



### IV. Administración Local

AYUNTAMIENTOS

**Doñinos de Salamanca**

#### **ORDENANZA FISCAL Nº 4- REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS**

##### **INDICE**

1. DISPOSICIÓN GENERAL (Art. 1)
2. HECHO IMPONIBLE (Art. 2)
3. SUJETO PASIVO (Art. 3)
4. BASE IMPONIBLE, CUOTAS Y DEVENTO (Art. 4)
5. EXENCIONES Y BONIFICACIONES (Art. 5)
6. NORMAS DE GESTIÓN (Art. 6)
7. INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN (Art. 7)
8. INFRACCIONES Y SANCIONES (Art. 8)
9. DISPOSICIÓN FINAL
10. ANEXO A LA ORDENANZA

##### **Artículo 1. Disposición General**

De acuerdo con lo previsto en los artículos 100 a 103, ambos inclusive, del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo de 2004, se establece el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

##### **Artículo 2. 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 la obtención de la correspondiente licencia de obra o urbanística, siempre que su expedición corresponda al municipio.

2. Las construcciones, instalaciones u obras a que se refiere el apartado anterior, podrán consistir en cualquiera de los actos de uso del suelo para los que se requiera licencia urbanística de conformidad con la legislación del Suelo aplicable en cada momento, y al menos los siguientes:

a) Toda clase de construcciones y obras de nueva planta, reforma, ampliación, pintura, decoración, conservación, entretenimiento o instalaciones y, en general, aquéllas que modifiquen tanto la disposición interior como el aspecto exterior de los edificios.

b) Revoque de fachadas.

c) Demolición de edificios.

d) Movimientos de tierras y excavaciones.

e) Actividades mineras y extractivas en general, incluidas canteras, graveras y análogas.



- f) Cerramientos y vallados.
- g) Obras de fontanería y alcantarillado.
- h) Obras en cementerios.
- i) Cualquier otra construcción, instalación u obra que requiera licencia de obra o urbanística.

3. Igualmente, quedan incluidas en el hecho imponible las construcciones, instalaciones y obras realizadas en la vía pública con las empresas suministradoras de servicios públicos, que comprenderán tanto las obras necesarias para llevar a cabo la apertura de calicatas y pozos o zanjas, tendido de carriles, colocación de postes, canalizaciones, acometidas y, en general cualquier remoción del pavimento o aceras, como las que sean precisas para efectuar la reposición, reconstrucción o arreglo de lo que se haya destruido o deteriorado con las expresadas calas o zanjas, siempre que la realización de cualquiera de las obras enumeradas necesite de la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística.

### **Artículo 3. Sujeto Pasivo**

1. Es sujeto pasivo de este Impuesto, a título de contribuyente, el dueño de la construcción, instalación u obra, sea persona física o jurídica o se trate de alguna de las entidades sin personalidad jurídica a que se refiere el Artículo 33 de la Ley General Tributaria, sea o no propietario del inmueble sobre el que se realicen aquéllas. Tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

2. Tienen la consideración de sujetos pasivos sustitutos del contribuyente quienes soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones de obras, si no fueran los propios contribuyentes.

### **Artículo 4. Base Imponible, Cuotas y Devengo**

1. La base imponible de este Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, entendiéndose por coste real y efectivo, a estos efectos, el coste de ejecución material.

No forman parte de la base imponible:

- El IVA.
- Los demás impuestos análogos propios de los regímenes especiales.
- Las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionados con la construcción, instalación u obra.
- Los honorarios profesionales.
- El Beneficio empresarial del contratista.
- Cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

La base imponible será determinada conforme a las reglas de gestión que más adelante se especifican.

- 2. La cuota del Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
- 3. El tipo de gravamen será del 2,61 %.-



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

### **Artículo 5. Exenciones y Bonificaciones**

Para poder ser beneficiario de las bonificaciones previstas en la presente ordenanza, será requisito necesario estar dado de alta en el IAE en Doñinos de Salamanca.

