

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. SANJUANITA NOHEMÍ AGUIRRE RÍOS

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 21 BIS-2 DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE ACTUALIZACIÓN ANUAL Y AUTOMÁTICA DE LOS VALORES CATASTRALES, CONFORME AL INPC Y LA OBLIGACIÓN DE REALIZAR AL MENOS CADA CUATRO AÑOS UN ESTUDIO DE VALORES CATASTRALES POR COLEGIOS VALUADORES, PARA EL AJUSTE CORRECTO Y CON ESO EVITAR EL REZAGO DE DICHOS VALORES.

INICIADO EN SESIÓN: 06 DE AGOSTO DEL 2025

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): PRESUPUESTO.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor

H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Presente.

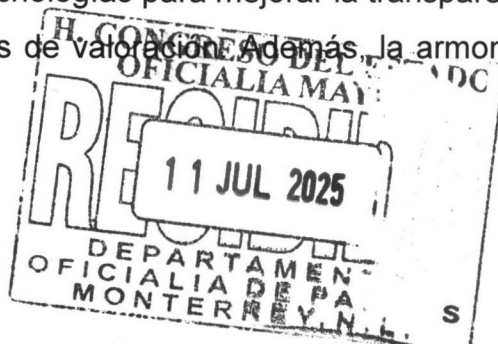
La suscrita **Sanjuanita Nohemí Aguirre Ríos**, en mi calidad de ciudadana del Estado de Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto en el Artículos 86, 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, acudo ante esa H. Representación Popular a presentar la siguiente Iniciativa con carácter de Decreto, con el propósito de proponer reforma al Artículo 21 bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Actualmente, en México y Nuevo León existe **una falta de actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción**, para determinar la base de cobro del Impuesto Predial en los Municipios, frente a los valores de mercado, por múltiples motivos de carácter técnico, administrativo, financiero y humano, entre otros, existiendo además, en algunos casos, **factores de carácter político**, que generan este rezago a nivel nacional y estatal, por lo cual procederemos a presentar elementos jurídicos y fácticos que acontecen en este tema.

Por otro lado, los modelos internacionales de recaudación del impuesto predial muestran que la actualización periódica de los valores catastrales y la transparencia en el proceso de valoración son esenciales para una recaudación eficiente y justa. En particular, Estados Unidos, Canadá, Alemania y Reino Unido presentan sistemas que permiten una adecuada adaptación a las condiciones del mercado inmobiliario, asegurando que los valores catastrales reflejen el valor real de las propiedades.

México podría beneficiarse de adoptar ciertas prácticas de estos países, como la implementación de mecanismos de actualización automática de valores catastrales, el uso de tecnologías para mejorar la transparencia y la participación ciudadana en los procesos de valoración. Además, la armonización de criterios en todo el país



12:58 h



podría reducir las desigualdades que existen entre los diferentes municipios y mejorar la equidad en la carga tributaria.

Si bien cada país tiene un enfoque distinto, hay lecciones valiosas que México puede aplicar para mejorar la eficiencia en la recaudación del impuesto predial, especialmente en términos de actualizar regularmente los valores catastrales y mejorar los mecanismos de fiscalización. Estas reformas podrían incrementar la recaudación municipal y por ende **mejorar la prestación de servicios públicos**, lo que **beneficiaría** a la población en general.

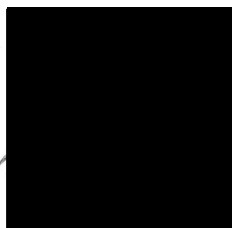
Las actualizaciones anuales, ayudaran a para los valores alineados con la inflación y evitar incrementos bruscos, que, derivado de una investigación doctoral en una encuesta aplicada a 208 ciudadanos de los diferentes municipios de la Zona Metropolitana de Monterrey, **el 66.83% apoya la actualización anual por inflación**, lo anterior para evitar incrementos bruscos en sus contribuciones.

Por otro lado, la periodicidad irregular de las actualizaciones (desde anual hasta cada 10 años o incluso sin periodicidad definida) **genera incertidumbre y dificulta la planificación fiscal a largo plazo tanto para los ciudadanos como para los gobiernos municipales**, por lo tanto, esta inconsistencia también puede reflejar diferentes capacidades técnicas y políticas de los municipios para llevar a cabo procesos de actualización complejos y costosos.

