

## **Extracto de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León**

### **TASAS Y TARIFAS DEL IMPUESTO PREDIAL EJERCICIO 2026**

Artículo 21 bis-8.- El Impuesto Predial se determinará y pagará, aplicando a la base del Impuesto una tasa del 2 al millar anual.

(REFORMADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2004)

En el caso de predios baldíos se pagará el Impuesto Predial adicionando 2 al millar a la tasa prevista en el primer párrafo de este Artículo. Si el inmueble se encuentra fuera de los municipios de Apodaca, General Escobedo, Guadalupe, Monterrey, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García y Santa Catarina, o si su superficie no excede de 200 metros cuadrados y su propietario o poseedor no tienen otro inmueble en el Estado, la tasa adicional prevista en este párrafo será de 1 al millar.

(REFORMADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2004)

Tratándose de predios con edificaciones comerciales, industriales, de servicios y de cualquier uso distinto al de casa habitación, se pagará el Impuesto Predial adicionando uno al millar a la tasa prevista en el primer párrafo de este Artículo.

(REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 1996)(F. DE E., P.O. 20 DE ENERO DE 1997)

Si una parte de la edificación tiene un uso habitacional, la tasa a que se refiere el párrafo anterior se aplicará únicamente respecto del valor catastral de las construcciones no habitacionales e instalaciones, y en lo que respecta al valor catastral del terreno y de las construcciones e instalaciones cuyo destino no sea posible identificar, se les aplicará la tasa en la proporción que represente el valor catastral de las construcciones e instalaciones identificables como de uso no habitacional, respecto del total de las construcciones con uso identificable, ya sea habitacional o no. A la proporción restante se le aplicará la tasa de acuerdo al primer párrafo de este artículo.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 1996)

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:

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

I.- Los Predios destinados a planteles escolares no oficiales donde se imparta enseñanza obligatoria en los términos del Artículo 3º. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, autorizada por el Gobierno Federal o Estatal y sometida a su vigilancia, incluyendo los planteles que impartan enseñanza universitaria, siempre que el inmueble sea propio.

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

Queden comprendidos en este beneficio los predios en donde se desarrollen actividades complementarias, conexas o accesorias a la labor educativa, siempre y cuando no sean explotados o utilizados con fines de lucro.

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

II.- Los predios propiedad de la Universidad Autónoma de Nuevo León, así como los predios propiedad de instituciones públicas, excepto en aquellos en que se realicen actividades con fines de lucro, no se consideraran actividades con fines de lucro, no se considerarán actividades con fines de lucro respectivamente las que tengan como objeto prestar servicios a maestros, estudiantes, universitarios y servidores de las instituciones públicas.

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

III.- Los predios que perteneciendo a particulares, estén destinados a un servicio público gratuito autorizado por el Estado o por el Gobierno Municipal, siempre que por los mismos sus propietarios no perciban renta.

(REFORMADA, P.O. 04 DE JULIO DE 2013)

IV.- Las viviendas cuyo valor catastral no exceda de 6,049 cuotas, siempre que el propietario la habite y no tenga en propiedad o posesión otro bien raíz en el Estado.

Si el valor catastral de la vivienda excede de 6,049 cuotas, pero no de 10,188 cuotas, se cubrirá el doble de la tarifa especial.

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

V.- Los predios Ejidales.

(REFORMADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1998)

VI.- Los predios afectados al patrimonio de familia, en los términos del Código Civil del Estado, siempre que no sean propietarios o poseedores de otro bien raíz en el Estado.

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

VII.- Los inmuebles propiedad de instituciones de beneficencia privada o de asociaciones con objetivos similares, siempre que dichos inmuebles estén destinados directamente a los fines de las mismas y que en los mismos no se realicen actividades lucrativas o de negocio. No se considerará actividad lucrativa o de negocio, los frutos o productos de los bienes inmuebles de las instituciones o asociaciones que se destinen a los fines de las mismas, siempre que sus informes hayan sido aprobados por la Junta de Beneficencia Privada del Estado.

