2025, pp. 29 y 30.

³⁰ México, Decreto por el que se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, emitido por la C. Claudia Sheinbaum Pardo, Presidenta de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril de 2025, p. 30.

El encarecimiento de la vivienda ha dificultado³¹ su asequibilidad. Entre 2018 y 2024 el valor promedio de inmuebles pasó de 987 mil pesos a más de dos millones de pesos, con la Ciudad de México registrando el valor más alto en 2024: 4.6 millones de pesos. Se estima que el 60% de los hogares no pueden adquirir viviendas de más de 500 mil pesos.

Considerando las cifras anteriores, es que el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030 consideró necesario implementar una política de vivienda que garantice el acceso a vivienda a las personas sin seguridad social, de bajos ingresos, vulnerables y discriminadas; por lo que este trabajo de investigación pretende aportar una solución a la problemática el encarecimiento de la vivienda que enfrenta nuestro país.

2.2. La vivienda en la economía

Con la finalidad de asentar un panorama real de la implicación que tiene la vivienda en la economía mexicana, este apartado se basará en los resultados de la Cuenta Satélite de Vivienda de México (CSVN) 2023 que tiene el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI); esto, porque este producto estadístico ofrece datos sobre la dimensión, participación, evolución e impacto económico de las actividades ligadas con la producción, adquisición, uso, regulación y fomento de la vivienda. La Cuenta Satélite de Vivienda de México se elaboró con base en los lineamientos internacionales y, como parte

³¹ México, Decreto por el que se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, emitido por la C. Claudia Sheinbaum Pardo, Presidenta de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril de 2025, p. 30.

del Sistema de Cuentas Nacionales de México (SCNM), resulta útil para la toma de decisiones en materia de vivienda³².

Considero importante mencionar que, según información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, dicho manual se elaboró³³ de manera conjunta por Naciones Unidas (NU), el Banco Mundial, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos, el Fondo Monetario Internacional y la Oficina de Estadística de la Comisión Europea. Además, se consideraron las «Recomendaciones Internacionales para las Estadísticas de la Construcción» y el manual *Household Accounting: Experience in concepts and compilation*, ambos de Naciones Unidas.

Producto Interno Bruto del sector Vivienda

El Producto Interno Bruto (PIB) del sector de la vivienda en México comprende³⁴ ochenta y cuatro actividades, como son, entre otras, la edificación de vivienda, los servicios inmobiliarios y de alquiler, los servicios financieros y de seguros, etc. Dicho PIB en 2023 alcanzó un monto de 1'596,333 millones de pesos corrientes; ésto es, que el PIB del sector de la vivienda tuvo una participación del 5.3% en el PIB de la economía total de México.

³² Visible en la página de internet del INEGI (<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/CSVM/CSVM2023.pdf>), Comunicado de prensa 672/24 del 21 de noviembre de 2024, emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, p. 1.

³³ Visible en la página de internet del INEGI (<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/CSVM/CSVM2023.pdf>), Comunicado de prensa 672/24 del 21 de noviembre de 2024, emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, p. 4.

³⁴ Visible en la página de internet del INEGI (<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/CSVM/CSVM2023.pdf>), Comunicado de prensa 672/24 del 21 de noviembre de 2024, emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, p. 1.

Resulta importante precisar que el PIB del sector de la vivienda, respecto a cifras del 2018, aumentó³⁵ 2.6% en 2023, y que el total de la economía mexicana creció 3.2%. De 2003 a 2023, esta actividad registró una tasa media de crecimiento anual de 1.6 %, según se detalla en la siguiente gráfica:

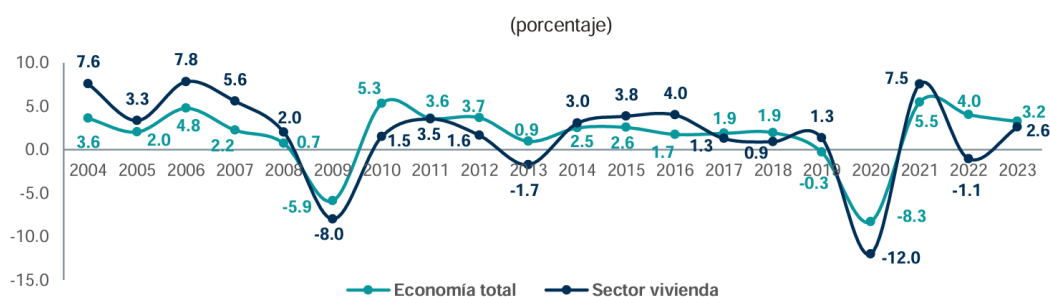


Figura 7. Evolución del Producto Interno Bruto de la Economía Total y del Sector Vivienda. Fuente: INEGI- Cuenta Satélite de Vivienda de México (2023).

Ahora bien, según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), ese 5.3%³⁶ que representa el PIB del sector de la vivienda en el PIB de la economía total de México, se distribuye -según el tipo de producción- de la siguiente manera:

PORCENTAJE EN EL PIB DE VIVIENDA	TIPO DE PRODUCCIÓN	ESPECIFICACIÓN
57.9 %	Producción para uso final propio	Bienes y servicios que generan los hogares para su propio consumo: autoconstrucción, ampliación y mejoramiento de vivienda, autoproducción y supervisión e inspección.
41.2 %	Producción para el mercado	
0.9 %	Producción no de mercado	Bienes y servicios que se ofrecen a precios no significativos o que no inciden en las decisiones de quienes los producen o compran, y que por lo general los proveen el gobierno o las instituciones sin fines de lucro.

³⁵ Visible en la página de internet del INEGI

(<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/CSVM/CSVM2023.pdf>), Comunicado de prensa 672/24 del 21 de noviembre de 2024, emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, p. 1.

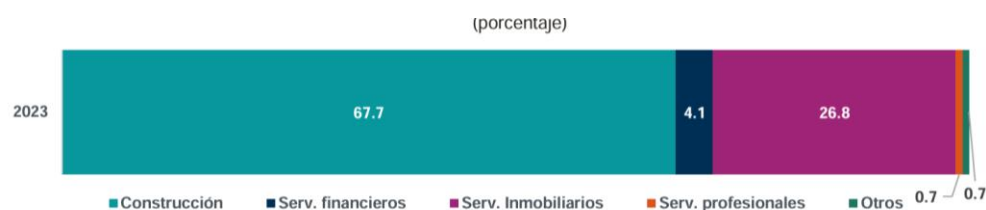
³⁶ Visible en la página de internet del INEGI

(<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/CSVM/CSVM2023.pdf>), Comunicado de prensa 672/24 del 21 de noviembre de 2024, emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, p. 5.

Por otra parte, según el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN)³⁷, el referido 5.3% que representa el PIB del sector de la vivienda en el PIB de la economía total de México, se distribuye -según el tipo de servicio- de la siguiente manera:

PORCENTAJE EN EL PIB DE VIVIENDA	TIPO DE SERVICIO
67.7 %	Servicios de construcción (edificación, ampliación y mejoramiento residencial).
26.8 %	Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles relacionados con la vivienda.
4.1 %.	Servicios financieros y de seguros vinculados con el sector de la vivienda.
0.7 %	Servicios Profesionales relacionados con el sector de la vivienda.
0.7 %	Otros

Lo anterior, según se esquematiza a continuación:



Notas: La suma de los parciales puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Figura 8. Producto Interno Bruto del Sector Vivienda. Fuente: INEGI-Cuenta Satélite de Vivienda de México (2023).

Según una clasificación funcional³⁸ en materia de vivienda, las actividades que más aportaron a su PIB fueron:

³⁷ Visible en la página de internet del INEGI

(<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/CSVM/CSVM2023.pdf>), Comunicado de prensa 672/24 del 21 de noviembre de 2024, emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, p. 6.

³⁸ Visible en la página de internet del INEGI

(<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/CSVM/CSVM2023.pdf>), Comunicado de prensa 672/24 del 21 de noviembre de 2024, emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, p. 5.

PORCENTAJE EN EL PIB DE VIVIENDA	ACTIVIDAD
54.5 %	Autoproducción.
23.6 %	Alquiler efectivo.
9.0 %	Producción de unidades económicas.
3.9 %	Financiamiento para la compra o mejoramiento de vivienda.
3.0 %	Servicios inmobiliarios.
2.5 %	Planeación, diseño y trabajos especializados.
2.2 %	Autoconstrucción.
1.3 %	Otras actividades.

Lo anterior, según se esquematiza a continuación:

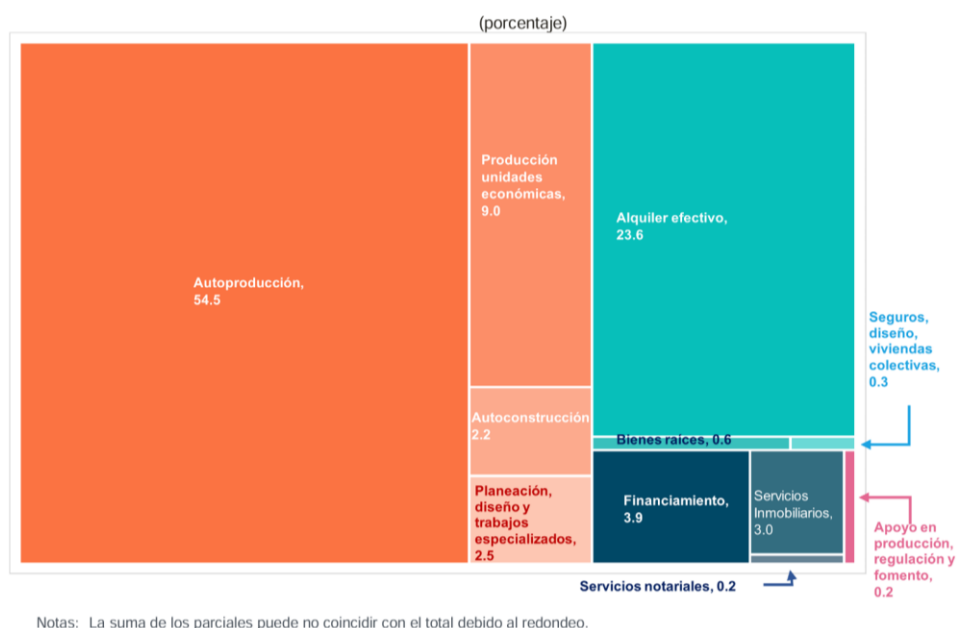


Figura 9. Producto Interno Bruto de la Vivienda por Ámbito y Clasificación Funcional. Fuente: INEGI-Cuenta Satélite de Vivienda de México (2023).

Puestos de Trabajo

Las actividades vinculadas con el sector de la vivienda en 2023 generaron³⁹ 2'185,532 puestos de trabajo, cantidad que representa el 5.4 % del total de puestos de trabajo en la

³⁹ Visible en la página de internet del INEGI (<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/CSVM/CSVM2023.pdf>), Comunicado de prensa 672/24 del 21 de noviembre de 2024, emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, p. 9.

economía total de México. De ese total, el 84.7 % se generó en el sector de la construcción y el 10.7 % en los servicios inmobiliarios y de alquiler; el resto se originó en actividades de servicios financieros y de seguros, entre otros; lo anterior, tal y como se grafica a continuación:



Nota: La suma de los parciales puede no coincidir con el total debido al redondeo.

Otros comprende los puestos de trabajo en los sectores de servicios educativos, de asistencia social, alojamiento temporal, sin fines de lucro y actividades de gobierno.

Figura 10. Puesto de Trabajo de la Vivienda por Sector de Actividad. Fuente: INEGI-Cuenta Satélite de Vivienda de México (2023).

2.3. Acciones puntuales del estado en materia del derecho a la vivienda

Teniendo claro que el derecho a una vivienda adecuada es responsabilidad de los Estados, y que aquellos comprometidos han incluido constitucionalmente ese derecho, han ratificado por lo menos un tratado internacional en dicha materia y han implementado medidas, políticas y programas tendientes a proteger y procurar el desarrollo de la vivienda en los aspectos normativos, tecnológicos, productivos y sociales, mediante declaraciones, planes de acción nacionales o internacionales, que promuevan e impulsen las acciones de las diferentes instituciones de los sectores público, social y privado, en sus respectivos ámbitos de competencia; se analizarán las acciones puntuales que en concreto

el Estado Mexicano ha implementado con la finalidad de proteger y procurar el derecho constitucional a una vivienda adecuada para todos los mexicanos.

El Estado Mexicano ha implementado la Ley de Vivienda como herramienta para garantizar el derecho a una vivienda adecuada, misma que fue expedida siendo entonces presidente de los Estados Unidos Mexicanos, el C. Vicente Fox Quesada, y publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, cuya última reforma se publicó en dicho Diario el 14 de junio de 2024.

La Ley de Vivienda es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos en materia de vivienda, y tiene por objeto impulsar y organizar las actividades inherentes a la vivienda, con la participación de los sectores social y privado; ello, con el establecimiento y la regulación de la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa; esto, según se establece en el artículo 1.

Esta Ley establece que la⁴⁰ política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que en ella se señalan, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de

⁴⁰ México, artículo 1 de la Ley de Vivienda publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma publicada Diario Oficial de la Federación el 14 de junio de 2024.

población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.

Las disposiciones de la Ley de Vivienda deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda, según se establece en el artículo 3 de la Ley de Vivienda; artículo en el cual, también se establece que las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere ese ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

La Ley de Vivienda (y demás ordenamientos concretos que resulten aplicables) también regula a las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, ya que quedan sujetas a las disposiciones de esa Ley. Respecto a los organismos encargados de financiar programas de vivienda para los trabajadores, conforme a la obligación prevista en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se rigen en los términos de las leyes que regulan su propia organización y funcionamiento, y coordinan sus lineamientos de política general y objetivos a lo que marca la Ley y el Plan Nacional de Desarrollo.

En el artículo 5 de la Ley de Vivienda se prevé que las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda deberán considerar

los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, ya sea en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia, como son, entre otras: la promovida empresarialmente y la autoproducida o autoconstruida.

De igual forma, en dicho artículo se prevé que las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda deberán considerar las diversas necesidades habitacionales, como pueden ser:

- +adquisición o habilitación de suelo;
- +lotes con servicios mínimos;
- +parques de materiales;
- +mejoramiento de vivienda;
- +sustitución de vivienda;
- +vivienda nueva;
- +capacitación, asistencia integral e investigación de vivienda y suelo.

Todo lo anterior, con el afán de propiciar que la oferta de vivienda digna refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.

2.3.1. Política Nacional de Vivienda

Ahora bien, otra de las acciones puntuales que en concreto el Estado Mexicano ha implementado con la finalidad de proteger y procurar el derecho constitucional a una

vivienda adecuada para todos los mexicanos, es la creación de la Política Nacional de Vivienda, definida en la fracción XII del artículo 4 de la Ley de Vivienda como: *“el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa.”*

Ahora bien, para que la Política Nacional de Vivienda cumpla⁴¹ los fines de la Ley de Vivienda, debe considerar los siguientes lineamientos:

- I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;
- II. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;
- III. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;

⁴¹ México, artículo 6 de la Ley de Vivienda publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma publicada Diario Oficial de la Federación el 14 de junio de 2024.

IV. Fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares;

V. Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;

VI. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano;

VII. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;

VIII. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio nacional, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional;

IX. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias;

X. Establecer esquemas y mecanismos institucionales de coordinación intergubernamental e interestatal en las zonas urbanas para hacer viable la

convivencia en esos espacios que exhiben la diversidad social, política y cultural de la nación;

XI. Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de diversas regiones del país, incluidos los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, principalmente situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del mejoramiento continuo de sus viviendas e infraestructura pública, y

XII. Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación, que emite el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, para atender el direccionamiento de los programas federales, estatales y municipales en materia de vivienda.

2.3.2. Plan Nacional de Desarrollo

El Plan Nacional de Desarrollo es un documento clave en el que el Gobierno de México establece los objetivos, estrategias y prioridades para impulsar el desarrollo del país durante cada sexenio. Este documento incluye un diagnóstico de la situación actual del momento en que se elabora el documento y define las metas concretas para atender las necesidades de la población en áreas como educación, salud, empleo, seguridad, y sostenibilidad.

El pasado 15 de abril de 2025 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, para la elaboración de este plan se realizaron diversas convocatorias en las que se invitó a participar a la población mediante foros estatales que se organizaron en cada una de las treinta y dos entidades federativas o mediante el envío en línea de propuestas; con la finalidad de permitir que las voces y perspectivas de distintos grupos sociales fueran escuchadas, en aras de fortalecer la democracia y asegurando que el Plan reflejara las necesidades y aspiraciones de todas las personas.

El Plan Nacional de Desarrollo también tiene como base el Proyecto de Nación que encabeza la Dra. Claudia Sheinbaum Pardo, en donde fundamenta los cien compromisos de su gobierno para el periodo 2025-2030; compromisos que se agrupan en las llamadas catorce repúblicas; respecto de las cuales, para efectos de este trabajo de investigación relacionado con la enajenación y construcción de la vivienda en México, abundaremos respecto a la “VI. República con acceso a la vivienda”, que contempla los siguientes puntos:

- 48. Construcción de un millón de casas con programa de vivienda popular.
- 49. Programa masivo de escrituración de casas.
- 50. Programa de mejora urbana en el Estado de México.

Este Plan Nacional de Desarrollo se articula sobre los siguientes cuatro ejes generales:

1. Gobernanza con justicia y participación ciudadana.
2. Desarrollo con bienestar y humanismo.
3. Economía moral y trabajo.
4. Desarrollo sustentable.

Y, de igual forma, se articula sobre los siguientes tres ejes transversales, que estructuran la política pública en su conjunto:

1. Igualdad sustantiva y derechos de las mujeres.
2. Innovación pública para el desarrollo tecnológico nacional.
3. Derechos de los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas.

Ahora bien, respecto al referido “Eje General 2: Desarrollo con bienestar y humanismo”, mismo que tiene implicación directa con el tema de este trabajo de investigación relacionado con la enajenación y construcción de la vivienda en México, el Gobierno de México en el periodo 2025-2030 prevé los siguientes objetivos y estrategias de políticas públicas a implementar:

°Objetivo 2.9: Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial:

Estrategia 2.9.1 Coadyuvar con financiamiento en el desarrollo y construcción de vivienda adecuada, apoyando programas de vivienda popular y priorizando diseños, sistemas constructivos y materiales sustentables, asegurando su integración al ordenamiento territorial.

Estrategia 2.9.2 Impulsar el financiamiento en el sector de vivienda mediante mecanismos y programas que faciliten la adquisición, autoproducción y mejora de viviendas, con el objetivo de reducir el rezago habitacional.

Estrategia 2.9.3 Fomentar la normatividad que promueva la oferta de suelo accesible y adecuado para vivienda, impulsando el acceso a entornos justos y adaptativos, y facilitando el acceso a programas de crédito accesibles para la compra de suelo y la ejecución de proyectos habitacionales.

Estrategia 2.9.4 Promover la certeza jurídica para proteger el patrimonio de las personas mexicanas, mediante acciones que faciliten la escrituración de viviendas.

Estrategia 2.9.5 Mejorar el acceso, la calidad y la cobertura de las necesidades de vivienda adecuada, garantizando la diversidad de opciones para toda la población.

2.3.3. Programa Nacional de Vivienda

Como mencionamos en el apartado anterior, del Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, concretamente del “Eje General 2. Desarrollo con bienestar y humanismo”, surge el Programa Nacional de Vivienda, en el que establece la⁴² programación del sector público en materia de vivienda. Programa que se sujeta a la disponibilidad que para tal fin se contemple en el Presupuesto de Egresos de la Federación del ejercicio fiscal

⁴² México, artículo 7 de la Ley de Vivienda publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma publicada Diario Oficial de la Federación el 14 de junio de 2024.

correspondiente y deberá observar las disposiciones de la Ley de Presupuesto, Contabilidad y Gasto Público Federal, la Ley de Ingresos de la Federación y del Presupuesto de Egresos de la Federación para el ejercicio fiscal de que se trate.

El Programa Nacional de Vivienda se formula⁴³ por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y se aprueba por el Presidente de la República mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación; una vez publicado, es obligatorio para las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en el ámbito de sus respectivas competencias; y orientará la planeación y programación de las acciones de las entidades federativas y municipios en la materia.

Posteriormente, el Programa Nacional de Vivienda se somete a un proceso permanente de control y evaluación, observando lo dispuesto en la Ley de Vivienda y, en lo conducente, en la Ley de Planeación y la Ley General de Desarrollo Social.

Para efecto de la formulación del Programa Nacional de Vivienda, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano debe considerar las propuestas de los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios, así como de los sectores social y privado; y debe verifica que contenga⁴⁴ lo siguiente:

⁴³ México, artículo 9 de la Ley de Vivienda publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma publicada Diario Oficial de la Federación el 14 de junio de 2024.

⁴⁴ México, artículo 8 de la Ley de Vivienda publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma publicada Diario Oficial de la Federación el 14 de junio de 2024.

- I. Un diagnóstico de la situación habitacional de todo el país, así como un señalamiento específico de sus principales problemas y tendencias;
- II. Los objetivos que regirán el desempeño de las acciones de vivienda de la Administración Pública Federal y los mecanismos de coordinación con las entidades federativas y los municipios, así como para la concertación de acciones con los sectores social y privado;
- III. La estrategia general habitacional, que comprenderá las acciones básicas a seguir, la definición de las distintas modalidades de atención, el señalamiento de metas y prioridades y su previsible
- IV. La identificación de las fuentes de financiamiento y la estimación de los recursos necesarios para las acciones de vivienda, tanto para hacer posible su oferta como la satisfacción de su demanda, así como los mecanismos para fomentar la participación y el financiamiento público, social y privado para la vivienda;
- V. Los apoyos e instrumentos para atender las necesidades de vivienda de la población, preferentemente de aquella en situación de pobreza, así como los lineamientos de coordinación entre las instancias correspondientes para su ejecución;
- VI. Las medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;
- VII. Los lineamientos para la normalización de los bienes y servicios que se utilicen en la producción de vivienda;
- VIII. Las estrategias de coordinación para el abatimiento de costos de la vivienda, así como los mecanismos que eviten prácticas indebidas que encarezcan el financiamiento, la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;
- IX. Las bases para la articulación de la Política Nacional de Vivienda con la ordenación del territorio y el desarrollo urbano;

- X. La definición de los programas, mecanismos e instrumentos que permitan implementar las acciones necesarias en materia de suelo;
- XI. La identificación de las necesidades de suelo y la estimación de los recursos que hagan posible la disponibilidad del mismo;
- XII. Los instrumentos y apoyos a la producción social de vivienda, a la vivienda de construcción progresiva y a la vivienda rural;
- XIII. Las estrategias y líneas de acción para facilitar el acceso al financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda para los pueblos y comunidades rurales, indígenas y afromexicanas;
- XIV. La tipología y modalidades de producción habitacional que oriente las acciones en la materia;
- XV. Las estrategias y líneas de acción para fomentar el desarrollo del mercado secundario y de arrendamiento de vivienda;
- XVI. Las estrategias para desarrollar acciones de vivienda que permitan la reubicación de la población establecida en zonas de alto riesgo o afectada por desastres, en congruencia con la política de ordenación territorial;
- XVII. Los requerimientos mínimos que deban ser materia de coordinación con entidades federativas y municipios para la regulación de las construcciones para asegurar calidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda, y
- XVIII. Los demás que señale el Plan Nacional de Desarrollo y otros ordenamientos legales.

El Programa Nacional de Vivienda se hace llamar durante este sexenio, “Programa de Vivienda para el Bienestar”⁴⁵, mismo que representa uno de los proyectos prioritarios del Gobierno de México plasmado en el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, y tiene como objetivo principal el construir un millón cien mil viviendas y otorgar un millón quinientos cincuenta mil apoyos para mejoramientos de vivienda y la entrega de un millón de escrituras para las familias con ingresos mensuales de hasta dos salarios mínimos.

El Programa de Vivienda para el Bienestar es coordinado por la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano y participan la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) y el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (Insus).

El Programa para la Vivienda del Bienestar pretende otorgar principalmente vivienda social asequible para aquellos sectores considerados por el Gobierno de México como prioritarios; siendo éstos, principalmente: las mujeres jefas de familia, las madres solteras, la población indígena, los adultos mayores y los jóvenes.

