



AYUNTAMIENTO DE GUILLENA

Nº 2. ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Artículo 1.º Preceptos generales.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 15.1, 59 a 77, ambos inclusive, 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, el Ayuntamiento de Guillena, acuerda fijar los elementos necesarios para la determinación de las cuotas tributarias del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y aprobar la modificación de la ordenanza fiscal reguladora del mismo.

Artículo 2.º Objeto.

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 3.º Hecho imponible.

1. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales, sitos en el término municipal:
 - a. De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
 - b. De un derecho real de superficie.
 - c. De un derecho real de usufructo.
 - d. Del derecho de propiedad.
2. La realización del hecho imponible que corresponda de entre los definidos en el apartado anterior por el orden en él establecido determinará la no sujeción del inmueble a las restantes modalidades en el mismo previstas.
3. A los efectos de este impuesto tendrán la consideración de bienes inmuebles rústicos, de bienes inmuebles urbanos y de bienes inmuebles de características especiales los definidos como tales en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.



AYUNTAMIENTO DE **GUILLENA**

Artículo 4.º Sujetos pasivos.

1. Son sujetos pasivos las personas físicas o jurídicas o las entidades a las que se refiere el artículo 35.4 de la ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostente la titularidad del derecho que en cada caso sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.

2. Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común. Los Ayuntamientos repercutirán la totalidad de la cuota líquida del impuesto en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos del mismo, hagan uso mediante contra-prestación de sus bienes demaniales o patrimoniales. Asimismo, el sustituto del contribuyente podrá repercutir sobre los demás concesionarios la parte de la cuota líquida que les corresponda en proporción a los cánones que deban satisfacer cada uno de ellos.

Artículo 5.º Exenciones.

1. Exenciones directas de aplicación de oficio:

- Los que sean propiedad del Estado, de las Comunidades Autónomas o de las Entidades Locales que estén directamente afectos a la seguridad ciudadana y a los servicios educativos y penitenciarios, así como los del Estado afectos a la Defensa Nacional.
- Los bienes comunales y los montes vecinales en mano común.
- Los de la Iglesia Católica, en los términos previstos en el Acuerdo entre el Estado Español y la Santa Sede sobre asuntos económicos, de 3 de enero de 1979, y los de las Asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos en virtud de lo dispuesto en el artículo 16 de la Constitución.
- Los de la Cruz Roja Española.
- Los inmuebles a los que sea de aplicación la exención en virtud de Convenios Internacionales en vigor y, a condición de reciprocidad, los de los Gobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática, consular, o a sus organismos oficiales.
- La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho, siempre que la densidad del arbolado sea la propia o normal de la especie de que



AYUNTAMIENTO DE GUILLENA

se trate.

- Los terrenos ocupados por las líneas de ferrocarriles y los edificios enclavados en los mismos terrenos, que estén dedicados a estaciones, almacenes o a cualquier otro servicio indispensable para la explotación de dichas líneas. No están exentos, por consiguiente, los establecimientos de hostelería, espectáculos, comerciales y de esparcimiento, las casas destinadas a viviendas de los empleados, las oficinas de la dirección ni las instalaciones fabriles.

2. Exenciones directas de carácter rogado:

1. Los bienes inmuebles que se destinen a la enseñanza por centros docentes acogidos, total o parcialmente, al régimen de conciertos educativos, en cuanto a la superficie afectada a la enseñanza concertada. (Esta exención deberá ser compensada por la Administración competente).

2. Los declarados expresa e individualizadamente monumento o jardín histórico de interés cultural, mediante Real Decreto en la forma establecida por el artículo 9 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, e inscritos en el Registro General a que se refiere su artículo 12 como integrantes del Patrimonio Histórico Español, así como los comprendidos en las disposiciones adicionales primera, segunda y quinta de dicha Ley. Esta exención no alcanzará a cualesquiera clases de bienes urbanos ubicados dentro del perímetro delimitativo de las zonas arqueológicas y sitios y conjuntos históricos, globalmente integrados en ellos, sino, exclusivamente, a los que reúnan las siguientes condiciones:

- En zonas arqueológicas, los incluidos como objeto de especial protección en el instrumento de planeamiento urbanístico a que se refiere el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

- En sitios o conjuntos históricos, los que cuenten con una antigüedad igual o superior a cincuenta años y estén incluidos en el catálogo previsto en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico como objeto de protección integral en los términos previstos en el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio.

3. La superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas sujetas a proyectos de ordenación o planes técnicos aprobados por la Administración forestal. Esta exención tendrá una duración de quince años, contados a partir del período impositivo siguiente a aquél en que se realice su solicitud.

3. Exenciones potestativas:

1. Se establece, por razón de criterios de eficiencia y economía en la Gestión



AYUNTAMIENTO DE GUILLENA

Recaudatoria del tributo, la exención de los inmuebles rústicos y urbanos cuya cuota líquida no supere la cuantía de (4) euros.

