

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA DE PRIMERA OCUPACIÓN DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO DE PEPINO (TOLEDO)

Artículo 1.– Fundamento y naturaleza.

En uso de las facultades concedidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo previsto en el artículo 20.4 h) de la Ley 39 de 1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, modificada por la Ley 25 de 1998, de 13 de julio, de modificación del régimen legal de las Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público, este Ayuntamiento establece la «tasa por otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana» que se regirá por la presente Ordenanza fiscal, cuyas normas atienden a lo prevenido en el artículo 58 de la citada Ley 39 de 1988.

Artículo 2.– Hecho imponible.

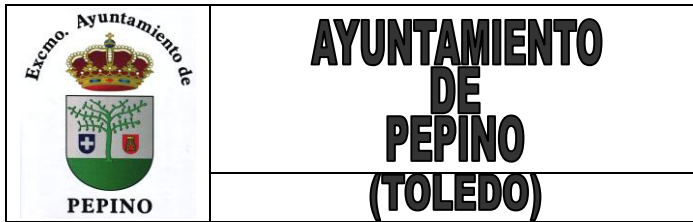
1. Constituye el hecho imponible de la tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar los actos de edificación y uso del suelo a que, se refiera la legislación urbanística vigente en cada momento, y que hayan de realizarse en el término municipal, se ajusten a las normas urbanísticas, de edificación y policía previstas en la citada legislación y en el instrumento de planeamiento vigente en este Municipio.
2. A tenor de lo preceptuado por el artículo 20 de la Ley 39 de 1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, se declara que esta actividad administrativa es de competencia municipal, según viene establecido en el artículo 25 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril.
No siendo el ejercicio de esta actividad de recepción obligatoria, sólo procede la exacción del tributo a solicitud del administrado.

Artículo 3.– Sujeto pasivo.

1. Son sujetos pasivos de esta tasa, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, así como las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición; que sean propietarios o poseedores, o en su caso arrendatarios, de los inmuebles en que se ejecuten las obras o se realicen las construcciones o instalaciones.
2. En todo caso tendrán la condición de sustitutos del contribuyente los constructores y contratistas de las obras.

Artículo 4.– Responsables.

1. Serán responsables solidariamente de las obligaciones tributarias establecidas en esta Ordenanza toda persona causante o colaboradora en la realización de una infracción tributaria. En los supuestos de declaración consolidada, todas las sociedades integrantes del grupo serán responsables solidarias de las infracciones cometidas en este régimen de tributación.



2. Los copartícipes o cotitulares de las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado, susceptible de imposición, responderán solidariamente y en proporción a sus respectivas participaciones de las obligaciones tributarias de dichas entidades.

3. Serán responsables subsidiarios de las infracciones simples y de la totalidad de la deuda tributaria en caso de infracciones graves cometidas por las personas jurídicas, los administradores de aquellas que no realicen los actos necesarios de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones tributarias infringidas, consintieran en el incumplimiento por quienes dependan de ellos o adopten acuerdos que hicieran posible las infracciones. Asimismo, tales administradores responderán subsidiariamente de las obligaciones tributarias que estén pendientes de cumplimentar por las personas jurídicas que hayan cesado en sus actividades.

4. Serán responsables subsidiarios los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general, cuando por negligencia o mala fe no realicen las gestiones necesarias para el total cumplimiento de las obligaciones tributarias devengadas con anterioridad a dichas situaciones y que sean imputables a los respectivos sujetos pasivos.

Artículo 5.– Base imponible.

1. Se tomará como base del presente tributo de la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos: El total de metros cuadrados de superficie útil objeto de la utilización o calificación del uso.

2. A estos efectos se considerarán obras menores aquéllas que tengan por objeto la realización de reformas, conservaciones o demoliciones que no afecten a la estructura, fachadas o cubiertas de edificios y no precisen andamios, siendo su tramitación efectuada por el procedimiento abreviado.