(REFORMADA, P.O. 04 DE JULIO DE 2013)

VIII.- Los predios pertenecientes a entes u organismos creados por el Gobierno del Estado para solucionar el problema de la vivienda y de la tenencia legal de la tierra; o a las personas que lleven a cabo programas concretos con finalidades y características iguales o similares a las que persigue el fideicomiso denominado

"Fomento Metropolitano de Monterrey" respecto de los predios directamente destinados a esos programas; y, predios cuyo valor catastral no exceda de 6,049 cuotas, adquiridos por las personas que resulten directamente beneficiadas con tales programas, siempre que habiten tal inmueble y no sean propietarios o poseedores de otro inmueble en el Estado y que la propiedad o posesión por la que se solicite, esté inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

(REFORMADA, P.O. 04 DE JULIO DE 2013)

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

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

a) Huérfanos menores de 18 años.

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

b) Mujeres cualquiera que sea su edad, con excepción de casadas.

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

c) Veteranos de la Revolución, en los términos del Decreto No. 71 expedido por el Congreso del Estado el 19 de diciembre de 1950.

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

d) Personas incapacitadas físicamente para trabajar.

(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2002)

e) Jubilados y pensionados con ingresos propios, cuyo monto diario no exceda de dos cuotas y media. En este caso únicamente se exigirá para acreditar este supuesto, la credencial o el documento expedido por Institución Oficial correspondiente y el recibo de ingresos respectivo.

(ADICIONADO P.O. 13 DE ENERO DE 2007)

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.

(REFORMADO, P.O. 04 DE JULIO DE 2013)

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.

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

Para quedar dentro de los supuestos de esta fracción, las personas antes citadas deberán habitar el inmueble en cuestión y no poseer otro bien raíz en el Estado.

X.- (DEROGADA, P.O. 29 DE DICIEMBRE DE 2000)

(REFORMADA, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 1996)

XI.- Los predios pertenecientes a las asociaciones religiosas, siempre que los mismos sean destinados directamente a los fines de las mismas y no sean objeto de actividades lucrativas o de negocio.

(REFORMADO, P.O. 29 DE DICIEMBRE DE 2000)

Los contribuyentes que soliciten la tarifa única especial a que se refiere este artículo, deberán estar al corriente en el pago del impuesto predial para ser considerados dentro de dicho beneficio. En los casos establecidos en las fracciones I, II, III, VII

y IX, el Ayuntamiento, a propuesta del Presidente Municipal, podrá otorgar, si lo juzga conveniente, una bonificación de hasta un 50% en el monto del rezago de este impuesto, siempre y cuando el beneficiario acredite que tuvo derecho a gozar del citado beneficio durante el período del rezago.  
(REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2002)

Artículo 21 Bis-10.- Los sujetos que se encuentren en las hipótesis previstas en el Artículo anterior, deberán acreditar su situación jurídica ante la Tesorería Municipal, mediante elementos de prueba que ésta exija. Para efectos de la no propiedad de predios, bastará que el interesado manifieste bajo protesta de decir verdad que no es propietario o poseedor de otro bien inmueble en el Estado, conservando el Municipio sus facultades de comprobación. En los casos de solicitudes de tarifa especial donde el requisito sea que el valor del predio no exceda de una cantidad determinada, será a cargo de la propia Autoridad Municipal verificar el valor de acuerdo a sus archivos.

(REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2002)

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.

(REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 1996)

Los sujetos beneficiados con la tarifa referida, deberán manifestar a la Tesorería Municipal cualquier modificación a las circunstancias que hubieren motivado el otorgamiento de dicha tarifa, independientemente de que aquélla en todo tiempo podrá realizar las investigaciones necesarias para tal efecto y cancelar en su caso el beneficio otorgado, evento en el cual se hará efectivo el impuesto en los términos del artículo 21 bis-8, a partir del momento en que la autoridad determine que se dejaron de llenar los requisitos de Ley.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1995)

La Tesorería Municipal que corresponda, de acuerdo a los párrafos anteriores, deberá dar aviso a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado en un término no mayor de 5 días hábiles, de las resoluciones que emita relativas al otorgamiento, modificación o revocación de tarifas especiales, a fin de actualizar el padrón catastral respectivo.

