

[www.ingenieriadelaedificacion.com](http://www.ingenieriadelaedificacion.com)  
Tasas de Licencias municipales

Desde Ingeniería de la Edificación ponemos a tu disposición una recopilación de las tasas de Licencias Municipales de los principales municipios de la Comunidad de Madrid.

Visita nuestra web [www.ingenieriadelaedificacion.com](http://www.ingenieriadelaedificacion.com) para consultar nuestros servicios y como podemos ayudarte en la obtención de la licencia de tu negocio.

[Info@ingenieriadelaedificacion.com](mailto:Info@ingenieriadelaedificacion.com)

Tel: 91 630 15 77

Fax: 91 630 38 23



## **ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR PRESTACION DE SERVICIOS URBANISTICOS.**

### **NATURALEZA Y FUNDAMENTO**

#### **Artículo 1.-**

En ejercicio de la potestad tributaria otorgada, con carácter general, por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y 106.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, y la que en particular concede, respecto a las Tasas, el artículo 58 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, este Ayuntamiento establece la tasa por Prestación de Servicios Urbanísticos, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal, cuyas normas se ajustan a las disposiciones contenidas en los artículo 20 a 27 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

### **HECHO IMPONIBLE**

#### **Artículo 2.-**

Constituye el hecho imponible de la presente tasa la prestación de los servicios técnicos y administrativos previos a la concesión de las licencias, que preceptivamente se han de solicitar del Ayuntamiento para la ejecución de toda clase de construcciones y obras o instalaciones relacionadas con ellas, y en concreto los siguientes:

- a) Alineaciones y rasantes.
- b) Obras mayores:
  - Obras de nueva planta.
  - Obras de ampliación.
  - Obras de reforma que afecten a la estructura.
  - Obras de acondicionamiento integral.
  - Obras de demolición.
  - Obras de instalación, ampliación o reforma de establecimientos industriales o comerciales.
  - Obras por cambio de uso de local a vivienda o trasteros.
  - Instalación de elementos publicitarios con intervención técnica.
  - Explanaciones, terraplenados, desmontes y vaciados.
  - Y cualquier otra obra que requiera proyecto o certificado técnico.





c) Obras menores:

- Obras de mantenimiento y reparación interior que afecten a distribuciones y huecos.
- Adaptación de locales y reformas en general que no afecten a la estructura y no entren dentro de los supuestos de obras mayores.
- Instalación de elementos publicitarios sin intervención de técnico.
- Talas y abatimientos de árboles.

d) Obras de fontanería, alcantarillado y control de calidad de acometidas.

e) Obras de instalación de redes de servicios.

f) Parcelaciones, segregaciones y agrupaciones.

g) Cerramiento de fincas.

h) Instalación en edificios de toldos, marquesinas y rótulos visibles desde la vía pública.

i) Informes y cédulas urbanísticas e informes ambientales municipales.

j) Primera ocupación de edificios.

k) Cualquier otro informe que pueda emitirse por los Servicios Municipales sobre la materia objeto de la ordenanza.

## SUJETO PASIVO

### Artículo 3.-

1. Son sujetos pasivos de la tasa en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades a que se refiere el artículo 35 de la Ley General Tributaria que soliciten, que sean propietarios o poseedores o, en su caso arrendatarios de los inmuebles en los que se realicen las construcciones o instalaciones o se ejecuten las obras.

2. Tendrán la consideración de sustitutos del contribuyente, en las tasas establecidas en esta Ordenanza, los constructores y contratistas de obras.





## **BASE IMPONIBLE**

### **Artículo 4.-**

La base imponible de la tasa estará constituida por:

- El coste real y efectivo de la obra civil, cuando se trate de obras mayores, menores o actos declarados o instalaciones, excluido el correspondiente a la maquinaria e instalaciones industriales y mecánicas.
- Los metros lineales de fachada en las alineaciones y rasantes.
- Los metros cuadrados de los edificios en la licencia de primera ocupación.
- Los metros cuadrados en el caso de segregaciones, parcelaciones y agrupaciones.
- En los demás supuestos referidos a cualquier tipo de informe a emitir no recogido en los supuestos anteriores se aplicará la tarifa fija establecida en la presente Ordenanza.

