

**ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LICENCIAS Y  
EXPEDIENTES URBANÍSTICOS DE OBRAS.**

**CAPITULO I. NATURALEZA Y RÉGIMEN LEGAL.**

**Artículo 1. Normativa aplicable.**

Este Ayuntamiento conforme a lo autorizado por el artículo 106 de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las bases del Régimen Local y de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece la Tasa por Licencias Urbanísticas, que se regulará por la presente Ordenanza, redactada conforme a lo dispuesto en los artículos 20 a 27 del Real Decreto Legislativo citado.

**CAPITULO II. HECHO IMPONIBLE.**

**Artículo 2. Hecho imponible.**

El hecho imponible, está determinado por la actividad municipal, técnica o administrativa desarrollada con motivo de instalaciones generales y/o específicas, construcciones u obras, tendentes a verificar si las mismas se realizan con sujeción a las normas urbanísticas de edificación y policía vigentes, en orden a comprobar que aquéllas se ajustan a los planes de ordenación vigentes, que son conformes al destino y uso previstos, que no atentan contra la armonía del paisaje y condiciones de estética, que cumplen con las condiciones técnicas de seguridad, salubridad, higiene y saneamiento y, finalmente, que no exista ninguna prohibición de interés artístico, histórico o monumental, todo ello como presupuesto necesario de la oportuna licencia. La citada actividad municipal incluye, tanto la primera solicitud de licencia urbanística como los sucesivos modificados del Proyecto inicial que deban tramitarse por cualquiera de los procedimientos de tramitación establecidos en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, alcanzando la comprobación previa al efectivo uso de las construcciones y a la licencia de Primera Ocupación, así como a la Recepción de obras complementarias de Urbanización, y Actos de Comprobación de Obras de urbanización en parcela privada

Se entiende que se ha modificado formalmente un proyecto que ha sido objeto de una licencia urbanística y debe, por tanto, tramitarse la modificación de la misma cuando se pretendan introducir cambios en las determinaciones de aprovechamiento, volumen y uso urbanístico con regulación municipal, así como a aquellos que puedan entenderse sustanciales cambios en el sistema estructural y de cimentación, estética y composición de alzados, sistema de instalaciones generales del edificio, calidades y presupuesto.

## **CAPITULO III. SUJETOS PASIVOS.**

### **Artículo 3. Sujeto pasivo.**

1. Son sujetos pasivos de las tasas en concepto de contribuyentes las personas físicas y jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades a que se refiere el art. 35.4 de la Ley General Tributaria que soliciten, provoquen o en cuyo interés redunden las prestaciones a que se refiere la presente Ordenanza.

2. Tendrán la condición de sustitutos del contribuyente, en las tasas establecidas por el otorgamiento de las licencias urbanísticas previstas en normativa sobre suelo y ordenación urbana, los constructores y contratistas de obras.

3. El contribuyente tendrá la obligación de comunicar al ayuntamiento la existencia de los posibles sujetos pasivos sustitutos. En consecuencia tendrán plena validez y eficacia jurídica las liquidaciones que se practiquen en tanto no se realice esta comunicación, sin que le pueda beneficiar la prescripción de la deuda o la caducidad de la acción que le sea imputable a la ausencia de la mencionada comunicación.

Se considerará sujeto pasivo contribuyente y sustituto del contribuyente a quien así se declare en la autoliquidación presentada junto con la solicitud de licencia, de modo que las liquidaciones y notificaciones que se realicen en base a ello tendrán plena validez y eficacia jurídica.

## **CAPITULO IV. ELEMENTOS DE CUANTIFICACIÓN DE LA OBLIGACIÓN TRIBUTARIA.**

### **Artículo 4. Cuota tributaria.**

1. De conformidad con lo establecido en el Art. 24.3 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por R.D.L. 2/2004 de 5 de marzo, la cuota tributaria por los servicios urbanísticos definidos en el artículo 2 de la presente Ordenanza Fiscal consistirá, en cada caso, y de acuerdo con los correspondientes epígrafes del artículo 5, en:

- a) La cantidad resultante de aplicar una tarifa.
- b) Una cantidad fija señalada al efecto
- c) La cantidad resultante de la aplicación conjunta de ambos procedimientos.