Artículo 6.º Bonificaciones.

1. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, siempre que así se solicite por los interesados antes del inicio de las obras, los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria tanto de obra nueva como de rehabilitación equiparable a ésta, y no figuren entre los bienes de su inmovilizado.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente a aquel en que se inicien las obras hasta el posterior a la terminación de las mismas, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción efectiva, y sin que, en ningún caso, pueda exceder de tres períodos impositivos. Para disfrutar de la mencionada bonificación, los interesados deberán cumplir los siguientes requisitos:

* Promoción inmobiliaria documentación a presentar en todos los casos independientemente del estado en que se encuentren las obras.

1. Fotocopia del recibo/s del I.B.I. (Documento indispensable para la identificación de la Finca).
2. Fotocopia, NIF, del solicitante. (DNI del representante y acreditación de la representación).
3. Fotocopia del último balance de situación presentado a Hacienda donde se demuestra que la finca o fincas no forman parte del inmovilizado de la empresa.
4. Fotocopia del recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas en el municipio donde están ubicadas las obras (Epígrafe 833.2- Promoción Inmobiliaria de Edificaciones).

* Obras de Construcción Iniciadas y no finalizadas: (Además de la documentación General se aportará).

1. Fotocopia de los Planos de situación y emplazamiento de la nueva construcción.
2. Fotocopia de la escritura de propiedad de la finca.
3. Certificado del arquitecto director de las obras donde conste la fecha de inicio de las obras de urbanización o bien fotocopia del acta de replanteo. (En el caso de que las obras afecten a diversas parcelas, en este certificado se deberá hacer constar la fecha de inicio



AYUNTAMIENTO DE GUILLENA

de las obras en cada una de las parcelas.

4. Certificado del estado actual de las obras.

* En el caso de Obras de Construcción finalizadas: (Además de la documentación General se aportará):

1. Fotocopia de los Planos de situación y emplazamiento de la nueva construcción.
2. Fotocopia de la escritura de obra nueva de la finca.
3. Certificado final de obras de construcción visado por el Colegio de Arquitectos.
4. Fotocopia del impreso 902 de declaración de alta de nueva construcción, presentado ante la Oficina del Catastro Municipal, o ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de Sevilla Provincia.

* Obras de urbanización documentación a presentar en todos los casos independientemente del estado en que se encuentren las obras.

1. Fotocopia del recibo/s del I.B.I. (Documento indispensable para la identificación de la Finca).
2. Fotocopia, NIF, del solicitante.(DNI del representante y acreditación de la representación).
3. Fotocopia del ultimo balance de situación presentado a Hacienda donde se demuestra que la finca o fincas no forman parte del inmovilizado de la empresa.
4. Fotocopia del recibo del Impuesto sobre Actividades Económicas en el municipio donde están ubicadas las obras (Epígrafe 833.1-Promoción Inmobiliaria de terrenos).

* Obras de Urbanización Iniciadas y no finalizadas: (Además de la documentación general se aportará):

1. Fotocopia de los Planos de situación y emplazamiento de la urbanización.
2. Fotocopia de la escritura de protocolarización del proyecto de Reparcelación.
3. Certificado del arquitecto director de las obras donde conste la fecha de inicio de las obras de urbanización o bien fotocopia del acta de replanteo.
4. Certificado del estado actual de las obras.

* En el caso de Obras de Urbanización finalizadas: (Además de la documentación general se aportará)

1. Fotocopia de los Planos de situación y emplazamiento de la urbanización.
2. Fotocopia de la escritura de protocolarización del proyecto de Reparcelación.



AYUNTAMIENTO DE GUILLENA

3. Certificado final de obras de urbanización visado por el Colegio de Arquitectos.
4. Fotocopia del impreso 902 de declaración de alta de la Urbanización, presentado ante la Oficina del Catastro Municipal, o ante el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de Sevilla Provincia.

La solicitud de la bonificación se puede formular desde que se puede acreditar el inicio de obras. El disfrute de la bonificación está subordinado a la solicitud y concesión de la misma, ya que tiene carácter rogado, dicha solicitud podrá formularse antes de que se produzca el devengo del impuesto o se gire la correspondiente liquidación, o bien girada esta, dentro del plazo para recurrirla.

Si las obras de nueva construcción o de rehabilitación integral afectan a diversos solares, en la solicitud se detallarán las diferentes referencias catastrales.

2. Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, durante los tres periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres períodos impositivos de duración de la misma y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite, previa presentación de la siguiente documentación:

1. El Certificado final de las obras de construcción de que se trate, mediante certificación del Técnico Director de las obras, visado por el Colegio Oficial competente.
2. Cédula de calificación provisional o definitiva de Viviendas de Protección Oficial, inscrita en el Registro de la Propiedad.
3. Recibo o Liquidación remitida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, si la referencia catastral no figurase en la escritura pública.
4. Fotocopia de plano, catastral, se situación de la vivienda.
5. Fotocopia de la escritura de propiedad, o nota simple del Registro de la Propiedad.