⁴⁵ Visible en la página de internet de la Secretaría de Gobernación del Gobierno de México (<https://www.gob.mx/sedatu/acciones-y-programas/millon-de-viviendas>), Programa Millón de Viviendas, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 16 de abril de 2025, consulta: mayo de 2025.

Dentro del Programa para la Vivienda del Bienestar se contempla que el Infonavit⁴⁶ construirá 600 mil viviendas y la Conavi 500 mil. Tan sólo este año 2025 se construirán 186 mil viviendas, se entregarán 300 mil apoyos para mejoramiento y 120 mil escrituras.

Hoy en día, el Programa para la Vivienda del Bienestar ya arrancó⁴⁷ obras en doce estados: Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Campeche, Coahuila, Colima, Hidalgo, Quintana Roo, Sonora, Tamaulipas, Yucatán y Zacatecas.

Durante⁴⁸ el primer trimestre de este año 2025 comenzará la construcción de más de 50 mil viviendas, de las cuales el 20% serán destinadas para jóvenes bajo la modalidad de renta accesible. El cronograma de construcción contempla en esta primera etapa el inicio de obra en 93 predios; en febrero de 2025 inició la construcción de 20,564 viviendas, en marzo de 2025 13,798 y en abril de 2025 17,983. Estos proyectos, distribuidos en 18 estados.



Figura 11. Inicios de Obra. Fuente: Secretaría de Gobernación-Página de Internet (2025).

⁴⁶ Visible en la página de internet de la Secretaría de Gobernación del Gobierno de México (<https://www.gob.mx/sedatu/acciones-y-programas/millon-de-viviendas>), Programa Millón de Viviendas, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 16 de abril de 2025, consulta: mayo de 2025.

⁴⁷ Visible en la página de internet de la Secretaría de Gobernación del Gobierno de México (<https://www.gob.mx/sedatu/acciones-y-programas/millon-de-viviendas>), Programa Millón de Viviendas, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 16 de abril de 2025, consulta: mayo de 2025.

⁴⁸ Visible en la página de internet de la Secretaría de Gobernación del Gobierno de México (<https://www.gob.mx/conavi/es/articulos/arranca-construccion-de-mas-de-50-mil-viviendas-en-primer-trimestre-de-2025?idiom=es>), consulta: mayo de 2025.

2.3.4. Sistema Nacional de Vivienda

Asimismo, con la finalidad de garantizar el derecho constitucional de que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa, el Estado mexicano creo como instrumento el Sistema Nacional de Vivienda; el cual, consiste en un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado, cuyos objetivos, según lo previsto en el artículo 13 de la Ley de Vivienda, son, entre otros:

- “I. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la política nacional de vivienda;
 - II. Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;
 - III. Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;
- (...)”

3. MARCO JURÍDICO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

3.1. Legal

Dentro del ámbito legal, tratándose de derechos humanos fundamentales, el Gobierno Mexicano ha firmado los siguientes tratados y pactos que los promueven y reconocen; así como, ha construido un sistema que de igual forma los integra y estructura; los cuales, en materia del tema de estudio que ocupa, concretamente consisten en los siguientes:

3.1.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos vigente, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 05 de febrero de 1917, cuya última reforma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril de 2025, para efectos del tema del presente trabajo de investigación, respecto a la vivienda en México, establece en su artículo 4, noveno párrafo, lo siguiente:

“Artículo 4, noveno párrafo.

(...)

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

(...)”

3.1.2. Ley de Vivienda

El Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos decretó la expedición de la Ley de Vivienda, siendo entonces presidente de los Estados Unidos Mexicanos, el C. Vicente Fox Quesada, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, tendiendo como última reforma la publicada en dicho Diario el 14 de junio de 2024.

Al ser la presente Ley reglamentaria del referido artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda, gran parte de este trabajo basa su investigación en esta Ley, al menos en lo que respecta a las acciones puntuales del estado mexicano en materia del derecho a la vivienda, como contexto actual de la vivienda en México, de la que se destacan los siguientes artículos para el tema que se trata:

“Artículo 1.

La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.”

“Artículo 2.

Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.”

“Artículo 6

La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:

- I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;
 - II. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;
 - III. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;
- (...)”

“Artículo 8

El Programa Nacional de Vivienda contendrá:

- (...)
 - IV. La identificación de las fuentes de financiamiento y la estimación de los recursos necesarios para las acciones de vivienda, tanto para hacer posible su oferta como la satisfacción de su demanda, así como los mecanismos para fomentar la participación y el financiamiento público, social y privado para la vivienda;
 - (...)
 - VI. Las medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;
 - VII. Los lineamientos para la normalización de los bienes y servicios que se utilicen en la producción de vivienda;
 - VIII. Las estrategias de coordinación para el abatimiento de costos de la vivienda, así como los mecanismos que eviten prácticas indebidas que encarezcan el financiamiento, la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda;
- (...)”

“Artículo 13

Se establece el Sistema Nacional de Vivienda como un mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores público, social y privado, que tiene por objeto:

- I. Coordinar y concertar las acciones para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la política nacional de vivienda;
 - II. Dar integralidad y coherencia a las acciones, instrumentos, procesos y apoyos orientados a la satisfacción de las necesidades de vivienda, particularmente de la población en situación de pobreza;
 - III. Promover y garantizar la participación articulada de todos los factores productivos cuyas actividades incidan en el desarrollo de la vivienda;
- (...)”

3.1.3. Ley del Impuesto sobre la Renta

El Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos decretó la expedición de la Ley del Impuesto sobre la Renta, siendo entonces presidente de los Estados Unidos Mexicanos, el C. Enrique Peña Nieto, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 11 de diciembre de 2013, tendiendo como última reforma la publicada en dicho Diario el 01 de abril de 2024.

Respecto a la materia de investigación que se trata, esta Ley menciona básicamente lo siguiente:

“Artículo 1. Las personas físicas y las morales están obligadas al pago del impuesto sobre la renta en los siguientes casos:

Las residentes en México, respecto de todos sus ingresos, cualquiera que sea la ubicación de la fuente de riqueza de donde procedan.

Los residentes en el extranjero que tengan un establecimiento permanente en el país, respecto de los ingresos atribuibles a dicho establecimiento permanente.

Los residentes en el extranjero, respecto de los ingresos procedentes de fuentes de riqueza situadas en territorio nacional, cuando no tengan un establecimiento permanente en el país, o cuando teniéndolo, dichos ingresos no sean atribuibles a éste.”

“Artículo 16.

Las personas morales residentes en el país, incluida la asociación en participación, acumularán la totalidad de los ingresos en efectivo, en bienes, en servicio, en crédito o de cualquier otro tipo, que obtengan en el ejercicio, inclusive los provenientes de sus establecimientos en el extranjero. El ajuste anual por inflación acumulable es el ingreso que obtienen los contribuyentes por la disminución real de sus deudas.

(...)”

“Artículo 17.

Para los efectos del artículo 16 de esta Ley, se considera que los ingresos se obtienen, en aquellos casos no previstos en otros artículos de la misma, en las fechas que se señalan conforme a lo siguiente tratándose de:

I. Enajenación de bienes o prestación de servicios, cuando se dé cualquiera de los siguientes supuestos, el que ocurra primero:

a) Se expida el comprobante fiscal que ampare el precio o la contraprestación pactada.

b) Se envíe o entregue materialmente el bien o cuando se preste el servicio.

c) Se cobre o sea exigible total o parcialmente el precio o la contraprestación pactada, aun cuando provenga de anticipos.

(...)”

“Artículo 18.

Para los efectos de este Título, se consideran ingresos acumulables, además de los señalados en otros artículos de esta Ley, los siguientes:

(...)

La ganancia derivada de la enajenación de activos fijos y terrenos, títulos valor, acciones, partes sociales o certificados de aportación patrimonial emitidos por sociedades nacionales de crédito, así como la ganancia realizada que derive de la fusión o escisión de sociedades y la proveniente de reducción de capital o de liquidación de sociedades mercantiles residentes en el extranjero, en las que el contribuyente sea socio o accionista.

(...)”

“Artículo 19.

Para determinar la ganancia por la enajenación de terrenos, de títulos valor que representen la propiedad de bienes, excepto tratándose de mercancías, así como de materias primas, productos semiterminados o terminados, así como de otros títulos valor cuyos rendimientos no se consideran intereses en los términos del artículo 8 de la presente Ley, de piezas de oro o de plata que hubieran tenido el carácter de moneda nacional o extranjera y de las piezas denominadas onzas troy, los contribuyentes restarán del ingreso obtenido por su enajenación el monto original de la inversión, el cual se podrá ajustar multiplicándolo por el factor de actualización correspondiente al periodo comprendido desde el mes en el que se realizó la adquisición y hasta el mes inmediato anterior a aquél en el que se realice la enajenación.

(...)”

“Artículo 90.

Están obligadas al pago del impuesto establecido en este Título, las personas físicas residentes en México que obtengan ingresos en efectivo, en bienes, devengado cuando en los términos de este Título señale, en crédito, en servicios en los casos que señale esta Ley, o de cualquier otro tipo. También están obligadas al pago del impuesto, las personas físicas residentes en el extranjero que realicen actividades empresariales o presten servicios personales independientes, en el país, a través de un establecimiento permanente, por los ingresos atribuibles a éste.

(...)”

“Artículo 93

No se pagará el impuesto sobre la renta por la obtención de los siguientes ingresos:

(...)

XIX. Los derivados de la enajenación de:

a) La casa habitación del contribuyente, siempre que el monto de la contraprestación obtenida no exceda de setecientas mil unidades de inversión y la transmisión se formalice ante fedatario público. Por el excedente se determinará la ganancia y se calcularán el impuesto anual y el pago provisional en los términos del Capítulo IV de este Título, considerando las deducciones en la proporción que resulte de dividir el excedente entre el monto de la contraprestación obtenida. El cálculo y entero del impuesto que corresponda al pago provisional se realizará por el fedatario público conforme a dicho Capítulo.

La exención prevista en este inciso será aplicable siempre que durante los tres años inmediatos anteriores a la fecha de enajenación de que se trate el contribuyente no hubiere enajenado otra casa habitación por la que hubiera obtenido la exención prevista en este inciso y manifieste, bajo protesta de decir verdad, dichas circunstancias ante el fedatario público ante quien se protocolice la operación.

(...)”

“Artículo 119.

Se consideran ingresos por enajenación de bienes, los que deriven de los casos previstos en el Código Fiscal de la Federación.

(...)

Se considerará como ingreso el monto de la contraprestación obtenida, inclusive en crédito, con motivo de la enajenación; cuando por la naturaleza de la transmisión no haya contraprestación, se atenderá al valor de avalúo practicado por persona autorizada por las autoridades fiscales.

No se considerarán ingresos por enajenación, los que deriven de la transmisión de propiedad de bienes por causa de muerte, donación o fusión de sociedades ni los que deriven de la enajenación de bonos, de valores y de otros títulos de crédito, siempre que el ingreso por la enajenación se considere interés en los términos del artículo 8 de esta Ley.”

“Artículo 126.

Los contribuyentes que obtengan ingresos por la enajenación de bienes inmuebles, efectuarán pago provisional por cada operación, aplicando la tarifa que se determine conforme al siguiente párrafo a la cantidad que se obtenga de dividir la ganancia entre el número de años transcurridos entre la fecha de adquisición y la de enajenación, sin exceder de 20 años. El resultado que se obtenga conforme a este párrafo se multiplicará por el mismo número de años en que se dividió la ganancia, siendo el resultado el impuesto que corresponda al pago provisional.”

“Artículo 127.

Con independencia de lo dispuesto en el artículo 126 de esta Ley, los contribuyentes que enajenen terrenos, construcciones o terrenos y construcciones, efectuarán un pago por cada operación, aplicando la tasa del 5% sobre la ganancia obtenida en los términos de este Capítulo, el cual se enterará mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas de la entidad federativa en la cual se encuentre ubicado el inmueble de que se trate.”

3.1.4. Reglamento de la Ley del Impuesto Sobre la Renta

El C. Enrique Peña Nieto, entonces presidente de los Estados Unidos Mexicanos, expidió el Reglamento de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente, mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el jueves 8 de octubre de 2015; Reglamento cuya última reforma fue publicada en dicho Órgano oficial el 06 de mayo de 2016.

Respecto a la materia de investigación que se trata, este Reglamento refiere básicamente lo siguiente:

“Artículo 154

Para efectos del artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley, se considera que la casa habitación del contribuyente comprende además la superficie del terreno que no exceda de tres veces el área cubierta por las construcciones que integran la casa habitación.”

“Artículo 155

Para efectos del artículo 93, fracción XIX, inciso a) de la Ley, los contribuyentes deberán acreditar ante el fedatario público que formalice la operación, que el inmueble objeto de la operación es la casa habitación del contribuyente, con cualquiera de los documentos comprobatorios que se mencionan a continuación, siempre que el domicilio consignado en dicha documentación coincida plenamente o, en su caso, con alguno de los elementos fundamentales del domicilio del bien inmueble enajenado utilizados en el instrumento correspondiente y el fedatario público haga constar esta situación cuando formalice la operación:

I. La credencial para votar, expedida por el Instituto Nacional Electoral;

II. Los comprobantes fiscales de los pagos efectuados por la prestación de los servicios de energía eléctrica o de telefonía fija, o;

III. Los estados de cuenta que proporcionan las instituciones que componen el sistema financiero o por casas comerciales o de tarjetas de crédito no bancarias.

La documentación a que se refieren las fracciones anteriores, deberá estar a nombre del contribuyente, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes en línea recta.”

3.1.5. Ley del Impuesto al Valor Agregado

El H. Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos decretó la Ley del Impuesto al Valor Agregado, siendo entonces presidente de los Estados Unidos Mexicanos, el C. José López Portillo, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el viernes 29 de diciembre de 1978; cuya última reforma fue publicada en dicho Órgano oficial el 12 de noviembre de 2021.

Respecto a la materia de investigación que se trata, esta Ley menciona básicamente lo siguiente:

“Artículo 1

Están obligadas al pago del impuesto al valor agregado establecido en esta Ley, las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, realicen los actos o actividades siguientes:

I.- Enajenen bienes.

II.- Presten servicios independientes.

III.- Otorguen el uso o goce temporal de bienes.

IV.- Importen bienes o servicios.”

“Artículo 2o.-A

El impuesto se calculará aplicando la tasa del 0% a los valores a que se refiere esta Ley, cuando se realicen los actos o actividades siguientes:

I.- La enajenación de:

a).- Animales y vegetales que no estén industrializados, salvo el hule, perros, gatos y pequeñas especies, utilizadas como mascotas en el hogar.
Para estos efectos, se considera que la madera en trozo o descortezada no está industrializada.

b).- Medicinas de patente y productos destinados a la alimentación humana y animal, a excepción de:

- 1.- Bebidas distintas de la leche, inclusive cuando las mismas tengan la naturaleza de alimentos. Quedan comprendidos en este numeral los jugos, los néctares y los concentrados de frutas o de verduras, cualquiera que sea su presentación, densidad o el peso del contenido de estas materias.
- 2.- Jarabes o concentrados para preparar refrescos que se expendan en envases abiertos utilizando aparatos eléctricos o mecánicos, así como los concentrados, polvos, jarabes, esencias o extractos de sabores que al diluirse permitan obtener refrescos.
- 3.- Caviar, salmón ahumado y angulas.
- 4.- Saborizantes, microencapsulados y aditivos alimenticios.
- 5.- Chicles o gomas de mascar.
- 6.- Alimentos procesados para perros, gatos y pequeñas especies, utilizadas como mascotas en el hogar.

c).- Hielo y agua no gaseosa ni compuesta, excepto cuando en este último caso, su presentación sea en envases menores de diez litros.

d).- Ixtle, palma y lechuguilla.

e).- Tractores para accionar implementos agrícolas, a excepción de los de oruga, así como llantas para dichos tractores; motocultores para superficies reducidas; arados; rastras para desterronar la tierra arada; cultivadoras para esparcir y desyerbar; cosechadoras; aspersoras y espolvoreadoras para rociar o esparcir fertilizantes, plaguicidas, herbicidas y fungicidas; equipo mecánico, eléctrico o hidráulico para riego agrícola; sembradoras; ensiladoras, cortadoras y empacadoras de forraje; desgranadoras; abonadoras y fertilizadoras de terrenos de cultivo; aviones fumigadores; motosierras manuales de cadena, así como embarcaciones para pesca comercial, siempre que se reúnan los requisitos y condiciones que señale el Reglamento.
A la enajenación de la maquinaria y del equipo a que se refiere este inciso, se les aplicará la tasa señalada en este artículo, sólo que se enajenen completos.

f).- Fertilizantes, plaguicidas, herbicidas y fungicidas, siempre que estén destinados para ser utilizados en la agricultura o ganadería.

g).- Invernaderos hidropónicos y equipos integrados a ellos para producir temperatura y humedad controladas o para proteger los cultivos de elementos naturales, así como equipos de irrigación.

h).- Oro, joyería, orfebrería, piezas artísticas u ornamentales y lingotes, cuyo contenido mínimo de dicho material sea del 80%, siempre que su enajenación no se efectúe en ventas al menudeo con el público en general.

i).- Libros, periódicos y revistas, que editen los propios contribuyentes. Para los efectos de esta Ley, se considera libro toda publicación, unitaria, no periódica, impresa en cualquier soporte, cuya edición se haga en un volumen o en varios volúmenes. Dentro del concepto de libros, no quedan comprendidas aquellas publicaciones periódicas amparadas bajo el mismo título o denominación y con diferente contenido entre una publicación y otra.

Igualmente se considera que forman parte de los libros, los materiales complementarios que se acompañen a ellos, cuando no sean susceptibles de comercializarse separadamente. Se entiende que no tienen la característica de complementarios cuando los materiales pueden comercializarse independientemente del libro.

j).- Toallas sanitarias, tampones y copas, para la gestión menstrual.

Se aplicará la tasa del 16% a la enajenación de los alimentos a que se refiere el presente artículo preparados para su consumo en el lugar o establecimiento en que se enajenen, inclusive cuando no cuenten con instalaciones para ser consumidos en los mismos, cuando sean para llevar o para entrega a domicilio.

II.- La prestación de los siguientes servicios independientes:

a).- Los prestados directamente a los agricultores y ganaderos, siempre que sean destinados para actividades agropecuarias, por concepto de perforaciones de pozos, alumbramiento y formación de retenes de agua; suministro de energía eléctrica para usos agrícolas aplicados al bombeo de agua para riego; desmontes y caminos en el interior de las fincas agropecuarias; preparación de terrenos; riego y fumigación agrícolas; erradicación de plagas; cosecha y recolección; vacunación, desinfección e inseminación de ganado, así como los de captura y extracción de especies marinas y de agua dulce.

b).- Los de molienda o trituración de maíz o de trigo.

c).- Los de pasteurización de leche.

d).- Los prestados en invernaderos hidropónicos.

e).- Los de desepite de algodón en rama.

f).- Los de sacrificio de ganado y aves de corral.

g).- Los de reaseguro.

h).- Los de suministro de agua para uso doméstico.

III.- El uso o goce temporal de la maquinaria y equipo a que se refieren los incisos e) y g) de la fracción I de este artículo.

IV.- La exportación de bienes o servicios, en los términos del artículo 29 de esta Ley.

Los actos o actividades a los que se les aplica la tasa del 0%, producirán los mismos efectos legales que aquellos por los que se deba pagar el impuesto conforme a esta Ley.”

“Artículo 4

El acreditamiento consiste en restar el impuesto acreditable, de la cantidad que resulte de aplicar a los valores señalados en esta Ley la tasa que corresponda según sea el caso.

Para los efectos del párrafo anterior, se entiende por impuesto acreditable el impuesto al valor agregado que haya sido trasladado al contribuyente y el propio impuesto que él hubiese pagado con motivo de la importación de bienes o servicios, en el mes de que se trate.

(...)”

“Artículo 5

Para que sea acreditable el impuesto al valor agregado deberán reunirse los siguientes requisitos:

I. Que el impuesto al valor agregado corresponda a bienes, servicios o al uso o goce temporal de bienes, estrictamente indispensables para la realización de actividades distintas de la importación, por las que se deba pagar el impuesto establecido en esta Ley o a las que se les aplique la tasa de 0%. Para los efectos de esta Ley, se consideran estrictamente indispensables las erogaciones efectuadas por el contribuyente que sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta, aun cuando no se esté obligado al pago de este último impuesto.

Tratándose de erogaciones parcialmente deducibles para los fines del impuesto sobre la renta, únicamente se considerará para los efectos del acreditamiento a que se refiere esta Ley, el monto equivalente al impuesto al valor agregado que haya sido trasladado al contribuyente y el propio impuesto al valor agregado que haya pagado con motivo de la importación, en la proporción en la que dichas erogaciones sean deducibles para los fines del impuesto sobre la renta.

II. Que el impuesto al valor agregado haya sido trasladado expresamente al contribuyente y que conste por separado en los comprobantes fiscales a que se refiere la fracción III del artículo 32 de esta Ley. Tratándose de importación de mercancías, el pedimento deberá estar a nombre del contribuyente y constar en éste el pago del impuesto al valor agregado correspondiente;
(...)

III. Que el impuesto al valor agregado trasladado al contribuyente haya sido efectivamente pagado en el mes de que se trate;
(...)

V. Cuando se esté obligado al pago del impuesto al valor agregado o cuando sea aplicable la tasa de 0%, sólo por una parte de las actividades que realice el contribuyente, se estará a lo siguiente:

a) Cuando el impuesto al valor agregado trasladado o pagado en la importación, corresponda a erogaciones por la adquisición de bienes distintos a las inversiones a que se refiere el inciso d) de esta fracción, por la adquisición de servicios o por el uso o goce temporal de bienes, que se utilicen exclusivamente para realizar las actividades por las que se deba pagar el impuesto al valor agregado o les sea aplicable la tasa de 0%, dicho impuesto será acreditable en su totalidad;

b) Cuando el impuesto al valor agregado trasladado o pagado en la importación corresponda a erogaciones por la adquisición de bienes distintos a las inversiones a que se refiere el inciso d) de esta fracción, por la adquisición de servicios o por el uso o goce temporal de bienes, que se utilicen exclusivamente para realizar las actividades por las que no se deba pagar el impuesto al valor agregado, incluyendo aquéllas a que se refiere el artículo 4o.-A de esta Ley, dicho impuesto no será acreditable;

c) Cuando el contribuyente utilice indistintamente bienes diferentes a las inversiones a que se refiere el inciso d) de esta fracción, servicios o el uso o goce temporal de bienes, para realizar las actividades por las que se deba pagar el impuesto al valor agregado, para realizar actividades a las que conforme esta Ley les sea aplicable la tasa de 0%, para realizar las actividades por las que no se deba pagar el impuesto que establece esta Ley, incluyendo aquéllas a que se refiere el artículo 4o.-A de la misma, el acreditamiento procederá únicamente en la proporción en la que el valor de las actividades por las que deba pagarse el impuesto al valor agregado o a las que se aplique la tasa de 0%, represente en el valor total de las actividades mencionadas que el contribuyente realice en el mes de que se trate, incluyendo los actos o actividades a que se refiere el artículo 4o.-A de esta Ley, y

d) Tratándose de las inversiones a que se refiere la Ley del Impuesto sobre la Renta, el impuesto al valor agregado que le haya sido trasladado al contribuyente en su adquisición o el pagado en su importación será acreditable considerando el destino habitual que dichas inversiones tengan para realizar las actividades por las que se deba o no pagar el impuesto establecido en esta Ley, incluyendo aquéllas a que se refiere el artículo 4o.-A de la misma, o a las que se les aplique la

tasa de 0%, debiendo efectuar el ajuste que proceda cuando se altere el destino mencionado. Para tales efectos se procederá en la forma siguiente:

1. Cuando se trate de inversiones que se destinen en forma exclusiva para realizar actividades por las que el contribuyente esté obligado al pago del impuesto al valor agregado o a las que les sea aplicable la tasa de 0%, el impuesto al valor agregado que haya sido trasladado al contribuyente o el pagado en su importación, será acreditable en su totalidad en el mes de que se trate.
(...)”

“Artículo 5o.-D

El impuesto se calculará por cada mes de calendario, salvo los casos señalados en los artículos 5o.-F y 33 de esta Ley.

Los contribuyentes efectuarán el pago del impuesto mediante declaración que presentarán ante las oficinas autorizadas a más tardar el día 17 del mes siguiente al que corresponda el pago.