3. Para la determinación de la base se tendrán en cuenta aquellos supuestos en que la misma esté en función del coste real de las obras o instalaciones: En las obras menores el presupuesto presentado por los particulares y en las mayores el que figure en el proyecto visado por el Colegio profesional correspondiente, en el concepto ejecución material, valorándose, en todo caso, por los Servicios Técnicos Municipales, si no fueran representativos de los precios en el momento de concederse la licencia.

4. Lo dispuesto en el número anterior se entenderá sin perjuicio de la liquidación municipal que se practique a la vista de la declaración del interesado y la comprobación que se realice de la inicial, todo ello, con referencia a las obras efectivamente realizadas y su valoración real.

Artículo 6.– Cuota tributaria.

La cuota tributaria resultará de aplicar a la base imponible los siguientes tipos de gravamen:

Por la primera utilización de los edificios y la calificación del uso de los mismos:

a) Edificios para vivienda:

–Hasta 100 m²: 30,05 euros.



- Más de 100 y menos de 300 m²: 60,10 euros.
- Más de 300 y menos de 500 m²: 150,25 euros.
- Más de 500 y menos de 1.000 m²: 300,51 euros.
- b) Edificios comerciales, industriales y de servicios:
 - Hasta 200 m²: 45,08 euros.
 - Más de 200 y menos de 500 m²: 90,15 euros.
 - Más de 500 y menos de 1.000 m²: 150,25 euros.
 - Más de 1.000 m² y menos de 5.000 m²: 300,51 euros.
 - Más de 5.000 m²: 601,01 euros.

Artículo 7.- Exenciones y bonificaciones.

No se concederá exención ni bonificación en la exacción de la tasa.

NORMAS DE GESTIÓN

Artículo 8.- Devengo.

1. Se devengará la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. A estos efectos, se entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de la oportuna solicitud de la licencia urbanística.
2. Cuando las obras se hayan iniciado o ejecutado sin haber obtenido la oportuna licencia, la tasa se devengará cuando se inicie efectivamente la actividad municipal conducente a determinar si la obra en cuestión es o no autorizable, con independencia de la iniciación del expediente administrativo que pueda instruirse para la autorización de esas obras o su demolición si no fueran autorizables.
3. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la licencia solicitada o por la concesión de ésta, condicionada a la modificación del proyecto presentado, ni por la renuncia o desestimiento del solicitante una vez concedida la licencia.
4. Junto con la solicitud de la licencia, deberán ingresarse con el carácter de depósito previo, el importe de la tasa en base a los datos que aporte el solicitante y lo establecido en esta Ordenanza, sin perjuicio de la liquidación que corresponda y que se apruebe en el momento de adaptarse la resolución administrativa referente a la solicitud de la licencia.

Artículo 9.- Declaración.

1. Las personas interesadas en la obtención de una licencia presentarán en el Ayuntamiento la oportuna solicitud con especificación detallada de la naturaleza, extensión y alcance de la obra o instalación, a realizar, lugar de emplazamiento, presupuesto por duplicado del coste real de la obra firmado por el que tenga a su cargo los trabajos, o por el facultativo competente, y en



general, contendrá la citada solicitud toda la información necesaria para la exacta aplicación del tributo.

2. La solicitud podrá ser formulada por el interesado o por el contratista de las obras, pero deberá hacerse constar el nombre y domicilio del propietario del inmueble, del arrendatario del mismo cuando las obras se realicen por cuenta e interés de éste, así como la expresa conformidad o autorización del propietario.

Artículo 10.– Solicitudes.

Las solicitudes para obras de nueva planta, reforma esencial de construcción existentes, y en general, para todas aquellas que así lo establezcan, las Ordenanzas de Edificación de este Ayuntamiento, deberán ir suscritas por el ejecutor de las obras y por el técnico director de las mismas, y de los correspondientes planos, memorias y presupuestos, visados por el Colegio Oficial al que pertenezca el técnico superior de las obras o instalaciones y en número de ejemplares y con las formalidades establecidas en las referidas Ordenanzas de Edificación.

