

LEY DE HACIENDA MUNICIPAL DEL ESTADO DE ZACATECAS

Última Reforma POG 03-12-2014

**Ley publicada en el Suplemento al Periódico Oficial del Estado de Zacatecas, el
sábado 29 de diciembre de 1984.**

TEXTO VIGENTE A PARTIR DEL 1° DE ENERO DE 1985.

TÍTULO PRIMERO DE LOS IMPUESTOS

CAPÍTULO I DEL IMPUESTO PREDIAL

SECCIÓN PRIMERA DEL OBJETO

ARTÍCULO 1

Es objeto del impuesto predial:

- I. La propiedad y posesión de predios urbanos y rústicos; y sus construcciones.

II. La propiedad y posesión ejidal y comunal en los términos de la legislación agraria.

III. La propiedad o posesión de plantas de beneficio y establecimientos metalúrgicos, sobre el valor de las construcciones.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL SUJETO

ARTÍCULO 2

Son sujetos del impuesto predial:

I. Los propietarios, copropietarios, poseedores y coposeedores de predios urbanos o rústicos y sus construcciones.

II. Los núcleos de población Ejidal o Comunal.

III. Los dueños o concesionarios de plantas de beneficio y establecimientos metalúrgicos.

IV. Los arrendatarios, poseedores u usufructuarios de predios federales, del Estado o de los Municipios.

ARTÍCULO 3

Son sujetos con responsabilidad solidaria.

- I. Los propietarios de predios que hubieren prometido en venta o hubieren vendido con reserva de dominio.
- II. Los empleados de las Tesorerías Municipales que dolosamente formulen certificaciones de no adeudo.
- III. Los representantes de los Ejidatarios, comuneros, colonos y de sociedades de créditos agrícola y ganadero.
- IV. Las instituciones bancarias que otorguen créditos con garantía hipotecaria, sin haber exigido a los beneficiarios el certificado de no adeudo del impuesto predial.
- V. Los Funcionarios y Notarios Públicos que autoricen algún acto o contrato que modifique la propiedad inmobiliaria, sin que se haya cubierto el pago de este impuesto.

SECCIÓN TERCERA

DE LA BASE

ARTÍCULO 4

Es base del impuesto predial, la superficie y construcción de los inmuebles, tomando en consideración la zona de su ubicación, uso y tipo, aplicándose las cuotas que señale la Ley de Ingresos.

ARTÍCULO 5

La zona de ubicación, uso y tipo de los predios se determinará por la autoridad catastral.

ARTÍCULO 6

Tratándose de plantas y establecimientos metalúrgicos, el avalúo que ordene y practique la autoridad catastral.

ARTÍCULO 7

Los propietarios de predios que resulten afectados por resoluciones agrarias, deberán notificarlo por escrito a la Tesorería Municipal para que se determine el nuevo impuesto que les corresponda.

SECCIÓN CUARTA

DEL PAGO

ARTÍCULO 8

El pago del impuesto deberá efectuarse en la Tesorería Municipal correspondiente, dentro de los primeros veinte días del primer mes de cada bimestre, con excepción de aquellos cuyo pago no exceda del equivalente a cuatro cuotas de salario mínimo vigente en el Estado, cuyo pago se hará por anualidades durante los meses de enero y febrero.

Artículo reformado POG 22-12-2004

ARTÍCULO 9

El pago del impuesto podrá hacerse por anualidad correspondiente al año fiscal, sin perjuicio del cobro de diferencias por cambio de las bases gravables o de las tasas del impuesto.

ARTÍCULO 10

Las autoridades fiscales municipales tendrán acción real para el cobro de este impuesto y de las prestaciones accesorias al mismo.

En consecuencia, el procedimiento administrativo de ejecución fiscal afectará a los predios directamente, cualquiera que sea el propietario o poseedor.

No quedan comprendidas en esta disposición las multas que se impongan por la comisión de infractores al presente título, pues dichas sanciones se considerarán personales para todos los efectos legales.

ARTÍCULO 11

En los casos de predios no empadronados por causa imputable al contribuyente, se hará el recobro por cinco años atrás de la fecha del descubrimiento del predio por las autoridades fiscales y la cuota se aplicará de acuerdo con lo dispuesto por este título, o en su defecto se considerarán vacantes y serán adjudicados al fisco municipal.