Quedará eximida del pago del presente Impuesto, la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sean dueños el Estado, las Comunidades Autónomas o las Entidades Locales, que estando sujetas al mismo, vayan a ser directamente destinadas a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por Organismos Autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

Se establece una bonificación para aquellas empresas que se instalen en los Polígonos Industriales y casco urbano del municipio y que cuenten con la recepción de obras aprobada por el Ayuntamiento y promuevan la construcción de sus naves industriales. La bonificación será para las empresas de hasta 5 trabajadores del 40% de la cuota del impuesto. De 6 a 10 trabajadores, del 60% y más de 10 trabajadores, del 75%. Se deberá mantener el número de trabajadores y la actividad de la empresa un mínimo de cinco años a partir de la concesión de la licencia de primera utilización.

Estarán exentas del Impuesto el derribo de construcciones de viviendas que se encuentren situadas dentro del casco viejo comprendido entre las Calle Principal y Calle Castilla y León y entre Calle del Molino y Calle del Horno.

### **Artículo 6. Normas de Gestión:**

1. Cuando se conceda la licencia preceptiva se practicará una liquidación provisional, determinándose la base imponible de alguna de las dos formas siguientes:

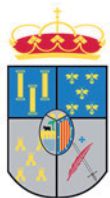
a) En función del presupuesto presentado por los interesados siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo.

b) En otro caso, será determinada por los técnicos municipales, en función de los índices o módulos establecidos en el anexo a esta Ordenanza.

Los sujetos pasivos podrán igualmente presentar ante este Ayuntamiento declaración-liquidación, según el modelo determinado por el mismo, que contendrá los elementos tributarios imprescindibles para la liquidación procedente, determinando la base imponible de la forma antedicha.

2. El pago de la liquidación resultante deberá ser efectuado en el momento de la concesión de la licencia de obras o urbanística, y en todo caso antes del comienzo de la ejecución de la instalación, construcción u obra, sin cuya justificación no se expedirá por el Ayuntamiento el documento de formalización de la licencia.

3. A la vista de las construcciones, instalaciones u obras efectivamente realizadas y del coste real efectivo de las mismas, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, podrá modificar, en su caso, con arreglo a los criterios establecidos en el Anexo a esta Ordenanza, la base imponible, practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.



4. En caso de que se modifique el proyecto y hubiese incremento de presupuesto, una vez aceptada la modificación, se deberá presentar autoliquidación complementaria por la diferencia entre el presupuesto inicial y el modificado-, todo ello sin perjuicio del levantamiento del acta de inspección que proceda o de la imposición de las sanciones que sean aplicables de acuerdo con la legislación tributaria en vigor.

### **Artículo 7. Inspección y Recaudación**

La Inspección y Recaudación del Impuesto se realizarán de acuerdo con lo previsto en la Ley General Tributaria y en las demás Leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo

### **Artículo 8. 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 complementaban y desarrollan.

### **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor el día de su publicación el Boletín Oficial de la Provincia, y comenzará a aplicarse a partir de dicha fecha, permaneciendo vigente hasta su modificación o derogación expresas.

La presente Ordenanza, que consta de ocho artículos y el Anexo que se inserta a continuación, fue aprobada por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7 de noviembre de 2022, entró en vigor el día siguiente de su publicación en el BOP.

## **ANEXO A LA ORDENANZA REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS**

### **1 . Obras de nueva construcción**

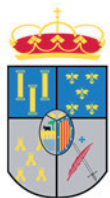
Se establecen a los efectos de liquidación del Impuesto las siguientes categorías edificatorias que se pueden dar en función de la calidad constructiva que se utilice:

- Calidad de Lujo.
- Calidad Alta.
- Calidad Media.
- Calidad Baja.

Se fija como precio básico de referencia el precio medio definido para cada tipo de construcción que según su uso se expresa en las relaciones siguientes de este anexo.

A dicho precio se aplicarán los coeficientes 1,40 - 1,20 - 1,00 y 0,85 según se considere calidad de lujo, alta, media o baja respectivamente, cuyo resultado proporciona el precio de Ejecución Material para cada una de las construcciones que se ejecuten.

