

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXVII Legislatura

**PROMOVENTE:** C. FÉLIX GUADALUPE ARRATIA CRUZ, PRESIDENTE MUNICIPAL DE JUÁREZ, NUEVO LEÓN

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTÍCULO 28 BIS-1 DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE ACREDITACIÓN DE NO-PROPIEDAD DE PREDIOS.

**INICIADO EN SESIÓN:** 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2025

**SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES):** DE PRESUPUESTO

**Mtro. Joel Treviño Chavira**

**Oficial Mayor**

**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E.-**



El suscrito, **Félix Guadalupe Arratia Cruz**, Presidente Municipal del municipio de Juárez, Nuevo León, en término de los artículos 86, 87 y 88 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León; 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea, la siguiente **INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La hacienda municipal en Nuevo León depende en gran medida del Impuesto Predial y del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI). El resto de los ingresos municipales proviene principalmente de participaciones y aportaciones cuya asignación está en manos de la Federación, sin intervención directa de los municipios ni de los estados. Esta situación limita la autonomía financiera de los gobiernos municipales y reduce su capacidad de planeación.

En el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles, el artículo 28 bis-1 fija una tarifa única especial de “7 cuotas” para múltiples supuestos. Hoy “cuota” se refiere a la Unidad de Medida y Actualización (UMA); en 2025 la UMA diaria es \$113.14 (vigente desde el 1 de febrero de 2025), por lo que 7 UMA  $\approx$  \$791.98.

Esa cantidad es mínima frente al ISAI ordinario (3% del valor gravable). En municipios donde el valor catastral típico de vivienda ronda \$250,000 a \$750,000 la cuota preferencial de 7 UMA se traduce en un pago que es una fracción ínfima del impuesto que correspondería por el 3%.

Adicionalmente, el la cuota no ha sido revisado en términos reales desde finales de los noventa (1998). Aunque hoy la referencia es UMA (que se actualiza anualmente con el INPC), durante años el diseño

original estuvo vinculado al salario mínimo (históricamente con congelamientos y política no puramente inflacionaria), y la transición a UMA en 2016 decoupló ese vínculo sin revalorar la magnitud de la cuota preferencial; por lo que, de 1998 a 2016 no ha habido una real actualización de estos valores.

La iniciativa que se presenta propone adicionar y modificar el segundo párrafo del artículo 28 Bis-I de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León con el propósito de revalorar la tarifa única especial prevista para el Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI). Durante años, el monto equivalente a “7 cuotas” no fue recalibrado en términos reales, primero por su referencia histórica al salario mínimo y, posteriormente, por el tránsito a la UMA, lo que generó un rezago frente a la inflación acumulada desde finales de los noventa. La actualización que se plantea busca corregir esa distorsión, depurar supuestos que hoy acceden a la tarifa preferencial sin justificación de interés público y fortalecer la verificación mediante constancia negativa del Registro Público y cruce catastral antes de otorgar beneficios.

Por otro lado, la legislación actual permite que, para acreditar la no propiedad de predios, baste la manifestación del interesado bajo protesta de decir verdad. En la práctica, esta facilidad ha abierto espacio a declaraciones falsas y simulaciones que permiten acceder indebidamente a tarifas preferenciales o deducciones del ISAI, con un daño directo a las arcas municipales y una asignación inequitativa de beneficios fiscales. La ausencia de un respaldo documental objetivo debilita la certeza jurídica, incentiva la elusión y distorsiona la finalidad social de los estímulos.

Por ello, se propone abrogar la suficiencia de la manifestación simple y establecer, como requisito indispensable, la Constancia (o Manifiesto) de No Propiedad emitida por la autoridad estatal competente —previo a la escrituración y a la aplicación de cualquier beneficio—, complementada con cruce catastral. Este cambio fortalece la integridad de la base gravable, pues asegura que sólo quienes realmente cumplen con los supuestos legales accedan a la tarifa o deducción, y disuade conductas de simulación mediante un respaldo registral verificable. Asimismo, preserva las facultades de comprobación municipal y permite agravar sanciones en casos de falsedad reincidente.

El beneficio público es múltiple: (i) mayor recaudación municipal al cerrar filtraciones; (ii) certeza para notarios, contribuyentes y autoridades sobre la elegibilidad de los beneficios; (iii) equidad tributaria al focalizar correctamente los estímulos; y (iv) ingresos para el Estado derivados de los derechos por la expedición de constancias, sin crear nuevos impuestos. En conjunto, la medida contribuye a fortalecer las finanzas públicas municipales y la autonomía de los ayuntamientos, con un procedimiento claro, verificable y proporcional al interés fiscal que se protege.


Con estas medidas se pretende fortalecer las finanzas públicas municipales y avanzar hacia una mayor autonomía municipal, al recuperar base gravable, mejorar la proporcionalidad y equidad del ISAI y reducir incentivos de elusión. Al establecer parámetros claros, actualizados y verificables, no sólo se asegura el cumplimiento de las disposiciones fiscales, sino que también se impulsa una cultura de legalidad, corresponsabilidad y prevención en la gestión tributaria local. Es deber de este Congreso dotar a los municipios de herramientas eficaces que reduzcan la dependencia de transferencias, brinden certidumbre a contribuyentes y notariado, y protejan el interés de la ciudadanía mediante servicios públicos sostenibles financiados con ingresos propios suficientes.

Es por lo anterior, que se somete a consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente proyecto de:

### **DECRETO**

**ÚNICO:** Se reforma el artículo 28 bis-I de la **LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

Artículo 28 bis-1.- En la adquisición de inmuebles cuyo valor gravable no exceda dentro de 30 cuotas elevadas al año y siempre que el adquirente sea persona física y no posea otro bien raíz en el Estado, cubrirá el impuesto aplicando la tasa del 3% al valor del inmueble, después de reducirlo en 15 cuotas elevadas al año. Para efectos de la no-propiedad de predios, interesado **deberá de demostrar que no es propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado con el manifiesto de no propiedad que expida** la autoridad competente, conservando el Municipio sus facultades de comprobación.



El impuesto sobre adquisición de inmuebles se cubrirá a una tarifa única especial por cada inmueble equivalente a **20** cuotas, en los siguientes casos:

I a XV...

Para efectos de la no-propiedad de predios, el interesado **deberá de demostrar que no es propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado con el manifiesto de no propiedad que expida la autoridad competente**, conservando el Municipio sus facultades de comprobación, por lo que en caso defalsedad en la declaración manifestada, el interesado será acreedor a una sanción del 50% al 100% de la contribución omitida.

### TRANSITORIOS

**ÚNICO.-** El presente decreto entrará en vigor al siguiente día al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Juárez, Nuevo León a la fecha de su presentación.

**Félix Guadalupe Arratia Cruz**  
Presidente Municipal de Juárez, Nuevo León