En aras de una mayor simplificación y racionalización, no será necesaria la presentación individual de la solicitud de cada uno de los interesados en la concesión de la bonificación por VPO, siempre y cuando se hubiese solicitado y concedido la oportuna Licencia Urbanística para la construcción e internamente los documentos indicados con anterioridad consten en el expediente o bien sean aportados por uno de los afectados. Este Ayuntamiento considera que con la petición de la Licencia de Construcción, de VPO, se están solicitando todos los beneficios inherentes al citado tipo de vivienda protegida,



AYUNTAMIENTO DE GUILLENA

con lo que considera cumplimentado el trámite de presentación de la solicitud.

3. Tendrán derecho a una bonificación del 95 por 100 de la cuota íntegra y, en su caso, del recargo del impuesto a que se refiere el artículo 134 de la presente Ley, los bienes rústicos de las Cooperativas Agrarias y de Explotación Comunitaria de la Tierra, en los términos establecidos en la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen fiscal de las Cooperativas.

4. Tendrán derecho a una bonificación del 50% de la cuota íntegra del impuesto los inmuebles en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

Esta declaración se realizará por el Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por el voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

5. Tendrán derecho a una bonificación del 10 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, las familias numerosas cuyo inmueble tenga un valor catastral no superior a la media de los valores catastrales del municipio, siempre y cuando la vivienda sea la única propiedad de la que dispone la unidad familiar y sus miembros se encuentren empadronados en la localidad.

Para beneficiarse de dicha bonificación es requisito su solicitud en el Ayuntamiento en el período habilitado que será del 1 de enero al 28 de febrero de cada año natural. El Ayuntamiento publicará anualmente en su página web, al comienzo de cada año, el valor medio catastral de la vivienda en el municipio.

La documentación a aportar será:

— Carnet de familia numerosa expedido por la Junta de Andalucía.

— Recibo de IBI del año anterior a la solicitud.

Certificado de empadronamiento colectivo en el domicilio para el que se solicita la bonificación.

6. Bonificación por instalación de energía solar térmica y/o eléctrica.

A solicitud del obligado tributario, disfrutarán de una bonificación del 25% de la cuota íntegra del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana los inmuebles de uso residencial que hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico y/o



AYUNTAMIENTO DE GUILLENA

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 por la Administración competente.

La bonificación prevista en este apartado se aplicará para un periodo de CINCO años desde el siguiente a su instalación en el supuesto de instalación de energía solar eléctrica y de tres años desde el siguiente a su instalación en el caso de que se trate de una instalación de energía solar térmica.

Es un requisito indispensable para su concesión que la obra de instalación de estos sistemas de aprovechamiento de la energía solar haya contado con la licencia municipal de obra correspondiente. Para el caso en que no conste, en los antecedentes que obran en este Ayuntamiento, que esta instalación fundamento del beneficio fiscal, haya estado amparada por la preceptiva licencia de obra, se requerirá al interesado para que proceda a su regularización.

Las bonificaciones se otorgarán previa solicitud del interesado en el Registro General del Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal (OPAEF), ya que en dicha entidad se encuentra delegada la gestión de este tributo, en el que se hará constar los siguientes datos (en su caso habrá que presentar la información adicional exigida por dicho organismo):

- Nombre y apellido del titular de la finca.
- Indicación de la parcela catastral y fotocopias del último recibo del IBI.
- Certificado de un instalador autorizado que acredite la fecha de instalación del sistema para el aprovechamiento térmico y/o eléctrico de la energía proveniente del sol.
- Copia de la licencia de obras de la instalación o, en su caso, declaración responsable.

La presente bonificación no será de aplicación a los inmuebles que, por aplicación del RD 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, o por cualquier otra norma en vigor, estén obligados a incorporar estos sistemas para el ahorro de energía.

Las solicitudes para la tramitación de las bonificaciones deben hacerse antes del 31 de diciembre del año precedente al inicio de su aplicación.



AYUNTAMIENTO DE **GUILLENA**

Artículo 7.º Base imponible y base liquidable.

