



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE ALAMEDA DE LA SAGRA

D. Rafael Martín Arcicollar, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alameda de la Sagra

Hace Saber: Que habiendo sido aprobada inicialmente por el Pleno de esta Corporación, en sesión celebrada el día 14 de junio de 2022, la modificación de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras se procede a la publicación del texto íntegro de las Modificaciones de las Ordenanzas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17.4 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, entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.

#### MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

##### Artículo 5. Base imponible.

La base imponible del Impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

No forman parte de la base imponible, 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 9. Gestión

1. La gestión del Impuesto, se llevará a cabo por el órgano de la Administración que resulte competente, bien en virtud de competencia propia, bien en virtud de convenio o acuerdo de delegación de competencias; todo ello conforme a lo preceptuado en los artículos 7, 8 y 104 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales; así como en las demás disposiciones que resulten de aplicación.

2. La gestión, liquidación, recaudación e inspección del Impuesto se llevará a cabo conforme a lo preceptuado en los artículos 2.2, 10, 11, 12, 13 y 104 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales y en las demás normas que resulten de aplicación.

3. Cuando se conceda la licencia preceptiva, se practicará una liquidación provisional determinándose la base imponible en función del valor estimado de las Obras de acuerdo con el Anexo I de esta Ordenanza.

Esta liquidación provisional se deberá hacer efectiva con anterioridad a la recogida de la correspondiente licencia.

A la vista de las construcciones, instalaciones u obras efectivamente realizadas y del coste real y efectivo de las mismas, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, podrá modificar, en su caso, la base imponible a que se refiere el apartado anterior, practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

#### ANEXO I: CRITERIOS PARA LA ESTIMACIÓN DEL COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS OBRAS

##### 1. DEFINICIONES

###### 1.1. Costes de Referencia.

Los costes de referencia son unos valores que pueden considerarse como referencia del precio de Ejecución Material de una obra por metro cuadrado construido, comprendiendo, por tanto, los costes de maquinaria, materiales, mano de obra y costes indirectos, y sin incluir los Gastos Generales ni el Beneficio Industrial del Contratista.

###### 1.2. Superficie Construida.

Superficie a construir es la suma de cada una de las plantas 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. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario, se computará únicamente el 50 % de su superficie, medida de la misma forma. Del cómputo de la superficie construida quedan excluidos los patios y vacíos no cubiertos en cada planta.

###### 1.3. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Así mismo incluirá la mitad de la superficie del suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terraza, tendederos u otros. Del cómputo de superficie útil quedan excluidos, los patios y vacíos no cubiertos en cada planta, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la



vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

#### **1.4. Vivienda Unifamiliar.**

Edificio o parte de edificio destinado a una sola vivienda (aislada, pareada. agrupada o en hilera).

#### **1.5. Vivienda Colectiva.**

Edificio destinado a dos o más viviendas con imposibilidad de división por planos verticales en viviendas unifamiliares.

## **2. OBRAS DE EDIFICACIÓN**

### **Ámbito de aplicación.**

La fórmula de cálculo de los Costes de Referencia que se expresa a continuación es de aplicación a las obras de edificación cuyo tipo está comprendido en la lista de coeficientes Cm que se acompaña en la página 3 de este documento.

Para los tipos de edificación no comprendidos en la misma, las valoraciones deben realizarse mediante la aplicación de procedimientos no basados en estos valores de referencia, sino en el estudio de las mediciones y precios unitarios contenidos en los proyectos y su comparación con bases de precios elaboradas por organismos competentes.

### **Cálculo del Coste de Referencia.**

Los costes de referencia de una edificación concreta, se determinan a partir de un módulo M de referencia general, ponderado según unos coeficientes debidos al tipo y las condiciones particulares de esa edificación en particular, aplicando la siguiente fórmula:

$$C_r = M \times C_m \times C_a \times C_c \times C_h.$$

**M:** Módulo de Referencia fijado por la Junta de Gobierno del COACM.

Es el coste de referencia unitario de la Ejecución Material de la edificación, con carácter general, en euros por metro cuadrado construido, fijado por la Junta de Gobierno del COACM para el año 2022, mediante actualización del establecido para el año anterior. Su aplicación, para cada tipo de edificación, se realiza mediante su ponderación por los coeficientes particulares Cm establecidos por el COACM para cada tipo de edificación.