Se establece como precio estimativo de Presupuesto de Ejecución Material de viviendas en bloque, para calidad constructiva de tipo medio, el de 475,00 Euros por metro cuadrado construido, resultando los siguientes precios definitivos, una vez aplicados los coeficientes establecidos según la calidad de la vivienda:

**PRECIO DE EJECUCIÓN MATERIAL:**

Tipo de Vivienda	Modulo x Coeficiente	Euros/m2 construido
A) Viviendas de Lujo	475,00 Euros x 1,40	665
B) Calidad Alta	475,00 Euros x 1,20	570
C) Calidad Media	475,00 Euros x 1,00	475
D) Calidad Baja	475,00 Euros x 0,85	403

De igual forma, se establece la tabla siguiente para todos los tipos de obras mayores que puedan presentarse, aplicando al precio de coste que figura en la misma (considerado de construcción de tipo medio) el coeficiente que corresponda en función de la calidad constructiva que en la ejecución de la obra se detecte:

USO EDIFICACIONES	COSTE EJECUCION MATERIAL (Euros./m2 construido)
1. Residencial	
1.1. Viviendas en bloque	475,00
1.2. Viviendas adosadas	490,00
1.3. Viviendas aisladas	514,00
2. Industrial	
2.1. Naves industrial	235,00
2.2. Local Industrial	271,00
2.3. Mercados y mataderos	521,00
2.4. Secaderos y salas de despiece	521,00
2.5. Estaciones de servicio	592,00
2.6. Crematorios y tanatorios	474,00
3. Comercial	
3.1. Edificios comerciales y grandes almacenes	544,00
3.2. Hipermercados y supermercados	474,00
4. Deportes	
4.1. Pabellones de deportes	498,00
4.2. Piscinas cubiertas	521,00
4.3. Piscinas al aire libre	164,00
5. Espectáculos	
5.1. Teatros en edificio exclusivo	948,00
5.2. Cines en edificio exclusivo	521,00
5.3. Discotecas en edificio exclusivo	568,00
6. Turismo	
6.1. Hoteles	663,00
6.2. Casinos	663,00
6.3. Exposiciones y congresos	948,00
6.4 Bares, restaurantes, cafeterías	568,00
7. Sanidad y Beneficencia	



USO EDIFICACIONES	COSTE EJECUCION MATERIAL (Euros./m2 construido)
7.1. Hospitales	568,00
7.2. Clínicas	568,00
7.3. Asilos y residencias de mayores	474,00
7.4 Guarderías	474,00
8. Culturales y Religiosos	
8.1. Facultades	521,00
8.2. Colegios	497,00
8.3. Bibliotecas y museos	521,00
8.4. Iglesias y capillas	521,00
8.5. Conventos y centros parroquiales	521,00
8.6. Colegios mayores y residencias	544,00
9 Edificios Singulares	
9.1. De carácter oficial Administrativos	544,00
9.2. De carácter oficial Representativos e Instituciones	544,00

Las superficies no distribuidas (locales, garajes y trasteros), en todos los casos, computarán al 50% del módulo básico de referencia.

Los derribos de edificaciones se computarán de acuerdo con el volumen total de la edificación a demoler, a razón de:

Edificios en general .....6,68 Euros /M3

Naves distribuidas .....3,38 Euros /M3

Naves diáfanas .....1,71 Euros /M3

#### DEFINICIONES PARA DETERMINACIÓN DE LA CALIDAD:

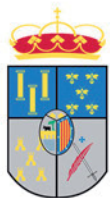
A efectos de la aplicación de esta Ordenanza se entenderá por:

#### A) CALIDAD DE LUJO:

Cuando los acabados e instalaciones de los inmuebles presentan condiciones de calidad y confort excelentes.

Ejemplos:

- Fachadas en piedra arenisca tipo Villamayor con despieces artísticos, “almohadillados”, molduras, etc.
- Portales acabados en piedra natural tipo mármol o granitos, maderas y piedra decorativa. Escaleras en piedra natural tipo mármol o granitos 1ª calidad.
- Ventanas practicables con rotura de puente térmico y vidrios dobles.
- Pavimentos a base de tarimas flotantes, parquet de maderas tipo haya, robles 1ª, encina, pino 1ª etc.



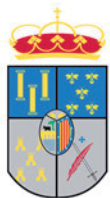
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas, con rechapados en maderas de importación, raíz, nogal, etc.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno. Aparatos sanitarios series altas.
- Calefacción individual, combustible gas natural, eléctrica tipo suelo radiante o acumuladores eléctricos.
- Pinturas al liso.
- Videoportero.
- Ascensor hidráulico con cabina-camarín en acabados laminados de madera y lunas.
- Zonas comunes con piscina, zonas verdes, etc.

