

ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.-

Artículo 1º.- HECHO IMPONIBLE

1.-Constituye el hecho imponible del impuesto la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a este Ayuntamiento.

Está **exenta** del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las Comunidades Autónomas o las entidades Locales, que estando sujetas al mismo, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleva a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

2.- Las construcciones, instalaciones y obras a que se refiere el apartado anterior podrán consistir en :

- A) Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- B) Obras de demolición.
- C) Obras en edificios, tanto aquellas que modifiquen su disposición interior como su aspecto exterior.
- D) Alineaciones y rasantes.
- E) Obras de fontanería y alcantarillado.
- F) Obras en cementerios.
- G) Cualesquiera otras construcciones, instalaciones y obras que requieran licencia de obra urbanística.

Artículo 2º.- SUJETOS PASIVOS

1.- Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del artículo 35 y siguientes de la Ley 58/2003 de 17 de diciembre General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

A los efectos previstos en el párrafo anterior tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quién soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

2.- En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente tendrá la condición de sujetos pasivos sustitutos del mismo quienes soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones u obras.

El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

Artículo 3º.- BASE IMPONIBLE, CUOTA Y DEVENGO

1.- La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella.

No forman parte de la base imponible el impuesto sobre el valor añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

2.- La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

3.- El tipo de gravamen será el **3,50 por 100**.

4.- El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aún cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

A los efectos de este impuesto, se entenderán iniciadas las construcciones, instalaciones y obras:

- a) Cuando haya sido concedida la preceptiva licencia municipal, en la fecha de notificación del acuerdo o resolución de concesión.
- b) Cuando, sin haberse concedido por el Ayuntamiento la preceptiva licencia, se efectúe cualquier clase de acto material o jurídico tendente a la realización de aquellas.

Artículo 4º.- GESTION

1.- Cuando se conceda la licencia preceptiva o cuando, no habiéndose solicitado, concedido o denegado aún dicha licencia preceptiva, se inicie la construcción, instalación u obra, se practicará una liquidación provisional a cuenta, determinándose la base imponible en función de los siguientes índices o módulos:

A) OBRAS DE NUEVA PLANTA Y AMPLIACION

1.- VALORES DE REFERENCIA.

1.1- Coste del prototipo medio (Cp): 360,00 euros/m²

1.2-Coeficiente de Uso y tipología (Ut)

USO	TIPOLOGIA	Ut
DEMOLICIONES	Con medios mecánicos	
	Con medios manuales	
VIVIENDA/RESIDE NC.	Unifamiliar entre medianeras	1,00
	Unifamiliar aislada	1,20
	Plurifamiliar entre medianeras	1,10
	Plurifamiliar aislada	1,15
	Semisótano	0,60
	Trasteros	0,50
	Urbanización	0,15
	Cercas	0,20
	Piscinas	0,70
	Jardinería	0,10
LOCALES COMERCIAL	En edificio de viviendas	0,55
	Adaptación	0,55
OFICINAS	En edificio de viviendas	0,95
	En edificio exclusivo entre medianeras	1,10
	En edificio exclusivo aislado	1,15
GARAJES/APARCA MIE	De viviendas unifamiliares	0,65
	En planta baja de edificios plurifamiliares	0,50
	En sótanos 1º y 2º de todo tipo de edificio	0,60
	En sótanos a partir del 3º en todo tipo edificio	0,80
INDUSTRIAL	Naves sencillas con luces < 12m.	0,50
	Naves sencillas con luces > 12 m.	0,60
	Edificios Industriales	0,75
	Vivienda de guarda	1,00
	Nave agrícola	0,40
	Oficinas	0,95
	Marquesinas	0,30
	Urbanización	0,15
	Entreplanta en estructura	0,20

1.3- Coeficiente de Calidad (Q)

NIVEL MEDIO DE EQUIPAMIENTOS, ACABADOS E INSTALACIONES	Q
Nivel superior al estándar	1,20
Nivel estándar	1,00
Nivel inferior al estándar Aplicable a locales, naves y almacenes sin uso definido, que carezcan de instalaciones o de pavimento determinado y de cerramientos y precisen de una intervención complementaria.	0,80

1.4- Coeficiente de ponderación (P)

SUPERFICIES Y	CATEGORIAS	P
VIVIENDAS	Superficie menor de 70 m ²	1,10
	Superficie entre 70 y 130 m ²	1,00
	Superficie entre 130 y 160 m ²	1,10
	Superficie mayor de 160 m ²	1,20
HOTELES	1 Estrella	1,25
	2 Estrellas	1,40
	3 Estrellas	1,55
	4 Estrellas	1,85
	5 Estrellas	2,15
EDIFICIOS SINGULARES		1,20
OTROS		1,00

1.5- Coeficiente Moderador (M)

SUPERFICIE DE LA PROMOCION	M
Superficie menor de 500 m ²	1,05
Superficie entre 500 y 5000 m ²	1,00
Superficie mayor de 5000 m ²	0,95

2.-OBTENCION DEL COSTE DE REFERENCIA.

