

## **Ordenanza número 18**

### **ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS**

#### ***Artículo 1. Fundamento y naturaleza***

En uso de las facultades conferidas por el artículo 133.2 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/85 reguladora de las Bases de Régimen Local y de conformidad con los artículos 100 y ss del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento acuerda establecer en el término municipal, el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, que se regula por las disposiciones citadas, y por las normas contenidas en la presente Ordenanza Fiscal.

#### ***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 urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, o se emita Orden de Ejecución, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda a este municipio.

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

- a) Obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de edificios, tanto aquellas que se modifiquen su disposición interior como su aspecto exterior.
- d) Alineaciones y rasantes.
- e) Obras de fontanería y alcantarillado.
- f) Obras de urbanización.
- g) Cualesquiera otras construcciones, instalaciones u obras que requiera licencia de obra urbanística, con exclusión de las licencias contenidas en la Ordenanza Reguladora de Precios Públicos.

#### ***Artículo 3. Sujetos pasivos***

1. Son sujetos pasivos de este impuesto a título de contribuyente las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35 de la Ley General Tributaria, propietarios de los inmuebles sobre los que se realicen las construcciones, instalaciones u obras siempre que sean dueños de las obras, en los demás casos se considerará contribuyente a quien ostente la condición de dueño de la obra.

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

#### ***Artículo 4. Base imponible, cuota o devengo***

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, obras de urbanización, instalación y otras, el concepto de coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a estos efectos, será el coste de ejecución material de aquella, en este sentido no forman parte de la base imponible: el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás

impuestos análogos 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 4 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.

#### ***Artículo 5: Gestión***

1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración autoliquidación según el modelo determinado por el mismo, que contendrá los elementos de la relación tributaria imprescindible para la liquidación procedente.

2.- Dicha declaración autoliquidación, no obstante lo establecido en el apartado 4 del artículo anterior, deberá ser presentada conjuntamente con la liquidación de la tasa por el otorgamiento de la licencia, al amparo de lo previsto en el apartado 5 del artículo 103 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo.

3.- 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:

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 función de los índices o módulos que establece la Ordenanza fiscal

4.- 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.

5.- En el caso de que la correspondiente licencia de obras o urbanística sea denegada, los sujetos pasivos tendrán derecho a la devolución de las cuotas satisfechas.

#### ***Artículo 6. 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 7. Infracciones y sanciones***

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

#### ***Artículo 8. Bonificaciones***

Se establecen las siguientes bonificaciones sobre la cuota del impuesto:

a) Una bonificación del 95 por 100 a favor de 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.

Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

b) Una bonificación de hasta el 50% a favor de las construcciones, instalaciones y obras en las que se incorporen actuaciones que mejoren la calificación energética total del edificio en, al menos, 1 letra medida en la escala de emisiones de dióxido de carbono (kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año), con respecto a la calificación energética inicial del edificio (o la mínima obligatoria según la sección DB-HE del Código Técnico de la Edificación, aprobado por el RD 314/2006). Esta mejora de su calificación energética podrá obtenerse mediante la realización de una tipología de actuación o una combinación de varias.

c) Una bonificación del 50% a favor de las construcciones, instalaciones u obras de reforma y mejora que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados, siempre que no formen parte de un proyecto de obra nueva.

d) Una bonificación del 100% para las obras sujetas al régimen de actuación comunicada, recogidas en el artículo 17 de la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico de San Fernando de Henares

## ANEXO I

### COSTES DE REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN EN EL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO DE HENARES

Tal y como establece el artículo 104.1 de la Ley de Haciendas Locales con relación a la gestión del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, 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, el ayuntamiento practicará una liquidación provisional a cuenta, determinándose la base imponible 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 o cuando la Ordenanza fiscal así lo prevea, en función de los índices o módulos que la misma establezca al efecto, añadiendo el citado precepto que:

*“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.”*

La problemática que se plantea en la gestión y liquidación de este impuesto radica en la posible diferencia entre el presupuesto presentado a efectos de liquidación y el “*coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra*” que a tal efecto establece el art. 103. 1 de la citada Ley como base imponible del impuesto, para ello la Ley prevé la posibilidad de realizar la oportuna comprobación con el fin de adecuar el importe de la obra al coste real y efectivo de la misma, no obstante “... *el coste real y efectivo de la construcción no está constituido, como la simple expresión gramatical pudiera hacer suponer, por todos los desembolsos efectuados por los dueños de la obra y que reconozcan aquélla como causa de su realización, sino sólo por los que se integran en el presupuesto presentado... de ejecución material de la obra en la que no se incluyen los gastos generales contemplados en el artículo 68, a) del Reglamento General de Contratación, compuestos por una heterogénea serie de elementos que sólo de un modo indirecto incrementan el coste de la correspondiente obra ni tampoco el porcentaje calculado como beneficio industrial del contratista, cuyo gravamen significaría sujetar tanto la riqueza representada por la obra como el volumen de negocios del constructor.*” (Sentencia del Tribunal

Supremo de fecha 28-10-1996 (Arz. 7305), entre otras)

En este sentido y con la finalidad de homogeneizar en lo posible el coste de las obras en San Fernando de Henares a efectos impositivos, se hace necesario establecer una serie de índices o módulos en función de los distintos tipos de construcción: residencial, industrial, instalaciones deportivas etc. que sirvan de punto de partida para realizar las comprobaciones administrativas referidas. Si bien la Ley prevé dichos módulos para aquellas obras que se hayan ejecutado sin licencia, nada impide que, al igual que sucede en otras Administraciones, se puedan fijar los mismos con la finalidad de facilitar la máxima eficacia en los complejos procesos de comprobación de valores y ello con relación al “*Dictamen de Peritos de la Administración*” que a tal efecto establece el artículo 52. 1 d) de la Ley General Tributaria

El establecimiento de un valor único de una edificación que pudiera servir para la fijación de los distintos impuestos cuya competencia se encuentra atribuida a las distintas Administraciones: Central, Autonómica y Local, aún no se ha logrado, por ello el valor de un edificio depende en gran medida de las normas de valoración establecidas en la gestión de cada uno de los impuestos, así a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el valor de una finca es el valor Catastral fijado a través de las Ponencias de Valores confeccionadas a tenor del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del suelo y de las construcciones, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales de la Comunidad de Madrid, el fijado tomando como referencia el “Sistema de ayuda al Contribuyente para la determinación de Bases Imponibles...” aprobado por la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda de la CAM etc.

El denominado “Principio de estanqueidad tributaria” predominante en nuestro ordenamiento tributario, en contraposición con el principio de unidad de las valoraciones, obliga a prever, a estos efectos un módulo tipo para las valoraciones de este impuesto, que deberá ser aplicado asimismo de forma subsidiaria a toda figura impositiva cuya base se establezca en función del valor del inmueble y no pueda fijarse su valor mediante la aplicación de reglas establecidas al efecto.

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, a través del Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid, elabora un “MÉTODO DE DETERMINACIÓN DE LOS COSTES DE REFERENCIA DE LA EDIFICACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID”, que por su sencillez en su aplicación, hace aconsejable adoptar por analogía, con las correcciones y modificaciones correspondientes.

El valor de los costes que figuran en el apartado 4, ha de incrementarse en un 15% a tenor del Coeficiente de situación Geográfica (Área 3) en la que se encuentra incluido el municipio de San Fernando de Henares.

Por otra parte, tal y como consta establecido en el epígrafe I:- *Contenido* de la referida normativa, dichos valores medios “... no comprenden el beneficio industrial ni gastos generales, pero sí el I.V.A. al tipo legalmente establecido...”, en consecuencia, la tabla de valores que se propone, consistente en la media de los mismos, contiene la deducción de I.V.A. y ello a tenor de lo previsto en el art. 102. 1 del Real Decreto legislativo 2/2004.

Asimismo se propone, tal y como establece la referida normativa, un coeficiente corrector denominado “*Coeficiente de aportación en innovación o acabados- CA*” que varía del 0,80 al 1,35 en función del diseño y acabado de los materiales empleados en la construcción y otro denominado “*Coeficiente por Rehabilitación-CH*” para los supuestos de rehabilitación de edificios preexistentes, en función del tipo de intervención, oscilará del 1,10 al 0,30.