El pago mensual será la diferencia entre el impuesto que corresponda al total de las actividades realizadas en el mes por el que se efectúa el pago, a excepción de las importaciones de bienes tangibles, y las cantidades por las que proceda el acreditamiento determinadas en los términos de esta Ley. En su caso, el contribuyente disminuirá del impuesto que corresponda al total de sus actividades, el impuesto que se le hubiere retenido en dicho mes.
(...)”

“Artículo 9

No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

(...)

II. Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

(...)”

Art. 9 LIVA

Enajenación	Al 16%	Exento	Al 0%
Construcciones destinadas o utilizadas para casa habitación	❌	✅	❌
El suelo	❌	✅	❌



TERRENO

Figura 12. Enajenación de Suelo y Casa Habitación, Tasas del IVA. Fuente: Art. 9 LIVA (2025).

3.1.6. Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado

El C. Vicente Fox Quesada, entonces presidente de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de sus facultades, emitió el Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente, mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el lunes 04 de diciembre de 2006; Reglamento cuya última reforma fue publicada en dicho Órgano oficial el 25 de septiembre de 2014.

Respecto a la materia de investigación que se trata, este Reglamento refiere básicamente lo siguiente:

“Artículo 28

Para los efectos del artículo 9o., fracción II de la Ley, se considera que también son casas habitación los asilos y orfanatorios.

Tratándose de construcciones nuevas, se atenderá al destino para el cual se construyó, considerando las especificaciones del inmueble y las licencias o permisos de construcción.

Cuando se enajene una construcción que no estuviera destinada a casa habitación, se podrá considerar que si lo está, cuando se asiente en la escritura pública que el adquirente la destinará a ese fin y se garantice el impuesto que hubiera correspondido ante las autoridades recaudadoras autorizadas para recibir las declaraciones del mismo. Dichas autoridades ordenarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses contados a partir de la fecha en que el adquirente reciba el inmueble, éste se destine a casa habitación.

Igualmente se consideran como destinadas a casa habitación las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sea con fines no lucrativos.”

“Artículo 29

Para los efectos del artículo 9o., fracción II de la Ley, la prestación de los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, se consideran comprendidos dentro de lo dispuesto por dicha fracción, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales.

Tratándose de unidades habitacionales, no se considera como destinadas a casa habitación las instalaciones y obras de urbanización, mercados, escuelas, centros o locales comerciales, o cualquier otra obra distinta a las señaladas.”

Artículo 29 RLIVA



Figura 13. Exención de IVA por Prestación de Servicios de Construcción de Casa Habitación, Tasas del IVA. Fuente: Art. 29 RLIVA (2025).

3.1.7. Código Fiscal de la Federación

El H. Congreso de la Unión de los Estados Unidos Mexicanos decretó el Código Fiscal de la Federación, siendo entonces presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, el C. José López Portillo, misma que fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el jueves 31 de diciembre de 1981; cuya última reforma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de noviembre de 2021 y su última actualización por Miscelánea Fiscal fue publicada en dicho órgano oficial el 30 de diciembre de 2024.

Respecto al tema de investigación que se trata, este Código menciona básicamente lo siguiente:

“Artículo 14

Se entiende por enajenación de bienes:

I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.

(...)

Se entiende que se efectúan enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades cuando se expidan comprobantes fiscales en términos del artículo 29-A, fracción IV, segundo párrafo de este Código, incluso cuando se efectúen con clientes que sean público en general, se difiera más del 35% del precio para después del sexto mes y el plazo pactado exceda de doce meses. Se

consideran operaciones efectuadas con el público en general, aquellas por las que expidan los comprobantes fiscales que contengan los requisitos que se establezcan mediante reglas de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria.

Se considera que la enajenación se efectúa en territorio nacional, entre otros casos, si el bien se encuentra en dicho territorio al efectuarse el envío al adquirente y cuando no habiendo envío, en el país se realiza la entrega material del bien por el enajenante.

Cuando de conformidad con este artículo se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales.”

3.2. Doctrinal

La Ley del Impuesto al Valor Agregado considera como exento de dicho impuesto, la venta del suelo y de las construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación; al respecto, el autor Pedro Córdova Farciert, en su libro “Impuesto al Valor Agregado”, concretamente en la página 385 de la primera edición publicada por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, en abril de 2017, menciona que esto es así porque este tipo de enajenaciones está gravada por un impuesto sobre adquisición de inmuebles (traslado de dominio) y con el fin de no gravarlos con otro impuesto que de paso ocasionaría el aumento de su costo, se eximen del pago del Impuesto al Valor Agregado.

El Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado analiza varias situaciones específicas para determinar si se está o no, en presencia de la enajenación de casa habitación; así el artículo 28, en primer lugar, puntualiza que los asilos y orfanatorios se deben considerar como casa habitación; por consecuencia, cuando se realice la

enajenación de cualquiera de estos inmuebles, no causarán el Impuesto al Valor Agregado⁴⁹.

Ahora bien, el autor en comento precisa, respecto a las construcciones nuevas, que su uso será determinado considerando sus especificaciones físicas, las licencias y los permisos que autorizaron su construcción; por otro lado, aclara que si se enajenara una construcción a la que no se le estuviera dando el uso de casa habitación, pero el adquirente la está enajenando para destinarla a ese uso, se deberá asentar este hecho en la escritura pública y se debe garantizar, ante las autoridades recaudadoras, el impuesto que se debería causar; autoridades que posteriormente, deberán cancelar dicha garantía cuando se cercioren que el inmueble ha sido utilizado como casa habitación por un periodo mayor a seis meses contados a partir del día en el que se recibió el inmueble.

Resulta importante señalar que también son considerados como construcción adherida al suelo, los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, o su ampliación y la instalación de casas prefabricadas que se destinen para casa habitación; siempre y cuando el prestador de servicios proporcione la mano de obra y materiales; esto se prevé en el artículo 29 del Reglamento del Impuesto al Valor Agregado con la finalidad de que, de igual forma, se aplique la excepción del Impuesto al Valor Agregado que hemos estado haciendo referencia; tal y como, también lo menciona el autor citado en su referida obra “Impuesto al Valor Agregado”, concretamente en la página 387.

⁴⁹ Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p.387.

Los lugares que se utilizan para fines distintos como locales comerciales, oficinas, despachos, bodegas, restaurantes, etc., no pueden ser considerados como casa habitación; los hoteles si bien es cierto que constituyen lugares para ser habitados, por su naturaleza son instalaciones para la prestación de servicios de alojamiento temporal y no constituyen una casa habitación, por esta razón su contraprestación no está exenta del pago de esta contribución⁵⁰.

Resulta importante mencionar que, en su obra, el autor señala que el hecho de que la enajenación de construcciones adheridas al suelo que no se destinen a casa habitación esté gravada por la Ley del Impuesto al Valor Agregado, no constituye una violación del principio de equidad tributaria, en virtud de que la exención se otorga considerando que la casa habitación es adquirida en su gran mayoría por personas que no tienen una gran capacidad de pago y este acto o actividad sí es posible liberarlo de la obligación de pagar el Impuesto al Valor Agregado, mientras que el otro tipo de construcciones son adquiridas por personas con una economía sólida y sustentada que exige la inversión de bienes raíces como medio de conservar vigente su valor; con la apreciación de estos géneros de economía, la Ley del Impuesto al Valor Agregado le da a cada contribuyente el trato que le corresponde y con ello se cumple el principio constitucional de equidad tributaria.

Por otro lado, las mejoras o mantenimiento de la casa habitación constituyen un servicio que generalmente es prestado por empresas especializadas y está gravado por la Ley del Impuesto al Valor Agregado; como es el caso de la pintura, impermeabilización,

⁵⁰ Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p.387.

limpieza de pisos, arreglo de instalaciones sanitarias y acuíferas, etc⁵¹. De igual forma, es necesario aclarar que solo está exento del pago del Impuesto al Valor Agregado, la enajenación del suelo considerado como un todo indivisible; no así sus unidades cuando son enajenados en forma aislada, como son tierra, piedra y arena; estos bienes son considerados como mercancías en general y pueden ser utilizadas para diferentes fines como construcción de casas, edificios, bodegas, naves industriales, empresariales, etc. Otra razón aplicable es el hecho de que, al ser desprendidos del suelo, pierden su naturaleza de bienes inmuebles y se convierten en bienes muebles⁵².

3.3. Criterios Jurisprudenciales

Dentro del universo de los criterios emitidos por el Poder Judicial de la Federación, se citarán algunos relacionados con el tema de investigación que nos ocupa, para efecto de plasmar de manera general el panorama de la enajenación y construcción de la vivienda en México desde la perspectiva de esta institución.

En la Tesis Aislada con registro digital 229297, emitida por el Tribunal Colegiado del Quinto Circuito en la Octava Época, en Materia Administrativa, localizada en el Semanario Judicial de la Federación, Tomo III, Segunda Parte-2, página 864, de enero-junio de 1989; se establece, en su rubro, el concepto de "casa-habitación" para efectos de la fracción II, del artículo 9o. de la Ley del Impuesto al Valor Agregado; y en su texto se cita lo siguiente:

⁵¹ Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 391.

⁵² Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 390.

“Del estudio de los artículos 9o., fracción II, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y 124 y 125 del Código Civil para el Estado de Sonora, se desprende que los elementos necesarios para considerar que un inmueble está destinado a casa-habitación, son los siguientes: a) La residencia constante y el asiento principal de los negocios; b) El propósito de permanecer y establecerse en este sitio. Por tanto, es evidente que los bienes inmuebles que se enajenan mediante la celebración de contratos de compra- venta con reserva de dominio, en la modalidad de tiempo compartido, donde los compradores resultan ser copropietarios de la "suite", en la proporción del uso por cada semana a que tienen derecho, es decir, en donde su estancia queda restringida a cierto tiempo, no reúnen los requisitos señalados para considerar que dicho uso está destinado a casa habitación, pues las personas que los adquieren no tienen la intención de establecerse en ellos en forma permanente, sino temporal, por corto tiempo (una semana), de lo que resulta que tienden a prestar un servicio de hospedaje por el lapso que se permanece en ellos, lo que se corrobora aún más porque están ubicados en zona turística, por lo que la enajenación que se hace mediante dicho contrato no actualiza el supuesto de exención que establece el citado artículo 9, fracción II, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado.”

Por otra parte, en la Tesis Aislada 1a. CVI/2006, con Registro digital 174576, emitida por la Primera Sala en la Novena Época, en Materias Constitucional y Administrativa, localizada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta de Julio de 2006, concretamente en página 338 del Tomo XXIV; se establece, en su rubro, que los artículos 2o.-A, fracción I, inciso b), y 9o., fracción II, de la ley del Impuesto al Valor Agregado, que establecen la tasa del 0% para la enajenación de medicinas y la exención para la venta de construcciones adheridas al suelo destinadas a casa habitación, respectivamente, no violan el artículo 4o. de la Constitución Federal (legislación vigente en 2005); ya que cita en su texto, lo siguiente:

“Si bien es cierto que los citados preceptos legales otorgan un trato diferenciado ya que, por una parte, se prohíbe el acreditamiento a los enajenantes de inmuebles destinados a vivienda, por medio de la figura de la exención -artículo 9o. de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2005- y, por otra, se otorga el beneficio de la tasa del 0% a quienes enajenen medicinas de patente -artículo 2o.-A de dicho ordenamiento-, también lo es que ello no implica un trato inequitativo que viole el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Ello es así, porque este precepto constitucional consagra derechos en favor de las personas, como son vivienda, salud, familia, espaciamiento de los hijos, medio ambiente, entre otros, y establece una obligación específica al legislador ordinario para que expida normas que aseguren el acceso a los mismos, mas no puede decirse que les otorgue igual valor, o que haya sido intención del Constituyente que la legislación fiscal otorgara idéntico trato a los particulares que desarrollen actividades privadas en los sectores vinculados a dichas finalidades estatales; de ahí que el trato desigual otorgado al sector de la vivienda, por un lado, y al de la producción y

distribución de medicamentos, por el otro, no implica violación constitucional, siempre y cuando no se coarte el acceso a tales derechos. Más aún, de las diversas exposiciones de motivos que han originado los tratos diferenciados establecidos en la mencionada Ley, se advierte que existen razones que justifican otorgar un trato diferenciado a la enajenación de medicinas respecto de la enajenación de inmuebles destinados a casa habitación, en tanto que aquéllas pueden ubicarse entre los bienes que ameritarían una protección particular, por vincularse con la protección a la salud de los sectores sociales menos favorecidos.”

Resulta importante señalar, como tema de este trabajo de investigación, que en la Tesis Jurisprudencial 2a./J. 175/2007, con Registro digital 171263, emitida por la Segunda Sala en la Novena Época, en Materia Administrativa, localizada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta de Septiembre de 2007, concretamente en página 559 del Tomo XXVI, en su rubro establece que los contribuyentes del Impuesto Valor Agregado sujetos a la tasa del 0% y los exentos, no se encuentran en situaciones jurídicas semejantes para efectos del acreditamiento; lo cual se robustece en su texto, en el que se cita lo siguiente:

“La Ley del Impuesto al Valor Agregado establece una contribución cuyo mecanismo ordinario de operación -correctamente diseñado para efectuar el cálculo respectivo- no se reduce a la interacción de sus elementos esenciales (sujeto, objeto, base, tasa y época de pago), sino que adicionalmente se apoya en las figuras del traslado y del acreditamiento, con lo cual se convierte en un auténtico impuesto que pesa sobre el valor agregado. Ahora bien, como excepción a ese esquema impositivo, la propia Ley de la materia prevé los regímenes de la tasa del 0% y las exenciones, que si bien es cierto que tienen en común que: a) constituyen alteraciones en el diseño del gravamen; b) los sujetos pasivos de la relación tributaria realizan el hecho imponible y, por tanto, ambos causan el impuesto; y, c) por razones específicas de índole social, económica o extrafiscal, protegen ciertos sectores de la población, de modo que el impuesto no impacte negativamente en su esfera económica probablemente; también lo es que ello no significa que operan de la misma manera, habida cuenta que entre ambos existen diferencias bien definidas. Así, los actos o actividades sujetos a la tasa del 0%, al producir los mismos efectos legales que aquellos por los que se debe pagar el impuesto (tasas del 15% y 10%), sí generan la obligación de entero del tributo, por lo que: a) existe la posibilidad jurídica de trasladar el impuesto, aun cuando el resultado de esa operación arroje una cantidad de cero y ese sea el monto que deberá enterarse en su momento; b) se tiene derecho de aplicar el acreditamiento respectivo; y, c) es posible solicitar la devolución que resulte procedente. En cambio, para el caso de actos o actividades exentos, por disposición de la propia Ley, no se genera la obligación de pago del impuesto y, por tanto: a) no puede efectuarse el traslado de un impuesto que en última instancia no se tiene obligación de pagar; b) existe imposibilidad jurídica de acreditar el impuesto que se hubiese trasladado al contribuyente o el pagado en la importación, por tener que absorberlo como gasto o costo; y, c) es improcedente cualquier devolución. En consecuencia, de acuerdo con el esquema diseñado por el legislador para dichos regímenes y en razón de los efectos que producen, se trata de diversas categorías de contribuyentes que no se encuentran en iguales

situaciones jurídicas y, por ende, el tratamiento otorgado por la Ley del Impuesto al Valor Agregado para efectos del acreditamiento no puede ser el mismo.”

En la Tesis Jurisprudencial 2a./J. 88/2010, con Registro digital 164195, emitida por la Segunda Sala en la Novena Época, en Materias Administrativa y Constitucional, localizada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta de Julio de 2010, concretamente en página 314 del Tomo XXXII, se establece en su rubro que la exención prevista en los artículos 9o. de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y 21-A de su Reglamento (vigente hasta el 4 de diciembre de 2006), relativa a la enajenación de construcciones destinadas o utilizadas para casa habitación, encuentra justificación en la exposición de motivos correspondiente y en el artículo 4o. Constitucional; por lo que cita en su texto, lo siguiente:

“De la exposición de motivos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado presentada por el Presidente de la República ante la Cámara de Diputados el 30 de noviembre de 1978, así como del proceso legislativo correspondiente, se advierte que a la casa habitación se le conceptualizó en los términos en que el común de la gente la entiende, es decir, como el lugar adecuado en que vivirá una familia, y atendiendo a ello, el legislador consideró prudente y necesario exentar del pago del impuesto relativo, en términos de los artículos 9o. de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y 21-A de su Reglamento, vigente este último hasta el 4 de diciembre de 2006, la enajenación de construcciones destinadas o utilizadas para casa habitación, así como todos los trabajos accesorios tendentes a convertirla en una vivienda digna y decorosa, como lo exige el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, como pudieran ser las instalaciones hidráulicas, eléctricas, gas, aire acondicionado, sanitarias (drenaje) y todas aquellas cuya finalidad sea proporcionar confort. De lo anterior se advierte que para entender lo que el legislador conceptualizó como casa habitación no es necesario acudir a un ordenamiento legal distinto a los señalados, ya que su significación corresponde a lo que el común de la gente entiende respecto de tal concepto y la interpretación que debe dársele deriva de la exposición de motivos a que se alude y al referido artículo 4o. constitucional, en el sentido de que el gobernado cuenta con una vivienda digna y decorosa, por lo que en términos de la indicada exposición de motivos y los preceptos mencionados, deberán estar exentos del pago del impuesto al valor agregado los trabajos tendentes a cumplir con tal fin; es decir, los dirigidos a convertir a la casa habitación en una vivienda digna y decorosa.”

En contradicción a la tesis anterior (205/2010), en la Tesis Jurisprudencial 2a./J. 115/2010, con Registro digital 163902, emitida por la Segunda Sala en la Novena Época,

en Materia Administrativa, localizada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta de Agosto de 2010, concretamente en página 445 del Tomo XXXII, se establece en su rubro que la exención prevista en los artículos 9o. de la ley del Impuesto al Valor Agregado y 21-A de su reglamento (vigente hasta el 4 de diciembre de 2006), opera respecto de quienes enajenen construcciones adheridas al suelo destinadas a casa habitación, cuando proveen en ella mano de obra e insumos; al citar en su texto, lo siguiente:

“De la exposición de motivos de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, así como del proceso legislativo correspondiente, se concluye que el propósito del creador de la norma fue exentar del pago de ese impuesto únicamente la enajenación de construcciones adheridas al suelo destinadas a casa habitación, quedando incluidas en ese concepto las instalaciones adheridas a la construcción en forma permanente, de manera que no puedan separarse sin causar daño material o estético a la construcción y cuya finalidad sea hacerla funcional para destinarla a una vivienda digna y decorosa, como pueden ser las instalaciones hidráulicas, eléctricas, gas, aire acondicionado y otras; sin embargo, para que opere tal exención es necesario que esa actividad se desarrolle integralmente, es decir, que los actos de enajenación de bienes destinados a casa habitación se realicen en forma conexas con la prestación de servicios de construcción de dichos inmuebles, como pueden ser la mano de obra e insumos necesarios, excluyendo por tanto los actos de adquisición de bienes o servicios, productos semiterminados o terminados y demás insumos estrictamente indispensables para la realización de la obra.”

Ahora bien, en la Tesis Aislada XXIV.1o.2 K (10a.), con Registro digital 2001103, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito en la Décima Época, en Materias Constitucional y Común, localizada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta de Julio de 2012, concretamente en página 1835 del Libro X, del Tomo 3, se establece en su rubro el concepto del derecho humano a la vivienda digna conforme al derecho internacional y a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y cita en su texto, lo siguiente:

“El derecho a una vivienda digna, como derecho fundamental del ser humano, es tutelado tanto por el derecho internacional como por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,

y lo conceptualizan como: "el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad"; es decir, se trata de un derecho humano de segunda generación, denominado por la doctrina o teoría jurídica como constitucionalismo social, que permite romper la antinomia entre la igualdad jurídica y la material o de hecho, que condicionaba a que la igualdad de derecho se quedara en gran medida en teoría, porque la contradecía la desigualdad de hecho, tal elemento distintivo lo constituye la circunstancia de que las normas internacionales, constitucionales programáticas, se desenvuelvan en disposiciones jurídico reglamentarias que contienen las acciones, medidas, planes, instrumentos, apoyos, instituciones y organismos gubernamentales, tendientes a empatar las condiciones materiales para hacer viable el acceso de la clase trabajadora al derecho a la vivienda."

Por otro lado, en la Tesis Aislada I.4o.A.12 K (10a.), con Registro digital 2002743, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito en la Décima Época, en Materias Constitucional y Común, localizada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta de Febrero de 2013, concretamente en página 1345 del Libro XVII, del Tomo 2, se establece en su rubro el concepto del derecho al mínimo vital, los alcances e interpretación por el juzgador; y cita en su texto, lo siguiente:

"En el orden constitucional mexicano, el derecho al "mínimo vital" o "mínimo existencial", el cual ha sido concebido como un derecho fundamental que se apoya en los principios del Estado social de derecho, dignidad humana, solidaridad y protección de ciertos bienes constitucionales, cobra vigencia a partir de la interpretación sistemática de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, particularmente en sus artículos 1o., 3o., 4o., 13, 25, 27, 31, fracción IV, y 123; aunado al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y el Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos en Materia de Derechos Económicos, Sociales y Culturales "Protocolo de San Salvador", suscritos por México y constitutivos del bloque de constitucionalidad, y conformados por la satisfacción y protección de diversas prerrogativas que, en su conjunto o unidad, forman la base o punto de partida desde la cual el individuo cuenta con las condiciones mínimas para desarrollar un plan de vida autónomo y de participación activa en la vida democrática del Estado (educación, vivienda, salud, salario digno, seguridad social, medio ambiente, etcétera.), por lo que se erige como un presupuesto del Estado democrático de derecho, pues si se carece de este mínimo básico, las coordenadas centrales del orden constitucional carecen de sentido. Al respecto, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas, en la Observación General No. 3 de 1990, ha establecido: "la obligación mínima generalmente es determinada al observar las necesidades del grupo más vulnerable que tiene derecho a la protección del derecho en cuestión.". Así, la intersección entre la potestad estatal y el entramado de derechos y libertades fundamentales, en su connotación de interdependientes e indivisibles, fija la determinación de un mínimo de subsistencia digna y autónoma constitucionalmente protegida, que es el universal para sujetos de la misma clase y con expectativas de progresividad en lo concerniente a prestaciones. En este orden de ideas, este parámetro constituye el derecho al mínimo vital, el cual coincide con las competencias, condiciones básicas y prestaciones sociales necesarias para que la persona pueda llevar una

vida libre del temor y de las cargas de la miseria o de necesidades insatisfechas que limiten sus libertades, de tal manera que este derecho abarca todas las medidas positivas o negativas necesarias para evitar que la persona se vea inconstitucionalmente reducida en su valor intrínseco como ser humano, por no contar con las condiciones materiales que le permitan llevar una existencia digna. Aunado a lo anterior, el mínimo vital es un concepto jurídico indeterminado que exige confrontar la realidad con los valores y fines de los derechos sociales, siendo necesario realizar una evaluación de las circunstancias de cada caso concreto, pues a partir de tales elementos, es que su contenido se ve definido, al ser contextualizado con los hechos del caso; por consiguiente, al igual que todos los conceptos jurídicos indeterminados, requiere ser interpretado por el juzgador, tomando en consideración los elementos necesarios para su aplicación adecuada a casos particulares, por lo que debe estimarse que el concepto no se reduce a una perspectiva cuantitativa, sino que por el contrario, es cualitativa, toda vez que su contenido va en función de las condiciones particulares de cada persona, de esta manera cada gobernado tiene un mínimo vital diferente; esto es, el análisis de este derecho implica determinar, de manera casuística, en qué medida se vulnera por carecer de recursos materiales bajo las condiciones propias del caso.”