En los casos de construcciones o edificaciones que no se hayan manifestado sobre predios sí registrados, y si no se pudiera precisar la fecha desde que se viene omitiendo el impuesto, se hará el recobro correspondiente de cinco años anteriores a la fecha del

descubrimiento de la omisión, de acuerdo con el valor en vigor, salvo que el contribuyente pruebe que la omisión data de fecha posterior.

ARTÍCULO 12

Toda estipulación privada relativa al pago del impuesto predial que se oponga a lo dispuesto en este título, se tendrá por inexistente jurídicamente, y por lo tanto, no producirá efecto legal alguno.

SECCIÓN QUINTA

EXENCIONES

ARTICULO 13

Están exentos de este impuesto los bienes de dominio público de la Federación, del Estado y del Municipio, o que formen parte del Patrimonio de los Organismos Descentralizados de carácter Federal, Estatal y Municipal siempre que se destinen a la infraestructura, reservas, unidades industriales o estén directamente asignados o afectos a la exploración, explotación, transformación, distribución o que se utilicen en las actividades específicas que tengan encomendadas conforme a sus respectivos objetivos relacionados con la explotación de recursos naturales y la prestación de servicios, así como de los partidos políticos en los términos de los Códigos Federal Electoral y Electoral del Estado.

Párrafo reformado POG 09-01-1988

No quedan comprendidos entre los bienes a que se refiere el párrafo anterior los inmuebles que los organismos descentralizados utilicen para oficinas administrativas, o en general para propósitos distintos a los de su objeto.

Párrafo adicionado POG 09-01-1988

Los Municipios podrán convenir con el Gobierno del Estado para que las Autoridades de Catastro los apoyen con trabajos técnico (sic) de localización y cuantificación de tales bienes.

Párrafo adicionado POG 09-01-1988

SECCIÓN SEXTA

SANCIONES

ARTÍCULO 14

Las infracciones a las disposiciones de este título, serán sancionadas de conformidad con lo previsto por el Código Fiscal Municipal.

ARTÍCULO 15

Los sujetos de este impuesto incurrirán en infracción.

- I. Por no presentar las manifestaciones o avisos.

- II. Por simular la celebración de contratos traslativos de dominio, cuando la simulación afecte o pueda afectar en alguna forma el impuesto predial.

- III. Por obstaculizar la práctica de trabajos catastrales, como deslindes, rectificaciones de deslindes, levantamiento de planos, o cualquier otro relacionado con este impuesto y ordenados por las autoridades fiscales.

- IV. Los Notarios Públicos, por autorizar escrituras en forma definitiva, en los casos prohibidos en este título.

ARTÍCULO 16

La aplicación de multas será sin perjuicio, en su caso, del cobro del impuesto predial y sus accesorios.

ARTÍCULO 17

En los casos de reincidencia, se aplicará multa por el doble de lo impuesto con motivo de la infracción anterior.

ARTÍCULO 18

Se considera que se incurre en reincidencia, cuando una infracción se cometa por la misma persona física o moral con respecto a un mismo predio más de dos veces en el término de un año, contado a partir de la fecha de la infracción anterior.

SECCIÓN SÉPTIMA

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 19

Para los efectos del impuesto predial, se tomarán en cuenta las definiciones y conceptos que establece la Ley de Catastro y su reglamento.

ARTÍCULO 20

Las manifestaciones o avisos de particulares, Notarios Públicos y Jueces por receptoría a que se refiere este título, deberán hacerse en las formas legalmente autorizadas y con la exhibición de documentos o plazos que en las mismas se exijan.

ARTÍCULO 21

Se prohíbe a los Notarios Públicos autorizar en forma definitiva escrituras en que hagan constar contratos o resoluciones judiciales o administrativas cuyo objeto sea la modificación a la propiedad inmobiliaria mientras no les sea exhibida constancia de no adeudos del impuesto predial.

ARTÍCULO 22

Cuando en las manifestaciones o avisos no se expresen los datos o no se acompañen los documentos o plazos requeridos, la autoridad fiscal dará un plazo de quince días al contribuyente para que corrija la omisión, que se contará a partir de la fecha en que el contribuyente sea notificado del requerimiento.

