

**Extracto de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León**  
**CONTRIBUCIONES DE MEJORAS**  
**EJERCICIO 2026**

(REFORMADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

ARTICULO 41 bis-9.- El Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la Propiedad, gravitará con carácter real sobre los predios que sean beneficiados por una obra pública, por estimarse que su desarrollo y conclusión acrecentará el valor de dichos predios, sin que esto se deba al esfuerzo económico de sus propietarios o poseedores.

(ADICIONADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)(F. DE E. 2 DE FERERO DEL 2000)  
El impuesto se causa objetivamente sobre el predio y en consecuencia, sigue la suerte de éste, que responde preferentemente por el crédito fiscal cualesquiera que sea el propietario o poseedor sucesivo, al momento en que se cause el impuesto.

(REFORMADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

ARTICULO 41 bis-10.- Son sujetos del impuesto:

I.- Con responsabilidad directa: los propietarios de los predios y los poseedores de éstos cuando no exista o no esté definido el propietario.

II.- Con responsabilidad solidaria:

a) Los promitentes compradores;

b) Los adquirentes, en las operaciones con reserva de dominio;

c) Las instituciones fiduciarias si el predio está afectado en fideicomiso. La institución fiduciaria pagará el impuesto con cargo a quien quede como propietario del predio beneficiado, una vez ejecutado el fideicomiso.

Cuando sean personas distintas el propietario de la tierra y el de las construcciones, el impuesto recaerá sobre el primero con responsabilidad directa y sobre el segundo con responsabilidad solidaria.

(REFORMADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

ARTICULO 41 bis-11.- El monto total del impuesto no podrá exceder del costo de la obra pública de que se trate.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

ARTICULO 41 bis-12.- El costo por derramar de una obra pública estará constituido por lo siguiente:

I.- Importe del Anteproyecto y del Proyecto.

II.- Importe de las indemnizaciones.

(REFORMADA, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

III.- Importe de la obra.

IV.- Pago de intereses y gastos bancarios si se requiere financiamiento.

V.- Gastos generales para la realización del proyecto.

(ADICIONADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

El anteproyecto que realice la autoridad competente deberá contener los estudios de preinversión que permitan determinar conceptualmente una obra pública, en los que se deberá considerar su factibilidad social, técnica, económica y jurídica, así como su impacto ambiental.

(ADICIONADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

El proyecto que realice la autoridad competente deberá contener los estudios arquitectónicos y de ingeniería definitivos que permitan garantizar la ejecutabilidad de las obras, mismos que tenderán al equilibrio sostenido del medio.

(ADICIONADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

El importe de las indemnizaciones se constituye por el monto que resulte de las afectaciones o en su caso, de las expropiaciones de inmuebles necesarios para el desarrollo de la obra.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1983)

ARTICULO 41 bis-13.- El costo a que se refiere el Artículo anterior disminuirá para los efectos de la derrama, por las aportaciones que autoridades o particulares hagan en beneficio de la obra.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1983)

ARTICULO 41 bis-14.- Cuando un predio afectado por expropiación lo sea también por este impuesto, el monto de este último se abonará al costo de la primera en la medida de su respectiva compensación.

(REFORMADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

ARTICULO 41 bis-15.- El decreto legislativo autorizará, en su caso, la forma de financiamiento, determinará los factores aplicables del Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la Propiedad, señalándose al efecto el monto total del importe a derramar y el área de influencia o beneficio de la obra.

El impuesto se causará al día siguiente de la publicación del decreto legislativo y deberá ser pagado dentro de los cinco días siguientes de notificada la liquidación correspondiente.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1983)

ARTICULO 41 bis-16.- Para calcular el impuesto se requiere determinar primeramente su área de imposición atendiendo a los siguientes factores:

I.- Las características, magnitud e importancia de la obra.

II.- La estimación de los beneficios que se derivan de la obra, y de los que se traduzcan en forma de aumento de valor de los terrenos de la zona o zonas que abarque, considerando las condiciones previas y posteriores a la ejecución de la obra, así como el alcance o extensión de los beneficios o aumentos de valor para los predios colindantes o próximos a dicha obra.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1983)

ARTICULO 41 bis-17.- Determinada dicha área de imposición se calculará el impuesto correspondiente a cada predio, tomándose para ello en cuenta lo siguiente:

a) Costo de la obra por derramar.