### B) CALIDAD ALTA:

- Fachadas en piedra arenisca tipo Villamayor tipo paramento recto. Portales acabados en mármol o granitos.
- Escaleras en piedra natural tipo mármol o granitos nacionales.
- Ventanas practicables series altas, sin rotura de puente térmico.
- Pavimentos a base de tarimas o parquet de maderas tipo roble nacional, elondo, castaño, pino gallego, etc.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas, con rechapados en madera nacional, robles, sapelly, etc.
- Instalación de fontanería en cobre. Aparatos sanitarios series altas. Calefacción individual, combustible gas natural.
- Pinturas al gotelet rayado. Videoportero, portero automático series altas. Ascensor hidráulico con cabina-camarín en acabados laminados tipo formicas o similares.
- Zonas comunes con piscina, zonas verdes, etc.

### C) CALIDAD MEDIA:

- Fachadas en ladrillo cara vista, o revestimientos con mortero monocapa tipo “cotegrán” raspado o similar.
- Portales con pavimentos en piedra natural tipo mármol o granitos y paredes acabadas en pintura tipo gotelet.
- Escaleras en piedra natural tipo mármol o granitos, y piedra artificial pulida.
- Ventanas practicables de aluminio series medias.
- Pavimentos a base de parquet de roble, eucalipto, corcho, terrazos pulidos 12.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas, tipo construcción, con rechapados en madera de sapelly o similar.
- Instalación de fontanería en cobre. Aparatos sanitarios series medias.
- Calefacción tipo individual o central.



- Pinturas al gotelet.
- Portero automático series medias.
- Ascensor eléctrico o hidráulico, calidad estándar.

#### D) CALIDAD BAJA:

- Fachadas en ladrillo caravista o morteros monocapa tipo china proyectada.
- Portales con pavimento en piedra artificial o terrazo.
- Escaleras en piedra artificial.
- Ventanas de aluminio practicables, series económicas y correderas.
- Pavimentos de terrazo o gres.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas, tipo construcción, series económicas.
- Instalación de fontanería en hierro galvanizado. Aparatos sanitarios series económicas.
- Sin calefacción, calefacción individual con caldera de series económicas o central para combustible de leña o carbón
- Pinturas al gotelet.
- Portero automático series económicas.
- Sin ascensor, o ascensor eléctrico serie estancar.

### 2. Obras de reforma

Se aplicará al precio de coste que figura en la siguiente tabla (considerado de construcción de tipo medio), el coeficiente 1,00 - 0,75 - 0,50 y 0,25, según se trate de reforma total, media, baja o mínima.

Cuando la reforma sea total, y la calidad de los elementos constructivos utilizados se constata técnicamente que son superiores a la calidad media establecida, el precio básico se verá afectado por los coeficientes 1,10 ó 1,20 respectivamente.

#### DEFINICIONES:

Entendiéndose por,

##### a) Reforma Total

Cuando las obras a realizar parten de un local totalmente diáfano, una vez derribados los elementos constructivos existentes, o partiendo de local en estructura.

##### b) Reforma Media

Cuando la actuación constructiva tiene lugar sobre todas las unidades constructivas necesarias para la adaptación de una actividad, pero sin derribo de las tabiquerías ya existentes.

##### c) Reforma Baja





Cuando la actuación constructiva tiene lugar aproximadamente sobre el 25% de las unidades constructivas que componen un determinado local, manteniendo la generalidad de las mismas en su estado actual.

Ejemplo: Retirada de alicatados y pavimentos en cocina y baño con cambio de instalación de fontanería hasta contador y nuevos aparatos sanitarios,

d) Reforma mínima

Cuando la actuación constructiva tiene lugar., por ejemplo, sobre la retirada y reposición de los alicatados y pavimento de la cocina de una vivienda o local.