ARTÍCULO 23

Si transcurrido dicho plazo, no se expresan los datos o no se exhiben los documentos o planos omitidos, no se tomarán en cuenta las manifestaciones o avisos, sin perjuicio de aplicar las sanciones que procedan.

ARTÍCULO 24

Las manifestaciones o avisos respecto de contratos de promesa de venta con reserva de dominio, de compra-venta o cualquier otro que tenga por objeto la modificación de la propiedad inmobiliaria, o resoluciones administrativas o judiciales con el mismo fin, deberán presentarse, para efectos del impuesto predial, dentro de los quince días siguientes a la fecha de la celebración del contrato de la autorización de la escritura pública correspondiente o de la resolución administrativa o judicial.

ARTÍCULO 25

La Secretaría de Planeación y Desarrollo comunicará a las Tesorerías Municipales, las fechas de terminación de fraccionamientos o la fecha en que éstos se ocupen aunque no estén terminados, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se den tales supuestos.

ARTICULO 26

Los sujetos de este impuesto están obligados a manifestar a las Tesorerías Municipales sus cambios de domicilio, y en el caso de que no lo hagan, las notificaciones relacionadas con actos o proveídos en materia del impuesto predial, causarán sus efectos en el domicilio registrado.

ARTICULO 27

Las resoluciones de las Tesorerías Municipales relacionadas con este impuesto, podrán ser impugnadas mediante los recursos administrativos que establece el Código Fiscal Municipal.

CAPÍTULO II

SOBRE ADQUISICIÓN DE INMUEBLES

SECCIÓN PRIMERA

DEL OBJETO

ARTÍCULO 28

Es objeto de este impuesto la adquisición de inmuebles que consista en el suelo y las construcciones adheridas a él, ubicados en el territorio del municipio, así como los derechos relacionados con los mismos siempre que una misma operación no se grave dos veces.

ARTÍCULO 29

Para los efectos del artículo anterior se entiende por adquisición, la que se derive de:

- I. Todo acto por el que se trasmita la propiedad, incluyendo la donación, la que ocurra por causa de muerte y la aportación a toda clase de Asociaciones o

Sociedades, a excepción de las que se realicen al constituir la copropiedad o la Sociedad Conyugal.

II. La compra-venta en la que el vendedor se reserve la propiedad, aun cuando la transferencia de ésta opere con posterioridad.

III. La promesa de adquirir, cuando se pacte que el futuro comprador entrará en posesión de los bienes o que el futuro vendedor recibirá el precio de la venta o parte de él, antes de que se celebre el contrato prometido.

IV. La cesión de derechos del comprador o del futuro comprador en los casos de las fracciones II y III que anteceden, respectivamente.

V. Fusión de Sociedades.

VI. La dación de pago y la liquidación, reducción de capital, pago en especie de remanentes, utilidades o dividendos de Asociaciones o Sociedades Civiles o Mercantiles.

VII. Constitución de usufructo, transmisión de esto o de la nuda propiedad, así como la extinción del usufructo temporal.

VIII. Prescripción adquisitiva.

IX. La cesión de derechos del heredero, legatario o copropietario, en la parte relativa y en proporción a los inmuebles.

Se entenderá como cesión de derechos la renuncia de la herencia o legado efectuada después de la declaratoria de herederos o legatarios.

X. Enajenación a través del fideicomiso.

XI. La división de la copropiedad y la disolución de la sociedad conyugal, por la parte que se adquiriera en demasía del por ciento que le correspondía al copropietario o cónyuge.

XII. La celebración de contratos de arrendamiento financiero y la cesión de derechos del arrendatario financiero.

XIII. La adjudicación de la propiedad de bienes inmuebles en virtud de remate judicial o administrativo.

XIV. La readquisición de la propiedad de bienes inmuebles o consecuencia de revocación o rescisión voluntaria de contrato.

En la permuta se considerará que se efectúa doble adquisición.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL SUJETO

ARTÍCULO 30

Son sujetos de este impuesto las personas físicas o morales que realicen alguno de los supuestos mencionados en el artículo anterior.