En el tema de la percepción de Desconexión con el Mercado marca que, en general, se percibe que los valores catastrales no reflejan adecuadamente el valor de mercado de las propiedades.

Esta desconexión puede tener implicaciones en la equidad fiscal y en la capacidad de los municipios para generar ingresos acordes con el valor real de los inmuebles.

El factor político es uno de los principales aspectos por el cual los valores catastrales distan de ser equiparables a los de mercado tal y como lo exige la Constitución General y a su vez también la Ley de Catastro del Estado de Nuevo León en su Artículo 18, lo anterior en virtud de que en muchos de los casos las



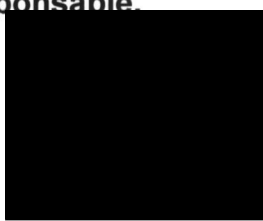
autoridades catastrales proceden a realizar los estudios técnicos necesarios para fundamentar y proponer los ajustes que requiere la actualización de los valores catastrales; sin embargo, es en el seno del Congreso en donde muchas veces encuentran el rechazo a su propuestas de actualización de valores.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su Artículo 115 fracción I, que los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases de que cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente o Presidenta Municipal.

La Constitución Federal establece igualmente que los municipios estarán investidos de personalidad jurídica y manejarán su patrimonio conforme a la ley.

En los mismos términos, la fracción IV, inciso a) del Artículo 115 de la Constitución establece que los municipios **administrarán libremente su hacienda**, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que las legislaturas establezcan a su favor, y en todo caso **percibirán las contribuciones, incluyendo tasas adicionales, que establezcan los Estados sobre la propiedad inmobiliaria, de su fraccionamiento, división, consolidación, traslación y mejora así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.**

La Constitución Política del Estado libre y Soberano de Nuevo León, prevé en su Artículo 1 que los municipios son comunidades naturales, la base de la división territorial y de la organización político-administrativa del Estado. El Municipio es la agrupación de personas establecidas en su territorio. Este es una entidad de derecho público con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía para su gobierno y administración. **El Estado debe garantizar el respeto a la autonomía municipal, como elemento de un orden subsidiario, solidario y responsable.**



El Artículo 165 de la Constitución estatal determina que los Municipios son la base de la división territorial y de la organización político administrativa del Estado. Serán autónomos en su gobierno interior e independientes entre sí. Cada uno de ellos será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de Regidores y Síndicos que la ley determine.

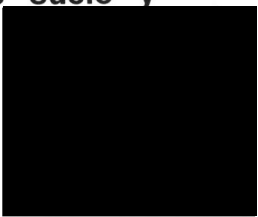
El Artículo 166 de la Constitución Estatal prevé que **los Municipios administrarán libremente su hacienda**, la que se integrará por las contribuciones, aprovechamientos, productos, financiamientos y otros ingresos que el Congreso del Estado establezca a su favor, así como las participaciones y aportaciones federales que les correspondan o reciban de acuerdo a la ley.

Los Ayuntamientos, en el ámbito de su competencia, propondrán al Congreso del Estado las cuotas y tarifas aplicables a impuestos, derechos, contribuciones de mejoras y las tablas de valores unitarios de suelo y construcciones que sirvan de base para el cobro de las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

El patrimonio de los municipios, incluyendo los **ingresos que integran su Hacienda Pública Municipal**, es inalienable, imprescriptible e inembargable. El Estado no podrá retener a cuenta de créditos fiscales las participaciones, aportaciones, fondos ni cualquier otro ingreso que legalmente corresponda a un municipio.

El Artículo 168 de la Constitución Política del Estado libre y Soberano de Nuevo León, prevé que los **Municipios tienen el derecho de audiencia y petición frente al Gobernador y al Congreso del Estado, en materia presupuestal, a través del Presidente Municipal**.

Por otra parte, la **Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León** establece en su Artículo 21 bis-2, que **la base del Impuesto Predial será el valor catastral de los predios que se determinará aplicando, para cada predio, las tablas de valores unitarios del suelo o en su caso de construcción, aprobadas por el Congreso del Estado a propuesta de los Ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley del Catastro del Estado y que a falta de actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y**



construcción éstas se ajustarán conforme a los porcentajes que autorice el Congreso del Estado.

