



ORDENANZA FISCAL N° 13

IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS

I- FUNDAMENTO Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 1. Fundamento y Régimen Jurídico.

1. El Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, de conformidad con cuanto establecen el número 1 del artículo 15; el número 2 del artículo 59 y los artículos 100 a 103 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, acuerda la imposición y ordenación de la gestión, liquidación, inspección y recaudación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
2. El Impuesto se regirá, en este Municipio, por las normas reguladoras del mismo, contenidas en los referidos artículos 100 a 103 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales; por las disposiciones legales y reglamentarias que la complementan y desarrollan; y por la presente Ordenanza Fiscal.

II- HECHO IMPONIBLE

Artículo 2. Hecho Imponible.

Constituye el hecho imponible del Impuesto la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda a este Ayuntamiento.

III- EXENCIONES

Artículo 3. Exención de infraestructuras de titularidad pública y otras.

1. Exenciones directas de aplicación de oficio: las comprendidas en el artículo 100.2 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.
2. Por razones de economía y eficacia en la gestión recaudatoria del impuesto, se declaran exentas las liquidaciones del impuesto cuya cuota líquida no supere los 3,00 euros.



IV- SUJETOS PASIVOS

Artículo 4. Sujetos pasivos.

1.- Son sujetos pasivos de este impuesto a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquella.

A los efectos previstos en el párrafo anterior tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

2.- En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente tendrán la condición de sujetos pasivos sustitutos del mismo quienes soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones u obras. El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

V- BASE IMPONIBLE, CUOTA Y DEVENGO

Artículo 5. Base imponible, cuota y devengo.

1.-La Base Imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende 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 y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, 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.

2.-La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

3.-El tipo de gravamen será el 3,10%.

4.-El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

VI- BONIFICACIONES

Artículo 6. Bonificaciones por construcciones, instalaciones u obras de especial interés o utilidad municipal.



Al amparo de lo dispuesto en el apartado del artículo 103.2.a) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, las construcciones, instalaciones u obras que, previa solicitud del sujeto pasivo, se declaren de especial interés o utilidad municipal, podrán gozar de una bonificación en la cuota del impuesto en los términos que para cada caso se señalan en los artículos siguientes.

Artículo 7º. Supuestos declarables de especial interés o utilidad municipal.

1º.- Serán susceptibles de ser declaradas de especial interés o utilidad municipal, a los efectos del disfrute de la bonificación a que se refiere el artículo anterior, las construcciones, instalaciones u obras realizadas en el Casco Histórico de Ejea de los Caballeros correspondiente al recinto amurallado de la ciudad histórica, delimitado al Sur por el Paseo del Muro, excluyendo la parte de inmuebles que recaen al mismo, al Oeste por la Calle Concordia, al Norte por el río Arba y la cantera de San Gregorio, calle Graneros y Cuesta de la Fuente, y al Este, envolviendo las Plazas de la Oliva y Goya, encontramos un área delimitada por los inmuebles que recaen a las calles Sol y Luna, y las calles Delicias, Maestro Agüeras, San Antonio, Pablo Gargallo y Carretera de Erla hasta su encuentro con la Plaza de Goya y Paseo del Muro.

Las construcciones, instalaciones u obras delimitadas en el número anterior declarables de especial interés o utilidad municipal, y sus porcentajes de bonificación, serán las siguientes:

CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES U OBRAS DECLARABLES DE ESPECIAL INTERÉS O UTILIDAD MUNICIPAL	PORCENTAJE DE BONIFICACIÓN
A) Las obras ubicadas en el Casco Histórico, realizadas por particulares para uso principal de vivienda habitual siguientes:	
A.1) Las obras de nueva planta o de rehabilitación integral.	95%
A.2) Las obras de consolidación de estructura, restauración exterior de la edificación (fachadas y cubierta), o que afecten a elementos constructivos de singular interés.	95%
A.3) Las obras de mejora de las condiciones higiénico sanitarias y, en general, la habitabilidad de las viviendas.	95%
B) Las obras de acondicionamiento de locales de negocio abiertos al público, ubicados en el Casco Histórico y los PUEBLOS.	95%
C) El resto de las obras que lleven a cabo los particulares en el ámbito del Casco Histórico, incluidas las de mero ornato.	50%
D) Las promociones de viviendas para la venta o alquiler, ubicadas en el Casco Histórico y los PUEBLOS, cuando se trate de viviendas protegidas (V.P.A., de precio tasado, etcétera, de	



acuerdo con las siguientes escala:	
D.1) Hasta 10 viviendas	50%
D.2) Entre 10 y 20 viviendas	45%
D.3) Más de 20 viviendas	35%
E) Las promociones de viviendas y otras construcciones para la venta o alquiler, ubicadas en el Casco Histórico y los PUEBLOS, que no se encuentren incluidas en la letra D) anterior.	30%
F) Las licencias por derribo se bonificarán en los mismos porcentajes que las obras nuevas, de acuerdo con los establecidos en los apartados anteriores.	

