

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 Iglesias 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.

Art. 6º. 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 IV.— Sujeto pasivo

Art. 7º. Estarán obligados al pago del impuesto en concepto de contribuyentes:

- a) En la modalidad a que se refiere el apartado b) del artículo 2º 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.

Art. 8º. 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 disfrutan de exención subjetiva.

Art. 9º.1. En todo caso, el sustituto del contribuyente podrá repercutir a éste 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, el	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 V.— Base imponible

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

Art. 11º.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 declarado por los interesados.

2. Si al comienzo de un nuevo periodo 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 fijados para el periodo 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.

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

2. Cuando no existan estimaciones periódicas aprobadas por el Ayuntamiento para la fecha de iniciación del periodo 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 y actos Jurídicos Documentados e Impuesto de Derechos Reales.

3. En los supuestos de expropiación forzosa previstos en el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, se estará a lo dispuesto en el artículo 188, tercero, de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.

Art. 13º.1. El valor inicial así determinado se incrementará con:

- a) El valor de las mejoras permanentes realizadas en el terreno sujeto durante el periodo de imposición y subsistentes al finalizar el mismo.
- b) Cuantas contribuciones especiales se hubieren devengado, por razón del terreno, en el mismo periodo. Cuando se trate de terrenos edificados, para determinar la parte proporcional de contribuciones especiales al terreno, se tendrá en cuenta los siguientes porcentajes, en relación con la antigüedad de la construcción beneficiada.

2. A los efectos de la letra b) del número anterior, se tomarán como años completos el de obra nueva y el del devengo del Impuesto, y el contribuyente deberá probar la antigüedad de la edificación, mediante la aportación de la escritura de declaración de obra nueva, certificado de terminación de obra extendido por el Colegio de Arquitectos y alta en Contribución Urbana.

	Porcentaje
Hasta diez años de antigüedad	40
De más de diez hasta veinticinco años	50
De más de veinticinco hasta cincuenta años	60
De más de cincuenta hasta setenta y cinco años	70
De más de setenta y cinco años	80

2. A los efectos de la letra b) del número anterior, se tomarán como años completos el de obra nueva y el del devengo del Impuesto, y el contribuyente deberá probar la antigüedad de la edificación, mediante la aportación de la escritura de declaración de obra nueva, certificado de terminación de obra extendido por el Colegio de Arquitectos y alta en Contribución Urbana.

Art. 14º. En la constitución y transmisión de los derechos reales de goce limitativos del dominio, la determinación de la base imponible se hará de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) En los usufructos y derechos de superficie temporales, un 10 por 100 por cada periodo de cinco años, sin exceder del 70 por 100.
- b) En los usufructos y derechos de superficie vitalicios, el 70 por 100, cuando el usufructuario cuente menos de veinte años, decreciendo a medida que aumenta su edad un 10 por 100 menos cada diez años más, quedando limitada esta regresión, en todo caso, al 10 por 100.

2. En la transmisión del derecho de usufructo se entenderá por valor inicial y final del mismo el resultado de aplicar el porcentaje en que se cifre el valor de dicho derecho a la fecha de su constitución, a los valores inicial y final, respectivamente, del terreno sobre el que se constituyó el usufructo.

3. El valor de los derechos de uso y habitación será el que resulte de aplicar el 75 por 100 del valor de los terrenos sobre los que se constituyan tales derechos, los porcentajes fijados para la valoración del derecho de usufructo en el apartado 1 anterior.

4. Cuando se transmita el derecho de nuda propiedad de un terreno, el valor de dicho derecho se fijará residualmente y teniendo en cuenta lo establecido en los apartados 1 y 2 de este artículo.

5. En los censos enfitéuticos y reservativos se tendrá en cuenta las mismas normas aplicables a la transmisión del pleno dominio, pero deduciendo del valor final del terreno el resultado de la capitalización de la pensión anual al 4 por 100.

6. El valor del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o el de realizar la construcción bajo suelo, sin implicar la existencia de un derecho real de superficie, se calculará aplicando el valor inicial o final del terreno el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión y, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo, y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

Art. 15º. Para la determinación de los valores inicial y final de los terrenos no se incluirá la superficie de los mismos que deba cederse obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico competente, así como las que hayan de cederse en concepto del 10 por 100 del aprovechamiento medio del sector, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPITULO VI.— Deuda tributaria

Sección primera.— Cuota tributaria.

Art. 16º.1. Para la modalidad prevista en el artículo 2º,a), el tipo de gravamen a aplicar, fijado en función del resultado de dividir el tanto por ciento que representa el incremento respecto al valor inicial del terreno, por el número de años que comprenda el periodo impositivo, será el de la