SECCIÓN TERCERA

DE LA BASE

ARTÍCULO 31

Será base gravable de este impuesto el valor que resulta más alto entre los siguientes:

I. El declarado por las partes.

II. El valor que arroje el avalúo catastral del bien inmueble emitido por la Dirección de Catastro y Registro Público.

Fracción reformada POG 28-12-2013

III. El consignado en avalúo bancario practicado por instituciones de crédito autorizadas por la Ley, o bien por corredores públicos, y será a costa del contribuyente. Este avalúo no podrá tener antigüedad mayor de 3 meses inmediatamente anteriores a la fecha en que se presente.

Si la Tesorería Municipal advierte que los avalúos bancarios o los emitidos por corredores públicos son notoriamente inferiores a los precios que rijan en el mercado, lo harán saber así a los interesados y practicará un nuevo avalúo o lo solicitará de la autoridad catastral, que deberá rendirse en un plazo no mayor de cinco días a partir de la fecha de la notificación de la decisión tomada o de la solicitud que se hubiere hecho a falta del primer avalúo. En todo caso los trabajos se harán a cargo del contribuyente.

En la constitución, adquisición, o extinción de usufructos o de la nuda propiedad, y en la adquisición de bienes en remate, no se tomará en cuenta el precio que se hubiere pactado sino el del avalúo a que se refiere la fracción III de este artículo.

En los casos en que se transmita la nuda propiedad del inmueble la base del impuesto será 50% del valor que se determine de conformidad con lo señalado en las fracciones anteriores.

ARTÍCULO 32

El impuesto se calculará (sic) aplicando la tasa del 2% al valor del inmueble.

Artículo reformado POG 27-12-1989

Artículo reformado POG 01-05-1991

ARTÍCULO 33

Tratándose de operaciones que tengan por objeto la adquisición de unidades habitacionales con una superficie hasta de ciento cinco metros cuadrados y hasta sesenta metros de construcción con predominio de las siguientes características: cimientos de piedra, muros de adobe, block o tabique, aplanados de mezcla, pintura vinílica, techo de bóveda con vigas prefabricadas o loza maciza de 10 cms., pisos de cemento o loseta vinílica, la tasa será del 0%.

Artículo reformado POG 01-05-1991

SECCIÓN CUARTA

DEL PAGO

ARTÍCULO 34

El pago de este impuesto deberá hacerse dentro de los quince días naturales siguientes a la fecha de la celebración del acto por el que se adquirió la propiedad o de aquel en que se realice cualquiera de los supuestos que a continuación se señalan:

I. Cuando se constituya o adquiera el usufructo o la nuda propiedad. En el caso de usufructo temporal, cuando se extinga.

II. A la adjudicación de los bienes de la sucesión.

III. Al cederse los derechos hereditarios o al enajenarse bienes por la sucesión. En estos casos, el impuesto correspondiente a la adquisición por causa de muerte, se causará en el momento en que se realice la cesión o la enajenación independientemente del que se cause por el cesionario o por el adquirente.

IV. Al protocolizarse o inscribirse el reconocimiento judicial de la prescripción adquisitiva.

V. En los casos no previstos en las fracciones anteriores, cuando los actos de que se trate se eleven a escritura pública o se inscriban en el registro público, para poder surtir efectos contra terceros en los términos del derecho común; y si no están sujetos a esta formalidad, al adquirirse el dominio conforme a las leyes.

ARTÍCULO 35

Tratándose de adquisiciones efectuadas a través de fideicomiso, cuando se realicen los supuestos de enajenación en los términos del artículo siguiente.

ARTÍCULO 36

Se considera que existe enajenación de bienes a través de fideicomiso, en los siguientes casos:

I. En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.

II. En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiere reservado tal derecho.

III. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:

a) En el caso en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.

b) En el caso en que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.

ARTÍCULO 37

El pago del impuesto se efectuará a los tres años de la muerte del autor de la sucesión, si transcurrido dicho plazo, no se hubiere llevado a cabo la adjudicación.

ARTÍCULO 38

Si el impuesto no se cubre dentro del plazo establecido en el artículo 34, se aplicará una sanción del 1% sobre el valor que sirva de base para el pago de impuesto.