El coste de referencia de ejecución material resultante, es inferior al Módulo Básico de la Construcción de 700,00 €/m<sup>2</sup> considerado en la Ponencia de Valores 2008 de San Fernando de Henares, obtenido por aplicación de la Disposición Adicional Primera del Real Decreto

1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales, a la Orden EHA/1213/2005, de 26 de abril, por la que se aprueba el módulo de valor M para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales. Dicho valor se ha fijado tomando como referencia su valor de mercado, tal y como en este sentido se expone en la citada Orden que:

*“Para la obtención del nuevo valor del módulo M se han tenido en cuenta no sólo los estudios sobre costes de ejecución material realizados en un número representativo de promociones inmobiliarias, con especial atención a las promociones de tipo residencial colectivo, manzana cerrada, categoría 4, que son equiparables a las viviendas de protección oficial, sino también los valores de mercado y los costes de ejecución material resultantes de los estudios realizados tanto por el Ministerio de Fomento, las Comunidades Autónomas y los Colegios Profesionales, así como los valores que para el tipo de viviendas antes citado ofrecen las publicaciones especializadas.”*

### **1.- CONTENIDO**

Los costes de referencia general (CRG) por tipologías, según el listado adjunto son los valores medios del precio de ejecución material, no comprenden ni el Beneficio Industrial, ni los gastos Generales ni el IVA.

Estos costes de referencia se particularizaran en cada caso a través del denominado coeficiente de aportación en innovación y acabados.

$$CRP = CRG \times CA$$

En los supuestos de proyectos de rehabilitación, el coste de referencia particularizado se corregirá con un coeficiente en función del tipo de rehabilitación.

#### *A.- Coeficiente de aportación en Innovación o Acabados. (CA)*

Diseño o acabados para coste reducido .....	0,80
Diseño o acabados de características medias .....	1,00
Diseño o acabados realizados en su conjunto o en parte con soluciones o materiales de coste superior a la media.....	1,10
Diseño o acabados realizados en su conjunto con materiales suntuarios o de coste muy superior a la media .....	1,35

#### *B.- Coeficiente por Rehabilitación (CH)*

Sólo aplicable en los supuestos de actuaciones sobre edificaciones preexistentes, con los valores siguientes:

En los casos de rehabilitación total .....	1,10
En los casos de rehabilitación total de instalaciones y acabados .....	0,65
En los casos de rehabilitación total de acabados.....	0,30

### **2.- AMBITO DE APLICACIÓN.-**

Esta fórmula será de aplicación al conjunto de obras de edificación EN EL MUNICIPIO DE San Fernando de Henares ordenada por la lista de los módulos de los costes de referencia.

Para las obras no comprendidas en la lista, las valoraciones concretas deberán realizarse mediante la aplicación de procedimientos no basados en estos valores de referencia sino en el estudio de las mediciones y precios unitarios contenido en los proyectos y su comparación con bases de precios elaboradas por organismos competentes.

El módulo tipo para las valoraciones de este impuesto, se aplicará de forma subsidiaria a toda figura impositiva cuya base se establezca en función del valor del inmueble y no pueda fijarse su valor mediante la aplicación de regla alguna establecida al efecto.

### 3.- ACTUALIZACION DE PRECIOS.-

Dado que la propia Comunidad de Madrid actualiza periódicamente la LISTA DE COSTES DE REFERENCIA GENERAL, los referidos costes se actualizarán automáticamente con los mismos porcentajes que, en su caso, utilice la Comunidad de Madrid.