Resulta importante señalar que en la Tesis Jurisprudencial P./J. 4/2016 (10a.), con Registro digital 2012229, emitida por el Pleno en la Décima Época, en Materia Administrativa, localizada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación del 12 de agosto de 2016, concretamente en página 18 del Libro 33 del Tomo I, se establece en su rubro que la exención prevista en los artículos 9o., fracción II, de la ley del Impuesto al Valor Agregado y 29 de su reglamento (21-A del vigente hasta el 4 de diciembre de 2006), opera, indistintamente, respecto de quienes enajenen construcciones adheridas al suelo destinadas a casa habitación o, incluso, para quienes presten el servicio de construcción de inmuebles destinados a ese fin o su ampliación, siempre y cuando éstos proporcionen la mano de obra y los materiales respectivos; por lo que cita en su texto, lo siguiente:

“Si se considera el propósito que motivó al Congreso de la Unión para liberar de la obligación de pago del impuesto al valor agregado a la enajenación de inmuebles destinados a casa habitación, consistente en resolver o aliviar el problema de escasez de vivienda por considerarla como un artículo de primera necesidad y de consumo popular, es posible concluir que el beneficio tributario previsto en el artículo 29 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en virtud del cual la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, así como su ampliación y la instalación de casas prefabricadas para ese destino, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y los materiales, queda comprendida en la exención establecida en la fracción II del artículo 9o. de la referida ley tributaria, opera con independencia de que el contribuyente realice conjuntamente

esas actividades, pues para que se actualice la referida exención basta la enajenación del inmueble destinado a casa habitación o bien, la sola prestación del servicio de construcción o ampliación de dicho inmueble pero siempre que este servicio se preste de manera integral por proporcionarse la mano de obra y los materiales; en la inteligencia de que si quienes presten los mencionados servicios subcontratan alguno de ellos, se estará ante servicios que no se ubican en el supuesto de la exención y, por tanto, al no operar ésta, respecto de aquéllos se deberá realizar el traslado y el entero del impuesto correspondiente.”

Tratándose en un ámbito un poco menos general, la Tesis Jurisprudencial PC.III.A. J/63 A (10a.), con Registro digital 2019092, emitida por Plenos de Circuito en la Décima Época, en Materias Constitucional y Administrativa, localizada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación de Enero de 2019, concretamente en página 1092 del Libro 62 del Tomo II, establece en su rubro que los artículos 37 y 38 de las leyes de ingresos del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para los ejercicios fiscales de 2016 y del año 2015, respectivamente, no violan el principio de equidad tributaria al establecer una diferencia de trato (tarifa fija) del Impuesto Sobre Negocios Jurídicos, en el caso de construcciones, reconstrucciones o ampliaciones de inmuebles destinados a casa habitación; al citar en su texto, lo siguiente:

“Los preceptos citados al establecer la tasa de 1.25% sobre los costos de construcción publicados en las tablas de valores unitarios de terrenos y construcciones respecto de los actos o contratos que tengan por objeto la construcción, reconstrucción o ampliación de inmuebles; y la tarifa fija de \$105.00 (ciento cinco pesos) por metro cuadrado de construcción que lleven a cabo las personas físicas para una sola vivienda en caso de construcciones, reconstrucciones o ampliaciones de inmuebles destinados a casa habitación, no violan el principio de equidad tributaria previsto en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debido a que la diferencia de trato está plenamente justificada, ya que de sus antecedentes legislativos se advierte que obedece a un fin extrafiscal, consistente en favorecer a las personas físicas que construyen, reconstruyen o amplían una casa habitación, como una medida legislativa relacionada con un objetivo constitucionalmente válido, esto es, con el derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, reconocido por el artículo 4o. constitucional; además, las personas físicas que construyen un inmueble para habitarlo no se encuentran en las mismas circunstancias de quienes edifican con distintas finalidades comerciales, industriales o de prestación de servicios, como parte de una actividad comercial con la que pretenden incrementar su patrimonio u obtener un lucro y, por ende, en esas hipótesis, los sujetos pasivos del impuesto no se encuentran en una posición comparable que amerite el mismo tratamiento fiscal.”

Ahora bien, tratándose del derecho a una vivienda digna, la Tesis Aislada XXIV.1o.1 CS (11a.), con Registro digital 2025952, emitida por Tribunales Colegiados de Circuito en la Undécima Época, en Materia Constitucional, localizada en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación de Febrero de 2023, concretamente en página 3630 del Libro 22, del Tomo IV, establece en su rubro que el derecho a una vivienda digna no es oponible a las personas particulares, sino que corresponde al estado mexicano satisfacerlo; y cita en su texto, lo siguiente:

“Si bien conforme al artículo 4o. constitucional, las personas son titulares del derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, ha de puntualizarse que correlativamente a ese derecho surge una obligación fundamental, sólo que el titular de la misma –o sea, de ese deber constitucional– no son las personas particulares –por regla general– sino el Estado Mexicano y, siendo así, es inconcuso que la cuestión constitucional a examen debe desestimarse por cuanto presenta un vicio de origen, precisamente porque el derecho a una vivienda digna que se aduce no es oponible a la persona particular, sino al Estado Mexicano, en cuanto titular de esa obligación constitucional; máxime cuando no se advierta justificación jurídica por la que la parte tercera interesada deba sustituirse al Estado Mexicano en el cumplimiento de dicha obligación constitucional.”

3.4. Decretos

3.4.1. Decreto por el que se otorgan beneficios fiscales en materia de vivienda

Con el objetivo de hacer efectivo el acceso a una vivienda digna por parte de los mexicanos y fortalecer a los sectores estratégicos para su otorgamiento; y considerando que el Gobierno Federal había implementado medidas tendientes a acelerar la construcción de viviendas dignas para que un mayor número de familias pudiera tener una casa propia y con ello reforzar el crecimiento económico y mejorar la calidad de vida de las familias

mexicanas; fue necesario fortalecer a la industria de la construcción de casa habitación por constituir dicho sector un importante promotor del desarrollo de la economía nacional, para que a su vez impactara de manera positiva a los adquirentes de vivienda, a fin de generar un círculo virtuoso entre la inversión y la generación de empleos, por lo que se estimó conveniente incentivar a dicho sector, mediante el otorgamiento de los beneficios fiscales consistentes en:

- i) que los constructores que enajenen a plazo bienes inmuebles destinados a casa habitación puedan considerar como ingreso obtenido en el ejercicio únicamente la parte del precio exigible durante el mismo;
- ii) un esquema de regularización de adeudos por concepto de pago del impuesto al valor agregado causado por los servicios parciales de construcción destinados a casa habitación, proporcionados hasta el ejercicio fiscal de 2014, siempre que el impuesto al valor agregado causado, no se hubiere trasladado ni cobrado. Esta medida es aplicable al impuesto causado aun cuando no se encuentre determinado el crédito fiscal.

Para ello, el C. Enrique Peña Nieto, entonces Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, el 20 de enero de 2015 expidió el DECRETO por el que se otorgan beneficios fiscales en materia de vivienda; mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de enero de 2015 y entró en vigor al día siguiente de su publicación.

En el artículo Primero de este Decreto se estipuló la posibilidad, y la mecánica, de que los contribuyentes dedicados a la construcción y enajenación de bienes inmuebles

destinados a casa habitación, podrían optar por considerar como ingreso obtenido en el ejercicio, el total del precio pactado en la enajenación o la parte del precio exigible durante el mismo, en lugar de aplicar lo dispuesto por el artículo 17, fracción III, párrafo segundo de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente en ese momento, siempre que su enajenación se hubiera pactado a plazos.

Por otra parte, en el artículo Segundo de dicho Decreto, se otorgó la condonación (su mecánica y criterios) del pago del Impuesto al Valor Agregado y sus accesorios, que hubieren causado hasta el 31 de diciembre de 2014 los contribuyentes por la prestación de servicios parciales de construcción destinados a casa habitación, siempre que la contribución no hubiera sido trasladada ni cobrada al prestatario de los servicios mencionados y que a partir del ejercicio fiscal de 2015 el prestador de los servicios parciales de construcción destinados a casa habitación trasladara, cobrara y pagara el Impuesto al Valor Agregado conforme a las disposiciones fiscales aplicables en ese momento.

Ahora bien, tratándose de los contribuyentes que gozarían de la condonación a que se refiere el artículo Segundo que antecede, pero que estuvieran pagando a plazos en los términos del artículo 66 del Código Fiscal de la Federación vigente en ese momento, adeudos por concepto del Impuesto al Valor Agregado derivado de los servicios parciales de construcción destinados a casa habitación, así como los accesorios correspondientes, en el artículo Tercero se estableció que gozarían de la condonación sólo por lo que correspondía a los saldos insolutos que de dichos adeudos tenían a la entrada en vigor del Decreto que nos ocupa.

En dicho Decreto, concretamente en el artículo Cuarto, se dio oportunidad a los contribuyentes que se encontraban sujetos a un procedimiento administrativo de ejecución o las facultades de comprobación, de gozar del beneficio fiscal previsto en el artículo Segundo del presente Decreto, siempre que hubieren solicitado a la autoridad fiscal correspondiente, la suspensión del procedimiento o de las facultades de comprobación, según se tratara y manifestaran que aplicarían dicho beneficio en el procedimiento que correspondía.

La aplicación de los beneficios fiscales establecidos en el Decreto, no dio lugar a devolución, compensación, acreditamiento o saldo a favor alguno⁵³. Los beneficios previstos en el Decreto no se consideraron como ingreso acumulable para los efectos del Impuesto Sobre la Renta⁵⁴ de ese ejercicio fiscal.

3.4.2. Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales

Con el objetivo de fomentar el crecimiento y la creación de hogares de buena calidad a precios que las familias mexicanas pudieran pagar, y ayudarles a construir su propio patrimonio, lo que les permitirá disfrutar de una mejor calidad de vida y lograr un mayor bienestar, el C. Enrique Peña Nieto, entonces Presidente de los Estados Unidos Mexicanos,

⁵³ México, Artículo Quinto del Decreto por el que se otorgan beneficios fiscales en materia de vivienda, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de enero de 2015.

⁵⁴ México, Artículo Sexto del Decreto por el que se otorgan beneficios fiscales en materia de vivienda, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de enero de 2015.

el 25 de marzo de 2015 expidió el “DECRETO por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales”; mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de marzo de 2015 y entró en vigor al día siguiente de su publicación.

Dicho decretó tiene la intención de fortalecer el apoyo al sector de la construcción de viviendas, debido a su importancia estratégica, ya que se reconoce que esta actividad tiene efectos multiplicadores en diversas áreas de la economía. Es, por lo tanto, un motor para la inversión y la creación de nuevas oportunidades laborales; por ello, se consideró fundamental implementar un beneficio que favorezca a los prestadores de servicios de construcción parcial orientados a la vivienda.

En el Decreto se⁵⁵ otorga un estímulo fiscal a los contribuyentes que presten servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales. Los servicios mencionados deberán prestarse en la obra en construcción al propietario del inmueble, quien deberá ser titular del permiso, licencia o autorización de la construcción de la vivienda correspondiente.

El estímulo fiscal consiste en una cantidad equivalente al 100% del Impuesto al Valor Agregado que se cause por la prestación de dichos servicios y se aplicará contra el impuesto causado mencionado.

⁵⁵ México, Artículo Primero del DECRETO por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 26 de marzo de 2015.



Figura 14. Estímulo del 100% del IVA por Prestación de Servicios de Construcción Casa Habitación.
Fuente: Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales (2015-2025).

Los contribuyentes que opten por el beneficio a que se refiere este artículo deberán considerar los servicios a que el mismo se refiere, como actividades por las que no se debe pagar el impuesto al valor agregado y producirán los mismos efectos legales.

El estímulo fiscal a que se refiere este artículo no será aplicable tratándose de servicios parciales de construcción prestados en inmuebles que además de ser destinados a casa habitación se destinen a otros fines, salvo cuando se identifiquen los servicios mencionados prestados exclusivamente en las casas habitación de dicho inmueble.

Los contribuyentes que opten por aplicar el estímulo fiscal que nos ocupa, deberán cumplir con los siguientes requisitos⁵⁶:

- I. No trasladar al prestatario de los servicios a que se refiere el artículo Primero de este Decreto, cantidad alguna por concepto del impuesto al valor agregado.
- II. Expedir comprobantes fiscales que amparen únicamente los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, mismos que

⁵⁶ México, Artículo Segundo del DECRETO por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 26 de marzo de 2015.

además de cumplir con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales, contengan lo siguiente:

- a)** El domicilio del inmueble en el que se proporcionen los servicios parciales de construcción.
- b)** El número de permiso, licencia o autorización de construcción correspondiente que le haya proporcionado el prestatario de los servicios parciales de construcción, el cual deberá coincidir con el señalado en la manifestación a que se refiere la fracción siguiente de este artículo.

Para los efectos de esta fracción II del artículo Segundo del mencionado Decreto, la Regla 11.5.1. “Complemento de los comprobantes que amparan los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación” del Capítulo 11.5. “Del Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, publicado en el DOF el 26 de marzo de 2015” de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2024, reformada mediante la Primera Resolución de Modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, publicada en el citado órgano de difusión el 22 de enero de 2025; establece lo siguiente:

“...los CFDI que amparen los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, deberán incorporar la información a que se refieren los incisos a) y b), de dicha fracción en el “Complemento de los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación” publicado en el Portal del SAT.”

Resulta importante precisar que el complemento de referencia solo es visible en el archivo XML; tal y como se muestra a continuación:



```

- <cfdi:Complemento>
- <servicioparcial:parcialesconstruccion Version="1.0" NumPerLicoAut="H/D"
  <servicioparcial:InmuebleCodigoPostal="45010" Estado="14" Municipio="Zapopan"
    Localidad="Zapopan" Colonia="Ciudad" NoInterior=" " NoExterior=" "
    Calle="Av. Paseo" />
- </servicioparcial:parcialesconstruccion>

```

Figura 15. Complemento de Servicios Parciales de Construcción de Inmuebles Destinados a Casa Habitación. Fuente: Archivo XML de CFDI (2025).

III. Recabar del prestatario de los servicios a que se refiere el artículo Primero de este Decreto, una manifestación en donde se asiente:

- a) Que los inmuebles en construcción en donde se proporcionen los citados servicios se destinan a casa habitación, con base en las especificaciones del inmueble y las licencias, permisos o autorizaciones de construcción correspondientes.
- b) El número de licencia, permiso o autorización de construcción correspondiente.
- c) Su voluntad de asumir responsabilidad solidaria en los términos del artículo 26, fracción VIII del Código Fiscal de la Federación por el Impuesto al Valor Agregado que corresponda al servicio parcial de construcción proporcionado, en el caso de que altere el destino de casa habitación establecido en las licencias, permisos o autorizaciones correspondientes.

La manifestación a que se refiere esta fracción deberá recabarse por cada contrato, verbal o escrito, a más tardar en la fecha en la que el prestador de los servicios parciales de construcción deba presentar la primera declaración del Impuesto al Valor Agregado por dichos servicios y deberá cumplir los requisitos

que establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general, la cual formará parte de su contabilidad.

Para los efectos de esta fracción III del artículo Segundo de este Decreto publicado el 26 de marzo de 2015; la Regla 11.5.2. “Procedimiento para la obtención de la manifestación del prestatario de los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación” del Capítulo 11.5. “Del Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, publicado en el DOF el 26 de marzo de 2015” de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2024, reformada mediante la Primera Resolución de Modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, publicada en el citado órgano de difusión el 22 de enero de 2025; establece lo siguiente:

“...los prestatarios de los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, deberán entregar, por cada contrato, verbal o escrito, realizado con los prestadores de servicios que opten por aplicar el estímulo a que se refiere el artículo Primero del citado Decreto la manifestación a que se refiere dicha fracción conforme al procedimiento contenido en la ficha de trámite 202/CFF “Aviso para la obtención de la manifestación del prestatario de los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación”, contenida en el Anexo 1-A.”

En relación con lo anterior, para efecto de presenta el referido aviso de aplicación del estímulo fiscal del Impuesto al Valor Agregado por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, el Servicio de Administración Tributaria publicó el 13 de enero de 2025 en el Diario Oficial de la Federación, el Anexo 1-A de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, publicada el 30 de diciembre de 2024, anexo que en su fracción II “Código Fiscal de la Federación” contiene la mencionada ficha

de trámite 204/CFF “Aviso de aplicación del estímulo fiscal del IVA por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación”; que inserto a continuación para efectos prácticos:

Lunes 13 de enero de 2025		DIARIO OFICIAL	
204/CFF Aviso de aplicación del estímulo fiscal del IVA por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación.			
Trámite ● Servicio ○	Descripción del trámite o servicio	Monto	
	Presenta el aviso de aplicación del estímulo fiscal del IVA por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación.	● Gratuito ○ Pago de derechos Costo:	
¿Quién puede solicitar el trámite o servicio?		¿Cuándo se presenta?	
Los contribuyentes que opten por aplicar el estímulo fiscal, por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación.		<ul style="list-style-type: none"> En el mes de enero de cada ejercicio fiscal por el que ejerzan dicha opción. Tratándose de personas morales de reciente constitución o de personas físicas que inicien actividades empresariales, durante el mes siguiente a la fecha de su inscripción en el RFC. Tratándose de personas físicas o morales que ya se encontraban inscritos en el RFC y que inicien las actividades económicas por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación posterior al mes de enero, durante el mes siguiente inmediato posterior a la fecha en que se den de alta dichas actividades en el RFC. 	
¿Dónde puedo presentarlo?		En el Portal del SAT: https://portalsat.plataforma.sat.gob.mx/SATAutenticator/AuthLogin/showLogin.action	
INFORMACIÓN PARA REALIZAR EL TRÁMITE O SERVICIO			
¿Qué tengo que hacer para realizar el trámite o servicio?			
<ol style="list-style-type: none"> Ingresar al Portal del SAT, en la liga del apartado ¿Dónde puedo presentarlo? Captura tu RFC, Contraseña y elige Iniciar Sesión. Ingresar a los apartados Servicios por Internet / Aclaraciones / Solicitud y aparecerá un formulario. Requisita el formulario conforme a lo siguiente: En el apartado Descripción del Servicio en Trámite selecciona la opción SERV PARCIAL CONTRUC VIVIENDA; en Dirigido a: Administración Central de Operación de Padrones; en Asunto: SERVICIO PARCIAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA. Descripción: señala brevemente el motivo del aviso que presentas o bien transcribe el texto señalado en el segundo párrafo de la regla 11.5.4.; Adjuntar Archivo: elige Examinar y selecciona los documentos digitalizados en formato PDF que contienen la información que subirás señalados en el apartado ¿Qué requisitos debo cumplir? y elige Cargar; selecciona Enviar, se genera el acuse de recepción que contiene el número de folio del trámite y tu acuse de recibo con el que puedes dar seguimiento a tu aviso, imprímela o guárdala. Para verificar la respuesta a tu aviso, ingresa al Portal del SAT con el número de folio, en la liga: https://www.sat.gob.mx/aplicacion/operacion/66288/consulta-tus-aclaraciones-como-contribuyente de acuerdo a lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> En Mi portal, captura tu RFC, Contraseña y elige Iniciar Sesión. Selecciona la opción de Servicios por Internet / Aclaraciones / Consulta. Captura el número de folio del trámite y verifica la solución otorgada a tu aviso. 			
¿Qué requisitos debo cumplir?			
Archivo con formato PDF que contenga la manifestación del contribuyente o su representante legal, o bien sea asentada en la descripción del aviso, indicando bajo protesta de decir verdad, que opta por el estímulo fiscal a que se refiere el Artículo Primero del Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, publicado en el DOF el 26 de marzo de 2015.			
¿Con qué condiciones debo cumplir?			
Contar con Contraseña. El contribuyente debe tener dada de alta y vigente, al momento de presentar este aviso, alguna de las actividades económicas del grupo de construcción, referidas en el Anexo 6.			

DIARIO OFICIAL			Lunes 13 de enero de 2025
SEGUIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL TRÁMITE O SERVICIO			
¿Cómo puedo dar seguimiento al trámite o servicio?		¿El SAT llevará a cabo alguna inspección o verificación para emitir la resolución de este trámite o servicio?	
Trámite inmediato.		No.	
Resolución del trámite o servicio			
Una vez enviado el aviso, la autoridad verificará que se cumplan el requisito y condiciones de la misma, así como su presentación dentro del plazo y en caso de ser así, se tendrá por presentado, emitiendo el acuse de respuesta correspondiente.			
Si no se cumple con el requisito y condición de la ficha, o el aviso es presentado sin ubicarse dentro de cualquiera de los 3 supuestos señalados en el Apartado ¿Cuándo se presenta?, el contribuyente recibirá el acuse de respuesta en donde se le indicará que su aviso no es procedente.			
Plazo máximo para que el SAT resuelva el trámite o servicio	Plazo máximo para que el SAT solicite información adicional	Plazo máximo para cumplir con la información solicitada	
1 mes.	No aplica.	No aplica.	
¿Qué documento obtengo al finalizar el trámite o servicio?		¿Cuál es la vigencia del trámite o servicio?	
Acuse de recibo, al momento de presentar el aviso. Acuse de respuesta, señalando la procedencia o improcedencia del aviso, cuando la autoridad verifique el cumplimiento del requisito y condición, así como su presentación dentro del plazo.		Vigente por el ejercicio de que se trate.	
CANALES DE ATENCIÓN			
Consultas y dudas		Quejas y denuncias	
<ul style="list-style-type: none"> MarcaSAT de lunes a viernes de 09:00 a 18:00 hrs., excepto días inhábiles: Atención telefónica: desde cualquier parte del país 55 627 22 728 y para el exterior del país (+52) 55 627 22 728 Vía Chat: http://chat.sat.gob.mx Atención personal en las Oficinas del SAT ubicadas en diversas ciudades del país, como se establece en la siguiente liga: https://www.sat.gob.mx/personas/directorio-nacional-de-modulos-de-servicios-tributarios Los días y horarios siguientes: lunes a jueves de 09:00 a 16:00 hrs y viernes de 08:30 a 15:00 hrs., excepto días inhábiles. 		<ul style="list-style-type: none"> Quejas y Denuncias SAT, desde cualquier parte del país: 55 885 22 222 y para el exterior del país (+52) 55 885 22 222 (quejas y denuncias). Correo electrónico: denuncias@sat.gob.mx En el Portal del SAT: https://www.sat.gob.mx/aplicacion/50409/presenta-tu-queja-o-denuncia Teléfonos rojos ubicados en las oficinas del SAT. MarcaSAT 55 627 22 728 opción 8. 	
Información adicional			
Cuando el contribuyente reciba un acuse de respuesta señalando que su aviso es improcedente, una vez que cuente con el requisito y condición, dentro del plazo respectivo, podrá presentar un nuevo aviso.			
Fundamento jurídico			
Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, publicado en el DOF el 26 de marzo de 2015; Regla 11.5.4. de la RMF.			

Figura 16. Ficha de trámite 204/CFF “Aviso de aplicación del estímulo fiscal del IVA por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación”. Fuente: Anexo 1-A de la RMF publicada el 30 de diciembre de 2024 (2025).

IV. Manifestar en la declaración del Impuesto al Valor Agregado el monto de los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación como una actividad por la que no se debe pagar dicho impuesto.

Para los efectos de esta fracción IV del artículo Segundo de este Decreto; la Regla 11.5.3. “Información mensual que deben presentar las personas físicas que presten servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación” del Capítulo 11.5. “Del Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, publicado en el DOF el 26 de marzo de 2015” de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2024, reformada mediante la Primera Resolución de Modificaciones a la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, publicada en el citado órgano de difusión el 22 de enero de 2025; establece lo siguiente:

“...las personas físicas que presten servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, en lugar de proporcionar la información en la declaración del IVA, deberán enviar en la misma fecha en la que deban presentar dicha declaración, la forma oficial 78 “Información de ingresos exentos por servicios parciales de construcción de casa habitación”, contenida en el Anexo 1.

Los contribuyentes personas físicas que tributen en términos del Título IV, Capítulo II, Sección II de la Ley del ISR vigente hasta el 31 de diciembre de 2021, en relación con lo establecido en el artículo Segundo, fracción IX de las Disposiciones Transitorias de la Ley del ISR, publicada en el DOF el 12 de noviembre de 2021, quedarán relevados de presentar la información en los términos señalados en el párrafo anterior, siempre que el monto total de las operaciones del bimestre, se proporcione en la declaración correspondiente en el apartado “INGRESOS EXENTOS”.

El incumplimiento de cualquiera de los requisitos mencionados hará improcedente la aplicación del estímulo fiscal respecto del servicio parcial de construcción que corresponda.