Sin embargo, **estos porcentajes en ocasiones no se autorizan en un ejercicio fiscal y genera un rezago importante en los valores unitarios de suelo y construcción** y por ende una merma o reducción de ingresos, traduciéndose a su vez en la reducción de políticas públicas que le exige al Municipio el Artículo 115 Constitucional, como el equipamiento de calles, parques y jardines, limpia, alumbrado público, seguridad pública, entre otros.

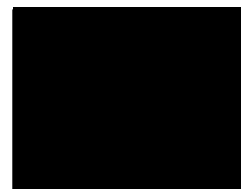
De acuerdo con la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), un impuesto como el predial puede funcionar como un impuesto a las prestaciones mediante el cual los habitantes de los municipios “pagan” por los servicios públicos que reciben.¹ Una mayor recaudación del impuesto predial por parte de los gobiernos municipales puede reducir su dependencia fiscal y los incentivaría a rendir cuentas.²

Por otra parte, la **Ley de Catastro** establece en su Artículo 7º y 13 respectivamente que la **Junta Municipal Catastral se encarga de emitir opinión sobre los estudios de valores unitarios del suelo y construcciones realizados o contratados por el Municipio que el Ayuntamiento y proponerlos al Congreso para su aprobación.** La valorización catastral se hace considerando separadamente el suelo y las construcciones o cualquier otro tipo de mejoras existentes.

El Artículo 18 de la Ley de Catastro determina que los valores unitarios del suelo y los valores unitarios de las construcciones que apruebe el Congreso del Estado, mediante el Decreto correspondiente, **serán los equiparables al valor de mercado.**

¹ OCDE, Estudios económicos de la OCDE: México 2022 (París: OECD Publishing, 2022), <https://doi.org/10.1787/8b913f19-es>

² IMCO, Catastros municipales | Hacia una mejor gestión de la propiedad privada y la recaudación.

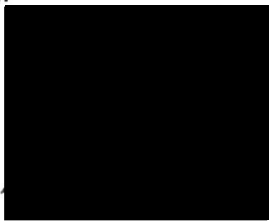


El Artículo 20 de la Ley de Catastro dispone, que los **Ayuntamientos de los Municipios** del Estado, en el ámbito de sus respectivas competencias, **deberán formular la propuesta de valores unitarios del suelo y construcciones que someterán al Congreso del Estado**. La referida propuesta de valores, deberá presentarse para consideración del Congreso a más tardar durante la segunda quincena del mes de octubre del año de que se trate. **Los valores aprobados por el Congreso entrarán en vigor al inicio del ejercicio fiscal del siguiente año y su vigencia será indefinida.**

A falta de nueva propuesta de valores unitarios de suelo o de valores unitarios de construcción, se aplicará lo dispuesto por el último párrafo del artículo 21 BIS-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, es decir, éstas se ajustarán conforme a los porcentajes que autorice el Congreso del Estado.

Existe un consenso generalizado en México y especialmente en Nuevo León, en cuanto al Impuesto Predial, en el sentido de que **hay un rezago importante en los valores catastrales** y que **es urgente actualizar el catastro en la mayoría de los municipios a valores de mercado** y, por lo general, se cita que muchos municipios cuentan con pocas herramientas y recursos financieros, técnicos y humanos para proceder a realizarlo adecuadamente, así como para adquirir tecnología que ayude, por ejemplo, a tener una cartografía catastral digitalizada.³

³ Según el IMCO, indica sobre la Valuación catastral en los Municipios lo siguiente:

- En solo el 30.2% (639) de los municipios que tuvieron actividad catastral durante 2020 (2 mil 114 municipios) la oficina del catastro tuvo un manual o instructivo de valuación de los predios. En el 69.2% (1 mil 463) no se contó con un manual de esta naturaleza y en el 0.6% (12) se desconoce su existencia.
 - Durante 2020, solo 718 (34.0%) de 2 mil 114 oficinas catastrales municipales realizaron valuaciones de predios. En 1 mil 389 catastros (65.7%) no se realizaron valuaciones y en siete (0.3%) no se sabe.
 - En promedio, el valor catastral de los predios de 1 mil 248 municipios en 2020 fue equivalente a dos quintas partes (39.3%) de su valor comercial.
- 

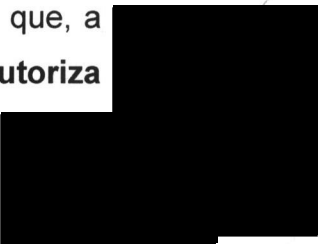
Según el Censo Nacional de Gobiernos Municipales y Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México 2021 del INEGI, en 2020 **solo cinco de 2 mil 114 oficinas catastrales municipales cumplieron simultáneamente con aspectos básicos** como realizar actividades de gestión catastral y cobro del predial, emplear a 15 o más trabajadores, contar con un sistema de gestión catastral para la administración del padrón del catastro, tener un padrón para el registro de predios en formato digital vinculado al padrón fiscal como base.