(REFORMADO, P.O. 09 DE JULIO DE 1997)

b) El plano de conjunto del área de imposición, considerándose para cada predio su ubicación, su área, la distancia de su centro de gravedad al eje de la mejora y sus características propias como son: Su importancia actual y futura dentro de la zona en que esté ubicado, así como la proporcionalidad que existe actualmente y que vaya a existir en el futuro, respecto a la importancia entre él y los demás predios de su manzana, entre él y las demás manzanas de su zona y entre él y las demás zonas incluidas en el área de imposición en su caso. A fin de determinar la importancia de cada predio y la proporcionalidad del impuesto, se tomará en cuenta las características topográficas de cada predio en particular, el uso o aprovechamiento del mismo, aplicables para cada zona, sector o municipio; o de conformidad a los factores que se establezcan en el Decreto Legislativo que apruebe la aplicación del impuesto.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1983)

ARTICULO 41 bis-18.- El impuesto correspondiente a cada predio, dentro del área de imposición, se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$I_x = \frac{C}{L_x} + \frac{K_1 A_1}{L_1} + \frac{K_2 A_2}{L_2} + \dots + \frac{K_n A_n}{L_n}$$

En esta fórmula  $I_x$  representa el impuesto correspondiente a cada predio;  $C$ , el costo por derramar;  $A_1, A_2, \dots, A_n$ , Las áreas de cada predio;  $L_1, L_2, \dots, L_n$ , las distancias más cortas de los centro de gravedad de cada predio al eje de la mejora y  $K_1, K_2, \dots, K_n$ , el factor de proporcionalidad que caracteriza a cada predio y a que se refiere la última parte del inciso b) del Artículo anterior.

Esta fórmula se ha deducido tomando en consideración que el impuesto correspondiente a cada predio o porción de predio debe ser inversamente proporcional a la distancia de su centro de gravedad al eje de la mejora.

(ADICIONADO, P.O. 09 DE JULIO DE 1997)

Cuando el resultado de cada una de las operaciones que se realicen para la obtención de los factores y demás componentes de la fórmula a que se refiere este Artículo, arroje fracción de unidad, se expresará únicamente hasta la centésima.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1983)

ARTICULO 41 bis-19.- Cuando la obra consista en la instalación o construcción de redes primarias o redes secundarias de distribución de agua potable, o redes de alcantarillado para los servicios de drenaje sanitario y drenaje pluvial, el área para la cual hayan sido calculadas, y a la que técnica y razonablemente deban servir aunque para ello puedan requerirse obras complementarias posteriores, será la que se tome como área de beneficio o área de influencia.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1983)

ARTICULO 41 bis-20.- La autoridad fiscal competente, formulará la liquidación del Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la Propiedad, para cada causante en particular, de acuerdo con el proyecto aprobado por el Decreto Legislativo que declare aplicable el impuesto.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1983)

ARTICULO 41 bis-21.- La notificación de la liquidación deberá practicarse mediante un instructivo que contenga:

- a) El nombre del propietario.
- b) La ubicación del predio.
- c) La superficie real.
- d) La superficie afecta al impuesto.
- e) La distancia al eje de la obra.
- f) El monto total de la derrama.
- g) La cuota de imposición por metro cuadrado.
- h) El importe líquido total del impuesto.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1983)

ARTICULO 41 bis-22.- El causante podrá inconformarse con la liquidación del impuesto, si encontrare en ella errores o inexactitudes que, en su concepto, puedan modificarla. La tramitación de este Recurso se sujetará a las normas siguientes:

(REFORMADA, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1999)

I.- Se presentará por escrito ante la Tesorería Municipal. En esta promoción se hará ofrecimiento de pruebas.

II.- El escrito será presentado dentro de los diez días siguientes al en que surta efectos la notificación de la liquidación.

III.- La autoridad encargada de resolver el Recurso proveerá desde luego al desahogo de las pruebas ofrecidas.

Al efecto, señalará un término de quince días dentro del cual los interesados deberán exhibir todos los documentos que hubieren ofrecido; asimismo, deberán presentar a sus peritos y testigos. Si por la naturaleza de las pruebas ofrecidas, o porque su desahogo dependa de terceros, la autoridad considera insuficiente el plazo de quince días, lo ampliará hasta por tres meses más.