2. Se tomará como base imponible del presente tributo, en general, el coste real y efectivo de la obra construcción o instalación con las siguientes excepciones:

- a) En las Licencias sobre parcelaciones y reparcelaciones se calculará a partir de la superficie expresada en metros cuadrados, objeto de tales operaciones.
- b) En las demarcaciones de alineaciones y rasantes se calculara en base a los metros lineales de fachada o fachadas del inmueble sujeto a tales operaciones.
- c) En las labores de comprobación de nuevas edificaciones u otras actuaciones que conforme a la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanística precisen de licencia de Primera Ocupación para su puesta en uso, se calculará en base al total de metros cuadrados de superficie real objeto de la utilización o modificación del uso.

3. A los efectos de la presente ordenanza se entiende por coste real y efectivo el coste de ejecución material y de la construcción, instalación u obra, no formando parte del mismo, el

Impuesto sobre el Valor Añadido, 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.

#### **Artículo 5. Tarifas.**

1.- La cuota de la tasa a abonar será la que resulte de la aplicación de la suma de las tarifas correspondientes a cada una de las actuaciones autorizadas, según esta ordenanza, se haya iniciado la tramitación de oficio o a solicitud del sujeto pasivo.

2.- Las tarifas a aplicar por cada declaración responsable o licencia de obra, serán las siguientes:

#### Epígrafe primero: OBRAS QUE CONFORME A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DEBAN TRAMITARSE POR PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN PREVIA O DECLARACIÓN RESPONSABLE

Con carácter general, la cuota exigible en todas las declaraciones responsables y licencias urbanísticas de obra, consistirá en el 2,68 % del coste real y efectivo de la obra, construcción o instalación.

Se establece una cuota mínima de 51,04 €

#### Epígrafe segundo: OBRAS QUE CONFORME A LA ORDENANZA MUNICIPAL DE TRAMITACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS DEBAN TRAMITARSE POR PROCEDIMIENTO DE COMUNICACIÓN PREVIA:

a) En interior de vivienda particular	17,02 €
b) En establecimientos comerciales o industriales	102,07 €
c) En otros no especificados anteriormente	51,04 €

#### Epígrafe tercero: Las parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones

Por tramitación de expediente..... 700 €

#### Epígrafe cuarto: Demarcaciones de alineaciones y rasantes,

2,41 €por metro lineal de fachada o fachadas de inmuebles

#### Epígrafe quinto: Por colocación de carteles de propaganda: 31,71 €

En los supuestos de legalización por colocación de carteles publicitarios visibles desde la vía pública, sin licencia, la tasa consistirá en una cuota mínima de 47,57 €

#### Epígrafe sexto: Por la modificación de uso de los edificios y en la tramitación de expedientes de cambio de uso conforme a la Ordenanza de tramitación de Licencias Urbanísticas:

a) En primera planta:

Calles de 1ª categoría	45,29 €/m2 a modificar
Calles de 2ª categoría	40,24 €/m2 a modificar

Calles de 3ª categoría	30,17 €/m2 a modificar
Calles de 4ª categoría	25,17 €/m2 a modificar
Calles de 5ª categoría	20,13 €/m2 a modificar
Calles de 6ª categoría	15,09 €/m2 a modificar
Resto de calles	15,09 €/m2 a modificar

b) En resto de plantas:

Calles de 1ª categoría	50,31 €/m2 a modificar
Calles de 2ª categoría	45,29 €/m2 a modificar
Calles de 3ª categoría	35,21 €/m2 a modificar
Calles de 4ª categoría	30,17 €/m2 a modificar
Calles de 5ª categoría	25,17 €/m2 a modificar
Calles de 6ª categoría	20,13 €/m2 a modificar
Resto de calles	20,13 €/m2 a modificar

c) Si se modifica además la fachada exterior:

Calles de 1ª categoría	50,31 €/m2 a modificar
Calles de 2ª categoría	40,24 €/m2 a modificar
Calles de 3ª categoría	35,21 €/m2 a modificar
Calles de 4ª categoría	30,17 €/m2 a modificar
Calles de 5ª categoría	25,17 €/m2 a modificar
Calles de 6ª categoría	20,13 €/m2 a modificar
Resto de calles	20,13 €/m2 a modificar

Se aplicarán los siguientes límites: un mínimo de 330 € y un máximo de 8.250 €, para la totalidad de los parámetros que intervienen y se suman.

Epígrafe séptimo: Por las labores de comprobación documental e inspección de nuevas edificaciones u otras actuaciones que conforme a la OMTLU precisen de licencia de Primera Ocupación o Recepción de obras complementarias de Urbanización, y Actos de Comprobación de Obras de urbanización en parcela privada siempre que dichas actuaciones no estén incluidas en proyectos de urbanización.

0,52 €/m2 de la superficie ejecutada sobre o bajo rasante, computable o no a efectos de edificabilidad, alcanzando el tratamiento de las superficies libres de edificación y/o urbanización.

Epígrafe octavo: Por la solicitud de prórroga para una licencia

Se aplicará una tasa de 110 euros.

Epígrafe noveno: Por el cambio de titular de la licencia una vez concedida.

Por la tramitación del cambio de titularidad que se solicite tras la finalización del expediente (después de la concesión de la licencia de urbanística de obras o evacuación del informe/acta de comprobación posterior), se aplicará una tasa de 110 euros.

## **CAPITULO V. BONIFICACIONES Y DEMÁS BENEFICIOS FISCALES.**

### **Artículo 6. Beneficios fiscales.**

No se concederán más exenciones o bonificaciones que las expresamente previstas en las leyes o los derivados de la aplicación de los Tratados Internacionales.

## **CAPITULO VI. DEVENGO Y PERIODO IMPOSITIVO.**

### **Artículo 7. Devengo y periodo impositivo.**

La presente tasa se devengará cuando se inicie la prestación del servicio urbanístico, con la incoación del oportuno expediente, a solicitud del interesado o de oficio por la Administración Municipal.

Cuando por causas no imputables al sujeto pasivo la actividad administrativa no se preste o desarrolle, procederá la devolución del importe correspondiente.

La obligación de contribuir, no se verá afectada por la denegación en su caso de la Licencia, concesión de la misma con modificaciones de la solicitud, renuncia o desistimiento del solicitante.

## **CAPITULO VII. GESTIÓN TRIBUTARIA Y RECAUDACIÓN.**

### **Artículo 8. Cuestiones Generales.**

1. Las tasas por prestación de servicios urbanísticos se exigirán en régimen de autoliquidación, cuando se realice a petición del interesado y, en el supuesto de que se preste de oficio, por liquidación practicada por la Administración municipal.

2. Cuando los servicios municipales comprueben que se ha realizado una construcción u obra sin obtener la previa licencia preceptiva, o sin la presentación de la oportuna Declaración responsable o Comunicación Previa, se considerará el acto de comprobación como la iniciación del trámite de esta última, con obligación del sujeto pasivo de abonar la tasa establecida, en el plazo de 30 días desde que se notifique el boletín de denuncia o diligencia en que se haga constar estos hechos, sin perjuicio de la imposición de la sanción que corresponda por la infracción urbanística cometida o de la adopción de las medidas necesarias para el adecuado desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana.

3. Los titulares de Licencias otorgadas en virtud de silencio administrativo, antes de iniciar las obras o instalaciones, deberán ingresar el importe de la cuota correspondiente al proyecto o presupuesto de la obra o actividad a realizar.

