

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP JESÚS ALBERTO ELIZONDO SALAZAR, INTEGRANTE DEL GLMORENA DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN DE UN TERCER PÁRRAFO AL ARTÍCULO 28 BIS DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

INICIADO EN SESIÓN: Martes 03 de Febrero de 2026

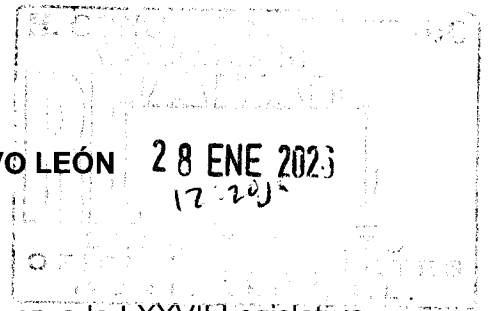
SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): COMISIÓN DE PRESUPUESTO.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor

DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA

PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

PRESENTE. –



El suscrito diputado **C. Jesús Alberto Elizondo Salazar**, a la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, de conformidad con lo establecido en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como lo dispuesto en lo establecido por los numerales 102, 103 y 104 del Reglamento Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, ocurro a promover el siguiente proyecto de decreto por el que se adicionan diversas disposiciones de la **Ley de Hacienda para los Municipios del Estado**, con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Derecho a una vivienda adecuada está reconocido en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948¹ y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966², así como en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se establece en su artículo 4, que toda familia tiene derecho a una vivienda digna y decorosa, siendo la vivienda la clave para alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas.

En México, dadas las condiciones de crecimiento poblacional, urbanización acelerada, falta de políticas públicas efectivas en el ámbito de vivienda y las desigualdades económicas y sociales, enfrentamos una gran problemática: el **rezago habitacional**, que afecta a millones de personas, siendo las y los jóvenes principalmente, quienes cada vez tienen menos posibilidades para adquirir su patrimonio propio.

¹ <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

² <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

Por eso en morena, nos hemos dedicado a trabajar para reducir esas desigualdades y en promover e implementar políticas públicas que abonen a estas condiciones, por eso, desde el Gobierno Federal, se han impulsado una serie de programas e iniciativas para lograrlo, tal como el **“PROGRAMA DE VIVIENDA Y REGULARIZACIÓN”** de la Dra. Claudia Sheinbaum, que tendrá una inversión aproximada de 60 mil millones de pesos, programa mediante el cual, el Gobierno de la República, buscará la construcción de alrededor de 1 millón de nuevas viviendas en beneficio de distintos sectores de la población, entre ellos, atendándose prioritariamente a las mujeres jefas de familia, adultos mayores, jóvenes, población indígena y viviendas en renta³.

A propósito de lo anterior, durante la conferencia matutina diaria encabezada por la titular del Ejecutivo Federal, el 14 de octubre del 2024, la Titular de la **Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano** (SEDATU), **Elena Edna Vega**, dió a conocer, que en este nuevo proyecto social se contemplarán 500 mil viviendas para los **ciudadanos que no cuenten con Seguridad Social**, y otras 500 mil destinadas a los **derechohabientes**, esto con el fin de reducir el rezago habitacional. Además de mencionar que la ubicación de los inmuebles se concentrará en **zonas cercanas a servicios de salud, centros educativos, de cultura y comercio**, de tal manera, que se asegure contar con los servicios básicos para el bienestar de las familias residentes de los inmuebles.

En el Plan de Gobierno de nuestra Presidenta, se menciona: “La política de vivienda de las administraciones durante el periodo neoliberal tuvo un **enfoque mercantilista**. El desarrollo de vivienda se basó en la construcción sin planeación de miles de viviendas en serie, alejadas de los centros de trabajo y de las ciudades.