Las solicitudes por la primera utilización de los edificios deberán ser suscritas por el promotor de la construcción, y su obtención es requisito previo indispensable para poder destinar los edificios al uso proyectado, teniendo por objeto la comprobación de que la edificación ha sido realizada con sujeción estricta a los proyectos de obras que hubieren obtenido la correspondiente licencia municipal para la edificación y que las obras hayan sido terminadas totalmente, debiendo, en consecuencia, ser obtenidas para su utilización.

Solicitada por el interesado la concesión de licencia municipal de primera utilización de los edificios, instalaciones y construcciones, se girará visita de inspector por los servicios técnicos municipales a fin de comprobar lo preceptuado en el párrafo anterior debiéndose además reflejar en el informe levantado al efecto de los daños o desperfectos ocasionados a los bienes de dominio público. Si se advirtieran los daños o desperfectos a los que se hace mención, se requerirá al interesado para que en el plazo que se estime oportuno por la Alcaldía, proceda a restaurar y reponer los bienes de dominio público a la situación en la que se encontraban, sin perjuicio de poder solicitar la prórroga del plazo concedido no pudiendo exceder nunca del concedido inicialmente. Subsanaadas por el interesado las deficiencias observadas, éste deberá comunicarlo a la Administración a fin de que se gire nueva visita de inspección para constatar que la situación se ha repuesto correctamente.

No se concederá licencia municipal de la ocupación y por tanto no se podrá destinar los edificios, instalaciones y construcciones al uso proyectado hasta tanto no se hayan subsanado los daños o desperfectos causados a los bienes de dominio público.

En los casos de modificación de uso de los edificios, esta licencia será previa a la de obras o modificación de estructuras y tenderá a comprobar que el cambio de uso no contradice ninguna normativa urbanística y que la actividad



realizada es permitida por la Ley y por las Ordenanzas, con referencia al sitio en que se ubique.

Las solicitudes de licencia de primera ocupación deben ir acompañada de la siguiente documentación:

- Copia del alta del impuesto sobre bienes inmuebles.
- Copia del recibo de pago de las tasas.
- Copia de concesión de la licencia de obras.
- Certificado final de obra emitido por técnico competente.

Igualmente dado el carácter que tiene la licencia de primera ocupación, no podrá ser suministrada energía eléctrica, ni agua, a aquellos edificios que no obtuvieran su concesión.

Artículo 11.

1. En las solicitudes de licencia para construcciones de nueva planta deberá hacerse constar que el solar se halla completamente expedito y sin edificación que impida la construcción, por lo que, en caso contrario, habrá de solicitarse previa o simultáneamente licencia para demolición de las construcciones.

Asimismo, será previa a la licencia de obras de nueva planta la solicitud de la licencia para demarcación de alineaciones y rasantes, siempre y cuando el Departamento de Urbanismo así lo requiera.

2. Para las obras que, de acuerdo con las Ordenanzas o Disposiciones de Edificación, lleven consigo la obligación de colocar vallas o andamios, se exigirá el pago de los derechos correspondientes a ese concepto liquidándose simultáneamente a la concesión de la licencia de obras.

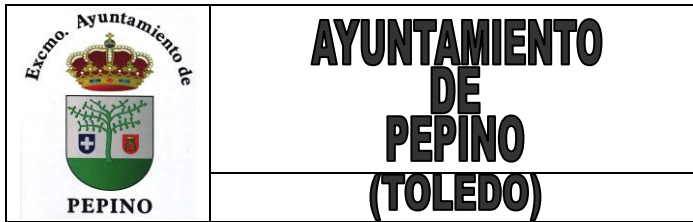
3. Cuando se trate de obras que lleven aparejada instalación de calderas, ascensores, transformadores, motores, toldos, anuncios, farolas, banderines, pasos de carruaje, etcétera, que sean objeto de cualquier exacción municipal, deberá también presentarse la declaración o declaraciones de alta en la correspondiente matrícula, conjuntamente con la solicitud de la licencia para la ejecución de aquéllas.

