Año: 2026 Expediente: 22016/LXXVII

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. GRECIA BENAVIDES FLORES, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MORENA DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA AL ARTICULO 21 BIS-5 DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEON.

INICIADO EN SESIÓN: Lunes 19 de Octubre de 2026

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

Mtro. Joel Treviño Chavira

Oficial Mayor

DIP. PERLA DE LOS ÁNGELES VILLARREAL VALDEZ
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. Congreso del Estado de Nuevo León. LXXVII Legislatura.
P r e s e n t e.

La suscrita Diputada local Grecia Benavides Flores, perteneciente al Grupo Legislativo de Morena en la LXXVII Legislatura del Congreso del Estado de Nuevo León, con base en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado, 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, presento ante esta Soberanía la siguiente **Iniciativa de Reforma al 21 Bis-5 de la LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN,** al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El impuesto predial constituye una de las principales fuentes de ingresos propios de los municipios y representa un instrumento indispensable para financiar la prestación de servicios públicos, el mantenimiento de la infraestructura urbana y el cumplimiento de las responsabilidades que corresponden a los gobiernos municipales.

Por ello, resulta razonable que los valores catastrales sean actualizados periódicamente para responder a las condiciones y características de los inmuebles.

Sin embargo, la actualización de dichos valores no debe traducirse en incrementos abruptos del impuesto predial que afecten de manera considerable la economía de las familias y con ello desincentivar el pago de este impuesto.

La necesidad de fortalecer las haciendas municipales debe acompañarse de una administración responsable, eficiente y transparente de los recursos públicos. Antes de trasladar mayores cargas económicas a las ciudadanas y ciudadanos, los gobiernos deben procurar una mejor administración de los recursos con los que ya cuentan.

Para las familias, el pago del impuesto predial constituye una obligación que debe poder preverse dentro de su economía anual. Un incremento considerable de un ejercicio fiscal a otro puede alterar esa planeación y representar una carga significativa para quienes habitan el inmueble de su propiedad.

Por ello, resulta necesario establecer en la legislación una regla clara que permita conciliar ambas necesidades: por una parte, que los municipios puedan actualizar los valores catastrales y contar con los recursos necesarios para cumplir con sus responsabilidades; y, por otra, que las familias tengan certeza respecto del incremento máximo que puede tener el impuesto que pagan por su vivienda de un año al siguiente.

La presente iniciativa propone que, tratándose de inmuebles destinados a casa habitación, el incremento del impuesto predial no pueda exceder del 10 por ciento anual respecto del monto determinado para el ejercicio fiscal inmediato anterior.

Cuando la modificación del valor catastral genere un incremento superior a dicho porcentaje, la diferencia se aplicará de manera gradual durante los ejercicios fiscales subsecuentes, hasta alcanzar el monto que corresponda conforme al valor catastral vigente.

De esta manera, la propuesta no impide la actualización de los valores catastrales ni elimina las diferencias que de ella resulten, sino que establece un tiempo razonable para aplicar dichos incrementos, evitando que una actualización catastral genere de un año a otro un aumento difícil de absorber en la economía de los hogares.

Con esta medida no se pretende debilitar las haciendas municipales, sino establecer un mecanismo de gradualidad y certeza que permita compatibilizar las necesidades financieras de los municipios con la economía de las familias nuevoleonesas.

Los municipios necesitan recursos para cumplir con sus responsabilidades, pero las familias también necesitan certeza para cumplir con las suyas. Actualizar el

valor de una propiedad no debe significar aumentar de golpe el impuesto que paga una familia.

A continuación se presenta un cuadro comparativo con el texto vigente y la propuesta de reforma para su mayor ilustración:

Texto vigente	Propuesta de reforma
LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN	**LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**
ARTICULO 21 bis-5.- La tasa del impuesto, cuando se trate del primer avalúo del predio, se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que ocurrió el hecho o circunstancia que dio lugar a la práctica del avalúo conforme a las disposiciones de este Capítulo y de la Ley del Catastro. En los casos de modificación del valor catastral de un predio, el impuesto predial se determinará sobre el nuevo valor catastral que resulte, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que ocurra el hecho o circunstancia que motive la modificación. En caso de que resulte un incremento del impuesto, el contribuyente deberá pagar la diferencia de impuesto que resulte, aún y cuando se hubiere realizado el pago por anualidad, con el valor anterior. Si la modificación al valor catastral conlleva un decremento en el impuesto, la Tesorería Municipal deberá devolver al contribuyente las cantidades pagadas en exceso, desde la fecha en que se dieron los hechos que motivaron la reducción en el valor catastral.	**ARTÍCULO 21 Bis-5.-** La tasa del impuesto, cuando se trate del primer avalúo del predio, se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que ocurrió el hecho o circunstancia que dio lugar a la práctica del avalúo conforme a las disposiciones de este Capítulo y de la Ley del Catastro. En los casos de modificación del valor catastral de un predio, el impuesto predial se determinará sobre el nuevo valor catastral que resulte, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que ocurra el hecho o circunstancia que motive la modificación. **En caso de que resulte un incremento del impuesto respecto del monto determinado para el ejercicio fiscal inmediato anterior, tratándose de inmuebles destinados a casa habitación, dicho incremento no podrá exceder del 10% por ciento anual. Cuando la diferencia derivada del nuevo valor catastral sea superior a dicho porcentaje, ésta se aplicará de manera gradual en los ejercicios fiscales subsecuentes, hasta alcanzar el monto del impuesto que corresponda conforme al valor catastral vigente.**

	Si la modificación al valor catastral conlleva un decremento en el impuesto, la Tesorería Municipal deberá devolver al contribuyente las cantidades pagadas en exceso, desde la fecha en que se dieron los hechos que motivaron la reducción en el valor catastral.

Por las razones anteriormente expuestas, someto a consideración de este H. Congreso del Estado de Nuevo León, la siguiente iniciativa con proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. Se reforma el artículo 21 Bis-5 de la LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, para quedar como sigue:

LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

ARTÍCULO 21 Bis-5.- La tasa del impuesto, cuando se trate del primer avalúo del predio, se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que ocurrió el hecho o circunstancia que dio lugar a la práctica del avalúo conforme a las disposiciones de este Capítulo y de la Ley del Catastro.

En los casos de modificación del valor catastral de un predio, el impuesto predial se determinará sobre el nuevo valor catastral que resulte, el cual se aplicará a partir del bimestre siguiente a la fecha en que ocurra el hecho o circunstancia que motive la modificación.

En caso de que resulte un incremento del impuesto respecto del monto determinado para el ejercicio fiscal inmediato anterior, tratándose de inmuebles destinados a casa habitación, dicho incremento no podrá exceder del 10% por ciento anual. Cuando la diferencia derivada del nuevo valor catastral sea

superior a dicho porcentaje, ésta se aplicará de manera gradual en los ejercicios fiscales subsecuentes, hasta alcanzar el monto del impuesto que corresponda conforme al valor catastral vigente.

Si la modificación al valor catastral conlleva un decremento en el impuesto, la Tesorería Municipal deberá devolver al contribuyente las cantidades pagadas en exceso, desde la fecha en que se dieron los hechos que motivaron la reducción en el valor catastral.

TRANSITORIO

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

Monterrey, Nuevo León, a 19 de Octubre del 2026.

ATENTAMENTE

DIP. GRECIA BENAVIDES FLORES Integrante del Grupo Legislativo de MORENA en el H. Congreso del Estado de Nuevo León