

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. ESTHER BERENICE MARTÍNEZ, INTEGRANTE DEL GRUPO MORENA DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 21 BIS 9, 21 BIS 10 Y 21 BIS 12 A DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN EN MATERIA DE TARIFA ÚNICA ESPECIAL DE DOS CUOTAS ANUALES DEL IMPUESTO PREDIAL, PARA PERSONAS MAYORES DE 60 AÑOS.

INICIADO EN SESIÓN: Miércoles 15 de Abril 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.
P R E S E N T E . –

La suscrita **Diputada Esther Berenice Martínez**, integrante del Grupo Legislativo de MORENA de la LXXVII Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como los correlativos 102 y 103 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, someto a la consideración de esta Soberanía, **Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforman diversas disposiciones de la Ley de Hacienda para los Municipios de Nuevo León**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el estado de Nuevo León las personas adultas mayores constituyen un sector poblacional cada vez más significativo y vulnerable. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI), más de 650 mil nuevoleonenses tienen 60 años o más, lo que equivale aproximadamente al 11.3% de la población estatal. Este grupo etario enfrenta diversos desafíos en materia económica, de salud y bienestar social. Un dato revelador es que cerca de 46% de las personas adultas mayores en Nuevo León cuentan con ingresos por debajo de la línea de bienestar definida por CONEVAL, reflejando niveles importantes de pobreza y vulnerabilidad económica aun en una entidad que en promedio tiene menores índices de pobreza que el resto del país.

Muchos adultos mayores dependen de ingresos limitados, provenientes principalmente de pensiones básicas o apoyos sociales, cuando los tienen. Otros carecen de una pensión contributiva formal –según estimaciones, apenas alrededor de la mitad de las personas de 65 años y más en Nuevo León reciben una pensión laboral contributiva, quedando la otra mitad dependiendo de la pensión social universal u otros apoyos. A esto se suma que, con la edad, suelen incrementarse los gastos médicos y de cuidados, a la par que disminuye la capacidad de generar nuevos ingresos laborales. En este contexto, la vivienda cobra especial importancia: para la gran mayoría, su casa habitación es su principal y a veces único patrimonio, fruto del esfuerzo de toda una vida. De hecho, a nivel nacional 8 de cada 10 personas adultas mayores residen en una vivienda propia, lo que evidencia que su hogar representa no

solo el techo que les cobija sino también su capital máspreciado, del cual dependen para vivir dignamente.

El impuesto predial, que grava la propiedad inmobiliaria, puede convertirse en una carga financiera desproporcionada para las personas adultas mayores cuando se aplica sin consideraciones especiales. Si bien se trata de una contribución municipal necesaria para el financiamiento de servicios públicos, su pago anual representa un porcentaje muy alto de los ingresos de muchos adultos mayores. En numerosos casos, el monto del predial compromete severamente la economía familiar del adulto mayor, obligándolo a destinar recursos que normalmente cubrirían necesidades básicas como alimentación, medicamentos o servicios de salud. No son pocos los testimonios de personas mayores que han tenido que recurrir al apoyo económico de familiares, recortar gastos esenciales –inclusive tratamientos médicos– o incluso contemplar la venta de su vivienda para poder solventar esta obligación fiscal. En una etapa de la vida que debería estar marcada por la tranquilidad y la seguridad, esta situación constituye una amenaza directa a su derecho a una vejez digna.

Cabe destacar que la propiedad inmobiliaria de los adultos mayores suele ser el hogar en el que han vivido por décadas. Frecuentemente se trata de viviendas modestas, pero cuyo valor catastral puede haberse elevado con el tiempo (por la plusvalía de la zona, mejoras en infraestructura urbana, etc.), resultando en aumentos del impuesto predial sin relación con la capacidad de pago real de sus propietarios jubilados. En otras palabras, el predial no siempre refleja la realidad socioeconómica del contribuyente de la tercera edad: por ejemplo, una persona mayor viuda con pensión mínima que habita la misma casa desde hace 40 años podría enfrentar un cobro anual de predial que representa varios meses de sus ingresos, lo que claramente es un esfuerzo desproporcionado en comparación con otros sectores de la población económicamente activa.

La problemática se agrava cuando consideramos que el impago del predial conlleva recargos, multas y eventualmente medidas ejecutivas que pueden ir desde embargos precautorios hasta el remate del inmueble en casos extremos. Para un adulto mayor, el riesgo de perder su hogar por adeudos fiscales es una situación angustiante y profundamente injusta si proviene de la imposibilidad material de pagar. Proteger a las personas adultas mayores de cargas fiscales excesivas sobre su vivienda no solo es un acto de sensibilidad social, sino que previene costos sociales mayores (desalojo, abandono, necesidad de asistencia pública) y reconoce la aportación que estas personas han hecho al desarrollo de la comunidad a lo largo de su vida.