4. En los derechos liquidados por las licencias para construcciones de nueva planta, no se entenderán incluidos los que pudieran corresponder por el pago de carruaje, necesario para las obras; tampoco se entenderán incluidos en tales derechos, los que en su caso correspondan a satisfacer por la reparación o reconstrucción de pavimentos deteriorados o destruidos a causa de las obras.

Artículo 12.

La caducidad de las licencias determinará la pérdida del importe del depósito constituido.

1. No obstante, los plazos de caducidad podrán ser ampliados si dentro de los mismos solicitase el interesado una prórroga.



2. En todo caso, el Ayuntamiento podrá revisar la liquidación de las tasas abonadas sobre las obras que resten por ejecutar a los dos años desde la fecha del otorgamiento de la licencia.

Artículo 13.

Los interesados en la concesión de una licencia de obras podrán presentar, previa a la petición de ésta, una solicitud de consulta para que se les aclare cualquier duda que pudieran tener sobre las construcciones o instalaciones y montajes industriales que proyecten realizar ya por lo que se refiere a las alineaciones o rasantes de los terrenos, posibilidades de construcción, índole especial de las obras proyectadas, etcétera, como a la aplicación de las normas relacionadas con los planes de ordenación urbana y Ordenanzas Municipales de edificación.

Artículo 14.

Hasta la fecha que se adopte el acuerdo municipal sobre concesión de la licencia, y siempre que no se hubieren iniciado las obras, podrán los interesados renunciar a aquélla, quedando entonces reducidos los derechos al 20 por 100 de los que corresponderían en el supuesto de haberse concedido.

Artículo 15.

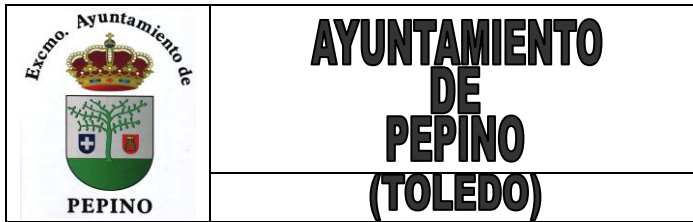
Si en el curso de la tramitación del expediente se modificase o ampliase el proyecto, deberá comunicarse oficialmente en instancia dirigida a la Alcaldía-Presidencia, acompañada del nuevo presupuesto, y en su caso, planos y memoria de la modificación o de la ampliación a fin de que se unan a la primera solicitud y se tengan presentes al concederse las licencias y practicarse por la Intervención la liquidación definitiva de derechos.

Artículo 16.

1. Las liquidaciones iniciales tendrán el carácter provisional hasta que sean expedidas las correspondientes liquidaciones definitivas previa comprobación administrativa del hecho imponible y de su valoración o bien haya transcurrido el plazo de cuatro años contado a partir de la expedición de la licencia sin haberse comprobado dichas liquidaciones iniciales.

2. A estos efectos, los sujetos pasivos titulares de las licencias, están obligados a la presentación, dentro del plazo de treinta días, 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.