Los contribuyentes que apliquen el estímulo que nos ocupa, deberán⁵⁷ presentar en el mes de enero de cada año un aviso en donde manifiesten que optan por el beneficio

⁵⁷ México, Artículo Cuarto del DECRETO por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 26 de marzo de 2015.

mencionado, en los términos que establezca el Servicio de Administración Tributaria mediante reglas de carácter general. Al respecto, en la Regla 11.5.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2024, se establece que deberán manifestar de conformidad con la ficha de trámite 204/CFF “Aviso de aplicación del estímulo fiscal del IVA por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación”, contenida en el Anexo 1-A, lo siguiente:

“Manifiesto bajo protesta de decir verdad, que opto por el estímulo fiscal a que se refiere el Artículo Primero del Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, publicado en el DOF el 26 de marzo de 2015”. Decreto DOF 26/03/2015 Cuarto

No obstante que los contribuyentes que se adhieren al decreto para la aplicación del estímulo fiscal del Impuesto al Valor Agregado deben presentar un aviso ante el Servicio de Administración Tributaria en el mes de enero de cada ejercicio por el que pretenden aplicar este beneficio (y conservar el acuse de envío y de aceptación por parte de la autoridad); en la referida ficha de trámite 204/CFF⁵⁸ se establece que pueden presentar tal aviso en un plazo diferente, de acuerdo con la situación particular de cada contribuyente conforme a lo siguiente:

⁵⁸ México, Anexo 1-A de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 publicada el 30 de diciembre de 2024, publicado el 13 de enero de 2025 en el Diario Oficial de la Federación.

Estatus	Transcurso para la presentación del aviso
Contribuyentes en general	Enero de cada ejercicio fiscal por el que ejerzan dicha opción
Persona moral de reciente constitución o PF que inicien actividades empresariales	Durante el mes siguiente a la fecha de su inscripción en el RFC
PM o PF ya inscritas en el RFC, que aumenten las actividades por la prestación de servicios parciales posterior al mes de enero	En el mes siguiente a la fecha de que inicien dichas actividades

Figura 17. Plazos Presentar Aviso Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales. Fuente: Ficha de trámite 204/CFF “Aviso de aplicación del estímulo fiscal del IVA por la prestación de servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación” (2025).

Mediante este Decreto, los servicios parciales de construcción de inmuebles destinados a casa habitación a que se refiere, se consideran ingresos exentos; por consecuencia, los contribuyentes no deben acreditar el Impuesto al Valor Agregado que les trasladen, ya que producen los mismos legales que aquellas actividades por las que no se debe pagar el Impuesto.

3.5. Criterios del Servicio de Administración Tributaria (SAT)

El criterio normativo en materia de impuesto internos vigente, emitido por el Servicio de Administración Tributaria, relacionado con el tema de este trabajo de investigación: “IVA-Beneficios de Gravar a la tasa del 0% la enajenación y construcción de vivienda”, es el: 26/IVA/N “Enajenación de casa habitación. La disposición que establece que no se pagará el IVA no abarca a servicios parciales en su construcción”; criterio que -para efecto del ejercicio fiscal 2025- se publicó en el Anexo 7 “*Compilación de criterios normativos fiscales*” de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 publicada en el Diario Oficial de la Federación el

30 de diciembre de 2024, Anexo que fue publicado en el referido Órgano oficial el viernes 03 de enero de 2025; el cual, textualmente cita lo siguiente:

“El artículo 9o., fracción II de la Ley del IVA establece que no se pagará dicho impuesto en la enajenación de construcciones adheridas al suelo destinadas o utilizadas para casa habitación.

Asimismo, el artículo 29 del Reglamento de dicha ley señala que quedan comprendidos dentro de la exención la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, la ampliación de estas y la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para ese fin, siempre que el prestador del servicio proporcione la mano de obra y los materiales.

Por lo anterior, los trabajos de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de cancelería de fierro o aluminio y, en general, cualquier labor que los constructores de inmuebles contraten con terceros para realizarlos o incorporarlos a inmuebles y construcciones nuevas destinadas a casa habitación, no se encuentran incluidos en la exención prevista en el artículo 9o., fracción II de la mencionada ley y 29 de su reglamento, ya que dichos servicios por sí mismos no constituyen la ejecución misma de una construcción adherida al suelo, ni implican la edificación de dicho inmueble.”

El primer antecedente del criterio normativo de referencia es el criterio 26/2001/IVA, compilado en el oficio 325-SAT-A-31123 emitido por el Servicio de Administración Tributaria el 14 septiembre de 2001; oficio mediante el cual, dicha Autoridad dio a conocer la nueva Compilación de Criterios Normativos para el 2001:

Origen	Primer antecedente
26/2001/IVA	Oficio 325-SAT- A-31123 de 14 septiembre de 2001, mediante el cual se da a conocer la nueva Compilación de Criterios Normativos 2001.

Figura 18. Criterio 26/2001/IVA, compilado en el oficio 325-SAT-A-31123. Fuente: Servicio de Administración Tributaria (2001).

Desde entonces, el Servicio de Administración Tributaria ha dado a conocer anualmente dicho criterio en el Anexo 7 “*Compilación de criterios normativos fiscales*” de la Resolución Miscelánea Fiscal que corresponda; por ejemplo, para efectos del ejercicio fiscal anterior (2024) el criterio 26/IVA/N “*Enajenación de casa habitación. La*

disposición que establece que no se pagará el IVA no abarca a servicios parciales en su construcción.” se dio a conocer en el Anexo 7 “*Compilación de criterios normativos fiscales*” de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2024 publicada el 29 de diciembre de 2023; Anexo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el viernes 05 de enero de 2024.

3.6. Criterios de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente (PRODECON)

Los contribuyentes que prestan servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación viven una incertidumbre jurídica al existir interpretaciones opuestas derivadas de los artículos 29 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en relación con el 9, fracción II, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, respecto a las actividades que conforme al numeral del citado Reglamento, se encuentran exentas del pago del Impuesto al Valor Agregado; ya que las interpretaciones y los pronunciamientos opuestos centran su análisis en dos aspectos fundamentales:

- A) la conexidad entre la enajenación de inmuebles destinados a casa habitación y la prestación de servicios de construcción del mismo tipo de inmuebles y,
- B) la subcontratación de trabajos relacionados con la construcción de estos inmuebles (instalaciones hidráulicas, eléctricas, sanitarias, cancelería, cocinas, carpintería, entre otros).

Derivado de lo anterior, la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente (PRODECON), haciendo uso de su facultad de proteger y defender los derechos de los

contribuyentes, emitió el siguiente criterio sustantivo, con el objeto de proponer a la autoridad fiscal federal correspondiente, las recomendaciones y medidas preventivas y correctivas que en su opinión como defensor no jurisdiccional de derechos procedan:

“12/2014/CTN/CS-SASEN “VALOR AGREGADO. EXENCIÓN PREVISTA EN LOS ARTÍCULOS 9, FRACCION II, DE LA LEY DEL IMPUESTO RELATIVO Y 29 DE SU REGLAMENTO, APLICA CON INDEPENDENCIA DE QUE LOS CONTRIBUYENTES LLEVEN O NO A CABO DE MANERA CONJUNTA, LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACIÓN Y SU ENAJENACIÓN”⁵⁹, en el que se sostiene medularmente que la exención prevista para la enajenación de bienes inmuebles destinados a casa habitación, no está sujeta a que se realice de forma conexas con la prestación de servicios de construcción, toda vez que el precepto reglamentario sólo buscó ampliar el beneficio, pero no limitarlo, es decir, la exigencia de que converjan en un mismo contribuyente las dos actividades, no se encuentra prevista en la norma.”

De igual forma, la Dirección General de Análisis Sistemico de la Subprocuraduría de Análisis Sistemico y Estudios Normativos de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente (PRODECON), el 28 de enero de 2015 emitió el “Análisis Sistemico 02/2015 con Requerimiento de Informe”, bajo el expediente: 18-V-A/2014 y con el Asunto: “Exención del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación”; el cual, se publicó en la página oficial de esta Procuraduría y se notificó a los Administradores Generales Jurídico y de Auditoría Fiscal Federal, ambos del Servicio de Administración Tributaria; en dicho análisis, respecto al tema de investigación que nos ocupa, señala lo siguiente:

“Con base a tal precepto, se ha considerado que la exención prevista en el artículo 29 del RLIVA sí resulta aplicable a los servicios de instalación de puertas, ventanería, cancelería de aluminio, carpintería, fontanería y todos aquéllos bienes que se coloquen

⁵⁹ Visible en la página de internet de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente (www.prodecon.gob.mx), consulta: abril de 2025.

unidos a la construcción de manera fija, de modo que no puedan separarse sin deterioro del inmueble o del objeto adherido a él.⁶⁰

“A la luz de este derecho fundamental, se considera que los trabajos accesorios (instalaciones eléctricas, hidráulicas, carpintería, etc.) tendientes a convertir un inmueble en una vivienda con dichas características —digna y decorosa— deberán estar exentos del pago del IVA.⁶¹”

“De acuerdo con lo anterior, no debe entenderse que los servicios integrales para la construcción de casas habitación, son aquellos en los que necesariamente el propio constructor proporciona la mano de obra y los materiales, sino también aquellos que subcontrata, siempre que sean necesarios para la culminación de la obra y cuyos materiales queden adheridos a la vivienda de forma tal que si se les separa sufren daños irreparables. Asimismo, no debe considerar la autoridad fiscal que la ejecución de una obra de este tipo (casa habitación) es integral cuando sólo un constructor realiza los trabajos de principio a fin, pues es muy común que diversos prestadores de servicios de construcción intervengan en la ejecución de este tipo de obras en sus diversas etapas.⁶²”

“Al respecto, en opinión de este Ombudsman fiscal, la exención prevista en el analizado precepto reglamentario debe proceder incluso, para cualquier servicio relacionado con la construcción de inmuebles destinados a casa habitación —no suntuosas—, pues los propios bienes utilizados en la prestación de estos servicios no pueden separarse del inmueble sin que éstos o la propia vivienda sufran deterioro; pero sobre todo, porque los servicios relacionados con la construcción de vivienda —con independencia si son proporcionados por el propio constructor o por terceros que son subcontratados— otorgan plena vigencia al derecho fundamental de todos los mexicanos de gozar de una vivienda digna y decorosa.⁶³”

En resumen, la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente recomienda que la exención prevista en el artículo 29 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, respecto a la enajenación de bienes inmuebles destinados a casa habitación, no

⁶⁰ Análisis Sistemático 02/2015 con Requerimiento de Informe, expediente 18-V-A/2014, Dirección General de Análisis Sistemático de la Subprocuraduría de Análisis Sistemático y Estudios Normativos de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, 28 de enero de 2015, p. 7. Visible en la página de internet de la Secretaría de Gobernación ([chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/65156/analisis-sistemico-iva-casa-habitacion-version-final-notificada-al-sat-vesion-final.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/65156/analisis-sistemico-iva-casa-habitacion-version-final-notificada-al-sat-vesion-final.pdf)), consulta: abril de 2025.

⁶¹ Análisis Sistemático 02/2015 con Requerimiento de Informe, expediente 18-V-A/2014, Dirección General de Análisis Sistemático de la Subprocuraduría de Análisis Sistemático y Estudios Normativos de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, 28 de enero de 2015, p. 8. Visible en la página de internet de la Secretaría de Gobernación ([chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/65156/analisis-sistemico-iva-casa-habitacion-version-final-notificada-al-sat-vesion-final.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/65156/analisis-sistemico-iva-casa-habitacion-version-final-notificada-al-sat-vesion-final.pdf)), consulta: abril de 2025.

⁶² Análisis Sistemático 02/2015 con Requerimiento de Informe, expediente 18-V-A/2014, Dirección General de Análisis Sistemático de la Subprocuraduría de Análisis Sistemático y Estudios Normativos de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, 28 de enero de 2015, p. 9. Visible en la página de internet de la Secretaría de Gobernación ([chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/65156/analisis-sistemico-iva-casa-habitacion-version-final-notificada-al-sat-vesion-final.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/65156/analisis-sistemico-iva-casa-habitacion-version-final-notificada-al-sat-vesion-final.pdf)), consulta: abril de 2025.

⁶³ Análisis Sistemático 02/2015 con Requerimiento de Informe, expediente 18-V-A/2014, Dirección General de Análisis Sistemático de la Subprocuraduría de Análisis Sistemático y Estudios Normativos de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, 28 de enero de 2015, p. 11. Visible en la página de internet de la Secretaría de Gobernación ([chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/65156/analisis-sistemico-iva-casa-habitacion-version-final-notificada-al-sat-vesion-final.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/65156/analisis-sistemico-iva-casa-habitacion-version-final-notificada-al-sat-vesion-final.pdf)), consulta: abril de 2025.

está sujeta a que se realice de forma conexa con la prestación de servicios de construcción; de igual forma, que dicha exención, tratándose de la prestación de servicios de construcción, sí resulta aplicable respecto a los servicios de instalación de bienes que se coloquen unidos a la construcción de manera fija.

3.7. Comparativo otros países

Como se ha asentado a lo largo de este trabajo de investigación, México reconoce el derecho a una vivienda adecuada como un derecho humano fundamental en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; en el que se establece que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada, por lo que el Estado no solo está obligado a garantizar el acceso a una vivienda, sino que ésta tenga determinadas condiciones básicas, como la seguridad, la habitabilidad y la ubicación adecuada.

De igual forma, el derecho a una vivienda adecuada, como derecho humano, es reconocido en la legislación internacional y nacional de muchos países; atendiendo a lo manifestado en la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966); a continuación, se citarán las disposiciones constitucionales de algunos países en las que se contempla básicamente el mencionado derecho humano:

Constitución de la Republica Portuguesa

“Artículo 65. Vivienda y urbanismo.

Todos tienen derecho, para sí y para su familia, a una vivienda de dimensión adecuada, en condiciones de higiene y comodidad y que preserve la intimidad personal y la privacidad familiar.

Para asegurar el derecho a la vivienda, corresponde al Estado:

Programar y llevar a cabo una política de vivienda inserta en planes de ordenación general del territorio, y apoyada en planes de urbanización que garanticen la existencia de una red adecuada de transporte y equipamiento social.

Promover, en colaboración con las Regiones autónomas y con las autoridades locales, la construcción de viviendas sociales económicas.

Estimular la construcción privada, con subordinación a los intereses generales y el acceso a la vivienda propia o arrendada;

Incentivar y apoyar las iniciativas de las comunidades locales y de las poblaciones tendentes a resolver los respectivos problemas habitacionales, y a fomentar la creación de cooperativas de viviendas y de autoconstrucción.

El Estado adoptará una política tendente a establecer un sistema de alquiler compatible con la renta familiar y de acceso a la vivienda propia.

El Estado, las Regiones autónomas y las corporaciones locales definen las reglas de ocupación, uso y transformación del suelo urbano, especialmente a través de instrumentos de planeamiento urbanístico en el marco de sus respectivas leyes de ordenación del territorio y urbanismo, y procederá a las expropiaciones de los suelos necesarias para satisfacer fines de utilidad pública urbanística.

Se garantiza la participación de los interesados en la elaboración de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de cualesquiera otros instrumentos de planeamiento físico del territorio.⁶⁴”

De lo anterior, a diferencia de lo que se establece en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se desprende que la Republica Portuguesa no solo contempla en su Constitución el derecho a una vivienda adecuada y la obligación del estado de asegurar ese derecho; sino que en este documento también detalla las condiciones que debe tener esta vivienda para considerarla como tal; además, enlista básicamente las tareas que le corresponde al Estado para asegurar el derecho a la vivienda.

Constitución Española

“Artículo 47.

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de

⁶⁴ Portugal, Artículo 65 de la Constitución de la Republica Portuguesa de 1976 (cuarta revisión basada en la Ley Constitucional Nº 1/97 del 20 de septiembre de 1997), aprobada y decretada por la Asamblea Constituyente reunida en sesión plenaria el 02 de abril de 1976, entró en vigor el 25 de abril de 1976.

acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.⁶⁵”

Si bien es cierto, como ya se mencionó en el apartado 1.5. “Ideas erróneas sobre el derecho a una vivienda” de este trabajo de investigación, la mayoría de los autores refieren como sinónimos los conceptos “digna y adecuada”, la constitución española los refiere como distintos, al usarlos juntos como calificativos diferentes de la vivienda que tiene que procurar España; situación que en nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no refiere, dado que el estado mexicano refiere el derecho a disfrutar de una vivienda adecuada.

En similitud con lo asentado en nuestra Carta Magna, la constitución española también contempla que el estado tiene que implementar y desarrollar lo necesario para procurar el derecho a una vivienda adecuada.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela

“Artículo 82.

Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos. El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas, y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas.⁶⁶”

⁶⁵ España, Artículo 47 de la Constitución Española de 1978, sancionada por Su Majestad el Rey, durante la solemne sesión conjunta del Congreso de los Diputados y del Senado celebrada en el Palacio de las Cortes el miércoles 27 de diciembre de 1978. Publicada en el Boletín Oficial del Estado el 29 de diciembre de 1978.

⁶⁶ Bolivia. Artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, aprobada por el pueblo de Venezuela, mediante referendo constituyente el 15 de diciembre de 1999 y proclamada por la Asamblea Nacional Constituyente en Caracas el 2 de diciembre de 1999; publicada en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 36.860 de fecha 30 de diciembre de 1999, entrando en vigor el mismo día de su publicación.

Una vez analizado lo plasmado en la Constitución de la República de Venezuela, se observa que -distinto a lo asentado en nuestra Constitución Política- no solo contempla en su Constitución el derecho a una vivienda adecuada, sino que en este documento también se especifican algunas otras características que debe tener la vivienda; además, se establece que la obligación de asegurar este derecho, no sólo es del estado, sino es compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

Constitución de la República del Ecuador

“Artículo 30.

Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.⁶⁷”

Al igual que lo establecido en la constitución española y contrario a lo asentado en nuestra Carta Magna, la Constitución de la República del Ecuador también refiere como distintos los conceptos “digna y adecuada”, al usarlos como calificativos diferentes de la vivienda que tiene que procurar. Resulta importante señalar que esta Constitución no refiere nada respecto a la obligación del estado de procurar este derecho.

Constitución de la Nación Argentina

“Artículo 14 bis.

(...)

(...)

⁶⁷ Ecuador, Artículo 30 de la Constitución de la República Del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449 -Órgano del Gobierno del Ecuador- el lunes 20 de octubre de 2008; cuya última enmienda se publicó en el Tercer Suplemento N° 377 del citado Registro Oficial, el lunes 25 de enero de 2021.

El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.⁶⁸

En la Constitución Argentina no se menciona ni se reconoce como un derecho el tener una vivienda digna, solo se hace referencia, entre un cúmulo de beneficios de seguridad social, que la ley establecerá el acceso a una vivienda digna.

⁶⁸ Argentina, Artículo 4 bis, tercer párrafo, de la Constitución de la Nación Argentina, Sancionada por el Congreso General Constituyente (presidente de la Nación Argentina, los presidentes de las Cámaras Legislativas y el presidente de la Corte Suprema de Justicia) el 01 de mayo de 1853; reformada y concordada por la Convención Nacional Ad Hoc el 25 de septiembre de 1860 y con las reformas de las convenciones de 1866, 1898, 1957 y 1994; ésta última promulgada el 22 de agosto de 1994 y en vigor al día siguiente de su publicación.

4. EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO POR LA ENAJENACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO

4.1. Ámbito fiscal y contable

4.1.1. *Antecedentes del Impuesto al Valor Agregado*

Debido a que el tema de este trabajo de investigación está directamente relacionado con el Impuesto al Valor Agregado, se considera certero mencionar algunos aspectos básicos de este impuesto, antes de entrar al fondo del tema concreto.

Respecto a los orígenes del Impuesto al Valor Agregado en México, se tiene que como resultado de la conquista Española, fue traído a la Nueva España el impuesto denominado “alcabala”, que consistía en aplicar una tasa del 6%⁶⁹ sobre las diversas etapas de comercialización, se cobraba sobre la gran mayoría de las transacciones mercantiles, incluyendo tanto los productos importados (de Castilla) y los productos locales; este impuesto se aplicó durante la época de la colonia mediante la real cédula de 1591; sin embargo, dada su pesada carga impositiva fue suprimido por la primera junta de 1810⁷⁰.

⁶⁹ Visible en la página de internet (<https://www.monografias.com/trabajos55/antecedentes-del-iva/antecedentes-del-iva2/>), consulta: abril 2025.

⁷⁰ Marichal, C. (2003). *Los Orígenes del Sistema Fiscal en México: del Imperio Azteca al Imperio Español, siglo XVI-XVIII*. México: El Colegio de México, p. 13.

De igual forma, durante la colonia también se aplicó el impuesto “avería”, consistió en aplicar una tasa del 4% sobre las ventas y era pagado por quienes las realizaban⁷¹. Posteriormente, en la época independiente, el primer impuesto que gravó las ventas en toda su evolución comercial apareció el 01 de octubre de 1931, tenía el nombre de “Impuesto a las Transacciones”; en su evolución, dicho impuesto también se aplicó a la prestación de servicios y obras⁷².

Ahora bien, también en México se aplicó el Impuesto al Timbre, su cumplimiento se realizaba con la compra de estampillas fiscales adheribles en el documento que daban veracidad al hecho y se cancelaban con algún sello o con perforadora. Con este proceso se le daba validez plena a la operación y se controlaba el pago de los impuestos causados. La primera Ley del Timbre se formuló en 1869 por el entonces Ministro de Hacienda, don Matías Romero; sin embargo, fue don Antonio Mejía, siendo Ministro de Hacienda, quien la puso en vigor en 1875; aunque en varias ocasiones se abrogó, cada nueva Ley tuvo el mismo objeto que la primera; la última abrogación fue el 01 de enero de 1976⁷³.

Como resultado de la Convención Nacional de Contribuyentes en 1947 se aprobó la mutación de la Ley de Impuesto Sobre el Timbre por la Ley del Impuesto Federal Sobre Ingresos Mercantiles, éste último fue dirigido a las personas físicas y morales que obtenían ingresos por la enajenación de bienes, arrendamiento de bienes, prestación de servicios, comisión y mediación mercantil y la venta de bienes con reserva de dominio; impuesto que fue indirecto, inició con una tasa del 3.3%, aumentando en varias ocasiones con el

⁷¹ Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 32.

⁷² Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 32.

⁷³ P Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 33.

paso del tiempo; tenía un efecto de pirámide o cascada ya que el sujeto pasivo trasladaba expresamente el monto del gravamen al comprador o usuario de los bienes y servicios en cada operación de venta y el impuesto pagado por cada uno de ellos se acumulaba para convertirse en base del impuesto que pagaba el siguiente comprador, dando como resultado que la tasa impositiva que pagaba el consumidor final era mayor en más de 300% que la tasa de impuesto establecida en la Ley⁷⁴.

No fue sino hasta el año de 1969 que la Administración Fiscal incluyó en la Ley del Impuesto Federal sobre Egresos, un proyecto del Impuesto al Valor Agregado que en sus disposiciones contenía normas de las referidas Ley del Timbre y Ley de los Impuestos Sobre Ingresos Mercantiles. Finalmente, la ley del Impuesto al Valor Agregado se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1978, durante un año se analizó y se le hicieron varias modificaciones que se consideraron necesarias para su entrada en vigor el 01 de enero de 1980. Para iniciar la vigencia de esta Ley, el 31 de diciembre de 1979 se derogó la Ley Sobre Ingresos Mercantiles⁷⁵.

4.1.2. Generalidades del Impuesto al Valor Agregado

El Impuesto al Valor Agregado es un impuesto indirecto que grava a una tasa general de 16% la enajenación de bienes, la prestación de servicios independientes, el otorgamiento del uso o goce temporal de bienes o la realización de importaciones de bienes o de servicios. Se trata de un impuesto indirecto, en virtud de que los contribuyentes de este no

⁷⁴ Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 33.

⁷⁵ PCórdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 34.

lo pagan directamente, sino que lo trasladan o cobran a una tercera persona, hasta llegar al consumidor final⁷⁶.

Como ya se mencionó, el Impuesto al Valor Agregado sustituyó al Impuesto Sobre Ingresos Mercantiles, ya que se agregó como nueva mecánica el acreditamiento del impuesto pagado por la compra de mercancías, productos, materias primas, gastos y demás erogaciones necesarias para el desarrollo de las actividades comerciales o industriales de los contribuyentes; con esta mecánica se evita el efecto cascada de la contribución y solo se grava la cantidad agregada a los productos en cada etapa comercial, de aquí se desprende el nombre la contribución: Impuesto al Valor Agregado⁷⁷.

