

**ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES,
INSTALACIONES Y OBRAS.**

Artículo 1º.- FUNDAMENTO LEGAL

Esta Entidad Local, en uso de las facultades contenidas en los artículos 133.2 y 142 de la Constitución Española, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 105 y 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15.1 en concordancia con el artículo 59.2 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 el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, que se regirá por la presente Ordenanza fiscal cuyas normas atienden a lo previsto en los artículos 100 a 103 del citado texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

La Ordenanza será de aplicación en todo el término municipal.

Artículo 2º.- NATURALEZA JURÍDICA Y HECHO IMPONIBLE

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se requerirá acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, tales como licencia de obras, comunicación previa o declaración responsable, siempre que su expedición o la intervención de la actividad corresponda al ayuntamiento de la imposición

Artículo 3º.- CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS SUJETAS

Son construcciones, instalaciones y obras sujetas al Impuesto todas aquellas cuya ejecución implique la realización del hecho imponible definido en el artículo anterior, y en particular las siguientes:

- a) Las obras de nueva planta y de ampliación de edificios, o necesarias para la implantación, ampliación, modificación o reforma de instalaciones de cualquier tipo.*
- b) Las obras de modificación o de reforma que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de los edificios, o que incidan en cualquier clase de instalaciones existentes.*
- c) Las obras provisionales.*
- d) La construcción de vados para la entrada y salida de vehículos de las fincas en la vía pública.*
- e) Las construcciones, instalaciones y obras realizadas en la vía pública por particulares o por las empresas suministradoras de servicios públicos, que corresponderán tanto a las obras necesarias para la apertura de calas y pozos, colocación de postes de soporte, canalizaciones, conexiones y, en general, cualquier remoción del pavimento o aceras, como las necesarias para la reposición, reconstrucción o arreglo de lo que haya podido estropearse con las calas mencionadas.*
- f) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones, terraplenados, salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado o autorizado.*
- g) Las obras de cierre de los solares o de los terrenos y de las vallas, los andamios y los andamiajes de precaución.*
- h) La nueva implantación, la ampliación, la modificación, la sustitución o el cambio de emplazamiento de todo tipo de instalaciones técnicas de los servicios públicos, cualquiera que sea su emplazamiento.*
- i) Los usos o instalaciones de carácter provisional.*
- j) La instalación, reforma o cualquier otra modificación de los soportes o vallas que tengan publicidad o propaganda.*
- k) Las instalaciones subterráneas dedicadas a los aparcamientos, a las actividades industriales, mercantiles o profesionales, a los servicios públicos o a cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.*
- l) La realización de cualesquiera otras actuaciones establecidas por los Planes urbanísticos o por las Ordenanzas para las que se requerirá acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa, siempre que se trate de construcciones, instalaciones u obras.*

Artículo 4º.- EXENCIONES

Estará exenta la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, la Comunidad Autónoma o la Entidad Local que, estando sujeta, vaya a ser directamente destinada 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.

Artículo 5º.- SUJETOS PASIVOS

Son sujetos pasivos de este Impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas o jurídicas y las Entidades a que se refiere el artículo 35.4 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 la construcción, instalación u obra.

Tendrán la consideración de sujetos pasivos sustitutos del contribuyente quienes soliciten las correspondientes licencias, presenten la comunicación previa o declaración responsable o realicen las construcciones, instalaciones u obras.

Artículo 6º.- BASE IMPONIBLE

La base imponible de este 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

Quedan excluidos de la base imponible el Impuesto General Indirecto Canario y demás Impuestos análogos, las tasas, precios públicos, prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas con la construcción, honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista, y cualquier otro concepto que no integre estrictamente, el coste de ejecución material.

Artículo 7º.- CUOTA TRIBUTARIA

La cuota del Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que se fija en 3,00%.

Artículo 8º.- BONIFICACIONES

8.1- Una bonificación del 95% 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 de empleo que justifiquen tal declaración por el Pleno Municipal con el voto favorable de la mayoría simple de los miembros en los siguientes términos:

Debe tratarse de equipamientos en los términos previstos en el Anexo de conceptos del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales protegidos, aprobado por RDL 1/2000, de 8 de mayo (TRLOTENC), esto es, aquellas construcciones, instalaciones u obras de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Pueden ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas con aprovechamiento lucrativo.