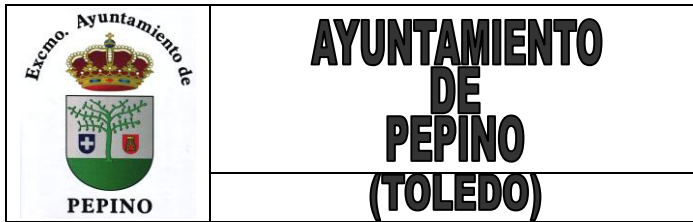
3. Para la comprobación de las liquidaciones iniciadas y practicar las definitivas, regirán las siguientes normas:



- a) La comprobación afectará al hecho imponible que no haya sido declarado por el sujeto pasivo o que lo haya sido parcialmente. Y en cuanto a lo declarado, se determinará si la base coincide con las obras o actividades realizadas y con el coste real de las mismas.
- b) La comprobación e investigación tributaria se realizará mediante el examen de documentos, libros, ficheros, facturas, justificantes y asientos de contabilidad principal o auxiliar del sujeto pasivo, así como por la inspección de bienes, elementos y cualquier otro antecedente o información que sea necesaria para la determinación del tributo.
- c) Los servicios técnicos consignarán en oportuno informe el resultado de la comprobación, así como, en su caso las diferencias que apreciasen pendientes de liquidar, y cursará los expedientes a la Inspección Fiscal de Rentas, para practicar ella la liquidación de tasas definitivas, que habrá de visarse por la Intervención, y se recargará, en su caso, con el importe de la correspondiente multa.
- d) A estos efectos y de conformidad con lo autorizado en el artículo 141 de la Ley General Tributaria, los funcionarios municipales expresamente designados en función de inspectores, podrán entrar en las fincas, locales de negocios y demás establecimientos o lugares en que se desarrollen actividades sometidas a gravamen por esta tasa. Cuando el dueño o morador de la finca o edificio o la persona bajo cuya custodia se halle el mismo, se opusiera a la entrada de los inspectores, se llevará a cabo su reconocimiento previa autorización escrita del señor Alcalde-Presidente de este Ayuntamiento; cuando se trate del domicilio particular español o extranjero, se obtendrá el oportuno mandamiento judicial.
- e) Cuando por falta de datos a suministrar por los titulares de las licencias no se pueda llegar en base a ellos, a la valoración real de la base imponible, se determinara ésta por estimación fijándose los valores reales con referencia a los que fijan los técnicos municipales con respecto a los corrientes vigentes en el sector de la actividad correspondiente, para lo que se tendrá en cuenta las valoraciones que se efectúen por los diferentes colegios profesionales en relación con la actividad que corresponda, o en su defecto, por los medios señalados en el artículo 5 de la citada Ley General Tributaria.

Artículo 17.

Las obras y establecimientos industriales o comerciales quedarán sujetos en todo caso a la vigilancia, comprobación y revisión de los Servicios Técnicos, fiscalización por el Servicio de Inspección y de los Inspectores de Rentas, quienes denunciarán cualquier anomalía que en general comprueben, y más expresamente los casos en que no se tengan otorgadas, que no concuerden las unidades de obras con las concedidas, o que resulte inexacto el coste de las obras consignado en los presupuestos, considerando cualquier anomalía



estrictamente como defraudación, que se sancionará por el Servicio de Inspección, con una multa equivalente al duplo del importe de la liquidación definitiva de derechos, independientemente de proceder, en su caso, a la suspensión de las obras o al derribo de las indebidamente ejecutadas.

Cuando los agentes de la Policía Urbana descubrieran cualquiera de tales anomalías, procederán a cursar inmediatamente el correspondiente parte de denuncia a la Inspección Fiscal.

Artículo 18.

Las licencias y las cartas de pago o fotocopias de unas y otras obrarán en el lugar de las obras mientras duren 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 19.

En los cambios de titularidad de las licencias municipales autorizadas por la Corporación se procederá a la actualización del presupuesto de la obra objeto de la licencia, aplicándose sobre dicho valor actualizado los tipos de tarifa correspondientes a tal autorización.

Artículo 20.