Actualmente, están⁷⁸ obligadas al pago del Impuesto al Valor Agregado las personas físicas y las morales que, en territorio nacional, enajenan bienes, prestan servicios independientes, otorgan el uso o goce temporal de bienes, o importan bienes y servicios. El impuesto se calcula, en la generalidad, aplicando la tasa del 16% al valor de los actos o actividades contemplados en la Ley del Impuesto al Valor Agregado; en ningún caso se considera que dicho impuesto forma parte del referido valor de los actos o actividades; se traslada en forma expresa y por separado a las personas que adquieren los bienes, los usan o gozan temporalmente, o reciben los servicios; y la diferencia entre el impuesto a cargo y el que se le hubiera trasladado al contribuyente (siempre que sea acreditable) o el que él hubiese pagado en la importación de bienes o servicios, se paga a

⁷⁶ Visible en la página del Servicio de Administración Tributaria (http://omawww.sat.gob.mx/informacion_fiscal/obligaciones_fiscales/personas_morales/no_lucrativas/Paginas/concepto_iva.asp), consulta: abril de 2025.

⁷⁷ Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 65.

⁷⁸ México. Artículo 1 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2025.

la Autoridad fiscal. En caso de que se hubiere retenido Impuesto al Valor Agregado al contribuyente, éste se disminuye del impuesto a su cargo.

En el artículo 1 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado se establece como tasa general la mencionada del 16%, toda vez que en principio no tiene ninguna restricción para su aplicación y se enfatiza que el gravamen de ningún modo es parte integrante del precio de los bienes y esto constituye un robustecimiento a la naturaleza del impuesto que solo grava a las cantidades que se agregan a su precio en cada una de las transacciones que constituyen la cadena comercial⁷⁹.

Tal como se ha indicado, este tributo se considera en esencia como indirecto; esto se debe a que, a través de la mecánica de translación del impuesto generado, se puede observar que la carga fiscal recae en el consumidor final, quien, dado su lugar en la cadena de traslación, no tiene la oportunidad de trasladarlo y, por lo tanto, se convierte en el auténtico responsable del pago del impuesto.

Lo anterior, tal y como lo afirma el C.P. Jesús F. Hernández Rodríguez y la C.P. Mónica Isela Galindo Cosme: “*El sujeto del impuesto es diferente al sujeto pagador del mismo*”⁸⁰; así como también el investigador Ernesto Flores Zavala al afirmar lo siguiente: “*El Impuesto sobre el Valor Agregado forma parte del grupo de impuestos a las ventas, afecta al consumidor final a través de industriales y comerciantes. Porque el Impuesto*

⁷⁹ Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 76.

⁸⁰ Hernández Rodríguez, J. y Galindo Cosme, M. (2007). *Estudio práctico de la Ley del Impuesto al Valor Agregado*. México: Ediciones Fiscales ISEF, p. 33.

sobre el Valor Agregado grava aparentemente el ingreso del industrial y del comerciante, cuando en realidad lo que grava es el gasto del consumidor”⁸¹.

Por otro lado, resulta importante precisar que el primer acto o actividad sobre la que se aplicó el Impuesto al Valor Agregado fue la enajenación; por ello, abundaré un poco respecto al significado que tiene el concepto de enajenación para efectos del Impuesto al Valor Agregado.

En los referidos antecedentes de este gravamen, se mencionó que en la antigüedad el Impuesto al Valor Agregado fue aplicado sobre las enajenaciones realizadas en los mercados públicos y durante muchos años este fue el hecho imponible de este impuesto; de ello se deriva que el primer significado de enajenación fue la venta normal, común y corriente de bienes; con el paso del tiempo, este concepto ha evolucionado de tal forma que hoy la enajenación tiene el significado de cambio de propiedad, sin importar la forma de cómo se haya realizado.

Ahora bien, para los fines concretos, la ley del Impuesto al Valor Agregado define a la enajenación, en su artículo 8, como a continuación se transcribe:

“Artículo 8o.- Para los efectos de esta Ley, se entiende por enajenación, además de lo señalado en el Código Fiscal de la Federación, el faltante de bienes en los inventarios de las empresas. En este último caso la presunción admite prueba en contrario.”

⁸¹ Hernández Rodríguez, J. y Galindo Cosme, (2007) *Estudio práctico de la Ley del Impuesto al Valor Agregado*. México: Ediciones Fiscales ISEF, p.549.

En términos de este artículo, se tiene que el faltante de los bienes en los inventarios se considera enajenación porque de manera general, los inventarios no se desaparecen por su propia naturaleza; por consecuencia, la causa de su desaparición más obvia es su enajenación, sin el registro de esta transacción en los libros correspondientes; a excepción de la disminución que sufren los materiales volátiles como la gasolina, esta disminución se denomina merma y se determina por medio de la estimaciones autorizadas en la Ley de Ingresos de la Federación y que constituye el 0.74% del total de compras⁸².

No obstante lo anterior, también se tiene que en forma anormal, irregular e ilegal puede darse la desaparición de mercancías que son parte del inventario de una empresa, ya sea porque fueron sustraídas por medio de robos y asaltos o porque sufrieron daños ocasionados por fenómenos naturales como inundaciones, terremotos, etc.; en estos casos, se debe obtener las evidencias suficientes con las que se demuestre fehacientemente la causa del faltante en los inventarios y así no se tenga en determinado momento la presunción por parte de la autoridad respecto a resulta un ingreso por enajenación⁸³.

Ahora bien, para efectos de la referencia que menciona el citado artículo 8 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación se define a la enajenación como:

“Artículo 14.- Se entiende por enajenación de bienes:

- I. Toda transmisión de propiedad, aun en la que el enajenante se reserve el dominio del bien enajenado.
- II. Las adjudicaciones, aun cuando se realicen a favor del acreedor.
- III. La aportación a una sociedad o asociación.

⁸² Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 360.

⁸³ Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 360.

IV. La que se realiza mediante el arrendamiento financiero.

V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:

En el acto en el que el fideicomitente designe o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.

Cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones.

VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones. En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

Cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que estos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las Leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.

VII. La transmisión de dominio de un bien tangible o del derecho para adquirirlo que se efectúe a través de enajenación de títulos de crédito, o de la cesión de derechos que los representen. Lo dispuesto en esta fracción no es aplicable a las acciones o partes sociales.

VIII. La transmisión de derechos de crédito relacionados a proveeduría de bienes, de servicios o de ambos a través de un contrato de factoraje financiero en el momento de la celebración de dicho contrato, excepto cuando se transmitan a través de factoraje con mandato de cobranza o con cobranza delegada así como en el caso de transmisión de derechos de crédito a cargo de personas físicas, en los que se considerará que existe enajenación hasta el momento en que se cobre los créditos correspondientes.

IX. La que se realice mediante fusión o escisión de sociedades, excepto en los supuestos a que se refiere el artículo 14-B de este Código.

Se entiende que se efectúan enajenaciones a plazo con pago diferido o en parcialidades cuando se expidan comprobantes fiscales en términos del artículo 29-A, fracción IV, segundo párrafo de este Código, incluso cuando se efectúen con clientes que sean público en general, se difiera más del 35% del precio para después del sexto mes y el plazo pactado exceda de doce meses.

Se consideran operaciones efectuadas con el público en general, aquellas por las que expidan los comprobantes fiscales que contengan los requisitos que se establezcan mediante reglas de carácter general que emita el Servicio de Administración Tributaria.

Se considera que la enajenación se efectúa en territorio nacional, entre otros casos, si el bien se encuentra en dicho territorio al efectuarse el envío al adquirente y cuando no habiendo envío, en el país se realiza la entrega material del bien por el enajenante.

Cuando de conformidad con este Artículo se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales.”

Una vez precisado el concepto de enajenación para efectos del Impuesto al Valor Agregado, abordaré diferentes definiciones para este concepto:

Pedro Córdova Farciert, en su obra “Impuesto al Valor Agregado”, define a la enajenación como *“el hecho de poner en ajeno un bien, para eso, quien lo pone en ajeno deja de ser propietario sobre el bien referido y nace una nueva propiedad de la que es titular otra persona diferente”*; por tanto, enajenar es realizar un cambio de propiedad, sin especificar la forma en que se realizó, que puede ser diversa.

El Diccionario Jurídico Mexicano⁸⁴ define a la enajenación como *“la transmisión del dominio sobre una cosa o derecho que nos pertenece a otro u otros sujetos”*. La palabra podría tener un significado más genérico comprendiéndose todo acto o actos por el que transmitimos una cosa o un derecho a otra u otras palabras. Para efectos fiscales, dicho Diccionario menciona que la enajenación en un sentido jurídico general es *“la transmisión de la propiedad sobre una cosa o derecho, de la persona que tiene su propiedad a otra que la adquiere en virtud de ese acto”*.

⁸⁴ Universidad Autónoma de México/ Instituto de Investigaciones Jurídicas (2007). *Diccionario Jurídico Mexicano*, México: Porrúa, p. 342.

Por otra parte, el Impuesto al Valor Agregado también tiene por objeto la prestación de servicios independientes, mismos que el Diccionario Jurídico Mexicano hacen referencia a ellos de la siguiente forma:

“El conocimiento popular ha considerado que el servicio profesional de un abogado, de un médico, de un ingeniero, de un arquitecto o de cualquier persona que pone su actividad intelectual al servicio de otra, no es propiamente un trabajador sino un mandatario que presta servicios en virtud de un acto jurídico en que existen derechos y obligaciones mutuos que deben ser cumplidos por quien contrata el servicio y por quien lo lleva cabo⁸⁵.”

Los servicios personales independientes se prestan sin la presencia de un vínculo laboral; así, en este tipo de contrato no hay empleador o patrón, empleado o trabajador, ni salario; la configuración jurídica es la prestación de servicios personales de manera independiente, que está fuera del ámbito laboral. Esto se formaliza a través de un contrato civil privado, en el que la remuneración se efectúa mediante "honorarios" en lugar de salarios; por lo tanto, no se establece una relación laboral, sino simplemente la provisión de un servicio personal independiente.

Ahora bien, para los fines concretos, la ley del Impuesto al Valor Agregado define a la prestación de servicios independientes, en su artículo 14, como a continuación se transcribe:

“Artículo 14.- Para los efectos de esta Ley se considera prestación de servicios independientes:

I.- La prestación de obligaciones de hacer que realice una persona a favor de otra, cualquiera que sea el acto que le dé origen y el nombre o clasificación que a dicho acto le den otras leyes.

II.- El transporte de personas o bienes.

⁸⁵ Universidad Autónoma de México/ Instituto de Investigaciones Jurídicas (2007). *Diccionario Jurídico Mexicano*, México: Porrúa, p. 439.

III.- El seguro, el afianzamiento y el reafianzamiento.

IV.- El mandato, la comisión, la mediación, la agencia, la representación, la correduría, la consignación y la distribución.

V.- La asistencia técnica y la transferencia de tecnología.

VI.- Toda otra obligación de dar, de no hacer o de permitir, asumida por una persona en beneficio de otra, siempre que no esté considerada por esta Ley como enajenación o uso o goce temporal de bienes.

No se considera prestación de servicios independientes la que se realiza de manera subordinada mediante el pago de una remuneración, ni los servicios por los que se perciban ingresos que la Ley del Impuesto sobre la Renta asimile a dicha remuneración.

Se entenderá que la prestación de servicios independientes tiene la característica de personal, cuando se trate de las actividades señaladas en este artículo que no tengan la naturaleza de actividad empresarial.”

4.1.3. Impuesto al Valor Agregado a la tasa del 0%

No obstante que la tasa general del Impuesto al Valor Agregado es la del 16%, la Ley de dicho impuesto prevé, que a las siguientes enajenaciones y prestaciones de servicios (se precisa la generalidad de actos y actividades, sin abundar respecto a las excepciones que cada actividad contempla en la Ley) se les aplicará la tasa del 0%⁸⁶, mismas que producirán los mismos efectos legales que aquellos por los que se deba pagar el impuesto.

I.- La enajenación de:

- a) Animales y vegetales que no estén industrializados (con excepciones).
- b) Medicinas de patente y productos destinados a la alimentación humana y animal (con excepciones).
- c).- Hielo y agua no gaseosa ni compuesta (con excepciones).

⁸⁶ México, Artículo 2o.-A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2025.

- d).- Ixtle, palma y lechuguilla.
- e).- Tractores para accionar implementos agrícolas, a excepción de los de oruga, así como llantas para dichos tractores; motocultores para superficies reducidas; arados; rastras para desterronar la tierra arada; cultivadoras para esparcir y desyerbar; cosechadoras; aspersoras y espolvoreadoras para rociar o esparcir fertilizantes, plaguicidas, herbicidas y fungicidas; equipo mecánico, eléctrico o hidráulico para riego agrícola; cortadoras y sembradoras; ensiladoras, empacadoras de forraje; desgranadoras; abonadoras y fertilizadoras de terrenos de cultivo; aviones fumigadores; motosierras manuales de cadena, así como embarcaciones para pesca comercial, siempre que se reúnan los requisitos y condiciones que señale el Reglamento. A la enajenación de la maquinaria y del equipo a que se refiere este inciso, se les aplicara la tasa señalada en este artículo, sólo que se enajenen completos.
- f).- Fertilizantes, plaguicidas, herbicidas y fungicidas (con excepciones).
- g).- Invernaderos hidropónicos y equipos integrados a ellos para producir temperatura y humedad controladas o para proteger los cultivos de elementos naturales, así como equipos de irrigación.
- h).- Oro, joyería, orfebrería, piezas artísticas u ornamentales y lingotes, cuyo contenido mínimo de dicho material sea del 80% (con excepciones).
- i).- Libros, periódicos y revistas, que editen los propios contribuyentes (con excepciones).
- j) Toallas sanitarias, tampones y copas, para la gestión menstrual.

II.- La prestación de servicios independientes:

- a).- Los prestados directamente a los agricultores y ganaderos (con excepciones).
- b).- Los de molienda o trituración de maíz o de trigo.
- c).- Los de pasteurización de leche.
- d).- Los prestados en invernaderos hidropónicos.
- e).- Los de despepito de algodón en rama.
- f).- Los de sacrificio de ganado y aves de corral.
- g).- Los de reaseguro.
- h).- Los de suministro de agua para uso doméstico.

III.- El uso o goce temporal de tractores para accionar implementos agrícolas, a excepción de los de oruga, así como llantas para dichos tractores; motocultores para superficies reducidas; arados; rastras para desterronar la tierra arada; cultivadoras para esparcir y desyerbar; cosechadoras; aspersoras y espolvoreadoras para rociar o esparcir fertilizantes, plaguicidas, herbicidas y fungicidas; equipo mecánico, eléctrico o hidráulico para riego agrícola; cortadoras y sembradoras; ensiladoras, empacadoras de forraje; desgranadoras; abonadoras y fertilizadoras de terrenos de cultivo; aviones fumigadores; motosierras manuales de cadena, así como embarcaciones para pesca comercial, siempre que se reúnan los requisitos y condiciones que señale el Reglamento. Así como, el uso o goce temporal de invernaderos hidropónicos y equipos integrados a ellos para producir temperatura y humedad controladas o para proteger los cultivos de elementos naturales, así como equipos de irrigación.

IV.- La exportación de los siguientes bienes o servicios⁸⁷ que realicen empresas residentes en el país:

- La que tenga el carácter de definitiva en los términos de la Ley Aduanera.
- La enajenación de bienes intangibles realizada por persona residente en el país a quien resida en el extranjero.
- El uso o goce temporal, en el extranjero de bienes intangibles proporcionados por personas residentes en el país.
- El aprovechamiento en el extranjero de servicios prestados por residentes en el país (con excepciones), por concepto de:
 - a) Asistencia técnica, servicios técnicos relacionados con ésta e informaciones relativas a experiencias industriales, comerciales o científicas.
 - b) Operaciones de maquila y submaquila para exportación en los términos de la legislación aduanera y del Decreto para el Fomento y Operación de la Industria Maquiladora de Exportación.
 - c) Publicidad.
 - d) Comisiones y mediaciones.
 - e) Seguros y reaseguros, así afianzamientos y reafianzamientos.
 - f) Operaciones de financiamiento.
 - g) Filmación o grabación, siempre que cumplan con los requisitos que al efecto se señalen en el reglamento de esta Ley.

⁸⁷ México, Artículo 29 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2025.

h) Servicio de atención en centros telefónicos de llamadas originadas en el extranjero, que sea contratado y pagado por un residente en el extranjero sin establecimiento permanente en México.

i) Servicios de tecnologías de la información siguientes:

1. Desarrollo, integración y mantenimiento de aplicaciones informáticas o de sistemas computacionales.
2. Procesamiento, almacenamiento, respaldos de información, así como la administración de bases de datos.
3. Alojamiento de aplicaciones informáticas.
4. Modernización y optimización de sistemas de seguridad de la información.
5. La continuidad en la operación de los servicios anteriores.

- La transportación internacional de bienes prestada por residentes en el país y los servicios portuarios de carga, descarga, alijo, almacenaje, custodia, estiba y acarreo dentro de los puertos e instalaciones portuarias, siempre que se presten en maniobras para la exportación de mercancías.

- La transportación aérea de personas y de bienes, prestada por residentes en el país, por la parte del servicio que en los términos del tercer párrafo del artículo 16 de esta Ley no se considera prestada en territorio nacional.

La tasa del 0% en la Ley del Impuesto al Valor Agregado constituye un tipo de estímulo fiscal al sector primario, con la finalidad de elevar la producción de alimentos; al sector salud, como medio para mejorar la calidad de vida de los mexicanos; a los

editores, con el fin de promover la educación y la cultura de todos los habitantes; y la exportación de bienes, por los múltiples beneficios que se derivan de esta actividad⁸⁸.

En estos casos, para efectos del Impuesto al Valor Agregado, se tiene el derecho de acreditarlo o de solicitar la devolución del que se hubiera recibido trasladado y pagado; esto porque en el último párrafo del artículo 2-A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se establece que los actos o actividades a los que se les aplica la tasa del 0%, producirán los mismos efectos legales que aquellos por los que se deba pagar el impuesto conforme a esta Ley; situación que se refuerza con lo previsto en el artículo 5, primer párrafo, fracción I, de la ley de la materia, en el que se establece que para que sea acreditable dicho impuesto deberá reunir, entre otros, el siguiente requisito: *“I. Que el Impuesto al Valor Agregado corresponda a bienes, servicios o al uso o goce temporal de bienes, estrictamente indispensables para la realización de actividades distintas de la importación, por las que se deba pagar el impuesto establecido en esta Ley o a las que se les aplique la tasa de 0%”*.

Lo anterior es así, toda vez que al producir la tasa del 0% los mismos efectos causados por la tasa general del 16%, el contribuyente tiene el derecho de acreditar el Impuesto al Valor Agregado que pague al realizar todas las erogaciones que sean de las señaladas en los artículos 25 y 26 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y que cumplan los requisitos estipulados en el artículo 5 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado y en el artículo 27 de la primera Ley; y como estos contribuyentes con actos o actividades a la

⁸⁸ Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 145.

tasa del 0%, aunque legalmente cobrarán el Impuesto al Valor Agregado, monetariamente no lo harán, porque al aplicar la tasa de 0% sobre el valor de sus operaciones, el monto a cobrar por concepto de este gravamen será de \$0.00. Lógicamente, tendrán todo el Impuesto al Valor Agregado acreditable que les hayan trasladado a su favor y, de acuerdo con el artículo 6 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, podrán solicitar la devolución total de este saldo a su favor, con apego a lo dispuesto en el artículo 22 del Código Fiscal de la Federación o, en su caso, realizar la compensación al amparo del artículo 23 de este último ordenamiento⁸⁹.

Para efecto de esquematizar la mecánica de referencia, se incluye el siguiente ejercicio a manera de ejemplo:

GENERALES	
Nombre de la Empresa:	Feliz de Terminar mi Tesis, S.A. de C.V.
Giro o Actividad:	Venta de agua de garrafón
Tasa de IVA:	0%

VENTAS	
Valos de Actos o Actividades del Periodo:	\$250,000.00
IVA Traslado (0%):	\$0.00

EROGACIONES	
IVA Pagado por Gastos:	\$17,500.00
IVA Pagado por Inversiones:	\$13,500.00
Total IVA Pagado:	\$31,000.00

DETERMINACIÓN DEL IVA EN LA DECLARACIÓN DEL PERIODO	
IVA Causado:	\$0.00
IVA Pagado Acreditable:	\$31,000.00
IVA a Pagar	\$0.00
Saldo a Favor	-\$31,000.00

⁸⁹ Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos, p. 147.

De lo anterior, se observa que por ese periodo, a la contribuyente le resultó un Impuesto al Valor Agregado a favor en cantidad de \$31,000.00; el cual, puede compensar o solicitar su devolución. Sin duda esta tasa del Impuesto al Valor Agregado se traduce en un estímulo parafiscal para los que realizan actos o actividades que son objeto, ya que al tener la posibilidad de la devolución del saldo a favor del Impuesto al Valor Agregado que le trasladaron al adquirir los bienes y servicios necesarios para el desarrollo de su actividad, ya no se tendría que incluir ese importe en sus gastos operativos, lo que origina que no tenga que elevar sus precios finales argumentando la recuperación de esas erogaciones; es ahí donde indirectamente se está apoyando en la generalidad a todos los mexicanos, al propiciar que se tengan más recursos para destinarlos a otros aspectos básicos ya que los precios de venta de los productos en ningún momento del proceso comercial incluyen el Impuesto al Valor Agregado y permite que el consumidor final pague únicamente el precio de los productos que adquiere.

4.1.4. Impuesto al Valor Agregado Exento

Por otra parte, resulta importante señalar que en la Ley del Impuesto al Valor Agregado no solo se establecen, como excepción, aquellas enajenaciones y prestaciones de servicios a las que se les aplica una tasa distinta (0%) a la establecida como general (16%); sino que, de igual forma, se establecen aquellas enajenaciones y prestaciones de servicios por las que no se pagará el impuesto, mismas que se detallan a continuación:

No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes⁹⁰:

- El suelo.

- Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, no se pagará el impuesto por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

Al respecto, resulta importante precisar que de conformidad con lo previsto en el artículo 29 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se considera que tampoco pagará dicho impuesto, la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales.

- Libros, periódicos y revistas, así como el derecho para usar o explotar una obra, que realice su autor.

- Bienes muebles usados, a excepción de los enajenados por empresas.

- Billetes y demás comprobantes que permitan participar en loterías, rifas, sorteos o juegos con apuestas y concursos de toda clase, así como los premios respectivos, a que se refiere la Ley del Impuesto sobre la Renta.

⁹⁰ México, Artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2025.

- Moneda nacional y moneda extranjera, así como las piezas de oro o de plata que hubieran tenido tal carácter y las piezas denominadas onza troy
- Partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito (con excepciones).
- Lingotes de oro con un contenido mínimo de 99% de dicho material, siempre que su enajenación se efectúe en ventas al menudeo con el público en general.
- La de bienes efectuada entre residentes en el extranjero (con excepciones).
- La de bienes que realicen las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles para los efectos del impuesto sobre la renta.

De igual manera, se tiene que no se pagará el impuesto por la prestación de los siguientes servicios⁹¹:

- Las comisiones y otras contraprestaciones que cubra el acreditado a su acreedor con motivo del otorgamiento de créditos hipotecarios para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación (con excepciones).

⁹¹ México, Artículo 15 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2025.

- Las comisiones que cobren las administradoras de fondos para el retiro o, en su caso, las instituciones de crédito, a los trabajadores por la administración de sus recursos provenientes de los sistemas de ahorro para el retiro y por los servicios relacionados con dicha administración, a que se refieren la Ley de los Sistemas de Ahorro para el Retiro y la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, así como las demás disposiciones derivadas de éstas
- Los servicios prestados en forma gratuita, excepto cuando los beneficiarios sean los miembros, socios o asociados de la persona moral que preste el servicio.
- Los servicios de enseñanza que preste la Federación, el Distrito Federal, los Estados, los Municipios y sus organismos descentralizados, y los establecimientos de particulares que tengan autorización o reconocimiento de validez oficial de estudios, en los términos de la Ley General de Educación, así como los servicios educativos de nivel preescolar.
- El transporte público terrestre de personas que se preste exclusivamente en áreas urbanas, suburbanas o en zonas metropolitanas.
- El transporte marítimo internacional de bienes prestado por personas residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país (con excepciones).
- Los servicios prestados por las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles para los efectos del Impuesto Sobre la Renta.