El Módulo fijado para el año 2022 es: **M = 430 €.**

**Cm:** Coeficiente de aplicación al Módulo según el tipo de edificación.

Es el coeficiente específico para cada tipo de edificación que se aplica como ponderación del módulo M, estableciendo el coste de referencia general aplicado a ese tipo de edificación particular.

Se incluye en la página 3 de este documento la clasificación de tipos de edificación seguida del listado de sus coeficientes Cm correspondientes, obtenida a partir de la actualización de las Normas de Valoración de Presupuestos de Referencia de Ejecución Material del COACM de años anteriores.

**Ca:** Coeficiente de Ámbito Territorial y Área Geográfica.

Se establecen cuatro Ámbitos Territoriales y Áreas Geográficas, coincidentes con los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo superior y Áreas Geográficas descritos en el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla – La Mancha:

Grupo B, 1,00.

Grupo C, 1,00.

Área 1ª, 0,95.

Área 2ª, 0,90.

De acuerdo con lo especificado en el Anexo II del V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla – La Mancha 2009-2012, aprobado por Decreto 173/2009, de 10 de noviembre y modificado por Decreto 18/2011, de 29 de marzo, el Municipio de Alameda de la Sagra pertenece al área geográfica 1.

**Cc:** Coeficiente de Calidad de Edificación.

Se determina según el tipo de diseño o acabado entre los siguientes valores:

De coste reducido, 0,90.

De coste medio, 1,00.

De coste superior, 1,10.

A los efectos de aplicación de estos coeficientes, se consideran de coste reducido las edificaciones de escasa complejidad estructural o constructiva y materiales básicos, y de coste superior las edificaciones de estructura, instalaciones o acabados de alto coste, calidad o tecnología (fachada ventilada, climatización, domótica,...).

**Ch:** Coeficiente por Rehabilitación.

En el caso de obras de rehabilitación, consideradas como tales las que suponen una intervención en edificaciones existentes, el coste de referencia particularizado se pondera con un coeficiente en atención a la mayor dificultad propia de la intervención sobre edificaciones ya existentes y al carácter total o parcial de la intervención.

Rehabilitación total, 1,20.

Rehabilitación parcial:

De estructura, 0,35.

De instalaciones, 0,35.

De albañilería, 0,20.



De acabados, 0,30.

De demoliciones parciales, 0,35.

### 3. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Su Coste de Referencia se calcula según la fórmula:

**Cr = 0,1 x M x m<sup>2</sup> Superficie Bruta x Cs x Cu x Ce.**

**M:** Modulo de Referencia fijado por la Junta de gobierno del COACM.

**Cs:** Coeficiente de Clasificación de suelo, de los valores siguientes:

Suelo urbanizable, 1.

Suelo urbano, 0,8.

**Cu:** Coeficiente de Uso mayoritario, con los siguientes valores:

Residencial unifamiliar, 1,25.

Residencial plurifamiliar, 1,00.

Industrial, 0,6.

Terciario, 0,7.

En caso de que en un sector o unidad se establezcan zonas diferenciadas de usos distintos, los coeficientes y, por tanto, la valoración del sector o unidad se aplicarán por zonas.

En caso de que se establezcan dos usos como mayoritarios, se hará la media entre ambos coeficientes.

Cuando un ámbito sea exclusivo de uso dotacional, se le aplicará el mismo coeficiente que al uso terciario.

**Ce:** Coeficiente de edificabilidad que se aplicará únicamente para usos residenciales. Tendrá dos decimales, subiendo una unidad el segundo de ellos cuando el tercero sea 5 ó superior y se calculará a partir del coeficiente de edificabilidad bruta de la actuación a urbanizar con la siguiente fórmula:

**Ce = (Eb + 1) / 2**

**Eb:** Coeficiente de Edificabilidad bruta de la actuación.

### 4. EDIFICIOS DIFERENTES

Si en un mismo encargo se incluyen edificios o fases independientes y distintas entre si en la misma o en diferentes parcelas, se calculará separada individualmente los presupuestos de referencia de cada uno.

### 5. EXPEDIENTES DE LEGALIZACIÓN

Las valoraciones de referencia se obtendrán de la misma forma que los proyectos y el módulo de aplicación será el vigente en el momento de entrada del expediente en el registro del Colegio.

### 6. MODIFICACIONES DE PROYECTOS

Se valorarán en proporción a la obra modificada.

### 7. MINORACIÓN EN GRANDES PROMOCIONES

En función de la superficie de la promoción a valorar, se establecen los siguientes coeficientes de minoración aplicables al Módulo:

Desde 5.000 m<sup>2</sup> hasta 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, 0,95.