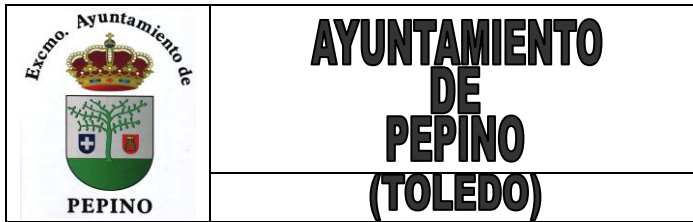
Para poder obtener la licencia para la primera utilización de los edificios y la calificación del uso de los mismos será requisito imprescindible que previamente se obtenga la liquidación definitiva de la licencia concedida para la obra, instalación y construcción en general para la que se solicita la ocupación o modificación de uso.

Artículo 21.

Todo solicitante de licencia para remover el pavimento de la vía pública, consignará una fianza cuya cuantía será fijada por el Alcalde, previo informe del servicio técnicos, para responder de que las obras de demolición y restauración de los pavimentos quedarán en debidas condiciones y si la Administración Municipal considerase a juicio de sus técnicos que la reposición efectuada no reúne las condiciones exigidas por el pavimento de la calle, las obras necesarias se harán a cargo de los interesados a quienes se les formulará la correspondiente cuenta de gastos.

Las fianzas se devolverán a petición de los interesados una vez transcurridos seis meses a partir de la reposición del pavimento y siempre que éste se halle en perfectas condiciones a juicio de los técnicos municipales de obras.

Para cualquier obra a realizar que implique alteración o modificación del pavimento, deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal y depositar



la fianza en el momento de la concesión y en todo caso antes de proceder al rompimiento, sin más excepciones que los casos de auténtica emergencia a juicio de la Alcaldía.

Los agentes de la autoridad exigirán a todos los que realicen actos comprendidos en esta Ordenanza para ocupar la vía pública, la licencia y recibo del pago del arbitrio, sin cuyo requisito no se le consentirá la ocupación de aquélla, incurriendo los interesados que no presenten los documentos requeridos, en la multa del duplo al quíntuplo de la tasa que le corresponda satisfacer con arreglo a esta tarifa, y una y otro, les serán exigidos en su caso por la vía de apremio.

Artículo 22.

Todas las liquidaciones que se practiquen serán notificadas al sujeto pasivo sustituto del contribuyente para su ingreso directo en las Arcas Municipales utilizando los medios de pago y los plazos que señale el Reglamento General de Recaudación.

Artículo 23.

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 24.

Constituyen casos especiales de infracción calificados de:

a) Simples:

–El no tener en el lugar de las obras y a disposición de los agentes municipales los documentos a que se hace referencia el artículo 18 de la presente Ordenanza.

–No solicitar la necesaria licencia para la realización de las obras, sin perjuicio de la calificación que proceda por omisión o defraudación.

b) Graves:

–El no dar cuenta a la Administración municipal del mayor valor de las obras realizadas o de las modificaciones de las mismas o de sus presupuestos, salvo que, por las circunstancias concurrentes deba calificarse de defraudación.

–La realización de obras sin licencia municipal.

–La falsedad de la declaración en extremos esenciales para la determinación de la base de gravamen.

Artículo 25.

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarios y sanciones, además de lo previsto en esta Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el



artículo 77 y siguientes de la Ley General Tributaria y demás normativa aplicable.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza fiscal, cuya redacción ha sido aprobada por el pleno de la Corporación en sesión celebrada en fecha 25 de mayo de 2001, entrará en vigor desde el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo y siendo de aplicación hasta su modificación o derogación expresa.

- **TEXTO ORIGINAL**
APROBADO POR PLENO CON FECHA 25 DE MAYO DE 2001
PUBLICACIÓN CON FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DE 2001
- **TEXTO MODIFICADO**
APROBADO POR PLENO CON FECHA 29 DE NOVIEMBRE DE 2002
PUBLICACIÓN PROVISIONAL CON FECHA 28 DE ENERO DE 2003
PUBLICACIÓN DEFINITIVA CON FECHA 2 DE ABRIL DE 2003