4. Hasta la fecha en que se adopte el acuerdo municipal sobre concesión de licencias y siempre que no se hubieran iniciado las obras, podrán renunciar expresamente a aquella, quedando entonces reducidos los derechos al 30% de los que corresponderían en el supuesto de haberse concedido. También se aplicará a la renuncia a las Declaraciones Responsables o Comunicaciones Previas presentadas, con un plazo máximo de seis meses, cuando no se hubieran ejecutado las obras.

5. Una vez adoptado acuerdo municipal sobre concesión de licencia, la cuota a satisfacer, calculada de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 tendrá carácter de cuota mínima y, no podrá ser objeto de reducción en los siguientes casos:

- Renuncia definitiva a la realización de las obras.
- Caducidad de las licencias.
- Cuando se hayan realizado todos los trámites previstos y la resolución recaída sea denegatoria.

6. Cuando la cuota exigible prevista en las tarifas tenga el carácter de mínima no podrá ser objeto de reducción. A estos efectos tendrán la consideración de cuota mínima, las expresamente establecidas con este carácter y las demás consideradas fijas.

7. En los supuestos de legalización de obras, la cuota exigible se determinará aplicando la Ordenanza Fiscal vigente en el momento de la solicitud, o en su caso, de la incoación del oportuno expediente, incrementada en un coeficiente de 1,50.

8. Las licencias que modifiquen otras concedidas anteriormente tributarán por el presupuesto de la modificación proyectada, con una cuantía mínima del 5% de la tasa abonada para las obras inicialmente autorizadas.

Si las unidades modificadas hubieran sido ejecutadas sin el amparo de licencia, será de aplicación el recargo que se determina en el punto anterior de este artículo.

9. Las tasas devengadas por ejecución de obras o instalaciones previstas en la presente ordenanza resultarán compatibles con las tasas devengadas por la aplicación de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por la prestación de servicios administrativos para la apertura de establecimientos para el ejercicio de actividades económicas, todo ello sin perjuicio de su tramitación conjunta por la GMU.

10. Las Licencias y Cartas de Pago o fotocopias de unas y otras obrarán en el lugar de las obras mientras duran éstas, para poder ser exhibidas a requerimiento de los agentes de la autoridad municipal, quienes en ningún caso podrán retirarlas por ser inexcusable la permanencia de estos documentos en las obras.

## **Artículo 9. RÉGIMEN DE DECLARACIONES E INGRESO.**

a) Depósito Previo. Liquidaciones provisionales.

1. Las personas interesadas en la obtención de alguna de las licencias urbanísticas contempladas en esta Ordenanza realizarán un depósito previo, mediante autoliquidación que acompañaran a la solicitud de la licencia correspondiente. Esta autoliquidación se practicará en el impreso habilitado al efecto.

El depósito previo se determinará como sigue:

En el Epígrafe 1 del artículo 5 de la presente ordenanza:

Para la práctica de la autoliquidación provisional a cuenta la base imponible se determinará:

- a) Cuando el interesado aporte presupuesto, siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo la base imponible se determinará en base a dicho presupuesto.
- b) En caso de que no se aporte presupuesto o el mismo no este visado, la base imponible se determinara en base al mayor importe entre el presupuesto aportado y la aplicación de los módulos establecidos en el Anexo I de esta Ordenanza Fiscal.

Restantes epígrafes del artículo 5 de la presente ordenanza:

La cuota o tarifa correspondiente a cada tipo de actuación.

2. Una vez ingresado el importe de la autoliquidación, se presentará en el Registro de Entrada correspondiente, la solicitud de petición del correspondiente servicio, acompañada de los documentos que en cada caso proceda, y de la copia de la carta de pago de la autoliquidación, requisito sin el cual no podrá ser admitida a trámite.