ARTICULO 21 bis-11.- (DEROGADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1991)

(ADICIONADA CON LOS ARTICULOS QUE LA INTEGRAN, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1983)

SECCION SEXTA

## Del Pago del Impuesto

(REFORMADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2016)

Artículo 21 bis-12.-El Impuesto se causará anualmente y deberá pagarse por bimestres adelantados, que se cubrirán a más tardar el día 5° de los meses de Febrero, Abril, Junio, Agosto, Octubre y Diciembre. El impuesto podrá pagarse por anualidad anticipada a más tardar el día 5° del mes de Marzo, sin recargos. En el caso de que se pague a más tardar el día 5° del mes de Febrero, gozará de una reducción del 15% de dicha anualidad y si lo cubre a más tardar el día 5° del mes de Marzo, gozará de una reducción del 10% de la misma.

(REFORMADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2004)

Si el monto anual del impuesto no excede de 4 cuotas, el pago deberá hacerse en un solo entero dentro de los primeros seis meses de cada año.

(REFORMADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2004)

El impuesto mínimo a pagar en ningún caso podrá ser inferior de 2 cuotas.

(REFORMADO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1986)

El pago anticipado del Impuesto Predial no impide el cobro de diferencias que deba hacer la Oficina Recaudadora Municipal, por cambio de las bases gravables o modificación de la tasa del impuesto.

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

Cuando se hayan establecido bases provisionales para determinar el monto del impuesto, al aplicar la base definitiva se cobrarán o compensarán las diferencias que resulten.

(ADICIONADO, P.O. 04 DE JULIO DE 2013)

Por el pago del impuesto, el contribuyente recibirá comprobante de pago en términos de lo dispuesto en el artículo 8 del Código Fiscal del Estado.

(NOTA: EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2017, EL PLENO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN, EN EL APARTADO VIII, ASÍ COMO EN EL RESOLUTIVO SEGUNDO DE LA SENTENCIA DICTADA AL RESOLVER LA CONTROVERSIA CONSTITUCIONAL 109/2017, DECLARÓ LA INVALIDEZ DEL DECRETO 232 POR EL QUE SE ADICIONA UN ÚLTIMO PÁRRAFO A ESTE ARTÍCULO INDICADO CON MAYÚSCULAS, LA CUAL SURTIÓ EFECTOS EL 21 DE NOVIEMBRE DE 2017 DE ACUERDO A LAS CONSTANCIAS QUE OBRAN EN LA SECRETARÍA GENERAL DE ACUERDOS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACIÓN. DICHA SENTENCIA PUEDE SER CONSULTADA EN LA DIRECCIÓN ELECTRÓNICA <http://www2.scjn.gob.mx/>).

[En cuanto a los efectos de esta declaración de invalidez ver la tesis jurisprudencial que lleva por rubro y datos de identificación: "CONTROVERSIA CONSTITUCIONAL. CUANDO ES PROMOVIDA POR UN MUNICIPIO, LA SENTENCIA QUE DECLARA LA INVALIDEZ DE UNA NORMA GENERAL ESTATAL, SOLO TENDRÁ EFECTOS PARA LAS PARTES." (Novena Época, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la

Federación y su Gaceta, Tomo: IV, Noviembre de 1996, Tesis: P./J. 72/96, Página: 249).