Mas de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, 0,90.

## COEFICIENTE C<sub>M</sub> DE APLICACIÓN AL MODULO SEGÚN EL TIPO DE EDIFICACIÓN

### 1. EDIFICIOS USO PRINCIPAL RESIDENCIAL C<sub>M</sub>

#### 1.1 VIVIENDAS EN BLOQUE

1.1.1. BLOQUE ABIERTO 1,5

1.1.2. BLOQUE ENTRE MEDIANERAS 1,5

#### 1.2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

1.2.1 ADOSADAS Y ENTRE MEDIANERAS 1,6

1.2.2 PAREADAS 1,7

1.2.3 AISLADAS 1,8

#### 1.3 GARAJES Y ESPACIOS NO HABITABLES EN VIVIENDAS UNIFAMILIARES

1.3.1 PLANTA BAJA 0,8

1.3.2 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS 0,9

1.3.3 PLANTAS SUPERIORES (incluyendo bajo cubiertas) 0,9

#### 1.4 LOCALES PARA INSTALACIONES, TRASTEROS, GARAJES Y LOCALES SIN ACABAR EN EDIFICIOS DE CUALQUIER USO

1.4.1 LOCALES SIN ACABAR EN PLANTAS BAJAS 0,5

1.4.2 LOCALES SIN ACABAR EN PLANTAS BAJO RASANTE 0,9

1.4.3 LOCALES SIN ACABAR EN PLANTAS SUPERIORES 1

#### 1.5 OTROS USOS EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS

1.5.1 COMERCIALES 1,3

1.5.2 OFICINAS 1,3

### 2. NAVES

DE USO INDUSTRIAL O DE LOGÍSTICA 1

DE USO AGRÍCOLA O ALMACENAMIENTO 0,6

SOLO CERRAMIENTO, SOLERA Y CUBIERTA 0,5

**3. EDIFICIOS COMERCIALES**

INSTALACIONES BANCARIAS 2

COMERCIOS 1,6

OFICINAS 1,6

**4. EDIFICIOS ESCOLARES, CULTURALES E INSTITUCIONALES**

GUARDERIAS 1,8

COLEGIOS DE EDUCACIÓN INFANTIL Y PRIMARIA 2

INSTITUTOS EDUCACIÓN SECUNDARIA Y ESPECIAL 2,1

BIBLIOTECAS Y CASAS DE CULTURA RESIDENCIAS 1,9

ESCOLARES 1,8

EDIFICIOS ADMINISTRATIVOS 1,6

**5. EDIFICIOS DE DIVERSIÓN Y OCIO**

CASINOS, CIRCULOS, CLUB SOCIALES 1,8

DISCOTECAS Y SIMILARES 1,8

CINES Y TEATROS DE UNA PLANTA 2

CINES Y TEATROS DE VARIAS PLANTAS 2,5

PALACIO DE CONGRESOS Y MUSEO 2

**6. EDIFICIOS RELIGIOSOS**

CONJUNTO PARROQUIAL, IGLESIAS Y CAPILLAS 1,8

CONVENTOS Y SEMINARIOS 1,8

**7. EDIFICIOS SANITARIOS Y ASISTENCIALES C<sub>M</sub>**

CONSULTORIOS 1,6

CENTROS DE SALUD 2,1

CLÍNICAS Y HOSPITALES 2,6

RESIDENCIAS DE ANCIANOS 1,6

CENTROS SOCIALES 1,5

TANATORIOS 1,5

VELATORIOS 1,3

NICHOS 1,2

PANTEONES 2,5

**8. INSTALACIONES DEPORTIVAS****8.1 Cubiertas**

GIMNASIOS 1,3

POLIDEPORTIVOS 1,6

PISCINAS 1,8

FRONTONES 1,7

**8.2 Al aire libre**

GRADERIOS SIN CUBRIR 0,25

VESTUARIOS 1,3

GRADERIOS CON VESTUARIOS 1,5

PISCINAS 1,1

FRONTONES 0,4

PLAZAS DE TOROS 1,6

PISTAS TERRIZAS SIN DRENAJES 0,05

PISTAS DE HORMIGÓN O ASFALTO 0,1

PISTAS DE CESPED, PAVIMENTOS ESPECIALES Y TERRIZAS CON DRENAJE 0,15

**9. INDUSTRIA HOTELERA**

HOTELES DE 5 ESTRELLAS 2,5

HOTELES DE 4 Y 3 ESTRELLAS 2

HOTELES DE 2 Y 1 ESTRELLAS 1,6

HOSTALES Y PENSIONES DE 2 Y 1 ESTRELLA 1,5

RESTAURANTES DE 5 Y 4 TENEDORES 2,25

RESTAURANTES DE 3 Y 2 TENEDORES 1,75

RESTAURANTES DE 1 TENEDOR 1,5

SALAS DE BANQUETE COMO AMPLIACIÓN DE RESTAURANTES 1,5

BARES 1,4