- El aseguramiento contra riesgos agropecuarios, los seguros de crédito a la vivienda que cubran el riesgo de incumplimiento de los deudores de créditos hipotecarios o con garantía fiduciaria para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles, destinados a casa habitación, los seguros de garantía financiera que cubran el pago por incumplimiento de los emisores de valores, títulos de crédito o documentos que sean objeto de oferta pública o de intermediación en mercados de valores (con condiciones).

- Por los servicios que deriven intereses que:

a) Deriven de operaciones en las que el enajenante, el prestador del servicio o quien conceda el uso o goce temporal de bienes, proporcione financiamiento relacionado con actos o actividades por los que no se esté obligado al pago de este impuesto o a los que se les aplique la tasa del 0%.

b) Reciban o paguen las instituciones de crédito, las uniones de crédito, las sociedades financieras de objeto limitado, las sociedades de ahorro y préstamo y las empresas de factoraje financiero, en operaciones de financiamiento, para las que requieran de autorización y por concepto de descuento en documentos pendientes de cobro; los que reciban y paguen las sociedades financieras de objeto múltiple que para los efectos del impuesto sobre la renta formen parte del sistema financiero, por el otorgamiento de crédito, de factoraje financiero o descuento en documentos pendientes de cobro; los que reciban los almacenes generales de depósito por créditos otorgados que hayan sido garantizados con bonos de prenda; los que reciban o paguen las sociedades cooperativas de ahorro y préstamo a que hace referencia la Ley para Regular las Actividades de las Sociedades

Cooperativas de Ahorro y Préstamo, así como las sociedades financieras populares, las sociedades financieras comunitarias y los organismos de integración financiera rural, a que hace referencia la Ley de Ahorro y Crédito Popular, a sus socios o clientes, según se trate, y que cumplan con los requisitos para operar como tales de conformidad con los citados ordenamientos; los que reciban o paguen en operaciones de financiamiento, los organismos descentralizados de la Administración Pública Federal y los fideicomisos de fomento económico del Gobierno Federal, que estén sujetos a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores; así como las comisiones de los agentes y corresponsales de las instituciones de crédito por dichas operaciones (con excepciones).

c) Reciban las instituciones de fianzas, las de seguros y las sociedades mutualistas de seguros, en operaciones de financiamiento, excepto tratándose de créditos otorgados a personas físicas que no gozarían de la exención prevista en el inciso anterior.

d) Provenzan de créditos hipotecarios o con garantía fiduciaria para la adquisición, ampliación, construcción o reparación de bienes inmuebles destinados a casa habitación.

e) Provenzan de cajas de ahorro de los trabajadores, y de fondos de ahorro establecido por las empresas siempre que reúna los requisitos de deducibilidad en los términos de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

f) Deriven de obligaciones emitidas conforme a lo dispuesto en la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

g) Reciban o paguen las instituciones públicas que emitan bonos y administren planes de ahorro con la garantía incondicional de pago del Gobierno Federal, conforme a la Ley.

h) Deriven de valores a cargo del Gobierno Federal e inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios.

i) Deriven de títulos de crédito que sean de los que se consideran como colocados entre el gran público inversionista (con excepciones).

- Por los servicios que se deriven de operaciones financieras derivadas; entendiéndose por éstas, las siguientes⁹²:

I. Aquéllas en las que una de las partes adquiere el derecho o la obligación de adquirir o enajenar a futuro mercancías, acciones, títulos, valores, divisas u otros bienes fungibles que cotizan en mercados reconocidos, a un precio establecido al celebrarlas, o a recibir o a pagar la diferencia entre dicho precio y el que tengan esos bienes al momento del vencimiento de la operación derivada, o bien el derecho o la obligación a celebrar una de estas operaciones.

⁹² México, Artículo 16-A del Código Fiscal de la Federación vigente en 2025.

II. Aquéllas referidas a un indicador o a una canasta de indicadores, de índices, precios, tasas de interés, tipo de cambio de una moneda, u otro indicador que sea determinado en mercados reconocidos, en las que se liquiden diferencias entre su valor convenido al inicio de la operación y el valor que tengan en fechas determinadas.

III. Aquéllas en las que se enajenen los derechos u obligaciones asociados a las operaciones mencionadas en las fracciones anteriores, siempre que cumplan con los demás requisitos legales aplicables.

Se consideran operaciones financieras derivadas de deuda, aquéllas que estén referidas a tasas de interés, títulos de deuda o al Índice Nacional de Precios al Consumidor; asimismo, se entiende por operaciones financieras derivadas de capital, aquéllas que estén referidas a otros títulos, mercancías, divisas o canastas o índices accionarios. Las operaciones financieras derivadas que no se encuadren dentro de los supuestos a que se refiere este párrafo, se considerarán de capital o de deuda atendiendo a la naturaleza del subyacente.

- Los servicios proporcionados a sus miembros como contraprestación normal por sus cuotas y siempre que los servicios que presten sean únicamente los relativos a los fines que les sean propios, tratándose de:

- a) Partidos, asociaciones, coaliciones y frentes políticos legalmente reconocidos.
- b) Sindicatos obreros y organismos que los agrupen.
- c) Cámaras de comercio e industria, agrupaciones agrícolas, ganaderas, pesqueras o silvícolas, así como organismos que las reúnan.
- d) Asociaciones patronales y colegios de profesionales.
- e) Asociaciones o sociedades civiles organizadas con fines científicos, políticos, religiosos y culturales, a excepción de aquéllas que proporcionen servicios con

instalaciones deportivas cuando el valor de éstas represente más del 25% del total de las instalaciones.

- Los servicios de espectáculos públicos por el boleto de entrada, salvo los de teatro y circo, cuando el convenio con el Estado o Acuerdo con el Departamento del Distrito Federal, donde se presente el espectáculo no se ajuste a lo previsto en la fracción VI del artículo 41 de esta Ley. La exención prevista en esta fracción no será aplicable a las funciones de cine, por el boleto de entrada.

- Los servicios profesionales de medicina, cuando su prestación requiera título de médico conforme a las leyes, siempre que sean prestados por personas físicas, ya sea individualmente o por conducto de sociedades civiles o instituciones de asistencia o beneficencia privada autorizadas por las leyes de la materia.

- Los servicios profesionales de medicina, hospitalarios, de radiología, de laboratorios y estudios clínicos, que presten los organismos descentralizados de la Administración Pública Federal o del Distrito Federal, o de los gobiernos estatales o municipales.

- Por los servicios que obtengan contraprestaciones los autores en los casos siguientes (con excepciones):

a) Por autorizar a terceros la publicación de obras escritas de su creación en periódicos y revistas, siempre que los periódicos y revistas se destinen para su enajenación al público por la persona que efectúa los pagos por estos conceptos.

- b) Por transmitir temporalmente los derechos patrimoniales u otorgar temporalmente licencias de uso a terceros, correspondientes a obras de su autoría.

Resulta importante señalar que por estos actos o actividades que se encuentran exentos del pago del Impuesto al Valor Agregado, no se puede acreditar ni a solicitar la devolución del impuesto trasladado por los proveedores, por lo que se incluye como parte del costo; esto, atendiendo lo previsto en el artículo 5, primer párrafo, fracción I, de la ley de la materia, en el que se establece que para que sea acreditable dicho impuesto deberá reunir, entre otros, el siguiente requisito:

“I. Que el Impuesto al Valor Agregado corresponda a bienes, servicios o al uso o goce temporal de bienes, estrictamente indispensables para la realización de actividades distintas de la importación, por las que se deba pagar el impuesto establecido en esta Ley o a las que se les aplique la tasa de 0%; requisito que en el presente caso no se cumple al tratarse de actos y actividades que se encuentran exentos.”

Considerando lo anterior, se tiene que cuando un acto o actividad está exento no se cobra el Impuesto al Valor Agregado por ella, es decir, no se añade este impuesto al precio final; sin embargo, tampoco el vendedor puede recuperar el impuesto que pagó en los gastos y compras que en determinado momento realizó para llevar a cabo ese acto o actividad. Tal y como se ejemplifica a continuación:

Una persona renta su casa a un tercero, en la mensualidad del arrendamiento que le cobrará al inquilino no debe considerar una cantidad correspondiente al Impuesto al Valor Agregado, porque -como ya se asentó en párrafos anteriores- dicha actividad está

exenta del pago del Impuesto al Valor Agregado; sin embargo, si dicha persona realizó diversas compras para acondicionar o mejorar el lugar, por las cuales pagó el Impuesto al Valor Agregado que le trasladaron, no podrá recuperarlo (acreditar o solicitar la devolución).; según se esquematiza en el recuadro siguiente:

GENERALES	
Nombre de la Persona:	Feliz de Terminar mi Tesis
Giro o Actividad:	Arrendamiento Casa
Tasa de IVA:	Exento
VENTAS	
Valos de Actos o Actividades del Periodo:	\$50,000.00
IVA:	\$0.00
EROGACIONES	
IVA Pagado por Gastos:	\$31,000.00
IVA Pagado por Inversiones:	\$0.00
Total IVA Pagado:	\$31,000.00
DETERMINACIÓN DEL IVA EN LA DECLARACIÓN DEL PERIODO	
IVA Causado:	\$0.00
IVA Pagado :	\$31,000.00
IVA a Pagar	\$0.00
Saldo a Favor	\$0.00

De ello, se observa que durante ese periodo, a la contribuyente no le resultó un Impuesto al Valor Agregado a cargo (dado que la actividad está exenta); sin embargo, dicha contribuyente realizó gastos relacionados con el arrendamiento de su casa habitación, por los que le trasladaron un Impuesto al Valor Agregado en cantidad de \$31,000.00, mismo que -no obstante ya pagó- no los podrá compensar o solicitar su devolución. Por ello, para efectos de recuperar el pago del Impuesto al Valor Agregado que le trasladaron por dichos gastos, se ve en la necesidad de incluir ese importe como

parte de sus gastos operativos, lo que origina se eleve el precio final del arrendamiento. Es con este ejercicio que se demuestra de una manera muy simple que el hecho de que una actividad esté exenta, no implica en realidad un beneficio, ni a los sujetos del impuesto ni al resto de la población, atendiendo la mecánica en cadena productiva o de servicios, ya que no permite que el consumidor final pague únicamente el precio de los productos que adquiere.

4.1.5. Tratamiento del Impuesto al Valor Agregado en la enajenación y construcción de viviendas en México

Como ya se ha referido a lo largo de este trabajo de investigación, la enajenación de la casa habitación en México está exenta del Impuesto al Valor Agregado, en términos de lo previsto en el artículo 9, fracción II, de la Ley de la materia. De igual forma, la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación está exenta de dicho impuesto, en términos de lo establecido en el artículo 29 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, al referir que para los efectos del artículo 9, fracción II, de la Ley, la prestación de los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, se consideran comprendidos dentro de lo dispuesto por dicha fracción, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales. Por ello, en resumen, están exentos del pago del Impuesto al Valor Agregado, tanto la enajenación de las casas habitación, como la prestación de servicios de construcción de éstas cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales.

En virtud de lo anterior, es decir, al estar exentas del pago del Impuesto al Valor Agregado la prestación de servicios de construcción de casa habitación y su enajenación, no se puede acreditar el Impuesto al Valor Agregado que se les trasladó a los enajenantes o a los prestadores de servicios por los gastos o por la adquisición de mercancías utilizadas para dichos fines, o solicitar su devolución, porque la fracción I del artículo 5 de la Ley de la materia, prevé -entre otros requisitos- que para que sea acreditable el Impuesto al Valor Agregado, éste debe corresponder a bienes o servicios estrictamente indispensables para la realización de actividades por las que se deba pagar el impuesto establecido en dicha Ley o a las que se les aplique la tasa de 0% (situación que no se configura porque las referidas son actividades por las que no se debe pagar el Impuesto); y porque, además, en la fracción V -inciso b- de dicho artículo 5, se estipula que cuando el Impuesto al Valor Agregado trasladado corresponde a erogaciones por la adquisición de bienes o por la adquisición de servicios que se utilicen exclusivamente para realizar las actividades por las que no se deba pagar el impuesto al valor agregado, dicho impuesto no es acreditable.

No obstante lo anterior, con el fin de evitar que el Impuesto al Valor Agregado impactara en el incremento del precio final de las viviendas y se viera reflejado en perjuicio de las familias mexicanas al dificultarles la adquisición de una vivienda de calidad, el 26 de marzo de 2015 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el “Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales”, tendiente a promover el desarrollo y construcción de viviendas dignas a precios accesibles para las familias de México, y a disminuir el efecto en los costos que enfrentan las empresas constructoras e incentivar el desarrollo de la oferta de vivienda. Dicho Decreto

otorga un estímulo fiscal a los prestadores de servicios parciales de construcción, siempre y cuando sean ellos quienes proporcionen la mano obra y materiales. Este estímulo fiscal consiste que los contribuyentes que opten por aplicarlo, no trasladaran el Impuesto al Valor Agregado en el Comprobante Fiscal Digital por Internet que expidan por la prestación de Servicios Parciales de Construcción al desarrollador inmobiliario, que corresponde al equivalente del 100% del Impuesto al Valor Agregado que se cause por la prestación del servicio.

Ahora bien, con la intención de que dicho estímulo solo sea aplicado para los desarrollos que efectivamente se dedican a la construcción de casa habitación, en dicho Decreto se establecieron requisitos complejos y específicos, mismos que pueden modificarse o actualizarse cada año, para efectos del ejercicio fiscal de 2025 se actualizan en el Capítulo 11.5. “Del Decreto por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, publicado en el DOF el 26 de marzo de 2015” de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2024; los cuales se detallan en la hoja 88 de este trabajo de investigación y se tienen por reproducidos como si a la letra estuvieran insertados.

4.2. Implicaciones en el Sector Inmobiliario y de la Construcción de Casa Habitación

Con la finalidad de plasmar un panorama real y cercano respecto a la situación cotidiana y concreta que viven los prestadores de servicios de construcción de casa habitación y los enajenantes de éstas, así como a los expertos en derecho fiscal y contabilidad, con relación

al hecho de que dichas actividades estén exentas del Impuesto al Valor Agregado y no gravadas a la tasa del 0%; y con la finalidad de, además, plasmar una evidencia del impacto positivo que traería la aprobación de la propuesta que persigue este trabajo de investigación, tanto a los prestadores de servicios, a los enajenantes y a los consumidores finales de las casas habitación, a continuación se insertan algunas entrevistas que se realizaron a expertos en derecho tributario y contabilidad; así como a los prestadores de servicios de construcción de casa habitación, para conocer su opinión:

4.2.1. Entrevistas

El planteamiento que se realizó fue el siguiente:

¿Cuál es su opinión respecto a que los servicios de construcción de casa habitación estuvieran gravados a la tasa del 0% y no exentos?

Prestadores de Servicios de Construcción de Casa Habitación.

- Opinión de dueño de “JM CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS INDUSTRIALES”:

“A mi me gustaría que estuvieran gravados al 0% porque uno al final paga el IVA cuando compra cosas necesarias, ya no puede acreditar esos gastos o pedir una devolución y con tanto IVA a favor. No soy contador, pero eso vivo en la práctica”.

Expertos en Derecho Fiscal y Contabilidad.

- Opinión de Asesor Contable y Fiscal de “CONSORCIO CONSTRUCTOR RILERA, S.A. DE C.V.”

“Si un constructor pudiera aplicar la tasa del 0% en la construcción de la casa habitación, en lugar de ser una actividad exenta, le permitiría al constructor acreditar el IVA pagado en insumos y gastos, lo que puede generar devoluciones fiscales del Impuesto al Valor Agregado; caso contrario, al tener la actividad exenta el constructor por la casa habitación tiene que aplicar el Impuesto al Valor Agregado pagado en los insumos y gastos al costo de la construcción, situación que encarece la casa habitación en el momento de la compraventa”

- Opinión de Asesor Contable y Fiscal de empresa que prefirió mantener en el anonimato:

“...la verdad es que la investigación a la que usted se refiere es sumamente importante porque definitivamente traería como consecuencia un beneficio económico a la sociedad, me refiero al hecho de buscar una modificación de la ley del Impuesto al Valor Agregado en la que la construcción de casas y la enajenación de las mismas, específicamente la venta de las mismas, así como de los terrenos destinados para la construcción de casa habitación estén gravados a la tasa del 0% y no exentos como se refiere el artículo 9, fracciones I y II de dicha Ley y el 29 del Reglamento de la Ley; la verdad es que es de trascendencia el hecho de que se busque modificar esos artículos para que todos los constructores, desarrolladores y comercializadores de casa habitación tengan la posibilidad de que su actividad esté gravada a la tasa preferencial del 0%, porque de esa manera el impuesto al Valor Agregado de todo el costo de la casa habitación, sin contar la mano de obra, estaría gravado de IVA y por lo tanto ese impuesto tendrían derecho a su acreditamiento de manera directa, esto significa, al tener el derecho al acreditamiento dejarían fuera de sus costos, el Impuesto al Valor Agregado de todos los materiales y de todo el costo del desarrollo, automáticamente el precio de los predios destinados para casa, el precio definitivo de la construcción de casas, bajo la modalidad de contrato de obra, precio alzado de la casa habitación, pues automáticamente disminuiría, ya que en dicho costo, en dicho precio de venta, no estaría incluido el impuesto correspondiente.”

Lo anterior fortalece la hipótesis de que resulta más beneficiosos para los prestadores de servicios de construcción de casa habitación y sus enajenantes, el hecho de que la prestación de servicios de construcción de casa habitación y la enajenación de estas esté gravada a la tasa preferencial del 0% y no exenta del Impuesto al Valor Agregado, ya que, con ello, se disminuirían sus costos de construcción y se vería reflejado en el precio

final de las viviendas, lo que originaría un beneficio directo para los adquirentes de las casas.

5. CONCLUSIÓN

El derecho a la vivienda digna o adecuada es un derecho fundamental del ser humano reconocido -en lo general- en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 del que México es parte y -en lo concreto- en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; derecho que el Estado mexicano está obligado a procurar y salvaguardar, por lo que no solo debe resolver o aliviar el problema de escasez de la vivienda, sino debe garantizar que dicha vivienda sea digna o adecuada para los mexicanos; para ello, debe asegurarse que la vivienda cumpla con ciertos elementos que la Organización de las Naciones Unidas -en el referido Pacto- considera como mínimos; entre los cuales, resalta para efectos de este trabajo de investigación, el que la vivienda debe ser Asequible; es decir, la vivienda deber ser un espacio habitable que cuente con seguridad, iluminación y ventilación adecuadas, además de ofrecer infraestructura esencial y estar ubicada en un lugar que proporcione acceso al empleo y a servicios básicos, todo ello a un precio accesible; esto es, que la vivienda no tenga un costo que ponga en peligro o dificulte el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.

En virtud de lo anterior, si se considera que uno de los propósitos que motivaron a los legisladores para exentar algunas actividades del Impuesto al Valor Agregado fue el proteger el poder adquisitivo ⁹³de la mayor parte de la población; por lo que, tratándose

⁹³ Visible en la página de Internet de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (<https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfProcesoLegislativoCompleto.aspx?q=7i5IK9rRYqoysrw79EZfjZEyPJpvnRwkndQH4r6o1a3Tdm2RVfo7W+CLvnOkI5h+unl8URluaeL+yFquVn2TGA==>), Sistema De Consulta De Ordenamientos, Procesos Legislativos, Exposición de Motivos Iniciativa Ley del Impuesto al Valor Agregado, Cámara de Origen: Diputados, México, D.F., 30 de Noviembre de 1978.

de la enajenación de terrenos y construcciones destinadas a casa habitación se establecieron excepciones importantes en relación al pago del impuesto y posteriormente se extendió el beneficio por otros medios -ya precisados- a la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación; de igual forma, si se considera que algunas de las consideraciones que atendieron los legisladores para efectos de gravar a la tasa del 0% algunos actos y actividades son que dichas actividades constituyen⁹⁴ la materialización de la preocupación fundamental de la Federación y de los Estados por proteger y mejorar el nivel de vida de los sectores sociales menos favorecidos; que dichas actividades se consideran productos básicos que representan la parte sustantiva de la política de mínimos de bienestar para la población y que garantizan una política de redistribución del ingreso y de equilibrio de las relaciones costos precios; y que se tuviera la posibilidad de acreditar el impuesto que fue trasladado por todos los insumos y servicios que intervinieron en la elaboración y comercialización de dichos actos y actividades; como resultado de este trabajo de investigación se desprende que si se grava a la tasa preferencial del 0% del Impuesto al Valor Agregado, la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación y la enajenación de éstas, se obtiene mayor beneficio, ya que -tal y como se precisó a lo largo de este trabajo de investigación- indudablemente se estaría protegiendo el poder adquisitivo de la mayor parte de la población; se estaría solventando la preocupación fundamental de la Federación y de los Estados de proteger y mejorar el nivel de vida de

⁹⁴ Visible en la página de Internet de la Suprema Corte de Justicia de La Nación (<https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfProcesoLegislativoCompleto.aspx?q=7i5IK9rRYqoysrw79EZFjZEyPJpvnRwkndQH4r6o1a04fkSsHgYuECx5//Jkjb/C6Xb3wm33kWAFF+c8ASo8KQ==>), Sistema De Consulta De Ordenamientos, Procesos Legislativos, Exposición de Motivos Iniciativa Reforma Ley del Impuesto al Valor Agregado, Cámara de Origen: Diputados, México, D.F., 26 de Noviembre de 1980.

los sectores sociales menos favorecidos; se estaría solventando la parte sustantiva de la política de mínimos de bienestar para la población, garantizando una política de equilibrio de las relaciones costos precios; y -sobre todo- se tendría la posibilidad de acreditar o solicitar la devolución del Impuesto al Valor Agregado que le fue trasladado por todos los insumos y servicios que intervinieron en la prestación, elaboración y comercialización de dichos actos y actividades; por lo que, el impuesto pagado en cada etapa de la construcción y enajenación de las casas habitación no influye en el costo de los bienes y servicios y al llegar dichas viviendas al consumidor final no se encarece su precio, ya que no llevan disimulada u oculta en el alguna carga fiscal e, indudablemente, se estaría garantizando el derecho a una vivienda digna al cumplir con el requisito de asequibilidad.

Atendiendo lo anterior, y en respuesta al cuestionamiento planteado en la introducción de este trabajo de investigación, se concluye que sí sería mejor para todos, que la prestación de servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, así como la enajenación de estas últimas, estuvieran gravados a la tasa del 0% del Impuesto al Valor Agregado, y no exentos como lo están actualmente.

6. PROPUESTA DE REFORMA LEGISLATIVA (SOLUCIÓN A LA PROBLEMÁTICA)

Una las obligaciones de los Estados⁹⁵, en cuanto al derecho a una vivienda adecuada, consiste en adoptar legislaciones u otras medidas para cerciorarse de que los actores —los propietarios de viviendas, los promotores inmobiliarios, los propietarios de tierras, los constructores, las empresas, etc.— cumplan las normas de derechos humanos relativas al derecho a una vivienda adecuada; es decir, los Estados deben, por ejemplo, reglamentar los mercados de la vivienda con el fin de promover y proteger el derecho a una vivienda adecuada; en virtud de lo anterior, y de todo lo expuesto en el presente trabajo de investigación, es que se procede a realizar las siguientes propuestas de reformas a la Ley del Impuesto al Valor Agregado y la modificación a su Reglamento:

6.1. Reforma a la Ley del Impuesto al Valor Agregado

95 Folleto informativo 21 (Rev. 1): *El derecho a una vivienda adecuada*, Naciones Unidas, Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado, ONU Habitat, noviembre de 2009, visible en la página de internet (chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf), consulta: junio de 2025.

6.1.1. Exposición de motivos

Teniendo como base la exposición de motivos⁹⁶ de la iniciativa de reforma a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, realizada el por la Cámara de Diputados el 26 de noviembre de 1980 para efectos del artículo 2-A de la citada Ley, se realiza la siguiente propuesta:

PROCESOS LEGISLATIVOS

CAMARA DE ORIGEN: DIPUTADOS

CIUDAD DE MEXICO, A 24 DE JUNIO DE 2025

EXPOSICION DE MOTIVOS

INICIATIVA

Quien suscribe, el diputado XXXXX del Grupo Parlamentario de XXXXX, integrante de la XXXX Legislatura, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 71, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y 6, fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración de esta asamblea la presente iniciativa de reforma, al tenor de lo siguiente:

El común denominador de las disposiciones que se proponen en la misma, consiste en complementar el esfuerzo de congruencia y sistematización que se ha emprendido para reestructurar el sistema fiscal federal.