Los subsidios e incentivos a la vivienda se otorgaron en lugares donde había menor necesidad, pues se basaba en una lógica financiera y alejada de las personas.”⁴

³ <https://www.gob.mx/presidencia/prensa/presidenta-claudia-sheinbaum-presenta-nuevo-programa-de-vivienda-y-regularizacion?idiom=es>

⁴ <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/presenta-sedatu-avances-del-programa-de-vivienda-para-el-bienestar?idiom=es-MX>

Continúa mencionando: “Se necesitan **desarrollar más y mejores herramientas financieras, presupuestales y regulatorias** para impulsar la producción de vivienda asequible. Promover una política más robusta para la habilitación de suelo apto para

vivienda e industria partiendo de la planeación urbana con instrumentos municipales actualizados y publicados en los registros locales. **Acompañar mejor la política local desde lo nacional**, pensando en que los organismos de vivienda no deberían de concentrarse en personas afiliadas a la seguridad social, ya que las instituciones federales atienden a ese universo, sino en aquellos que no pueden acceder al crédito o que están afiliados a estas instituciones. Y finalmente, impulsar soluciones legales y administrativas que aceleren los trámites de regularización de la tenencia de la tierra y propiedad.”

Así mismo, en el Plan de la Dra. Claudia Sheinbaum se muestran cifras relevantes relacionadas a la vivienda, las mismas que se reproducen a continuación:

BANCO DE DATOS (cifras a nivel nacional)

Indicador	2000	2006	2012	2018	2023	Fuente
Rezago habitacional (millones de personas)	n.d	n.d	38.1	36.9	33.9	Coneval
Personas con carencia de acceso a los servicios básicos de vivienda (millones de personas)	n.d	n.d	24.9	24.7	22.9	Coneval
Número de viviendas en arrendamiento (% respecto al total de viviendas en el país)	n.d	n.d	n.d	15.10%	15.10%	SNIIV
Personas sin acceso a financiamiento (% respecto a adultos mayores de 15 años)	n.d	n.d	n.d	69%	n.d	SNIIV

Si bien es cierto y fundamental, que las políticas locales sean apoyadas desde lo nacional, que mejor que desde el Estado, haya reciprocidad y transversalidad, a fin de lograr impulsar los programas que sean benéficos para las y los mexicanos, en este caso para las y los ciudadanos de Nuevo León. Debido lo anterior, y en apoyo a los menos favorecidos y a las familias que hacen el esfuerzo por adquirir el patrimonio de su familia, propongo un modelo similar al que existe a nivel federal para exentar del Impuesto Sobre la Renta (ISR) a la

primera vivienda, en Nuevo León: ***exentar del pago del Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles a la primera vivienda.***

Por lo anteriormente expuesto y fundado, me permito someter a consideración de esta H. Asamblea el presente proyecto de:

DECRETO:

PRIMERO: Se adiciona un tercer párrafo del artículo 28 bis de la ***Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León***, para quedar como sigue:

ARTICULO 28 bis.- ...

...

Serán exentos del pago del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles las personas físicas menores de treinta años, cuando la adquisición corresponda a la primera vivienda del adquirente en el Estado, siempre que el valor del inmueble no exceda de 300,000 Unidades de Inversión (UDIS), conforme el valor vigente determinado por el Banco de México al momento de la operación.

TRANSITORIOS:

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- Los Ayuntamientos del Estado de Nuevo León deberán adecuar sus reglamentos, formatos administrativos, sistemas de recaudación y disposiciones fiscales municipales, en un plazo no mayor a noventa días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.

ARTÍCULO TERCERO.- La Tesorería Municipal correspondiente podrá requerir al adquirente la documentación necesaria para acreditar que se trata de la primera vivienda, así como manifestación bajo protesta de decir verdad.

ARTÍCULO CUARTO.- La exención prevista en el presente Decreto será aplicable únicamente a operaciones jurídicas celebradas con posterioridad a su entrada en vigor y no dará lugar a devoluciones, compensaciones o acreditamientos respecto de contribuciones pagadas con anterioridad.

ARTÍCULO QUINTO.- El valor del inmueble para efectos de esta exención se determinará con base en el valor de la operación consignado en el instrumento público correspondiente, sin que exceda el límite máximo de 300,000 UDIS conforme al valor publicado por el Banco de México en la fecha de la adquisición.

Atentamente

Monterrey, Nuevo León a 28 de enero del 2026



Diputado. Jesús Alberto Elizondo Salazar

