

Artículo 4. 1. Tendrán la condición de solares:

a) Los municipios en que exista Plan General, las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

1º Que estén urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan, y si este no las concretare, que además de contar con los servicios de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintada de aceras.

2º Que tengan señaladas las alineaciones y rasantes.

b) En los municipios en los que no exista Plan General Municipal, las superficies del suelo urbano aptas para la edificación que, además de contar con los servicios de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada y encintada de aceras.

2. Tendrán la calificación de terrenos urbanos:

a) En los municipios en los que exista Plan General:

1º Los que el propio Plan incluya como tales por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

2º Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización.

3º Los que sin contar con los citados servicios estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que el mismo Plan determine.

b) En los municipios que carezcan de Plan General Municipal o de normas de ordenación complementarias de planeamiento.

1º Los que dispongan de los mismos servicios citados en el párrafo primero del apartado 2,a) de este artículo.

2º Los que, son contar con los citados servicios, estén comprendidos en áreas consolidadas de edificación, al menos en la mitad de su superficie.

3. Tendrán la calificación de terrenos urbanizables programados:

a) En los municipios que exista Plan General Municipal:

1º Los terrenos que el Plan General declare en principio aptos para ser urbanizados y estén incluidos entre los que deban ser urbanizados, según el programa del propio Plan.

2º Los que deban ser urbanizados mediante la aprobación de un programa de actuación urbanística, una vez que éste haya sido definitivamente aprobado.

b) En los municipios que carezcan de Plan General o de normas de ordenación complementarias o subsidiarias del planeamiento se equiparán a suelo urbanizable programado los terrenos calificados como de reserva urbana en los programas de actuación o en Planes generales aprobados conforme a la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, incluso en sus adiciones y modificaciones.

### CAPITULO TERCERO

**Exenciones.**

**Sección Primera.— Exenciones subjetivas.**

Artículo 5. 1. Estarán exentos del pago del impuesto los incrementos del valor correspondientes, cuando la obligación de satisfacer el impuesto recaiga, como contribuyente, sobre las siguientes personas o Entidades:

a) El Estado y sus Organismos autónomos.

b) La provincia a que el municipio pertenezca.

c) El Municipio de la imposición y demás Entidad locales integradas o en las que se integre dicho municipio y los consorcios en que formen parte.

d) Las instituciones que tengan la calificación de benéficas o benéfico-docentes.

e) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las Mutualidades y Montepíos que tengan el carácter de Entidades de previsión social y se hallen constituidas e inscritas por cumplir los requisitos establecidos en la Ley 33/1984, de 2 de agosto.

f) Las personas o Entidades a cuyo favor se haya reconocido la exención por tratados o convenios internacionales.

g) Los titulares de concesiones administrativas revertibles respecto de los terrenos afectados a las mismas.

2. Igualmente gozarán de exención en la modalidad prevista en la letra b) del artículo 2º, los incrementos de valor que experimenten:

a) Los terrenos destinados a Centros de enseñanza que cuenten con autorización de la Administración educativa competente.

b) Los pertenecientes a RENFE.

c) Los terrenos pertenecientes a la Iglesia Católica.

Estos terrenos exentos perderán tal beneficio y quedarán sometidos a gravamen cuando se produzca la transmisión de la propiedad o la constitución o transmisión de derechos reales de goce sobre los mismos.

**Sección Segunda.— Exenciones objetivas.**

Artículo 6.— Estarán exentos los incrementos de valor que se manifiesten a consecuencia de los siguientes actos que determina el artículo 23 del Decreto-Ley 12/1973, de 30 de noviembre.

a) Las operaciones de concentración o agrupación de empresas en los términos que determina el artículo 13 de la Ley 76/1980, de 26 de

diciembre.

Para aplicar esta exención, el contribuyente debe aportar la Orden del Ministerio de Hacienda que otorgue el beneficio.

b) Las aportaciones de bienes y derechos realizados por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.

c) La constitución y transmisión de cualesquiera derechos de servidumbre.

