



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID

C.I.F. P 2804400 F

## ORDENANZA FISCAL NÚMERO 5

### IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

#### I. HECHO IMPONIBLE

##### *ARTÍCULO 1.*

1. Constituye el hecho imponible de este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto, a consecuencia de la transmisión de su propiedad, por cualquier título, o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce limitativo del dominio sobre los referidos bienes.

2. El título a que se refiere el apartado anterior podrá consistir en:

- a) Transmisiones “mortis causa”.
- b) Declaración formal de heredero “ab intestato”.
- c) Negocio jurídico “inter vivos”, sea de carácter oneroso o gratuito.
- d) Enajenación en subasta pública.
- e) Expropiación forzosa.
- f) Expedientes de dominio o actos de notoriedad para inmatricular, reanudar el tracto de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, a menos que se acredite el pago de este impuesto por el título que se alegue.
- g) Cualesquiera otras formas de transmisión de la propiedad.

##### *ARTÍCULO 2.*

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el Padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto al mismo el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

##### *ARTÍCULO 3.*

No se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID

C.I.F. P 2804400 F

Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

## II. EXENCIONES

### *ARTÍCULO 4.*

Están exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:

- a) La constitución y transmisión de derechos de servidumbre
- b) Las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico, o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles.

### *ARTÍCULO 5.*

Asimismo estarán exentos de este impuesto los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquél recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

- a) El Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales, a las que pertenezca el municipio, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las Comunidades Autónomas y de dichas entidades locales.
- b) El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público de análogo carácter a los Organismos autónomos del Estado.
- c) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes.
- d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades de Previsión Social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.
- e) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto a los terrenos afectos a las mismas.
- f) La Cruz Roja Española.
- g) Las personas o entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención en tratados o convenios internacionales.

## III. SUJETOS PASIVOS

### *ARTÍCULO 6.*

1. Tendrán la condición de sujeto pasivo de este impuesto:



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID  
C.I.F. P 2804400 F

- a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, a título lucrativo, el adquirente del terreno o la persona en cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.
  - b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio, a título oneroso, el transmitente del terreno o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.
2. En los supuestos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 33 de la Ley General Tributaria, que adquiera el terreno a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

#### IV. BASE IMPONIBLE

##### ARTÍCULO 7.

1. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años.

2. Para determinar el importe del incremento real a que se refiere el apartado anterior se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.

3. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado anterior por el correspondiente porcentaje anual, que será:

| <i>Número de años</i>                                                                                        | <i>Porcentaje anual</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre uno y cinco años        | 3                       |
| b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre seis y diez años        | 2,4                     |
| c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre once y quince años      | 2                       |
| d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre dieciséis y veinte años | 2                       |

##### ARTÍCULO 8.

A los efectos de determinar el período de tiempo en que se ha puesto de manifiesto el incremento de valor se tomarán tan sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior transmisión del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID

C.I.F. P 2804400 F

anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que tengan en consideración las fracciones de años.

En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

#### *ARTÍCULO 9.*

1. En las transmisiones de terrenos se considerará como valor de los mismos, al tiempo del devengo de este impuesto, el que tengan fijados en dicho momento a los efectos del impuesto sobre bienes inmuebles urbanos.

2. No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo al mismo. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

#### *ARTÍCULO 10.*

En la constitución y transmisión de derechos reales de goce, limitativos del dominio, sobre terrenos de naturaleza urbana, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor definido en el artículo anterior que represente, respecto del mismo, el valor de los referidos derechos calculados según las siguientes reglas:

- a) En el caso de constituirse un derecho de usufructo temporal, su valor equivaldrá a un 2 por 100 del valor del terreno por cada año de duración del mismo, sin que pueda exceder del 70 por 100 de dicho valor.
- b) Si el usufructo fuese vitalicio, su valor, en el caso de que el usufructuario tuviese menos de veinte años, será equivalente al 70 por 100 del valor del terreno, minorándose esta cantidad en un 1 por 100 por cada año que exceda de dicha edad, hasta el límite mínimo del 10 por 100 del expresado valor.
- c) Si el usufructo se establece a favor de una persona jurídica por un plazo indefinido o superior a treinta años se considerará como una transmisión de la propiedad plena del terreno sujeta a condición resolutoria, y su valor equivaldrá al 100 por 100 del terreno usufructado.
- d) Cuando se transmita un derecho de usufructo ya existente, los porcentajes expresados en las letras a), b) y c) anteriores se aplicarán sobre el valor del terreno al tiempo de dicha transmisión.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID

C.I.F. P 2804400 F

- e) Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad, su valor será igual a la diferencia entre el valor del terreno y el valor del usufructo, calculado este último según las reglas anteriores.
- f) El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar al 75 por 100 del valor de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos las reglas correspondientes a la valoración de los usufructos temporales o vitalicios según los casos.
- g) En la constitución o transmisión de cualesquiera otros derechos reales de goce limitativos del dominio distintos de los enumerados en las letras a), b), c), d) y f) de este artículo y en el siguiente, se considerará como valor de los mismos, a los efectos de este impuesto:
  - El capital, precio o valor pactado al constituirlos, si fuese igual o mayor que el resultado de la capitalización, al interés legal del dinero fijado que la ley de Presupuesto General del Estado de su renta o pensión.
  - Este último, si aquél fuese menor.

#### *ARTÍCULO 11.*

En la constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno o del derecho a realizar la construcción bajo suelo, sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del valor que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o en subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquéllas.

#### *ARTÍCULO 12.*

En los supuestos de expropiación forzosa, el porcentaje correspondiente se aplicará sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno.