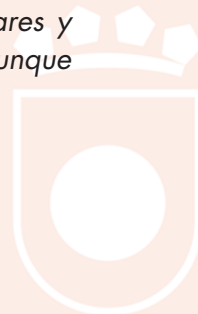
## **BASES, TIPOS DE GRAVAMEN Y CUOTAS**

### **Artículo 5.-**

Las cuotas tributarias que corresponda abonar por cada uno de los servicios especificados en el artículo 2 se determinarán en función de la aplicación del siguiente cuadro de tarifas:

#### **Epígrafe a) Alineaciones y rasantes.**

- 1.** La cuota exigible en concepto de tasa en las alineaciones y rasantes se obtendrá en base a los metros lineales de fachada definida en la alineación, a razón de 53,75 euros por cada tramo de 10 metros o fracción que pueda formarse con los metros de fachada citados, estableciéndose la citada cantidad como cuota mínima a abonar en todo caso.
- 2.** *La reunión de varios solares no se considerará una sola finca a los presentes efectos, debiendo expedirse plano de alineaciones por cada uno de los solares y por cada una de las casas o edificios que se pretendan construir, aunque constituyan un bloque.*





### **Epígrafe b) Licencias de primera ocupación.**

Por la realización de la actividad tendente a comprobar que los edificios de nueva edificación o reestructuración total han sido ejecutados de conformidad con el proyecto y condiciones en que las Licencias de Obras fueron concedidas y que se encuentran debidamente terminados y aptos con cumplimiento de los requisitos urbanísticos exigidos según su destino específico, para autorizar su puesta en uso, se satisfará una cuota establecida en función de los metros cuadrados de edificación objeto de la nueva licencia, con arreglo al siguiente cuadro de tarifas:

- Hasta 500 m<sup>2</sup>.....150 €
- De 501 m<sup>2</sup> hasta 1000 m<sup>2</sup> .....250 €
- De 1001 m<sup>2</sup> hasta 5000 m<sup>2</sup> ..... 400 €
- De 5001 m<sup>2</sup> en adelante ..... 600 €

En el caso de que sea preciso realizar una segunda o más visitas de comprobación por los Técnicos municipales antes de conceder la licencia, el importe de la tasa fijada anteriormente según el número de metros se incrementará en 150 € por cada visita.

### **Epígrafe c) Segregaciones, agrupaciones y parcelaciones.**

Por cada licencia de parcelación, segregación o agrupación que se tramite 0,30 €/metro cuadrado, con un máximo de 600 €.

### **Epígrafe d) Consultas previas, informes y certificados urbanísticos, e informes de evaluación ambiental.**

a) Por la tramitación de licencias de informaciones previas:

- Actividad calificada.- 0,12 €/m<sup>2</sup> (con un máximo de 240,40 €)
- Actividad inocua.- 0,06 €/m<sup>2</sup> (con un máximo de 120,20 €).

b) Por la tramitación de informaciones urbanísticas:

- Suelo urbano.- 0,12 €/m<sup>2</sup> (con un máximo de 240,40 €)
- Suelo urbanizable.- 0,06 €/m<sup>2</sup> (con un máximo de 120,20 €)

c) Por la tramitación de informe de evaluación ambiental municipal, la tasa a satisfacer será de acuerdo con las siguientes tarifas:





- Hasta 250 m2 ..... 75 €
- De 251 m2 hasta 500 m2.....150 €
- De 501 m2 hasta 1000 m2 .....250 €
- De 1001 m2 hasta 5000 m2 ..... 400 €
- De 5001 m2 en adelante ..... 600 €

### **Epígrafe e) Cédulas urbanísticas.**

Por cada una de las Cédulas Urbanísticas que se tramiten de acuerdo con lo establecido en la normativa reguladora del Suelo se satisfará la cuota fija de 150 €.

### **Epígrafe f) Licencias de obras.**

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

- a) En las obras de demolición: el valor de la construcción a demoler.
- b) En los movimientos de tierras como consecuencia del vaciado, relleno o explanación de los solares: Los metros cúbicos de tierra a remover.

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 que no precisen andamios, siendo su tramitación efectuada por el procedimiento abreviado.

No obstante lo anteriormente expuesto, precisarán informe técnico previo las siguientes obras menores:

- a) En propiedad particular:
  - Adaptación, reforma o ampliación de local.
  - Marquesinas.
  - Rejas o toldos en local
  - Cerramiento de local
  - Cambio de revestimientos horizontal o vertical en local.
  - Rejas en viviendas.