Tipo de construcción, instalación u obra. (Según Normativa urbanística de la vigente Adaptación básica del Plan General de Ordenación de los Realejos (NNUU) – Artículos 187, 207, 210 y 211.	Porcentaje de bonificación	
	Promovida por Administración Pública	Promovida por iniciativa Privada
Equipamiento docente (En sus distintos grados)	95%	50%
Equipamiento Sanitario (Hospitales y clínicas)	75%	25%
Equipamiento Asistencial (Asilos, residencias de la Tercera Edad, casas de salud, ambulatorios, clínicas veterinarias, guarderías,...)	75%	25%
Otros usos dotacionales de tipo social (Debidamente acreditada esta circunstancia en la solicitud)	50%	25%
Construcciones, Instalaciones y Obras promovidas por empresas municipales del Ayuntamiento de los Realejos.	95%	

En el caso de obras promovidas por Administraciones Públicas estas pueden ser realizadas tanto directa como a través de Contratistas.

Igualmente se aplicará una bonificación del 95% a favor de Las obras de conservación, rehabilitación, restauración y consolidación en edificaciones que estén incluidos en Bienes de Interés Cultural, Conjuntos Históricos, Catálogo de Edificios a Conservar de carácter provisional del vigente Plan General de Ordenación, que tiene el carácter de provisional y en el Catálogo de Protección del planeamiento en tramitación tendrán también derecho a una bonificación del 95%.

Asimismo gozarán de esta bonificación del 95% aquellas obras de rehabilitación de vivienda que se acajan a la convocatoria anual que se realice para tal fin conforme a los criterios y baremos que se establezcan en las bases correspondientes.

8.2- Una bonificación del 50% a favor de construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas de protección oficial.

8.3- Una bonificación del 90% a favor de construcciones, instalaciones u obras que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados, siempre que estas mejoras supongan, al menos, el 75% del presupuesto de ejecución material de la misma. Solo serán de aplicación a aquella parte de las obras que tengan relación directa con la finalidad indicada.

8.4- Una bonificación del 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento eléctrico de la energía solar. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente. Asimismo, la aplicación efectiva de la bonificación deberá ser objeto de previo desarrollo reglamentario.

Las citadas bonificaciones no serán aplicables simultáneamente y se concederán previa solicitud expresa del obligado tributario, aportando los documentos que justifiquen dichas circunstancias con anterioridad a la adquisición de firmeza de la liquidación que corresponda.

Artículo 9º.- DEDUCCIONES

Para las obras de conservación, rehabilitación, restauración y consolidación en edificaciones que estén incluidos en Bienes de Interés Cultural, Conjuntos Históricos, Catálogo de Edificios así como para las correspondientes a las condiciones de acceso y habitabilidad se establece una deducción de la cuota bonificada del impuesto, por el importe que deba satisfacer el sujeto pasivo en concepto de tasa por el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente a la construcción, instalación u obra de que se trate, que será aplicada de oficio.

Artículo 10º.- DEVENGO

El Impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aunque no se haya obtenido, cuando corresponda, la correspondiente licencia.

Artículo 11º.- GESTIÓN

El impuesto se exigirá en régimen de autoliquidación cuando se presente el escrito de Comunicación Previa y Declaración Responsable o, en su caso, cuando se presente el escrito de solicitud de Licencia acompañada de la documentación preceptiva para cada supuesto, determinándose la base imponible:

En función en los índices o módulos aprobados por el Pleno de la Corporación para esta finalidad y que figuran como ANEXO a la presente Ordenanza.

En defecto de los anteriores, 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.

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 la base imponible anterior practicando la correspondiente liquidación definitiva, exigiendo o reintegrando al sujeto la cantidad que corresponda. A estos efectos, se comprobará, en todo caso, aquellas construcciones, instalaciones u obras cuyo presupuesto de ejecución material supere el importe de 150.000,00 Euros, lo cual se acreditará con un informe técnico que deberá figurar unido a la liquidación correspondiente

El resto de cuestiones relativas a la gestión e inspección del presente tributo se atenderá a lo previsto en el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

Artículo 12º.- COMPROBACIÓN E INVESTIGACIÓN

La Administración Municipal podrá, por cualquiera de los medios previstos en los artículos 57 y 131 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, llevar a cabo los procedimientos de verificación de datos, comprobación de valores y comprobación limitada.

Artículo 13º.- RÉGIMEN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias, así como las sanciones que a las mismas correspondan en todo caso, se aplicarán las normas contenidas en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y en el Real Decreto 2063/2004, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general del régimen sancionador tributario

Disposición Adicional Única

Las modificaciones que se introduzcan en la regulación del Impuesto, por las Leyes de Presupuestos Generales del Estado o por cualesquiera otras Leyes o disposiciones, y que resulten de aplicación directa, producirán, en su caso, la correspondiente modificación tácita de la presente Ordenanza fiscal.