CAFETERÍAS 1,5

CASAS RURALES Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS 1,6

**10. ADAPTACIONES DE LOCALES**

Se aplicará el coeficiente C<sub>M</sub> correspondiente al uso del local, restando del mismo el siguiente valor de corrección según la situación del local en el edificio:

LOCAL EN PLANTA BAJA C<sub>M</sub> - 0,5LOCAL EN PLANTA BAJO RASANTE C<sub>M</sub> - 0,7LOCAL EN PLANTA PRIMERA Y SIGUIENTES C<sub>M</sub> - 0,8



**FACTORES DE ACTUALIZACIÓN PARA LIQUIDACIONES DE OBRA**

**SISTEMA SIMPLIFICADO (CUADRO DE COEFICIENTES K)**

Este Sistema Simplificado se aplicará siempre que por el Colegiado no se utilice el indicado en lo vigente del R.D. 2512/77 respecto de las Certificaciones Finales de Obra con expresión de Mediciones y Presupuestos resultantes de la misma.

**FECHA DE VISADO COLEGIAL**

	2002 y anteriores	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
2002	1,000																				
2003	1,092	1,000																			
2004	1,094	1,093	1,000																		
2005	1,127	1,126	1,125	1,000																	
2006	1,160	1,140	1,134	1,130	1,000																
2007	1,174	1,166	1,145	1,138	1,135	1,000															
2008	1,200	1,188	1,178	1,156	1,140	1,137	1,000														
2009	1,262	1,240	1,208	1,186	1,174	1,162	1,140	1,000													
2010	1,285	1,263	1,241	1,209	1,187	1,175	1,163	1,145	1,000												
2011	1,298	1,286	1,264	1,242	1,210	1,188	1,176	1,164	1,146	1,000											
2012	1,311	1,299	1,287	1,265	1,243	1,211	1,189	1,177	1,165	1,147	1,000										
2013	1,344	1,312	1,300	1,288	1,266	1,244	1,212	1,190	1,178	1,166	1,148	1,000									
2014	1,357	1,345	1,313	1,301	1,289	1,267	1,245	1,213	1,191	1,179	1,167	1,149	1,000								
2015	1,360	1,349	1,318	1,306	1,292	1,272	1,248	1,219	1,196	1,181	1,170	1,152	1,150	1,000							
2016	1,403	1,361	1,350	1,319	1,307	1,293	1,273	1,249	1,220	1,197	1,182	1,171	1,153	1,151	1,000						
2017	1,421	1,406	1,365	1,354	1,323	1,310	1,297	1,276	1,251	1,222	1,201	1,186	1,175	1,156	1,153	1,000					
2018	1,431	1,423	1,407	1,367	1,355	1,329	1,315	1,299	1,279	1,253	1,223	1,203	1,191	1,179	1,161	1,155	1,000				
2019	1,438	1,434	1,426	1,410	1,370	1,358	1,332	1,318	1,302	1,282	1,256	1,226	1,206	1,194	1,182	1,164	1,158	1,000			
2020	1,445	1,442	1,437	1,428	1,415	1,374	1,361	1,336	1,321	1,306	1,285	1,260	1,229	1,210	1,197	1,186	1,169	1,162	1,000		
2021	1,450	1,447	1,444	1,439	1,430	1,417	1,376	1,363	1,338	1,323	1,308	1,287	1,262	1,231	1,212	1,199	1,188	1,171	1,164	1,000	1,000
2022	1,453	1,451	1,449	1,445	1,441	1,431	1,419	1,377	1,365	1,339	1,325	1,309	1,289	1,263	1,233	1,213	1,201	1,189	1,173	1,065	1,000

**FECHA TERMINACIÓN OBRAS**

**FACTOR DE ACTUALIZACIÓN VIGENTE DESDE OCTUBRE DE 2019 Fa = 9,40**

Alameda de la Sagra, 12 de agosto de 2022.- El Alcalde, Rafael Martín Arcicóllar.

N.ºI.-4134