3. El ingreso de la autoliquidación no supone conformidad con la documentación presentada, ni autorización para realizar las obras, ocupación o instalación objeto de la solicitud de la licencia, quedando todo ello condicionado a la obtención de la misma.

4. Las autoliquidaciones presentadas por el contribuyente, están sometidas a comprobación administrativa. Cuando de la comparación entre los elementos tributarios recogidos en la autoliquidación y los que se pongan de manifiesto en la tramitación del expediente se deduzcan derechos no liquidados a favor de la Administración, se practicará la oportuna liquidación complementaria, sin perjuicio de las sanciones tributarias que pudieran corresponder

5. Las solicitudes de licencias de obras formuladas por Administraciones Públicas y Organismos Oficiales en régimen de derecho administrativo, cuando se encuentre en tramitación el proceso de contratación, excepcionalmente podrán ser tramitadas una vez se aporte el compromiso expreso de la solicitante de no abonar la primera de las certificaciones de obra hasta tanto se haya acreditado el pago de las tasas devengadas.

#### b) Liquidaciones definitivas

1. La Administración municipal, una vez realizadas las actuaciones motivadas por los servicios urbanísticos prestados, tras la comprobación de éstos y de las autoliquidaciones presentadas o de las liquidaciones abonadas, cuando proceda, practicará las correspondientes liquidaciones definitivas.

2. Las correspondientes liquidaciones definitivas, se realizarán previa comprobación administrativa del hecho imponible y de su valoración al finalizar las obras o actividades sujetas a esta Tasa, o se producirán por el transcurso del plazo de cuatro años contados a partir de la finalización de las mismas sin haberse comprobado dichas liquidaciones iniciales.

3. A estos efectos, los sujetos pasivos, están obligados a la presentación, dentro del plazo de 3 meses a contar desde la terminación de las obras o actividades sujetas a esta Tasa, de la correspondiente declaración en la que se determine concretamente las obras realizadas y su valoración, a efectos de su constatación con los que figuran en la Licencia inicial concedida. Su no-presentación dará lugar a infracción tributaria que se sancionará conforme a lo establecido en esta Ordenanza.

Cuando no se pudiera presentar en plazo la documentación señalada en el apartado anterior, podrá solicitarse, dentro del mismo período de tiempo, una prórroga de tres meses para realizar su aportación.

## **CAPITULO VIII. INFRACCIONES Y SANCIONES TRIBUTARIAS.**

### **Artículo 10. Infracciones y sanciones tributarias.**

Las sanciones que procedan por infracciones cometidas por inobservancia de lo dispuesto en esta Ordenanza, serán independientes de las que pudieran arbitrarse por infracciones urbanísticas, con arreglo a lo dispuesto en la Ley del suelo y sus disposiciones reglamentarias.

## Artículo 11. Calificación.

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias y sanciones, además de lo previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en los artículos 183 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria y demás normativa aplicables.

### DISPOSICIÓN FINAL

Una vez se efectúe la publicación del Texto íntegro de la presente Ordenanza en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid entrará en vigor, continuando su vigencia hasta que se acuerde su modificación o derogación.

### ANEXO I

MÓDULOS A APLICAR PARA AQUELLAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS QUE NO REQUIERAN PROYECTO VISADO.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------