### CAPITULO CUARTO

**Sujeto pasivo.**

Artículo 7.— Estarán obligados al pago del Impuesto en concepto de contribuyentes:

a) En la modalidad a que se refiere el apartado b) del artículo 2 de esta Ordenanza, la persona jurídica titular de la propiedad del terreno o del derecho real.

b) En las transmisiones a título lucrativo, el adquirente.

c) En las transmisiones a título oneroso, el transmitente.

Artículo 8.— Tendrán la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente el adquirente en las transmisiones a título oneroso, salvo en aquellos casos en que el transmitente sea una de las personas o entidades que disfruten de exención subjetiva.

Artículo 9. 1. En todo caso, el sustituto del contribuyente podrá repercutir a este el importe del gravamen.

2. Si la adquisición de una vivienda se realiza por su inquilino en ejercicio de los derechos de tanteo o retracto, mediante capitalización de la renta a los tipos establecidos en el artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la cuota del Impuesto se repartirá entre el propietario y el inquilino según la antigüedad del arrendamiento, y, en consecuencia, éste no podrá repercutir sobre aquél la parte que a él le corresponda sufragar.

3. La parte a sufragar por el inquilino se fijará conforme a los siguientes porcentajes:

	Porcentaje
Hasta cinco años de antigüedad del arrendamiento, el . . . . .	20
De más de cinco años hasta diez, el . . . . .	30
De más de diez hasta quince años, el . . . . .	40
De más de quince hasta veinte años, el . . . . .	50
De más de veinte hasta treinta años . . . . .	60
De más de treinta hasta cuarenta años, el . . . . .	70
De más de cuarenta hasta cincuenta años, el . . . . .	80
De más de cincuenta años, el . . . . .	90

### CAPITULO QUINTO

**Base imponible.**

Artículo 10.— La base imponible del Impuesto será la diferencia entre los valores corrientes en venta del terreno al comenzar y al terminar el período impositivo, o valores inicial y final, respectivamente.

Artículo 11. 1. El valor final será el fijado en el Índice de tipos unitarios del valor corriente en venta de los terrenos enclavados en el término municipal y sus reglas de aplicación legalmente aprobados, para el año en que se produzca el devengo del Impuesto sin que pueda tomarse en consideración el declarar por los interesados.

2. Si al comienzo de un nuevo período bienal de valoración no estuvieran aprobados por el Ayuntamiento los tipos unitarios, se tomarán en consideración los correspondientes al anterior bienio.

3. La estimación hecha, de conformidad con lo dispuesto en los apartados anteriores, será susceptible en el momento de la liquidación del Impuesto, de un aumento o disminución de hasta un 20 por 100 sobre los tipos unitarios para el período respectivo, teniendo en cuenta los siguientes factores:

a) Configuración del terreno en relación con fachadas a vías públicas, profundidad, aprovechamiento, distribución de las edificaciones y otras circunstancias análogas.

b) Características naturales del terreno y mayores o menores gastos para levantar o cimentar las edificaciones sobre él.

4. La aplicación de este aumento o disminución queda condicionada a su concreción en las Reglas de aplicación del Índice de tipos unitarios.

Artículo 12. 1. El valor inicial se determinará conforme a los valores del Índice y Reglas de aplicación vigentes en la fecha del comienzo del período impositivo.

Artículo 12. 1. El valor inicial se determinará conforme a los valores del Índice y Reglas de aplicación vigentes en la fecha del comienzo del período impositivo.

2. Cuando no existan estimaciones periódicas aprobadas por el Ayuntamiento para la fecha de iniciación del período impositivo, la Administración gestora podrá tomar en cuenta los que consten en los títulos de adquisición del transmitente o que resulten de valoraciones oficiales, practicadas en aquella época en virtud de expedientes de expropiación forzosa, compra o venta de fincas por la Corporación, así como las derivadas de la comprobación del valor a efectos de la liquidación de los Impuestos Generales sobre Sucesiones, Transmisiones Patrimoniales