Adicional a esto, el Consejo Nuevo León y el Centro de Investigaciones Económicas de la UANL, estudiaron la recaudación predial de Nuevo León para entender sus determinantes y los incentivos que se necesitan para incrementarla y encontraron que las pérdidas en NL se deben en gran medida al rezago al actualizar valores catastrales y afirmaron que, si los municipios de NL dejaran sin actualizar sus valores catastrales por 5 años, recaudarían 22% menos que en el año 1.

En un artículo de El Economista, titulado “***La voluntad política, el enemigo de la actualización catastral***”, escrito por Liliana Alvarado, indica que tras una serie de entrevistas con personas funcionarias de diversas tesorerías en el país, que, si bien las limitantes antes citadas son importantes, **la principal barrera que enfrentan los municipios para actualizar sus catastros es política.**

Señala como ejemplo, **un municipio de Nuevo León** para comprender mejor el problema, en materia de Predial, para que este pueda actualizar los valores catastrales, el primer paso es contratar un estudio de valores con un tercero, como podría ser el Colegio de Valuadores de Nuevo León. Una vez que se tiene el estudio y se presentan los valores, se requiere el visto bueno de la Junta Municipal Catastral, quien se encarga de emitir opiniones sobre los valores del suelo y construcciones en el municipio.

Posteriormente, la tabla de valores debe ser aprobada por el Cabildo y finalmente por el Congreso del Estado. Como se puede apreciar la actualización del catastro no depende únicamente de la voluntad del municipio, sino de otras instancias **con criterios e intereses políticos propios**. Esto es evidente en el hecho de que, a pesar de seguir el mismo procedimiento, **a algunos municipios sí se les autoriza**



la actualización del catastro y a otros no (hay algunos que no han logrado una actualización a valores de mercado en décadas). Por ello, sería ideal establecer alguna regla mínima que permita prever un escenario ante la falta de ejercicio de esa facultad discrecional y con esto disminuir el problema del rezago de valores y por ende de obtención de recursos.⁴

En el caso de los municipios que se encuentran fuera del área metropolitana, el problema citado es mayor en la gestión del impuesto predial, además de no poder acceder a mayores ingresos propios por consideraciones políticas. Actualmente el predial es su principal fuente de ingresos propios y el contar con barreras para mejorar su gestión no ayuda a disminuir su dependencia de las transferencias federales y estatales y tampoco a fortalecer sus finanzas.

En ese sentido, para desvincular la actualización del catastro de la voluntad política, la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, **podría contemplar por lo menos, una actualización anual y automática de los valores catastrales conforme al Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y la obligación de realizar al menos cada 4 años, un estudio de valores catastrales por Colegios Valuadores para el ajuste correcto de los Valores Catastrales y con eso evitar el rezago en dichos valores.** Con esto, además de atenuar el factor político que ha frenado la actualización del catastro por años, le daría **mayor certeza a los municipios** sobre la cantidad de recursos que potencialmente podrían recaudar a futuro y por ende hacer frente a sus responsabilidades constitucionales.

*Por lo anteriormente expuesto, pongo a consideración de ese **H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN** la siguiente iniciativa con carácter de:*

⁴ Liliana Alvarado, "La voluntad política, el enemigo de la actualización catastral", El Economista.

DECRETO

Artículo Único. - Se reforma por modificación el artículo 21 bis-2 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, para quedar en los siguientes términos:

Artículo 21 bis-2.- La base del Impuesto será el valor catastral de los predios que se determinará aplicando, para cada predio, las tablas de valores unitarios del suelo o en su caso de construcción, aprobadas por el Congreso del Estado a propuesta de los Ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en el Artículo 17 de la Ley del Catastro del Estado.

A falta de actualización de las tablas de valores unitarios de suelo y construcción éstas se ajustarán conforme a los porcentajes que autorice el Congreso del Estado.