### 4.- LISTA DE COSTES DE REFERENCIA GENERAL.-

<b>COSTES DE REFERENCIA GENERAL</b>			<b>Coste de ejecución material sin IVA (Euros/m<sup>2</sup> construido)</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	<i>Unifamiliares</i>	<i>Aisladas</i>	490,50
		<i>Adosadas pareadas</i>	452,50
		<i>De protección Oficial</i>	414,00
	<i>Colectivas</i>	<i>De promoción privada</i>	473,00
		<i>De protección oficial</i>	430,50
	<i>Dependencias</i>	<i>Vivideras en sótano y bajo cubierta</i>	380,50
<i>No vivideras en sótano y bajo cubierta</i>		288,00	
<b>OFICINAS</b>	<i>Formando parte de un edificio</i>		380,50
	<i>En edificio aislado, naves.....</i>		393,00
<b>INDUSTRIAL</b>	<i>En edificios industriales</i>		355,50
	<i>En naves industriales</i>		264,00
<b>COMERCIAL</b>	<i>Locales comerciales en edificios</i>		312,00
	<i>Grandes centros comerciales</i>		566,50
<b>GARAJE</b>	<i>En planta baja</i>		214,00
	<i>En planta semisótano o 1ª sótano</i>		251,50
	<i>En resto de plantas de sótano</i>		322,00
<b>INSTALACIONES DEPORTIVAS</b>	<i>Al aire libre</i>	<i>Pistas y pavimentos especiales</i>	51,00
		<i>Piscinas</i>	380,50
		<i>Servicios</i>	451,00
		<i>Con graderíos</i>	143,00
		<i>Con graderíos cubiertos</i>	264,00
	<i>Cubiertas</i>	<i>Polideportivos</i>	666,00
		<i>Piscinas</i>	715,00
<b>ESPECTÁCULOS Y OCIO</b>	<i>Discotecas, Salas de Juego, Cines.....</i>		584,00
	<i>Teatros</i>		833,00
<b>EDIFICIOS RELIGIOSOS</b>	<i>Integrados en residencial</i>		572,00
	<i>En edificio exento</i>		903,50
<b>EDIFICIOS DOCENTES</b>	<i>Guarderías, Colegios, Institutos.....</i>		598,00
	<i>Universidades, Centros de investigación, Museos....</i>		1.069,00

<b>EDIFICIOS SANITARIOS</b>	<i>Consultorios, Dispensarios.....</i>	548,00
	<i>Centros de Salud, Ambulatorios....</i>	620,00
	<i>Hospitales, Laboratorios....</i>	1.166,50
<b>HOSTELERIA</b>	<i>Hoteles, Balnearios, Residencia de Ancianos,,,,</i>	765,00
	<i>Hostales, Pensiones.....</i>	574,00
	<i>Restaurantes</i>	686,50
	<i>Cafeterías</i>	572,00

**DISPOSICIÓN ADICIONAL**  
**Aplicación Supletoria de los Costes de referencia.**

La Lista de los Costes de Referencia prevista en el apartado 4 del Anexo I será de aplicación supletoria a efectos de valoración de cualquier otro tipo de tributo, cuya base imponible esté constituida por el valor de la construcción, instalación u obra, sin perjuicio de los métodos de comprobación de valores establecidos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria

**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente Ordenanza Fiscal cuya redacción final ha sido aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 1989 entrará en vigor el día de su publicación en el Boletín de la Comunidad Autónoma, y comenzará a aplicarse a partir del día 1 de enero de 1990, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.

---

**NOTA:** Publicación BOCAM 29 diciembre 1989.  
 Modificación Pleno 11 de diciembre de 1.998 (BOCAM nº 298 de 16 de diciembre de 1.998)  
 Modificación Pleno 5 de octubre de 2000 (BOCAM nº 250 de 20/10/2000)  
 Modificación Pleno 3 de octubre de 2002 (BOCAM nº 254 de 25.10.02)  
 Modificación Pleno 6 de noviembre de 2003 (BOCAM nº 268 de 10.11.03)  
 Modificación Pleno 4 de noviembre de 2004 (BOCAM nº 266 de 08.11.04)  
 Modificación Pleno 3 de noviembre de 2005 (BOCAM nº 275 de 18.11.05)  
 Modificación Pleno 2 de noviembre de 2006 (BOCAM nº 266 de 08.11.06)  
 Modificación Pleno 31 de octubre de 2007 (BOCAM nº 263 de 05.11.07)  
 Modificación Pleno 29 de octubre de 2009 (BOCAM nº 260 de 02.11.09)  
 Modificación Pleno 21 de octubre de 2010 (BOCAM nº 267 de 08.11.10)  
 Modificación Pleno 2 de noviembre de 2011 (BOCAM nº 264 de 07.11.11)  
 Modificación Pleno 17 de octubre de 2013 (BOCAM nº 257 de 29.10.13)  
 Modificación Pleno 30 de octubre de 2014 (BOCAM nº 264 de 06.11.14)