IV.- Para la resolución del Recurso, la Autoridad Fiscal podrá pedir que se le rindan los informes que estime pertinentes, por parte de quienes hayan intervenido en la formación de la liquidación materia del Recurso.

V.- Rendidas las pruebas y recibidos, en su caso, los informes, se dictará resolución dentro de un plazo que no excederá de quince días.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1983)

ARTICULO 41 bis-23.- En lo no previsto por esta Ley, la aplicación y recaudación del impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la Propiedad, se hará con apego a las disposiciones del Código Fiscal vigente en el Estado.

(ADICIONADO, P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 2010)

ARTICULO 41 Bis-24. - Para efectos de lo dispuesto en el Artículo 41 bis-9, el sujeto del impuesto podrá solicitar por escrito a la autoridad fiscal, la sustitución de la garantía real que gravite sobre el predio beneficiado por la obra pública, por una diversa garantía real.

Asimismo, podrá solicitar la liberación de una parte del predio beneficiado, cuando el área restante sea suficiente para garantizar el impuesto en los términos establecidos en este Artículo.

Dicha garantía deberá comprender, además de la contribución adeudada actualizada, los accesorios causados, así como los que se causen en los doce meses siguientes a su otorgamiento. Al terminar este período y en tanto no se cubra el crédito, deberá actualizarse su importe cada año y ampliarse la garantía para que

cubra el crédito actualizado y el importe de los recargos, incluso los correspondientes a los doce meses siguientes.

La autoridad fiscal vigilará en todo momento que las garantías sean suficientes, y si no lo fueren, exigirá su ampliación o procederá al secuestro de otros bienes, previo requerimiento al particular para que mejore la garantía otorgada.

Para garantizar el interés fiscal en las formas a que se refiere este Artículo, se requerirá autorización de la autoridad fiscal, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que el bien inmueble que se otorgue en garantía se encuentre dentro del territorio del Estado;
2. Que no se haya interpuesto por parte del sujeto obligado ningún medio de defensa en contra del Impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la Propiedad que se pretende garantizar;
3. Que el contribuyente acepte expresamente su compromiso de cubrir oportunamente el crédito fiscal; y
4. Los demás que considere necesario la autoridad fiscal.

(REFORMADO, P.O. 26 DE DICIEMBRE DE 2003)

ARTICULO 41 bis-25.- Al expedirse el decreto legislativo que autoriza la aplicación del impuesto sobre aumento de valor y mejoría específica de la propiedad para una obra pública, la Tesorería Municipal o la autoridad con facultades delegadas, notificará por oficio al Registro Público de la Propiedad y del Comercio para que realice las anotaciones marginales e inscripción del gravamen en relación con las propiedades afectas al citado impuesto. Los Notarios y Corredores Públicos no autorizarán, ni los Registradores Públicos de la Propiedad inscribirán, actos o contratos que impliquen transmisión de dominio, desmembración del mismo o constitución voluntaria de servidumbres o garantías reales, que tengan relación con inmuebles afectados a este impuesto, si no se les demuestra que se está al corriente en el pago del mismo.

(REFORMADO, P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 2010)

ARTÍCULO 41 Bis-26.- En lo no previsto en este Capítulo, será de aplicación supletoria, en lo relativo, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la Ley de Obras Públicas para el Estado y Municipios de Nuevo León, la Ley del Catastro del Estado y la Ley de Expropiación del Estado.

(ADICIONADO, P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 2010)

ARTÍCULO 41 Bis-27.- Las facultades de las autoridades fiscales no se extinguirán, para efectos de la comprobación del cumplimiento del pago del impuesto sobre Aumento de Valor y Mejoría Específica de la Propiedad y sus accesorios, así como

para determinar y fijar en cantidad liquida el impuesto y sus accesorios e imponer las sanciones que correspondan.

(ADICIONADO, P.O. 28 DE DICIEMBRE DE 2010)

ARTÍCULO 41 Bis-28.- Los créditos fiscales que correspondan al Impuesto Sobre Aumento de Valor y Mejoría Especifica de la Propiedad, y sus accesorios, serán imprescriptibles.