Si se modificara el ámbito jurídico de las licencias de obras o urbanísticas de competencia municipal, esta Ordenanza también será aplicable a todas las construcciones, instalaciones y obras que pasen del régimen de intervención al de comunicación previa o al de declaración responsable

Disposición Final Única

La presente Ordenanza Fiscal entrará en vigor en el momento de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, y será de aplicación a partir de su publicación en el BOP, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

ANEXO – INDICES O MODULOS DE APLICACIÓN**1.1) MODULO BASE**

Constituye la base para el cálculo de la Base Imponible. Su valor se establece en:

$$Mb = 611,77 \text{ € / m}^2$$

1.2) CALCULO DE LA BASE IMPONIBLE.

La base de aplicación para el cálculo de la base imponible se obtiene conforme a la fórmula que se expresa a continuación:

$$CCV = Mb \times Ct \times S$$

Mb: Módulo base

Ct: Coeficiente según tipología y uso

S: Superficie construida total

Los coeficientes *Ct* se desarrollan en los apartados que vienen a continuación.

1.3) CUADRO DE COEFICIENTES POR TIPOLOGIAS Y USOS (Ct)**A) EDIFICIOS RESIDENCIALES****A.1. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS**

Más de 201 m ² .	1,56
de 121 a 200 m ² .	1,43
de 0 a 120 m ² .	1,29

A.2. VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA

Más de 201 m ² .	1,40
de 121 a 200 m ² .	1,28
de 0 a 120 m ² .	1,12

A.3. VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS

Más de 201 m ² .	1,28
de 121 a 200 m ² .	1,16
de 0 a 120 m ² .	1,00

A.4. VIVIENDAS COLECTIVAS EN BLOQUE

Más de 201 m ² .	1,32
de 121 a 200 m ² .	1,20
de 0 a 120 m ² .	1,09

Los siguientes coeficientes son comunes a los cuatro tipos de edificación residencial:

• Plantas bajas con un uso distinto a vivienda	
Garaje.....	0,75
Comercial.....	0,80
• Plantas sótano	
1º sótano.....	0,75
2º sótano.....	0,79
3º sótano.....	0,83

• *Plantas de oficina*

Edificación adosada y entre medianeras..... 0,88
Edificación aislada y en bloque..... 0,92

• *Plantas diáfanas*

Se entiende como tal aquella que está cerrada como máximo por uno de sus lados, por tanto, no es de aplicación en edificios entre medianeras.

Planta sin uso..... 0,30 coef. uso dominante

Planta con uso..... 0,50 coef. uso dominante

B) INDUSTRIA HOTELERA Y TURISTICA

B.1. HOTELES - APARTAMENTOS

Edif. Abierta Edif. Cerrada

5 estrellas Lujo.....2,20.....2,10
5 estrellas.....1,96.....1,83
4 estrellas.....1,75.....1,66
3 estrellas.....1,50.....1,43
2 estrellas y 1 estrella.....1,28.....1,23

B.2. HOTELES

Edif. Abierta Edif. Cerrada

5 estrellas Lujo.....2,00.....1,91
5 estrellas.....1,78.....1,67
4 estrellas.....1,59.....1,52
3 estrellas.....1,36.....1,30
2 estrellas y 1 estrellas.....1,16.....1,12

B.3. PENSIONES

Edif. Abierta Edif. Cerrada

2 estrellas.....1,19.....1,12
1 estrellas.....1,04.....0,98

B.4. APARTAMENTOS TURISTICOS

Edif. Abierta Edif. Cerrada

5 llaves.....1,33.....1,15
4 llaves.....1,21.....1,06
3 llaves.....1,09.....0,98
2 y 1 llaves.....1,00.....0,90

B.5. BUNGALOWS TURÍSTICOS

5 llaves.....1,40
4 llaves.....1,28
3 llaves.....1,15

B.6. VILLAS TURÍSTICAS

5 llaves1,45
4 llaves.....1,28

B.7. TURISMO RURAL

Edif. Abierta Edif. Cerrada

Hotel rural.....1,50.....1,43
Casa rural.....1,36.....1,30

C) EDIFICIOS INDUSTRIALES**LUCES 10<M**

Almacén, edificio Agrícola.....	0,55
Naves producción.....	0,65
Cobertizo sin cerrar.....	0,30

LUCES 10>M

Almacén, edificio Agrícola.....	0,65
Naves producción.....	0,70
Cobertizo sin cerrar.....	0,35

Para las naves de almacenamiento y producción en suelos industriales se podrá aplicar una reducción al coeficiente tipo del 40%.