Resulta entonces imprescindible que la edad mínima, los requisitos y condiciones para acceder a la tarifa especial para adultos mayores estén definidos de manera expresa en la Ley de Hacienda Municipal, en aras de prevenir arbitrariedades o diferencias injustificadas en la aplicación por parte de los Ayuntamientos. Este principio de reserva de ley tributaria fortalece la equidad, pues impide que autoridades administrativas limiten o nieguen un beneficio social bajo reglas no autorizadas por el legislador.

Finalmente, conviene mencionar el principio de anualidad tributaria, según el cual las contribuciones se determinan y aplican por ejercicios fiscales anuales. Tradicionalmente, las leyes de ingresos de los municipios –que incluyen el impuesto predial– tienen vigencia anual, coincidiendo con el año calendario. Cualquier modificación a las cuotas o tarifas impositivas debe, por regla general, entrar en vigor al inicio del ejercicio fiscal siguiente para respetar esta anualidad y garantizar una administración ordenada. La presente iniciativa observa dicho principio al prever en sus artículos transitorios que las reformas propuestas se apliquen a partir del 1° de enero del ejercicio fiscal siguiente a su publicación. Esto evita trastocar las finanzas municipales a mitad de año y previene complicaciones como recálculos o devoluciones de pagos ya efectuados, problemas que surgirían de una aplicación retroactiva indebida. Cabe recordar que la prohibición de retroactividad establecida en el artículo 14 constitucional impide dar efectos retroactivos en perjuicio de persona alguna, mas no impide la retroactividad en beneficio del contribuyente cuando así lo dispone expresamente el legislador. En consecuencia, ajustar el inicio de vigencia al próximo año fiscal concilia el beneficio a los adultos mayores con la certeza jurídica y la planificación presupuestal de los entes públicos.

La reforma aquí expuesta tiene un enfoque eminentemente social, colocando en el centro a las personas adultas mayores y su derecho a una vida digna, libre de cargas desproporcionadas. En congruencia con los principios de la Cuarta Transformación, que postulan "por el bien de todos, primero los pobres", esta medida busca aliviar una presión fiscal injusta sobre quienes más lo necesitan. Lejos de ser un privilegio gracioso, la tarifa especial de predial para adultos mayores es un acto de justicia distributiva y un reconocimiento a toda una vida de trabajo, contribuciones y construcción del Nuevo León próspero que hoy tenemos. Garantizar que en la etapa de la vejez puedan mantener su patrimonio familiar y cubrir sus obligaciones tributarias de forma accesible, redundará en bienestar no solo para ellos sino para las familias y comunidades que los rodean.

En términos fiscales, el impacto para las arcas municipales es manejable y compensable. Los adultos mayores beneficiados tienden a ser propietarios de viviendas de valor medio o bajo, por lo que el predial que pagan actualmente no representa un porcentaje elevado de la recaudación total. Además, muchos simplemente no estaban pagando sus adeudos ante la imposibilidad de hacerlo; con la reforma, se espera una mayor tasa de cumplimiento voluntario, al ser la contribución mucho más asequible. Esto incluso podría generar efectos positivos en la recaudación: al facilitar la regularización de cuentas rezagadas, los municipios percibirán ingresos que en el statu quo difícilmente cobrarían. Por otro lado, el Estado tiene la posibilidad de coadyuvar compensando a los municipios vía participaciones o fondos específicos, en caso de ser necesario, dado que se trata de una política pública de alto contenido social.

Para mayor comprensión ofrecemos un cuadro comparativo:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>ARTICULO 21 bis-9.- El Impuesto Predial se pagará a una tarifa única especial de 2 cuotas anuales, cuando se trate de los siguientes casos:</p> <p>I a VIII. ...</p> <p>IX.- Los predios cuyo valor catastral no exceda de 7,354 cuotas y pertenezcan a:</p> <p>a) a e) ...</p> <p>f) Personas de 60 años y de más edad, con ingresos propios cuyo monto no exceda de dos cuotas y media o sin ingresos. En este caso únicamente se exigirá para acreditar este supuesto, la credencial de elector y el recibo de ingresos respectivo en su caso.</p> <p>Si el valor catastral del predio excede de 7,354 cuotas y no de 14,708 cuotas, se pagará por concepto de impuesto predial anual el doble de la tarifa especial.</p> <p>Para quedar dentro de los supuestos de esta fracción, las personas antes citadas deberán habitar el inmueble en cuestión y no poseer otro</p>	<p>ARTICULO 21 bis-9.- El Impuesto Predial se pagará a una tarifa única especial de 2 cuotas anuales, cuando se trate de los siguientes casos:</p> <p>I a VIII. ...</p> <p>IX.- Los predios cuyo valor catastral no exceda de 7,354 cuotas y pertenezcan a:</p> <p>a) a e) ...</p> <p>f) Personas mayores de 60 años y más, respecto de la vivienda que habiten de manera permanente como casa habitación. Para acreditar este supuesto, únicamente se exigirá la credencial para votar con fotografía vigente o documento oficial que acredite la edad y la identidad de la persona contribuyente. El trámite podrá realizarse de manera presencial o por videovinculación y en los módulos móviles que se habiliten para tal efecto.</p> <p>Si el valor catastral del predio excede de 7,354 cuotas y no de 14,708 cuotas, se pagará por concepto de impuesto predial anual el doble de la tarifa especial.</p> <p>Los municipios no podrán exigir requisitos adicionales a los expresamente previstos en este inciso.</p>