1. La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.
2. La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar, en su caso, en la base imponible la reducción a que se refieren los artículos 67 a 70, ambos inclusive, 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.
3. La base liquidable se notificará conjuntamente con la base imponible en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluirá la motivación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base que corresponda al inmueble así como de los importes de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral en este impuesto.
4. Cuando se produzcan alteraciones de términos municipales y mientras no se apruebe una nueva Ponencia de valores, los bienes inmuebles que pasen a formar parte de otro municipio mantendrán el mismo régimen de asignación de bases imponibles y liquidables que tuvieran en el de origen.
5. En los procedimientos de valoración colectiva la determinación de la base liquidable será competencia de la Dirección General del Catastro y recurrible ante los Tribunales Económico-Administrativos del Estado.
6. Para el valor de los bienes inmuebles, tanto urbano como rústico, y el procedimiento para la fijación de los mismos, se estará a lo dispuesto en los artículos 65 a 70, ambos inclusive, 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.



AYUNTAMIENTO DE **GUILLENA**

Artículo 8.º Cuota tributaria, Tipo de gravamen y Recargo por inmuebles desocupados.

1. La cuota tributaria de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.
2. El tipo de gravamen será:
 - a) Para bienes de naturaleza urbana, el 0,55%.
 - b) Para bienes de naturaleza rústica, el 1,15 %.
 - c) Para los bienes inmuebles de características especiales, será el 1,30%.
3. En el caso de inmuebles de uso residencial propiedad de entidades financieras que se encuentren desocupados con carácter permanente y que no se hayan puesto a disposición mediante alquiler social o formulas análogas, se aplicara un recargo del 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto.
Dicho recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo y al que resultarán aplicable, en lo no previsto en este párrafo, sus disposiciones reguladoras, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente , una vez constatada la desocupación del inmueble, juntamente con el acto administrativo por el que ésta se declare.

Artículo 9.º Período impositivo y devengo.

1. El impuesto se devengará el primer día del período impositivo.
2. El período impositivo coincide con el año natural.
3. Los hechos, actos y negocios que deben ser objeto de declaración o comunicación ante el Catastro Inmobiliario tendrán efectividad en el devengo de este impuesto inmediatamente posterior al momento en que produzcan efectos catastrales.
La efectividad de las inscripciones catastrales resultantes de los procedimientos de valoración colectiva y de determinación del valor catastral de los bienes inmuebles de características especiales coincidirá con la prevista en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Artículo 10.º Gestión.

1. La gestión del impuesto se efectúa a partir del Padrón que se formará semestralmente para cada término municipal, y que estará constituido por censos comprensivos de los



AYUNTAMIENTO DE **GUILLENA**

bienes inmuebles, sujetos pasivos y valores catastrales, y separadamente para los bienes de naturaleza urbana, y de naturaleza rústica, éste último coincidiendo con un solo padrón. Dichos Padrones estarán a disposición del público en las oficinas municipales.

2. En cuanto a las inclusiones, exclusiones o alteración de datos contenidos en los catastros, elaboración de ponencias, formación de padrones, reclamaciones, liquidación formación de padrones, inspección, se estará a lo dispuesto en los artículos 77 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, reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

3. Por los interesados se podrá solicitar la división de la cuota en el IBI por cotitularidad. A tal efecto, para que proceda la división será indispensable que el solicitante facilite los datos personales y el domicilio de los restantes obligados al pago, así como la proporción en que cada uno de ellos participe en el dominio o derecho transmitido. Para ello, deberá aportar la siguiente documentación:

- Copia del DNI del interesado y, en su caso, documento que acredite la representación.
- Copia del documento público que acredite la proporción en que cada titular participe en el dominio o derecho sobre el inmueble.
- Nota del Registro actualizada, si procede.

Artículo 11.º Infracciones y sanciones tributarias.

1. En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como a las sanciones que a las mismas correspondan en cada caso, se aplicarán las normas contenidas en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementen y la desarrollen.

2. La imposición de sanciones no suspenderá en ningún caso, la liquidación y cobro de las cuotas devengadas no prescritas.

Artículo 12. Intereses de demora en los acuerdos de aplazamiento o fraccionamiento de pago que hubieran sido solicitados en período voluntario (aplicable exclusivamente al impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica).

De conformidad con lo previsto en el artículo 10 del TRLRHL, no se exigirá interés de demora en los acuerdos de aplazamiento o fraccionamiento de pago que



AYUNTAMIENTO DE GUILLENA

hubieran sido solicitados en período voluntario para el pago de este impuesto, siempre que el pago total de estas se produzca en el mismo ejercicio que el de su devengo. Al encontrarse delegada la gestión tributaria de este impuesto en el Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal, será necesario presentar la documentación que requiera dicho organismo.

Disposición final. La Presente Ordenanza, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la provincia, manteniéndose en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Disposición derogatoria única. A partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza Fiscal quedan derogadas todas las disposiciones municipales de igual o inferior rango sobre materia objeto de la presente Ordenanza Fiscal.

APROBACIÓN:

- BOP N° 300 DE 30-12-2014.

MODIFICACIONES:

- BOP N° 298 DE 28-12-2017.

- BOP N° 301 DE 31-12-2018.

- BOP N° 165 DE 19-07-2021.