- Tubos en salida de humos.
- Sustitución de impostas en terrazas.
- Repaso de canalones y bajantes.
- Limpiar y sanear bajos.
- Pintar o enfoscar fachadas en locales, o viviendas con altura superior a tres metros.
- Abrir, cerrar o variar huecos de muro.
- Cerrar pérgolas (torreones)
- Acristalar terrazas.
- Vallar parcelas o plantas diáfanas.
- Centros de transformación.
- Tabiquería interior en viviendas o portal (demolición o construcción)
- Rótulos.

b) En la vía pública:

- Anuncios publicitarios.
- Vallados de espacios libres.
- Zanjas y canalizaciones subterráneas.
- Instalaciones de depósitos.
- Acometidas de agua y saneamiento.
- Pasos de carruajes.
- Instalaciones en la vía pública (postes, buzones, cabinas, quioscos, etc).
- Conducciones aéreas.

Todas las demás obras no relacionadas en este apartado y que además no posean las características que en el mismo se expresan, tendrán la consideración de Obra mayor.

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 la mayores, se establecerá la base imponible de acuerdo al siguiente cuadro de tarifas, en función del uso y según los módulos siguientes que se aplicaran sobre el número de metros cuadrados construidos:

a) Residencial:

- Colectiva viviendas de renta libre 485 €/m<sup>2</sup>.
- Apartamentos/estudios 515 €/m<sup>2</sup>.
- Colectiva viviendas sujetas a cualquier régimen de protección oficial. 420 €/m<sup>2</sup>.
- Unifamiliar adosada 575 €/m<sup>2</sup>





- Unifamiliar aislada 605 €/m2.
- Sótanos 255 €/m2 en viviendas colectivas. (de cualquier tipo)
- Sótanos en viviendas unifamiliares 460 €/m2.
- Bajo cubierta 460 €/m2.
- Locales sin uso 215 €/m2

b) Industrial:

- Industrial 260 €/m2.

c) Terciario:

- Oficinas 575 €/m2
- Comercio 600 €/m2.
- Recreativo 840 €/m2.
- Hotelero 1000 €/m2.
- Espectáculos 1250 €/m2.

d) Equipamientos:

- Educativo 890 €/m2.
- Asistencial 785 €/m2
- Religioso 815 €.
- Deportivo cubierto 1070 €.
- Deportivo al aire libre 375 €.
- Sanitario 700 €/m2.
- Otros 605 €/m2.

e) Otros:

- Urbanización calle 60 €/m2.
- Zona verde 30 €/m2.
- Zona deportiva 45 €/m2.

Los tipos a aplicar por cada licencia serán los siguientes:

- Obras mayores e instalaciones, incluidas las demoliciones, devengarán el 2,20 por 100 de la base.
- Obras Menores, devengarán el 1,63 por 100 del presupuesto de la obra, con un mínimo de 16 €.





### **Epígrafe g) Informes diversos.**

Por los informes técnicos emitidos a petición de parte interesada, como por ejemplo proyectos básicos, informes de viabilidad urbanística o cualquier otro que no se deba emitir de oficio por el Ayuntamiento de Pinto por no estar exigido por la normativa, se satisfará una cuota fija de 150 € por informe.

## **DEVENGO E INGRESO**

### **Artículo 6.-**

1. La obligación de contribuir nacerá en el momento de comenzar la prestación del servicio, que tiene lugar desde que se formula la solicitud de la preceptiva licencia, o desde que el Ayuntamiento inicie las actuaciones conducentes a verificar si es o no autorizable la actuación sujeta a la tasa que se hubiere efectuado sin la obtención previa de la correspondiente licencia.

2. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la licencia o por la concesión de ésta condicionada a la modificación del proyecto presentado, ni por la renuncia o desistimiento del solicitante una vez concedida la licencia.

3. La tasa por prestación de servicios urbanísticos se exigirá en régimen de autoliquidación, cuando se realice a petición del interesado y en el caso de que se realice la construcción o instalación sin obtener la oportuna licencia se requerirá de oficio por el Ayuntamiento al titular de la obra o construcción, al sustituto o al responsable, sin perjuicio de las sanciones que pudiera imponer la Administración.

4.- El pago de la autoliquidación presentada por el interesado o de la liquidación inicial practicada por el Ayuntamiento de Pinto, tendrá carácter provisional y será a cuenta de la liquidación que proceda.