EPÍGRAFE	TIPO DE OBRA A REALIZAR	Importe Módulo según unidad de medida
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	
1.1	M2 desbroce y limpieza de parcela	2,00 €/m <sup>2</sup>
1.2	M3 desmonte o excavación de parcela en cualquier tipo de terreno	21,00 €/m <sup>3</sup>
1.3	M3 relleno y extendido de tierras en parcela	15,00 €/m <sup>3</sup>
2	REFORMAS INTERIORES	
2.1	Realización de obras en cocina completa: Superficie hasta 10 m <sup>2</sup> ..... Superficie de mas de 10 m <sup>2</sup> .....	2.500,00 €unidad 3.500,00 €unidad
2.2	Obras para baño completo	1900,00 €unidad
2.3	Obras para aseo completo	1300,00 €unidad
2.4	Reforma o realizar tabiques de distribución sin afectar al 50% del local o vivienda	32,00€/m <sup>2</sup>
2.5	Reforma completa de distribución de superficie interior al 50% del local o vivienda	200,00 €/m <sup>2</sup>
2.6	Cambio de instalación electricidad	900 €unidad
2.7	Cambio de carpintería interior	200,00€unidad
2.8	Realización de solado, alicatado	40,00€/m <sup>2</sup>
2.9	Realizar o modificar falsos techos de escayola o similar	16,00 €/m <sup>2</sup>
2.10	Quitar humedades interiores	300,00 €/m <sup>2</sup>
2.11	Reparación/sustitución saneamiento edificio: Viviendas..... Otros usos.....	150 €vivienda 150 €por cada 100 m <sup>2</sup> o fracción.
2.12	Reparación/sustitución fontanería edificio:	



	Viviendas.....	200 €/vivienda
	Otros usos.....	200 €por cada 100 m2 o fracción
2.13	Pintura	10 €/m2
2.14	Enfoscado y enlucidos	12,50 €/m2
2.15	Reparaciones en fachada(salientes, vuelos, frentes de forjado)	40 €/m2
3	REFORMAS EXTERIORES	
3.1	M2 montaje andamio tubular	24,00 €/m2
3.2	Cambio de carpintería exterior modificando huecos	300,51 €unidad
3.3	Cambio de carpintería exterior sin modificar huecos	170,00 €unidad
3.4	Cambio de puerta de entrada modificando huecos	600,00 €unidad
3.5	Cambio de puerta de entrada sin modificar huecos	360,00 €unidad
3.6	Cambio de puerta de garaje modificando huecos	1.500,00 €unidad
3.7	Cambio de puerta de garaje sin modificar huecos	900,00 €unidad
3.8	Cambio o nueva colocación de barandillas	60,00 €/ml
3.9	Demolición de aplacados de fechada ó similares	10,00 €/m2
3.10	Demolición de aplacados, picar fachada ó similares	6,00 €/m2
3.11	Enlucir con mortero fachada o medianeras, incluso picado y saneado previo	25,00 €/m2
3.12	Enlucir con mortero monocapa en fachada o medianeras, incluso picado y saneado previo	45,00 €/m2
3.13	Aplacado de zócalos y fachada con piedra artificial, natural o similares	72,00 €/m2
3.14	Realizar solera de hormigón fratasada	17,00 €/m2
3.15	Realizar solera de hormigón con mallazo y acabado impreso	30,00 €/m2
4	REFORMAS DE CUBIERTAS	
4.1	Cambio de bajantes, canal o nueva realización de edificios	12,00€/ml
4.2	Reparación de tejado o terraza en mal estado	30,00€/m2
4.3	Nueva realización de tejado con tabiquillos, bardos y teja	52,00€/m2
4.4	Nueva realización de terraza plana	36,00€/m2
5	VARIOS	
5.1	Caseta de riego, aperos, trastero, paellero y similares hasta 7 m2 y 2,50 m de altura de cornisa	170,00 €/m2
5.2	Vallado de pared ciega hasta 1 metro de altura y resto hasta 2 metros de tela	

	metálica de simple torsión y postes cada 3 m. Con cimentación, hasta 2m de altura.	50,00 €/m <sup>2</sup>
5.3	Muro de contención a base de piedra o pared doble de bloque, con p. Proporcional de cimentación, hasta 2 m de altura	110,00 €/m <sup>2</sup>
5.4	Cualquier otra obra no asimilable o enumerada en este cuadro, se liquidará en función de precios unitarios con arreglo a la Base de datos de Precios de la Construcción Centro del C.O.A.A.T.I.E. de Guadalajara del año correspondiente.	