CONTROVERSIAS CONSTITUCIONALES. LOS EFECTOS GENERALES DE LA DECLARACIÓN DE INVALIDEZ DE NORMAS GENERALES, DEPENDEN DE LA CATEGORÍA DE LAS PARTES ACTORA Y DEMANDADA. (Novena Época, Instancia: Pleno, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo IX, Abril de 1999, Materia(s): Constitucional, Tesis: P./J. 9/99, Página: 281)] (ADICIONADO, P.O. 3 DE FEBRERO DE 2017) SE FACULTA A LOS AYUNTAMIENTOS PARA PODER OTORGAR UN SUBSIDIO DE HASTA UN 100% DEL INCREMENTO DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL EJERCICIO FISCAL EN EL QUE SE HAYA APROBADO UNA ACTUALIZACIÓN DE LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO O CONSTRUCCIÓN EN LOS USOS DE SUELO DE CASA HABITACIÓN.

(ADICIONADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2005)

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.

Para estos efectos, el impuesto se actualizará en los términos previstos por el Código Fiscal del Estado, desde la fecha de pago que hubiera correspondido de no haber ejercido la opción, hasta la fecha en que se transmita la propiedad del inmueble.

Para tener derecho al beneficio previsto en este artículo, los interesados deberán presentar ante la Tesorería Municipal que corresponda, una solicitud debidamente firmada, en la que manifiesten su deseo de ejercer esta opción, acreditando que el inmueble de que se trate se utiliza exclusivamente como vivienda del contribuyente y, en su caso, de su familia, y que no tiene en propiedad o posesión otro inmueble ubicado en el Estado. En el caso de personas casadas, ambos cónyuges deberán acreditar no tener en propiedad o posesión otro inmueble en el Estado.

Los contribuyentes que ejerzan la opción prevista en este artículo podrán en cualquier tiempo solicitar su cancelación, a través de un escrito presentado ante la Tesorería Municipal, caso en el cual se procederá al cobro del impuesto adeudado, debidamente actualizado.

El impuesto predial deberá pagarse ante la Tesorería Municipal correspondiente, previamente a la protocolización del documento en el que conste la transmisión de dominio de la vivienda y, en caso de que la operación no esté sujeta a esta formalidad o no se cumpla con ella, el impuesto deberá pagarse previamente a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad del documento en donde conste la transmisión del inmueble.

En caso de que la Tesorería Municipal advierta que los contribuyentes no cumplieron o dejaron de cumplir con cualquiera de los requisitos que sirvieron de base para su concesión, previa audiencia al interesado, en la que se le concederá un plazo de 15 días hábiles para aportar pruebas y expresar alegatos, procederá a la cancelación de los beneficios otorgados y se iniciará el procedimiento para el cobro íntegro del impuesto actualizado, con sus respectivos recargos, sanciones y demás accesorios.

Los servidores públicos adscritos a las tesorerías municipales brindarán a los contribuyentes la debida orientación y facilidades para poder acceder a estos beneficios.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2015)

Artículo 21 Bis 12-B.- El impuesto predial podrá ser pagado total o parcialmente en dinero o en especie, siempre y cuando el bien o bienes entregados al Municipio con el objetivo de saldar el adeudo de dicho impuesto, tenga como finalidad el fomento a la protección del medio ambiente mediante materiales que puedan ser reciclados o reusados, de conformidad con el listado de materiales que establezca cada Municipio y que deberán publicar en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2023)

Artículo 21 Bis 12-C.- Los Municipios, en el ámbito de sus posibilidades, establecerán programas de recaudación fiscal del impuesto predial con la finalidad de fomentar la cultura del medio ambiente, mediante mecanismos de reciclaje o reúso de materiales, así como por el uso de Ecotecnologías.

(REFORMADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2023)

Las personas físicas que acrediten ser propietarias de inmuebles de uso habitacional tendrán derecho a un descuento en el impuesto predial, el cual será establecido por cada Administración Municipal, bajo las reglas de operación que determine.