5.- La Administración municipal, una vez realizadas las actuaciones motivadas por los servicios prestados, tras la comprobación de los mismos y revisadas las liquidaciones abonadas, cuando existan diferencias, realizará las correspondientes liquidaciones definitivas, exigiendo al sujeto pasivo las diferencias o reintegrándole la cuota diferencial que resulte a su favor.





## **GESTION TRIBUTARIA**

### **Artículo 7.-**

**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 8.-**

Las solicitudes para obras de nueva planta, reforma especial de construcciones 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 acompañadas 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. En los casos de 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.

### **Artículo 9.-**

**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.





**2.** 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.

**3.** 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.

#### **Artículo 10.-**

La caducidad de las licencias determinará la pérdida del importe del depósito constituido. Sin perjuicio de otros casos, se considerarán incurso en tal caducidad los siguientes:

**Primero.-** Las licencias de alineaciones y rasantes si no se solicitó la de construcciones en el plazo de seis meses contados a partir de la fecha en que fue practicada dicha operación.

**Segundo.-** En cuanto a las licencias de obras, en los siguientes supuestos:

- a) Si las obras no se comienzan dentro del plazo de seis meses, contados, a partir de la fecha de concesión de aquéllas, si la misma se hubiese notificado al solicitante, o en caso contrario, desde la fecha de pago de los derechos.
- b) Cuando empezadas las obras fueran éstas interrumpidas durante un período superior a seis meses, y
- c) Cuando no sea retirada la licencia dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la notificación de la liquidación de los derechos correspondientes a la misma, sin perjuicio de su cobro por la vía de apremio.

#### **Artículo 11.-**

**1.** La ejecución de las obras queda sujeta a la vigilancia, fiscalización y revisión del Ayuntamiento, quién la ejercerá a través de sus técnicos y agentes.

**2.** Independientemente de la inspección anterior, los interesados vendrán obligados a solicitar la comprobación de las obras en las fases o estados determinados por la Ordenanza de Edificación.

#### **Artículo 12.-**

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.





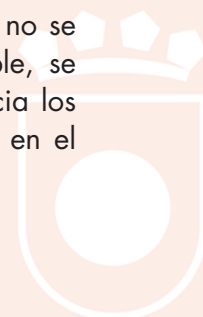
### **Artículo 13.-**

**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 cinco años contados 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 30 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) A estos efectos y de conformidad con lo autorizado por 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 opusieran a la entrada de los inspectores, se llevará a cabo su reconocimiento previa autorización escrita del Alcalde Presidente de este Ayuntamiento; cuando se trate del domicilio particular de cualquier español o extranjero, se obtendrá el oportuno mandamiento judicial.
- d) 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 determinará ésta por estimación fijándose los valores reales con referencia 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 14.-**

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 15.-**

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 y la cuota resultante, una vez descontado el importe de la Tasa abonada inicialmente por la licencia transmitida, se ingresará en la Caja municipal por los derechos correspondientes a tal autorización.

#### **Artículo 16.-**

Para poder obtener la licencia para la primera utilización de los edificios y la modificación 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.

### **EXENCIONES Y REDUCCIONES**

#### **Artículo 17.-**

No se concederán beneficios tributarios, ni exenciones ni bonificaciones, salvo las expresamente reconocidas por las Leyes y los Tratados o Acuerdos Internacionales.





## **INFRACCIONES Y SANCIONES TRIBUTARIAS**

### **Artículo 18.-**

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.

#### 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 en 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 del gravamen.

### **Artículo 19.-**

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 la Ley General Tributaria y demás normativa aplicable.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

Esta Ordenanza fue aprobada por el Ayuntamiento en Pleno en sesión celebrada el día 26 de mayo de 2005 y comenzará a regir una vez cumplidos todos los trámites legales, es decir, el día 16 de julio de 2005, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa y derogando la hasta en ese momento en vigor Ordenanza Reguladora de la Tasa por Licencias Urbanísticas.





[www.ingenieriadelaedificacion.com](http://www.ingenieriadelaedificacion.com)

[Info@ingenieriadelaedificacion.com](mailto:Info@ingenieriadelaedificacion.com)

Tel: 91 630 15 77 Fax: 91 630 38 23

C/ Perú 4 Local 22 Las Rozas, Madrid