#### *ARTICULO 12.BIS.*

Cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, se tomará, como valor del terreno, o de la parte de éste que corresponda según las reglas contenidas en el apartado anterior, el importe que resulte de aplicar a los nuevos valores catastrales las reducciones siguientes:

- a) Primer año = 60 por 100
- b) Segundo año = 50 por 100
- c) Tercer año = 50 por 100
- d) Cuarto año = 40 por 100
- e) Quinto año = 40 por 100



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID

C.I.F. P 2804400 F

La reducción prevista en este apartado no será de aplicación en los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva de carácter general sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

## **V. CUOTA TRIBUTARIA**

### *ARTÍCULO 13.*

- 1.- La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el tipo del 25 por 100.
- 2.- La cuota íntegra del Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
- 3.- La cuota líquida del Impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, la bonificación a que se refiere el apartado siguiente.
- 4.- Las transmisiones “mortis causa” referentes a la vivienda habitual del causante, siempre que los adquirentes sean el cónyuge, los descendientes o los ascendientes por naturaleza o adopción, disfrutarán de una bonificación del 25 por 100 de la cuota.

## **VI. DEVENGO**

### *ARTÍCULO 14.*

1. El impuesto se devenga:
  - a) En la fecha de la transmisión, cualquiera que sea la forma, modo o título por el que se realice.
  - b) Cuando se constituya o transmita cualquier derecho real de goce limitativo del dominio, en la fecha en que tenga lugar la constitución o transmisión.

### *ARTÍCULO 15.*

1. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente por resolución firme haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución del acto o contrato determinante de la transmisión del terreno o de la constitución o transmisión del derecho real de goce sobre el mismo, el contribuyente tendrá derecho a la devolución del impuesto satisfecho, siempre que dicho acto o contrato no le hubiere producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de cinco años desde que la resolución quedó firme entendiéndose que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deban efectuar las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1.295 del Código Civil. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declara por incumplimiento de las obligaciones del sujeto pasivo del impuesto no habrá lugar a devolución alguna.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID

C.I.F. P 2804400 F

2. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimará la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

3. En los actos o contratos en que medie alguna condición, su calificación se hará con arreglo a las prescripciones contenidas en el Código Civil. Si fuese suspensiva, no se liquidará el impuesto hasta que éste se cumpla. Si la condición fuese resolutoria se exigirá el impuesto, desde luego a reserva, cuando la condición se cumpla de hacer la oportuna devolución según la regla del apartado uno anterior.

## **VII. GESTIÓN DEL IMPUESTO**

### **OBLIGACIONES MATERIALES Y FORMALES**

#### ***ARTÍCULO 16.***

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento declaración, según el modelo determinado por el mismo conteniendo los elementos de la relación tributaria imprescindibles para practicar la liquidación procedente.

2. Dicha declaración deberá ser presentada en los siguientes plazos, a contar desde la fecha en que se produzca el devengo del impuesto:

- a) Cuando se trate de actos inter vivos, el plazo será de treinta días hábiles.
- b) Cuando se trate de actos por causa de muerte el plazo será de seis meses, prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo.

3. A la declaración se acompañarán los documentos en el que consten los actos o contratos que original la imposición, copia del último recibo del impuesto sobre bienes inmuebles o de la contribución territorial y cuantos documentos, croquis o certificados que sean necesarios para la identificación de los terrenos.

#### ***ARTÍCULO 17.***

Las liquidaciones del impuesto se notificarán íntegramente a transmitente y adquirente, con indicación del plazo de ingreso y expresión de los recursos procedentes.

#### ***ARTÍCULO 18.***

Con independencia de lo dispuesto en el apartado primero del artículo 16, están igualmente obligados a comunicar al Ayuntamiento la realización del hecho imponible en los mismos plazos que los sujetos pasivos.

- a) En los supuestos contemplados en la letra a) del artículo sexto de la presente ordenanza, siempre que se hayan producido por negocio jurídico inter vivos, el donante o la persona que constituya o transmita el derecho real de que se trate.



AYUNTAMIENTO  
DE  
COLMENAREJO  
28270 MADRID

C.I.F. P 2804400 F

- b) En los supuestos contemplados en la letra b) de dicho artículo, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

#### *ARTÍCULO 19.*

Asimismo, los notarios estarán obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre, relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este impuesto, con excepción de los actos de última voluntad. También estarán obligados a remitir dentro del mismo plazo, relación de los documentos privados comprensivos de los mismo hechos, actos o negocios jurídicos que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas. Lo prevenido en este apartado se entiende sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en la Ley General Tributaria.

### **Garantías**

#### *ARTÍCULO 20.*

Los actos de gestión, liquidación, recaudación e inspección del Impuesto serán revisables conforme al procedimiento aplicable a la Entidad que los dicte, que, para la entidad local será el establecido en la Ley 39/1988 reguladora de las Haciendas Locales.

#### *ARTÍCULO 21.*

En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias, así como a la determinación de las sanciones que por las mismas corresponden en cada caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la completan y desarrollan.

#### *DISPOSICIÓN ADICIONAL UNICA.*

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.

#### *DISPOSICIÓN FINAL UNICA.- APROBACIÓN, ENTRADA EN VIGOR Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL.*

La presente Ordenanza fiscal, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 30 de octubre de 2.003, comenzará a regir, una vez publicada su redacción definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con efectos de 1 de enero de 2.004, y continuará vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación. En caso de modificación parcial de esta Ordenanza fiscal, los artículos no modificados continuarán vigentes.