(ADICIONADO, P.O. 25 DE ENERO DE 2023)

Los descuentos serán aplicables a las personas que:

(REFORMADA, P.O. 25 DE ENERO DE 2023)

I. Realicen la naturación de cualquier superficie horizontal o vertical, individual o agrupada de su vivienda, siempre y cuando el sistema de naturación ocupe tres cuartas partes del total de la misma y cumpla con lo dispuesto en el reglamento municipal correspondiente; y

(ADICIONADA, P.O. 25 DE ENERO DE 2023)

II. Acrediten la utilización de calentadores solares, sistemas de captación, filtración y uso de aguas pluviales y paneles solares.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2015)

Artículo 21 Bis 12-D.- El Municipio deberá entregar un recibo por el pago que se realizó al impuesto predial, el cual en caso de no contar con adeudos, se acreditará en contribuciones futuras.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2015)

Artículo 21 Bis 12-E.- Los Municipios podrán celebrar con empresas y/o particulares convenios para la compra-venta de los materiales a reciclar o reusar, el comprador de los materiales de conformidad a los valores de mercado, al momento de la transacción expedirá por cada operación comprobante de pago, este se hará efectivo al presentarlo en las oficinas recaudadoras del Municipio correspondiente.

Derivado de las operaciones señaladas en el párrafo anterior, las empresas y/o particulares convenidos para la compra de materiales, deberán depositar a favor del Municipio, la misma cantidad de dinero señalada en los comprobantes de pago expedidos a los contribuyentes y acorde a lo estipulado en el convenio.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 2015)

Artículo 21 Bis 12-F.- Los convenios señalados en el artículo 21 Bis 12-E deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, en un plazo no mayor a 30 días naturales a partir de su celebración.

(REFORMADO, P.O. 30 DE DICIEMBRE DE 1998)

ARTICULO 21 Bis-13.- El pago de este impuesto deberá efectuarse en la oficina recaudadora municipal correspondiente o en los lugares que la Tesorería Municipal determine.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 31 DE DICIEMBRE DE 1986)

ARTICULO 21 bis-14.- La autoridad fiscal municipal tendrá acción real para el cobro del Impuesto Predial y de las prestaciones accesorias a este.

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

En consecuencia, el procedimiento administrativo de ejecución que establece el Código Fiscal del Estado afectara a los predios directamente, quienquiera que sea el propietario o poseedor . No quedan comprendidas en esta disposición las multas que se impongan cuando se incurra en infracciones al presente Capitulo.

(REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 2002)

ARTICULO 21 Bis-15.- Los Notarios Públicos, Jueces y demás funcionarios autorizados por la Ley para dar Fé Pública y autorizar en forma definitiva, escrituras en que se hagan constar contratos, convenios o resoluciones judiciales o administrativas, cuyo objeto sean predios ubicados en el Estado, deberán exigir constancia de no adeudo, para cuyo efecto se deberá presentar el documento de pago correspondiente. A los fedatarios públicos que incumplan lo dispuesto anteriormente, se les impondrá una sanción de 100 a 150 cuotas.

(REFORMADO PRIMER PARRAFO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 1996)

ARTICULO 21 bis-16.- En los casos de predios no registrados en los padrones de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, por causa imputable al sujeto del impuesto, se hará el cobro por cinco años anteriores a la fecha en que la autoridad fiscal tenga conocimiento de la existencia del predio.

(REFORMADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 1996)

Tratándose de construcciones no manifestadas, si no se pudiera fijar con precisión la fecha desde la cual se omitió el aviso correspondiente, se hará el cobro del impuesto por los cinco años anteriores a la fecha en que se tenga conocimiento de la ocultación, salvo que el interesado pruebe que la omisión data de fecha posterior.

(ADICIONADO, P.O. 27 DE DICIEMBRE DE 1996)

Corresponde a los contribuyentes determinar las diferencias de construcción a manifestar respecto a lo señalado en el párrafo anterior y en caso de no realizarlo, la autoridad fiscal lo determinará y aplicará directamente al predio de que se trate, dando aviso de este hecho al contribuyente.

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

ARTICULO 21 bis-17.- Los documentos para el pago del Impuesto Predial que expida la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado o la Tesorería Municipal, sólo tendrán efectos en relación con este mismo impuesto.