2.1- Coste del prototipo medio de referencia mínimo (**C_{pr}**): Se obtendrá por la aplicación de la siguiente expresión:

$$C_{pr} = C_{px} \times Q \times U \times P$$

En los casos en que un coeficiente corrector no se ajuste al uso, tipología o calidad, se aplicará la media entre los que más se parezcan.

2.2 Presupuesto de referencia mínimo: Se obtendrá por la aplicación de la siguiente expresión:

$$Pr = M \sum (C_{pr_i} \times S_i)$$

3.- DEFINICIONES.

- Cp** Coste del Prototipo Medio, expresado en euros/m2 de edificación (puede ser revisado anualmente en función de variables conocidas)
- Ut** Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación.
- Q** Coeficiente corrector en función del nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones.
- P** Coeficiente de ponderación por superficie y categoría.
- Pr** Coste unitario de referencia (euros/m2) correspondiente a cada parte de construcción homogénea, no incluye gastos generales ni beneficio industrial.
- M** Coeficiente moderador en función de la superficie de la promoción.
- S** Superficie.

B) OBRAS DE REFORMA.

Los precios para las obras de reforma de vivienda, se obtendrán a aplicar los porcentajes indicados en la siguiente tabla, al coste de prototipo medio (Cp) para cada uno de los capítulos de obra de que conste la reforma. El presupuesto mínimo de referencia se obtendrá por la suma de las cantidades obtenidas para cada capítulo.

PORCENTAJES DE APLICACIÓN EN REFORMAS	%
Acondicionamiento del terreno y cimentación	5,64
Estructuras	18,96
Fachadas y particiones	29,88
Instalaciones	12,36
Aislamientos	2,76
Cubiertas	8,88
Revestimientos	31,20
Señalización y equipamiento	6,12
Seguridad y control	4,20
TOTAL	120,00

La liquidación provisional será notificada a los sujetos pasivos, que deberán proceder a su ingreso en la Caja Municipal o en cualquier entidad colaboradora en los plazos establecidos por el Reglamento General de Recaudación.

2.- Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta el coste real y efectivo de la misma, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, en su caso la base imponible a que se refiere el apartado anterior practicando la correspondiente liquidación definitiva, y

exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso la cantidad que corresponda.

3.- Las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal, por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración, disfrutarán de una bonificación en los términos establecidos en los apartados siguientes.

4.- La declaración de especial interés o utilidad municipal corresponde al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros, cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) De un 30 % para las actuaciones de construcción que se ejecuten en inmuebles situados en el casco antiguo (delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana) cuando la tipología de dicha construcción sea de “vivienda en edificación unifamiliar” definida en el artº 12.2.1-2.1 A a) del vigente Plan General de Ordenación Urbana”.
- b) De un 30 % para las construcciones, instalaciones y obras declaradas de interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias de considerable creación de empleo.
- c) De un 60 % para las construcciones instalaciones y obras declaradas de interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias de innovación tecnológica o industrial.
- d) De un 30 % para las construcciones, instalaciones y obras que se realicen en edificios incluidos en el Catálogo Municipal de Bienes Protegidos, en su modalidad de protección integral.

5.- Para disfrutar de la bonificación deberá adjuntarse a la solicitud el documento acreditativo de la declaración de interés o utilidad municipal.

En el supuesto caso que, de la aplicación de los anteriores índices o módulos resultase una base imponible inferior a la establecida en el presupuesto del proyecto técnico presentado para la obtención de la licencia, se aplicará como base imponible la fijada como coste real y efectivo en el proyecto técnico.

Artículo 5º.- INSPECCION Y RECAUDACION

La inspección y recaudación del impuesto se realizará de acuerdo con lo previsto en el Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

Artículo 6°.- INFRACCIONES Y SANCIONES

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias así como a la determinación de las sanciones que por las mismas correspondan en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

DISPOSICION FINAL

La presente ordenanza, cuya redacción definitiva ha sido aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 25 de octubre 2007, será de aplicación a partir del día 1 de enero de 2009, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación.

Baena 1 de enero 2009.

EL ALCALDE,

EL INTERVENTOR,