USO	EDIFICACIONES	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (Euros m/2 construido)
1. Residencial	1.1. Viviendas colectivas de carácter urbano	252,00
	1.2. Viviendas unifamiliares de carácter urbano	282,00
	1.3. Garajes, cuartos de instalaciones y trasteros	140,00
	1.4. Portales y viviendas y comunidades	180,00
	1.5. Anexos de viviendas unifamiliares	155,00
	1.6. Reformas y adecentamiento de fachadas	54,00
	1.7. Recorrido tradicional de tejados y retejado	29,00
	1.8. Apertura o reforma de hueco sobre fachada	219,00
2. Industrial	2.1. Fábricas en una planta	136,00
	2.2. Fábricas en varias plantas	243,00
	2.3. Almacenes, talleres y granjas	223,00
	2.4. Garajes y aparcamientos	120,00
	2.5. Estaciones de servicio	282,00
	2.6. Estaciones, puertos y aeropuertos	476,00
3. Oficinas	3.1. Múltiples en edificio exclusivo	237,00
	3.2. Unitarias en edificio exclusivo	233,00
	3.3. Múltiples en edificio mixto	223,00
	3.4. Unitarias en edificio mixto	214,00
	3.5. Banca y Seguros en edificio exclusivo	593,00
	3.6. Banca y Seguros en edificio mixto	583,00
4. Comercial	4.1. Locales comerciales en edificio mixto	252,00
	4.2. Galerías comerciales en edificio mixto	262,00
	4.3. Comercios en edificio exclusivo en una planta	252,00
	4.4. Comercios en edificio exclusivo en varias plantas	272,00
	4.5. Mercados y mataderos	311,00
	4.6. Supermercados	223,00
5. Deportes	5.1. Deportes varios edificación cubierta	155,00
	5.2. Piscinas edificación cubierta	155,00
	5.3. Deportes varios al aire libre	42,00
	5.4. Piscinas edificación descubierta	136,00



USO	EDIFICACIONES	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (Euros m/2 construido)
	5.5. Edificios auxiliares: Vestuarios, depuradoras, calefacción	214,00
	5.6. Espectáculos deportivos: Stadiums, plazas de toros	389,00
	5.7. Hipódromos, canódromos, velódromos	360,00
6. Espectáculos	6.1. En edificio exclusivo: Clubes, salas de fiestas, discotecas	418,00
	6.2. Unido a otros usos: Clubes, salas de fiesta, discotecas	272,00
	6.1. Cines	252,00
	6.4. Teatros	360,00
7. Turismo	7.1. Hoteles, hostales moteles	252,00
	7.2. Apartahoteles, bungaloes	252,00
	7.3. Restaurantes	311,00
	7.4. Bares y cafeterías sin aparatos musicales	278,00
	7.5. Bares y cafeterías con aparatos musicales	369,00
	7.6. Casinos y clubes sociales	311,00
	7.7. Exposiciones y Congresos	467,00
8. Sanidad y Beneficencia	8.1. Sanatorios y clínicas con camas	369,00
	8.2. Hospitales	389,00
	8.3. Ambulatorios y Consultorios	258,00
	8.4. Balnearios y casas de baño	389,00
	8.5. Asilos, residencias, etc,	252,00
	8.6. Comedores, clubes, guarderías, etc	252,00
9. Culturales y Religiosos	9.1. Internados	282,00
	9.2. Colegios mayores	282,00
	9.3. Escuelas, colegios y facultades	282,00
	9.4. Bibliotecas y museos	398,00
	9.5. Conventos y centros parroquiales	252,00
	9.6. Iglesias y capillas	252,00
	9.7. Crematorios y tanatorios	252,00
	9.8. Osarios y nichos	120,00
	9.9. Panteones y criptas	252,00
10. Edificios Singulares	10.1. Monumentales	467,00
	10.2 Ambientales y típicos	233,00
	10.3. De carácter oficial Administrativos	285,00
	10.4. De carácter oficial: Representativos	285,00
	10.5. Penitenciarios, militares y varios	285,00
	10.6. Obras de urbanización interior	48,00
	10.7. Campings	42,00



USO	EDIFICACIONES	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL (Euros m/2 construido)
	10.8. Campos de golf	35,00
	10.9. Jardinería	29,00
	10.10. Silos y depósitos para sólidos	68,00
	10.11. Depósitos para líquidos y gases	58,00
	10.12. Antenas y edificio anexo	395,00