Ante la falta de autorización de valores por falta del Congreso del Estado, se realizará cada año durante el mes de diciembre del año que corresponda, una actualización anual de los valores catastrales de suelo y de construcción de los Municipios del Estado, para su entrada en vigor el 1º de enero del siguiente año, conforme a la inflación determinada por el Instituto Nacional de Geografía y Estadística, en el periodo entre el mes de diciembre del año anterior, al mes de noviembre del año que corresponda.

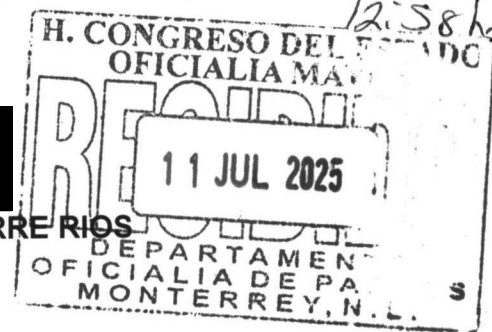
Al menos cada 4 años, de manera obligatoria, los Municipios deberán de someter a consideración del Congreso del Estado, las propuestas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción con la debida autorización de sus Ayuntamientos, así como los estudios de valuación y la opinión correspondiente de la Junta Municipal.

Transitorios

Único. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial del Estado de Nuevo León.

ATENTAMENTE

C. SANJUANITA NOHEMI AGUIRRE RIOS



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
AGUIRRE
RIOS
SANJUANITA NOHEMI

DOMICILIO

CLAVE DE ELECTOR
CURP

FECHA DE NACIMIENTO SECCIÓN

INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

H. CONGRESO DEL ESTADO
OFICIALIA MA
RECIBI
11 JUL 2025
DEPARTAMEN
OFICIALIA DE PA
MONTERREY, N.L. S

INE

AGUIRRE<RIOS<<SANJUANITA<NOHEM



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA
OFICIALÍA DE PARTES



AVISO DE PRIVACIDAD SIMPLIFICADO

El H. Congreso del Estado de Nuevo León, es el responsable del tratamiento de los datos personales que nos proporcione.

Finalidades para las cuales serán tratados sus Datos Personales

Sus datos personales serán utilizados para: a) Registro de Iniciativas; b) Registro de Convocatorias. (Otros documentos o información que consideren se presentan); y c) Trámites, asuntos administrativos. Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en la Oficialía de Partes, adscrita a la Oficialía Mayor de este H. Congreso del Estado.

Transferencia de Datos

Se informa que no se realizarán transferencias de datos personales, salvo aquéllas que sean necesarias para atender requerimientos de información de una autoridad competente, que estén debidamente fundados y motivados.

Mecanismos para el ejercicio de los derechos ARCO

Se informa que podrá ejercer sus derechos de Acceso, Rectificación, Cancelación u Oposición (ARCO) de sus datos personales de forma presencial ante la Unidad de Transparencia del H. Congreso del Estado, a través de la Plataforma Nacional de Transparencia (<http://www.plataformadetransparencia.org.mx/>), o al correo electrónico enlace.transparencia@hcnl.gob.mx. Si desea conocer el procedimiento para el ejercicio de estos derechos puede acudir a la Unidad de Transparencia a la dirección antes señalada, enviar un correo electrónico a enlace.transparencia@hcnl.gob.mx o bien, comunicarse al Tel: 81815-095000 ext. 1065.



Sitio dónde consultar el Aviso de Privacidad Integral

Usted podrá consultar el Aviso de Privacidad Integral en la siguiente dirección electrónica: <https://www.hcnl.gob.mx/privacidad/> o bien, de manera presencial en las instalaciones del Congreso del Estado, directamente en la Unidad de Transparencia.

Última actualización: Febrero 2025

Consiento y autorizo que mis datos personales y datos sensibles (si se presenta el caso) sean tratados conforme a lo previsto en el presente aviso de privacidad.

Si autorizo



No autorizo



Domicilio para recibir las notificaciones que correspondan:

Calle: _____ Núm. Ex. _____ Núm. Int. _____

Colonia: _____ Municipio: _____

Teléfono(s): _____ Estado: _____ C.P. _____

Consiento y autorizo el recibir las notificaciones a través de medios electrónicos; y en su caso, señalo el siguiente correo electrónico.

Si autorizo



No autorizo



Correo: _____

MAN. Sonjucita Noheini Aguirre Rios

NOMBRE Y FIRMA AUTÓGRAFA DEL INTERESADO