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
bien raíz en el Estado.	En todos los casos, se privilegiará la accesibilidad, simplicidad administrativa y respeto a los derechos de las personas adultas mayores de sesenta años y más, garantizando que el beneficio sea efectivo y sin cargas desproporcionadas de comprobación.
<p>Artículo 21 bis 10. ...</p> <p>El derecho a cubrir el Impuesto Predial a la tarifa establecida por dicho dispositivo, surtirá sus efectos a partir del bimestre siguiente a aquél en que se haya presentado la solicitud con los requisitos necesarios para gozar de la misma, y siempre que se haya emitido la resolución que tenga por acreditada la situación jurídica particular del contribuyente, y subsistirá mientras se mantengan vigentes las condiciones que sirvieron para su otorgamiento.</p> <p>...</p> <p>...</p>	<p>Artículo 21 bis 10. ...</p> <p>Cuando la persona contribuyente acredite que durante ejercicios fiscales anteriores reunía los requisitos previstos en el artículo 21 Bis 9, fracción IX, inciso f), la tarifa especial podrá aplicarse también a los adeudos correspondientes a dichos ejercicios, siempre que no exista resolución firme en contrario.</p> <p>...</p> <p>...</p>
<p>ARTÍCULO 21 Bis-12-A.- Las personas físicas mayores de 70 años de edad podrán optar por pagar el impuesto predial correspondiente a su vivienda, hasta el momento en que se transmita la propiedad del inmueble, siempre y cuando no tengan en propiedad o posesión otro inmueble en el Estado, y sus ingresos mensuales no excedan de 4 cuotas elevadas al mes.</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p>	<p>ARTÍCULO 21 Bis-12-A.- Las personas físicas mayores de 60 años de edad y más podrán optar por pagar el impuesto predial correspondiente a su vivienda, hasta el momento en que se transmita la propiedad del inmueble.</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p>

Por lo anterior someto a consideración de esta Soberanía siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. Se reforman el inciso f) de la fracción IX del artículo 21 Bis 9, el segundo párrafo del artículo 29 bis 10 y el segundo párrafo del artículo 21 Bis-12-A de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

ARTICULO 21 bis-9.- El Impuesto Predial se pagará a una tarifa única especial de 2 cuotas anuales, cuando se trate de los siguientes casos:

I a VIII. ...

IX.- Los predios cuyo valor catastral no exceda de 7,354 cuotas y pertenezcan a:

a) a e) ...

f) Personas mayores de 60 años y más, respecto de la vivienda que habiten de manera permanente como casa habitación. Para acreditar este supuesto, únicamente se exigirá la credencial para votar con fotografía vigente o documento oficial que acredite la edad y la identidad de la persona contribuyente. El trámite podrá realizarse de manera presencial o por videovinculación y en los módulos móviles que se habiliten para tal efecto.

Si el valor catastral del predio excede de 7,354 cuotas y no de 14,708 cuotas, se pagará por concepto de impuesto predial anual el doble de la tarifa especial.

Los municipios no podrán exigir requisitos adicionales a los expresamente previstos en este inciso.

En todos los casos, se privilegiará la accesibilidad, simplicidad administrativa y respeto a los derechos de las personas adultas mayores de sesenta años y más, garantizando que el beneficio sea efectivo y sin cargas desproporcionadas de comprobación.

Artículo 21 bis 10. ...

Cuando la persona contribuyente acredite que durante ejercicios fiscales anteriores reunía los requisitos previstos en el artículo 21 Bis 9, fracción IX, inciso f), la tarifa especial podrá aplicarse también a los adeudos correspondientes a dichos ejercicios, siempre que no exista resolución firme en contrario.

...

...

ARTÍCULO 21 Bis-12-A.- Las personas físicas mayores de 60 años de edad y más podrán optar por pagar el impuesto predial correspondiente a su vivienda, hasta el momento en que se transmita la propiedad del inmueble.

...

...

...

...

...

...

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor el primero de enero del ejercicio fiscal siguiente al de su publicación en el **Periódico Oficial del Estado de Nuevo León**.

SEGUNDO. Dentro de los **60 días naturales** siguientes a la entrada en vigor, los **Ayuntamientos** deberán emitir los **Lineamientos Municipales** y difundir para la correcta aplicación del artículo 21 Bis 9, incluyendo al menos: a) procedimiento de **videovinculación** con autenticación; b) operación de **módulos móviles**; c) **verificación domiciliaria** en casos necesarios; d) medidas de **accesibilidad** y ajustes razonables.

Monterrey, Nuevo León a 14 de abril de 2026

Atentamente,



Dip. Esther Berenice Martínez Díaz