D) EDIFICIOS COMERCIALES, OFICINAS Y ADMINISTRACION

En parcela singular de uso exclusivo.....	1,15
Entre medianeras.....	1,00

E) EDIFICIOS DE ESPECTÁCULOS: Salas de fiestas, discotecas, cines, etc.

En plantas bajas de edificio con otros usos.....	1,44
En edificio de uso exclusivo.....	1,80

F) EDIFICIOS DOCENTES Y RELIGIOSOS

Internados, residencias, colegios mayores.....	1,26
Guarderías, parvularios, preescolar, etc.....	1,14
Iglesias, capillas, tanatorios.....	1,38
Centros culturales, sociales, parroquias, bibliotecas.....	1,01

G) EDIFICIOS SANITARIOS Y ASISTENCIALES

Hospitales, clínicas, centros médicos.....	1,75
Asilos, ambulatorios, dispensarios, residencias de ancianos, etc....	1,46

H) INSTALACIONES DEPORTIVAS

Instalaciones al aire libre.....	0,20
Instalaciones cubiertas.....	0,98
Piscinas descubiertas.....	0,90

I) EDIFICIOS DE SERVICIOS

Estaciones de guaguas, marítimas.....	1,54
Bares, cafeterías, restaurantes.....	1,20
Est. de servicio, cubiertas, marquesinas.....	0,38
Talleres, edificios de aparcamientos.....	0,75

SOTANOS

Los siguientes coeficientes son aplicables a los edificios de las categorías B, D, E, F, G, H, I :

• Para uso garaje	
1ª sótano.....	0,75
2ª sótano.....	0,79
3ª sótano.....	0,83

• Para usos vinculados al uso dominante

1ª sótano.....	80% coef. uso dominante
2ª sótano.....	85% coef. uso dominante
3ª sótano.....	90% coef. uso dominante

J) URBANIZACION

Plazas y parques.....	0,25
Urbanización de calles.....	0,15
Asfaltado de calles.....	0,05
Jardinería.....	0,14
Acondicionamiento interior de parcela.....	0,06
Urbanización Diferida	
Fase inicial.....	0,09
Resto urbanización.....	0,15

K) CONTRUCCIONES PREFABRICADAS

En construcciones prefabricadas se aplicará una reducción del 20% al coeficiente del uso correspondiente.

Criterios Orientativos

Cuando se trate de edificio con el mismo uso y programas diferentes o distintos usos, se aplicará a cada una de las superficies el coeficiente del uso correspondiente.

Los tipos edificatorios no relacionados en este documento se equiparán a los que más se asemejen.

1.4) CUADRO DE COEFICIENTES POR SUPERFICIE CONSTRUIDA (Cs)

Se entiende por Superficie Total Construida la suma de las superficies de cada planta del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianeras, en su caso.

Las superficies en cubiertas, balcones, terrazas y pérgolas no cerradas se computarán por el 50% de su superficie o por el 50% del módulo base aplicado al resto de la edificación.

SUPERFICIE TOTAL CONTRUIDA		LÍMITE (m ²)	COEFICIENTE (Cs)
Desde (m ²)	Hasta (m ²)		
	50	52,63	0,100
50	100	109,19	0,095
100	200	217,50	0,087
200	400	426,66	0,080
400	600	625,00	0,075
600	800	834,78	0,072
800	1.000	1.061,53	0,069
1.000	2.000	2.131,14	0,065
2.000	3.000	3.155,17	0,061
3.000	4.000	4.142,85	0,058
4.000	6.000	6.222,22	0,056
6.000	8.000	8.307,69	0,054
8.000	10.000	10.196,07	0,052
10.000	12.000	12.240,00	0,051
12.000	14.000	14.285,71	0,050
14.000	16.000	16.333,33	0,049
16.000	18.000	18.382,97	0,048
18.000	20.000	20.434,78	0,047
20.000	25.000	25.555,55	0,046
25.000	30.000	30.681,81	0,045
30.000	35.000	35.813,95	0,044
35.000	40.000	40.952,38	0,043
40.000	50.000	51.219,51	0,042
50.000	65.000	66.625,00	0,041
65.000	80.000	82.051,28	0,040
80.000	100.000	102.631,57	0,039
100.000	120.000	123.243,24	0,038
120.000	140.000	143.888,88	0,037
140.000	180.000	185.142,85	0,036
180.000	200.000	205.882,35	0,035
200.001			0,034

LIMPIEZA Y DESBROCE DE TERRENOS: 300 euros (base imponible única)

VALLADO DE PARCELAS Y SOLARES: Presupuesto base por metro cuadrado: 46,92€/m² (base imponible).