No obstante que el acto jurídico a que se refiere el aviso no esté gravado, se tendrá la obligación de presentarlo en los términos de Ley. En caso de no hacerlo, se aplicará la sanción a la que se hace referencia en el párrafo anterior.

Tampoco se pagará el impuesto en las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero.

Artículo reformado POG 01-05-1991

ARTÍCULO 39

En los contratos celebrados en el territorio de la República, pero fuera del Municipio con relación a inmuebles ubicados en territorio de éste, causarán el impuesto a que se refiere este título, conforme a las disposiciones del mismo.

Cuando se trate de contratos o actos otorgados a celebrados fuera del territorio de la república, o de resoluciones dictadas por autoridades extranjeras en relación con la adquisición de inmuebles ubicados en el territorio del Municipio, el pago del impuesto deberá hacerse dentro del término de noventa días hábiles contados a partir de la fecha en que surtan efectos legales en la república los actos citados, contratos o resoluciones.

ARTÍCULO 40

Los bienes inmuebles o derechos relacionados con los mismos, con los que se realice cualquier hecho, acto, operación o contrato que genere este impuesto, quedarán afectos preferentemente al pago del mismo.

ARTÍCULO 41

Para el pago de este impuesto, tratándose de escrituras públicas, los Notarios, Jueces, Corredores Públicos y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, deberán presentar un aviso ante la Oficina Recaudadora correspondiente, de los actos o contratos en que intervengan, gravados por este impuesto, aún cuando no haya impuesto por enterar. Este aviso contendrá:

- I. Nombre y domicilio de los contratantes.

- II. Naturaleza del Contrato.

- III. Descripción del inmueble objeto del mismo.

- IV. Valor de la operación, valor catastral del inmueble materia de la misma.

- V. Avalúo Bancario.

Tratándose de escrituras privadas, el interesado está obligado a presentar original y tres copias del contrato en que se haya hecho constar la operación.

SECCIÓN QUINTA

DE LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA

ARTÍCULO 42

Son responsables solidarios:

I. Quienes transmitan o adquieran según el caso, los bienes y derechos a que se refiera el artículo 29 de este título.

II. Los funcionarios y empleados públicos. Notarios y corredores que expidan testimonio o den trámite a algún documento en que se consignen actos, convenios, contratos u operaciones objeto de este impuesto sin que éste se encuentre cubierto, independientemente de las sanciones por las infracciones en que hubiere incurrido.

Previamente al otorgamiento de las escrituras, los notarios deberán solicitar por escrito a los recaudadores de rentas, se les informe si el predio materia de operación se encuentra registrado fiscalmente a nombre del vendedor y si está al corriente en el pago de sus impuestos prediales; en la inteligencia de que la contestación deberá arse en cada testimonio que al efecto expidan. Igualmente solicitarán informes al Registro Público de la propiedad si el inmueble a que se refiere la operación se encuentra a nombre del vendedor.

SECCIÓN SEXTA

DE LAS EXENCIONES

ARTÍCULO 43

No se pagará el impuesto en las adquisiciones de bienes inmuebles que hagan la Federación, el Estado o los Municipios para formar parte del dominio público y los partidos políticos en los términos de la Ley Federal de Organizaciones Políticas y procesos electorales, así como las adquisiciones por los estados extranjeros en caso de reciprocidad.

Tampoco se pagará el impuesto en las adquisiciones de inmuebles que hagan los arrendatarios financieros al ejercer la opción de compra en los términos del contrato de arrendamiento financiero.

Párrafo adicionado POG 01-05-1991

...

Párrafo adicionado POG 03-02-1993

Párrafo derogado POG 29-12-1993

Párrafo adicionado POG 18-05-2013

Párrafo derogado POG 28-12-2013

Derogado por transitorio tercero del Decreto No. 220 POG 3 -12-2014

CAPÍTULO TERCERO

DEL IMPUESTO SOBRE ANUNCIOS Y PROPAGANDA

SECCIÓN PRIMERA

DEL OBJETO

ARTÍCULO 44

Es objeto de este impuesto la colocación de anuncios en la vía pública o en aquéllos lugares desde los cuales sean visibles desde la vía pública; la distribución de los mismos en forma de volantes y la propaganda por medio de equipos electrónicos ambulantes o estacionarios distintos a la concesión comercial de radiodifusión.