⁹⁶ Visible en la página de Internet de la Suprema Corte de Justicia de La Nación (<https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfProcesoLegislativoCompleto.aspx?q=7i5IK9rRYqoysrw79EZFjZEyPJpvnRwkndQH4r60la04fkSsHgYuECx5//Jkjb/C6Xb3wm33kWAFF+c8ASo8KQ==>), Sistema De Consulta De Ordenamientos, Procesos Legislativos, Exposición de Motivos Iniciativa Reforma Ley del Impuesto al Valor Agregado, Cámara de Origen: Diputados, México, D.F., 26 de Noviembre de 1980.

En esta Iniciativa se contienen varias disposiciones que tienen el propósito de simplificar el sistema en beneficio del país y de los contribuyentes, mediante el establecimiento de la tasa del 0% a la prestación de servicios de construcción de casa habitación y la enajenación de éstas; y del agrupamiento del diverso marco teórico que lo regulará y que hasta ahora se encontraba disperso, a efecto de que su reglamentación sea homogénea, se actualice y permita su aplicación sencilla por parte de los obligados.

Orientada por el mismo sentido de simplificación, se deroga la legislación, se modificará la reglamentación y quedará sin efectos el DECRETO por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales que otorgan facilidades fiscales, relacionados con la exención del Impuesto al Valor Agregado por la prestación de servicios de construcción de casa habitación y la enajenación de éstas, con objeto de incluir en la Ley del Impuesto al Valor Agregado el gravamen de dichas actividades a la tasa preferencial del 0% en un solo ordenamiento de aplicación general e impulsar el robustecimiento de la estructura normativa.

A continuación se exponen las características principales y las razones que justifican las disposiciones que se proponen:

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

La reforma que se propone a la Ley del Impuesto al Valor es resultado de la experiencia

que cotidianamente tienen los prestadores de servicios de construcción de casa habitación y los enajenantes de éstas; así como los consumidores finales.

La reforma que se propone a la Ley del Impuesto al Valor nace de la preocupación del Estado Mexicano de garantizar y salvaguardar el derecho fundamental del ser humano de una vivienda digna y decorosa; lo que constituye la materialización de la preocupación fundamental de la Federación y de los Estados por proteger y mejorar el nivel de vida de los sectores sociales menos favorecidos, al considerar la vivienda como un producto básico que representa la parte sustantiva de la política de mínimos de bienestar para la población, procurando el equilibrio de las relaciones costos-precios.

En consecuencia, se propone extender la aplicación de la tasa de 0% del Impuesto al Valor Agregado a los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación y a la enajenación de éstas, con el objeto de que los prestadores de dichos servicios y los enajenantes tengan la posibilidad de solicitar la devolución o de acreditar el Impuesto al Valor Agregado que les hubiera trasladado (y pagado) al momento de pagar los gastos, compras, insumos y servicios que son necesarios para desarrollar dichas actividades; se propone igual tratamiento a la prestación de los servicios de ampliación de inmuebles destinados a casa habitación, así como a la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin. Esto, porque al estar gravadas a la tasa del 0% dichas actividades, el impuesto pagado en cada etapa de la construcción y enajenación de las casas habitación no se incluiría en el costo de los bienes y servicios para los consumidores finales; es decir, no se encarecería el precio, ya que no llevarían disimulado u oculto en él, alguna carga

fiscal; por lo que, indudablemente, el Estado estaría garantizando a los mexicanos el derecho a una vivienda digna, al cumplir con el ya mencionado requisito de asequibilidad.

Este tratamiento fiscal ayudará substancialmente a promover la construcción de inmuebles destinados a casa habitación y su ampliación, para proteger y mejorar el nivel de vida de los sectores sociales menos favorecidos, al garantizar el derecho fundamental del ser humano de una vivienda digna y decorosa.

En particular, y hecho el análisis individual de cada artículo, la Comisión considera necesarias varias modificaciones, que se explican en las siguientes proposiciones:

6.1.2. Reforma al artículo 2-A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado

Respecto al artículo 2-A de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se propone la siguiente reforma, consistente en adicionar a la fracción I, los incisos k) y l), en los que se establezca, respectivamente, que el Impuesto al Valor Agregado se calculará aplicando la tasa del 0% a la enajenación del suelo y de las construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación; así como, en adicionar a la fracción II, un inciso i), en el que se establezca que el Impuesto al Valor Agregado se calculará aplicando la tasa del 0% a la prestación de los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin; para quedar como sigue:

“ARTICULO 2o.-A.- El impuesto se calculará aplicando la tasa del 0% a los valores a que se refiere esta Ley, cuando se realicen los actos o actividades siguientes:

I.- La enajenación de:

a).- Animales y vegetales que no estén industrializados, salvo el hule, perros, gatos y pequeñas especies, utilizadas como mascotas en el hogar.

Para estos efectos, se considera que la madera en trozo o descortezada no está industrializada.

b).- Medicinas de patente y productos destinados a la alimentación humana y animal, a excepción de:

1.- Bebidas distintas de la leche, inclusive cuando las mismas tengan la naturaleza de alimentos. Quedan comprendidos en este numeral los jugos, los néctares y los concentrados de frutas o de verduras, cualquiera que sea su presentación, densidad o el peso del contenido de estas materias.

2.- Jarabes o concentrados para preparar refrescos que se expendan en envases abiertos utilizando aparatos eléctricos o mecánicos, así como los concentrados, polvos, jarabes, esencias o extractos de sabores que al diluirse permitan obtener refrescos.

3.- Caviar, salmón ahumado y angulas.

4.- Saborizantes, microencapsulados y aditivos alimenticios.

5. Chicles o gomas de mascar.

6. Alimentos procesados para perros, gatos y pequeñas especies, utilizadas como mascotas en el hogar.

c).- Hielo y agua no gaseosa ni compuesta, excepto cuando en este último caso, su presentación sea en envases menores de diez litros.

d).- Ixtle, palma y lechuguilla.

e).- Tractores para accionar implementos agrícolas, a excepción de los de oruga, así como llantas para dichos tractores; motocultores para superficies reducidas; arados; rastras para desterronar la tierra arada; cultivadoras para esparcir y desyerbar; cosechadoras; aspersoras y espolvoreadoras para rociar o esparcir fertilizantes, plaguicidas, herbicidas y fungicidas; equipo mecánico, eléctrico o hidráulico para riego agrícola; sembradoras; ensiladoras, cortadoras y empacadoras de forraje; desgranadoras; abonadoras y fertilizadoras de terrenos de cultivo; aviones fumigadores; motosierras manuales de cadena, así como embarcaciones para pesca comercial, siempre que se reúnan los requisitos y condiciones que señale el Reglamento.

A la enajenación de la maquinaria y del equipo a que se refiere este inciso, se les aplicará la tasa señalada en este artículo, sólo que se enajenen completos.

f).- Fertilizantes, plaguicidas, herbicidas y fungicidas, siempre que estén destinados para ser utilizados en la agricultura o ganadería.

g).- Invernaderos hidropónicos y equipos integrados a ellos para producir temperatura y humedad controladas o para proteger los cultivos de elementos naturales, así como equipos de irrigación.

h).- Oro, joyería, orfebrería, piezas artísticas u ornamentales y lingotes, cuyo contenido mínimo de dicho material sea del 80%, siempre que su enajenación no se efectúe en ventas al menudeo con el público en general.

i).- Libros, periódicos y revistas, que editen los propios contribuyentes. Para los efectos de esta Ley, se considera libro toda publicación, unitaria, no periódica, impresa en cualquier soporte, cuya edición se haga en un volumen o en varios volúmenes. Dentro del concepto de libros, no quedan comprendidas aquellas publicaciones periódicas amparadas bajo el mismo título o denominación y con diferente contenido entre una publicación y otra.

Igualmente se considera que forman parte de los libros, los materiales complementarios que se acompañen a ellos, cuando no sean susceptibles de comercializarse separadamente. Se entiende que no tienen la característica de complementarios cuando los materiales pueden comercializarse independientemente del libro.

j).- Toallas sanitarias, tampones y copas, para la gestión menstrual.

k).- El suelo.

l).- Construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación. Cuando sólo parte de las construcciones se utilicen o destinen a casa habitación, solo se pagará el impuesto a esta tasa por dicha parte. Los hoteles no quedan comprendidos en esta fracción.

Se aplicará la tasa del 16% a la enajenación de los alimentos a que se refiere el presente artículo preparados para su consumo en el lugar o establecimiento en que se enajenen, inclusive cuando no cuenten con instalaciones para ser consumidos en los mismos, cuando sean para llevar o para entrega a domicilio.

II.- La prestación de los siguientes servicios independientes:

a).- Los prestados directamente a los agricultores y ganaderos, siempre que sean destinados para actividades agropecuarias, por concepto de perforaciones de pozos, alumbramiento y formación de retenes de agua; suministro de energía eléctrica para usos agrícolas aplicados al bombeo de agua para riego; desmontes y caminos en el interior de las fincas agropecuarias; preparación de terrenos; riego y fumigación agrícolas; erradicación de plagas; cosecha y recolección; vacunación, desinfección e inseminación de ganado, así como los de captura y extracción de especies marinas y de agua dulce.

b).- Los de molienda o trituración de maíz o de trigo.

c).- Los de pasteurización de leche.

d).- Los prestados en invernaderos hidropónicos.

e).- Los de desepite de algodón en rama.

f).- Los de sacrificio de ganado y aves de corral.

g).- Los de reaseguro.

h).- Los de suministro de agua para uso doméstico.

i).- La prestación de los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin.

III.- El uso o goce temporal de la maquinaria y equipo a que se refieren los incisos e) y g) de la fracción I de este artículo.

IV.- La exportación de bienes o servicios, en los términos del artículo 29 de esta Ley.

Los actos o actividades a los que se les aplica la tasa del 0%, producirán los mismos efectos legales que aquellos por los que se deba pagar el impuesto conforme a esta Ley.”

6.1.3. Reforma al artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado

Respecto al artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, se propone derogar las fracciones I y II, en los que se establece la exención del pago del Impuesto al Valor Agregado por la enajenación del suelo y de las construcciones adheridas al suelo, destinadas o utilizadas para casa habitación; para quedar como sigue:

“ARTICULO 9o.- No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:

I.- (DEROGADA)

II.- (DEROGADA)

III.- Libros, periódicos y revistas, así como el derecho para usar o explotar una obra, que realice su autor.

IV.- Bienes muebles usados, a excepción de los enajenados por empresas.

V.- Billetes y demás comprobantes que permitan participar en loterías, rifas, sorteos o juegos con apuestas y concursos de toda clase, así como los premios respectivos, a que se refiere la Ley del Impuesto sobre la Renta.

VI.- Moneda nacional y moneda extranjera, así como las piezas de oro o de plata que hubieran tenido tal carácter y las piezas denominadas "onza troy".

VII.- Partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito, con excepción de certificados de depósito de bienes cuando por la enajenación de dichos bienes se esté obligado a pagar este impuesto y de certificados de participación inmobiliaria no amortizables u otros títulos que otorguen a su titular derechos sobre inmuebles distintos a casa habitación o suelo. En la enajenación de documentos pendientes de cobro, no queda comprendida la enajenación del bien que ampare el documento.

Tampoco se pagará el impuesto en la enajenación de los certificados de participación inmobiliarios no amortizables, cuando se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y su enajenación se realice en bolsa de valores concesionada en los términos de la Ley del Mercado de Valores o en mercados reconocidos de acuerdo a tratados internacionales que México tenga en vigor.

VIII.- Lingotes de oro con un contenido mínimo de 99% de dicho material, siempre que su enajenación se efectúe en ventas al menudeo con el público en general.

IX. La de bienes efectuada entre residentes en el extranjero, siempre que los bienes se hayan exportado o introducido al territorio nacional al amparo de un programa autorizado conforme al Decreto para el fomento de la industria manufacturera, maquiladora y de servicios de exportación, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 1 de noviembre de 2006 o de un régimen similar en los términos de la legislación aduanera o se trate de las empresas de la industria automotriz terminal o manufacturera de vehículos de autotransporte o de autopartes para su introducción a depósito fiscal, y los bienes se mantengan en el régimen de importación temporal, en un régimen similar de conformidad con la Ley Aduanera o en depósito fiscal.

X.- La de bienes que realicen las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles para los efectos del impuesto sobre la renta.”

6.2 Modificación al Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado

-Propuesta de publicación en el Diario Oficial de la Federación:

Reglamento publicado en la Primera Sección del Diario Oficial de la Federación, el lunes 4 de diciembre de 2006.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.-
Presidencia de la República.

XXXXXXXXXX, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 89, fracción I, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y con fundamento en los artículos 13 y 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, he tenido a bien emitir el siguiente

REGLAMENTO DE LA LEY DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

-Propuesta de modificación al artículo 28, consistente en actualizar el artículo al que ahora, con motivo de la propuesta de reforma, aplicaría el alcance contenido en él respecto a que también se consideran casas habitación los asilos y orfanatos; es decir, en vez de citar el artículo 9o., fracción II de la Ley, se citaría el artículo 2-A, fracciones I, inciso I) y II, inciso i); para quedar como sigue:

Artículo 28. Para los efectos del artículo 2o-A, fracciones I, inciso I) y II, inciso i) de la Ley, se considera que también son casas habitación los asilos y orfanatorios.

Tratándose de construcciones nuevas, se atenderá al destino para el cual se construyó, considerando las especificaciones del inmueble y las licencias o permisos de construcción.

Cuando se enajene una construcción que no estuviera destinada a casa habitación, se podrá considerar que si lo está, cuando se asiente en la escritura pública que el adquirente la destinará a ese fin y se garantice el impuesto que hubiera correspondido ante las autoridades recaudadoras autorizadas para recibir las declaraciones del mismo. Dichas autoridades ordenarán la cancelación de la garantía cuando por más de seis meses contados a partir de la fecha en que el adquirente reciba el inmueble, éste se destine a casa habitación.

Igualmente se consideran como destinadas a casa habitación las instalaciones y áreas cuyos usos estén exclusivamente dedicados a sus moradores, siempre que sea con fines no lucrativos

-Propuesta de modificación al artículo 29, consistente en eliminar el primer párrafo en el que se establece la precisión relativa a que para los efectos del artículo 9o., fracción II de la Ley, la prestación de los servicios de construcción de inmuebles destinados a casa habitación, ampliación de ésta, así como la instalación de casas prefabricadas que sean utilizadas para este fin, se consideran comprendidos dentro de lo dispuesto por dicha fracción, siempre y cuando el prestador del servicio proporcione la mano de obra y materiales; para quedar como sigue:

“Artículo 29. Tratándose de unidades habitacionales, no se considera como destinadas a casa habitación las instalaciones y obras de urbanización, mercados, escuelas, centros o locales comerciales, o cualquier otra obra distinta a las señaladas.”

7. REFERENCIAS

Página de internet de la Real Academia Española (<https://dle.rae.es/vivienda>), consulta: marzo de 2025.

Página de internet del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (<https://cuentame.inegi.org.mx>), consulta: marzo de 2025.

México, Tesis Aislada con Registro digital: 229297, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Octava Época, Materia Administrativa, Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Tomo III, Segunda Parte-2, Enero-Junio de 1989, p. 864.

Página de internet de Naciones Unidas (<https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>), consulta: marzo de 2025.

Folleto *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y su Protocolo Facultativo*, Comisión Nacional de los Derechos Humanos México, Área de emisión: CENADEH, enero 2012, Número de identificación: EDUC/CART/004, Primera edición: abril 2012, p. 5; visible en la página de internet (https://www.cndh.org.mx/sites/all/doc/cartillas/7_cartilla_pidescypf.pdf), consulta: marzo de 2025.

México, Tesis Aislada XXIV.1o.2 K (10a.), con Registro digital: 2001103, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias Constitucional y Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo 3, Libro X, julio de 2012, p. 1835.

Zujey García Gasca, Baruch F. Delgado Carbajal y María José Bernal Ballesteros, *Catálogo para la clasificación de violaciones a derechos humanos*, Comisión de Derechos Humanos del Estado de México, 2a. Edición, México 2016, ISBN: 978-607-9129-22-4.

México, Tesis Aislada I.4o.A.12 K (10a.), Registro digital: 2002743, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Décima Época, Materias Constitucional y Común, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Libro XVII, febrero de 2013, Tomo 2, p.1345.

Folleto informativo 21 (Rev. 1): *El derecho a una vivienda adecuada*, Naciones Unidas, Derechos Humanos, Oficina del Alto Comisionado, ONU Habitat, noviembre de 2009, visible en la página de internet (chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf), consulta: marzo de 2025.

Página de internet de ONU-HABITAD (<https://onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>), abril de 2019, consulta marzo de 2025.

Naciones Unidas, *Estrategia Mundial de Vivienda hasta el año 2000*, Asamblea General A/C.2/42/L.33, 30 de octubre de 1987, Cuadragésimo segundo período de sesiones, Segunda Comisión, visible en la página de internet (<https://digitallibrary.un.org/record/files>), consulta marzo de 2025.

México, Tesis Aislada XXIV.1o.1 CS (11a.), con Registro digital 2025952, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Undécima Época, Materia Constitucional,

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Libro 22, febrero de 2023, Tomo IV, p. 3630.

Mejía-Escalante, M. (2016). *La vivienda digna y la vivienda adecuada. Estado del debate*. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 9(18), 292-307. <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.cvu9-18.vdva>.

Página de internet del INEGI (https://www.inegi.org.mx/inegi/quienes_somos.html), consulta: marzo de 2025.

Página de internet del INEGI (<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/>), consulta: marzo de 2025.

Página de internet del INEGI (<https://www.inegi.org.mx/app/saic/?cue=construccion>), consulta: marzo de 2025.

México, Decreto por el que se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, emitido por la C. Claudia Sheinbaum Pardo, Presidenta de los Estados Unidos Mexicanos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 15 de abril de 2025, p. 29.

Página de internet de *National Library of Medicine* (<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/books/NBK583397/>), Directrices de la OMS sobre Vivienda y Salud. Definición de Evans G., *The built environment and mental health. Journal of Urban Health*, 2003, 80(4):536–55, consulta: marzo de 2025.

Página de internet del INEGI (<https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2024/CSVM/CSVM2023.pdf>), Comunicado de prensa 672/24 del 21 de noviembre de 2024, emitido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, p. 1.

México, Ley de Vivienda publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006, última reforma publicada Diario Oficial de la Federación el 14 de junio de 2024.

Página de internet de la Secretaría de Gobernación del Gobierno de México (<https://www.gob.mx/sedatu/acciones-y-programas/millon-de-viviendas>), Programa Millón de Viviendas, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 16 de abril de 2025, consulta: mayo de 2025.

Página de internet de la Secretaría de Gobernación del Gobierno de México (<https://www.gob.mx/conavi/es/articulos/arranca-construccion-de-mas-de-50-mil-viviendas-en-primer-trimestre-de-2025?idiom=es>), consulta: mayo de 2025.

Córdova Farciert, P. (2017). *Impuesto al Valor Agregado*. México: Instituto Mexicano de Contadores Públicos.

México, Decreto por el que se otorgan beneficios fiscales en materia de vivienda, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 22 de enero de 2015.

México, DECRETO por el que se otorgan medidas de apoyo a la vivienda y otras medidas fiscales, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 26 de marzo de 2015.

México, Anexo 1-A de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 publicada el 30 de diciembre de 2024, publicado el 13 de enero de 2025 en el Diario Oficial de la Federación.

Página de internet de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente (www.prodecon.gob.mx), consulta: abril de 2025.

Análisis Sistémico 02/2015 con Requerimiento de Informe, expediente 18-V-A/2014, Dirección General de Análisis Sistémico de la Subprocuraduría de Análisis Sistémico y Estudios Normativos de la Procuraduría de la Defensa del Contribuyente, 28 de enero de 2015, p. 7. Visible en la página de internet de la Secretaría de Gobernación (chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/65156/analisis-sistemico-iva-casa-habitacion-version-final-notificada-al-sat-version-final.pdf), consulta: abril de 2025.

Portugal, Constitución de la Republica Portuguesa de 1976 (cuarta revisión basada en la Ley Constitucional N° 1/97 del 20 de septiembre de 1997), aprobada y decretada por la Asamblea Constituyente reunida en sesión plenaria el 02 de abril de 1976, entró en vigor el 25 de abril de 1976.

España, Constitución Española de 1978, sancionada por Su Majestad el Rey, durante la solemne sesión conjunta del Congreso de los Diputados y del Senado celebrada en el Palacio de las Cortes el miércoles 27 de diciembre de 1978. Publicada en el Boletín Oficial del Estado el 29 de diciembre de 1978.

Bolivia. Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, aprobada por el pueblo de Venezuela, mediante referendo constituyente el 15 de diciembre de 1999 y proclamada por la Asamblea Nacional Constituyente en Caracas el 2 de diciembre de 1999; publicada en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 36.860 de fecha 30 de diciembre de 1999, entrando en vigor el mismo día de su publicación.

Ecuador, Artículo 30 de la Constitución de la República Del Ecuador, publicada en el Registro Oficial 449 -Órgano del Gobierno del Ecuador- el lunes 20 de octubre de 2008; cuya última enmienda se publicó en el Tercer Suplemento N° 377 del citado Registro Oficial, el lunes 25 de enero de 2021.

Argentina, Constitución de la Nación Argentina, Sancionada por el Congreso General Constituyente (presidente de la Nación Argentina, los presidentes de las Cámaras Legislativas y el presidente de la Corte Suprema de Justicia) el 01 de mayo de 1853; reformada y concordada por la Convención Nacional Ad Hoc el 25 de septiembre de 1860 y con las reformas de las convenciones de 1866, 1898, 1957 y 1994; ésta última promulgada el 22 de agosto de 1994 y en vigor al día siguiente de su publicación.

Página de internet (<https://www.monografias.com/trabajos55/antecedentes-del-iva/antecedentes-del-iva2>.), consulta: abril 2025.

Marichal, C. (2003). *Los Orígenes del Sistema Fiscal en México: del Imperio Azteca al Imperio Español, siglo XVI-XVIII*. México: El Colegio de México, p. 13.

Página del Servicio de Administración Tributaria (http://omawww.sat.gob.mx/informacion_fiscal/obligaciones_fiscales/personas_morales/no_lucrativas/Paginas/concepto_iva.asp), consulta: abril de 2025.

México. Ley del Impuesto al Valor Agregado vigente en 2025.

Hernández Rodríguez, J. y Galindo Cosme, M. (2007). *Estudio práctico de la Ley del Impuesto al Valor Agregado*. México: Ediciones Fiscales ISEF.

Universidad Autónoma de México/ Instituto de Investigaciones Jurídicas (2007). *Diccionario Jurídico Mexicano*, México: Porrúa.

México, Código Fiscal de la Federación vigente en 2025.

Página de Internet de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (<https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfProcesoLegislativoCompleto.aspx?q=7i5lK9rRYqoysrw79EZFjZEyPJpvnRwkndQH4r6o1a3Tdm2RVfo7W+CLvnOkI5h+unl8URIuaeL+yFquVn2TGA==>), Sistema De Consulta De Ordenamientos, Procesos Legislativos, Exposición de Motivos Iniciativa Ley del Impuesto al Valor Agregado, Cámara de Origen: Diputados, México, D.F., 30 de Noviembre de 1978.

Página de Internet de la Suprema Corte de Justicia de La Nación (<https://legislacion.scjn.gob.mx/Buscador/Paginas/wfProcesoLegislativoCompleto.aspx?q=7i5lK9rRYqoysrw79EZFjZEyPJpvnRwkndQH4r6o1a04fkSsHgYuECx5//Jkjb/C6Xb3wm33kWAFf+c8ASo8KQ==>), Sistema De Consulta De Ordenamientos, Procesos Legislativos, Exposición de Motivos Iniciativa Reforma Ley del Impuesto al Valor Agregado, Cámara de Origen: Diputados, México, D.F., 26 de Noviembre de 1980.