Salvo en los supuestos de obra nueva, será requisito necesario para la concesión de la bonificación, que los inmuebles sobre los que se ejecuten las obras tengan una antigüedad superior a veinte años, para lo cual se aportará documentación que acredite dicha antigüedad o en su defecto, declaración jurada de que se cumple dicho requisito.

Asimismo, para la determinación de la bonificación del apartado A, será preciso aportar, junto con la solicitud, la siguiente documentación:

- Para obra nueva o rehabilitación integral: declaración jurada con compromiso de utilizar el inmueble como vivienda habitual en un plazo máximo de 3 años desde la fecha de finalización de las obras, la cual se acreditará posteriormente con el correspondiente certificado de final de obra.
- Para restantes obras: Certificado de empadronamiento y compromiso de permanencia en la vivienda durante, al menos, 3 años desde la fecha de finalización de las obras, la cual se acreditará posteriormente con el correspondiente certificado de final de obra.

En caso de incumplimiento de los compromisos establecidos, se procederá a la devolución del importe de la bonificación.

A los efectos de las bonificaciones reguladas en los apartados anteriores, tendrán la misma consideración que los particulares, las comunidades de vecinos, las hermandades, cofradías y demás asociaciones sin ánimo de lucro.

2º.- Las construcciones, instalaciones u obras que fomenten la construcción de vivienda protegida en el resto del municipio se bonificarán un 25%.

3º.- Las construcciones, instalaciones u obras que fomenten el empleo y sus porcentajes de bonificación, serán las siguientes:

A) Las construcciones instalaciones u obras realizadas en inmuebles ubicados en el Polígono Industrial de Valdeferrín, con arreglo a los siguientes supuestos	
A.1) Para implantación de nuevas empresas, o por traslado de las actualmente ubicadas fuera del Polígono Industrial.	95%



Se incluirán asimismo las empresas que realicen obras en el Polígono Industrial para su instalación definitiva, aunque anteriormente estuvieran emplazadas en régimen de alquiler, en el Vivero de empresas o en otros inmuebles situados en el citado Polígono Industrial, siempre y cuando se justifique el cambio del domicilio fiscal de la empresa al inmueble objeto de las obras.	
A.2) Para la ampliación de empresas actualmente ubicadas en el Polígono Industrial, de la que se derive la creación de nuevos puestos de trabajo de carácter estable, 100 euros por cada nuevo puesto de trabajo creado, con el límite del	95%
B) Plan Local Autónomos y Plan de Comercio: Creación de negocios, por alta de autónomos, autoempleo y por puestos de trabajo creados por micropymes (1 a 9 asalariados), 300 euros por puesto creado, con el límite del	95%
C) Para la instalación de nuevos centros de trabajo, en aquellos casos no contemplados en los supuestos anteriores, 400 euros por puesto creado, con el límite del	95%
D) Para la implantación de nuevas empresas en zonas industriales de los pueblos ya desarrolladas.	95 %
E) Para la reforma en locales de uso comercial. Se incluirán en este apartado los establecimientos que dispongan de una superficie útil para la exposición y venta al público inferior a 300 metros cuadrados, excluidos los pertenecientes a empresas o grupos de distribución que no tengan la consideración de trabajador o trabajadora autónomo o micro pymes, dedicados a la actividad comercial minorista según lo dispuesto en el artículo 5 de la ley 4/2015, de 25 de marzo, de Comercio de Aragón	50 %

Para poder acreditar la creación de nuevos puestos de trabajo de carácter estable se aportarán los documentos donde se acredite el número de trabajadores por los que la empresa cotiza a la seguridad social correspondientes al mes anterior al inicio de las obras, así como una declaración jurada del compromiso de creación de los puestos de trabajo por los que solicita la bonificación.

Una vez finalizadas las obras, cuya justificación se realizará mediante la aportación del certificado final de obras o documento equivalente, y antes del transcurso de seis meses desde la finalización de las mismas, se deberá aportar los documentos donde se acredite el número de trabajadores por los que la empresa cotiza a la seguridad social, y que justifiquen los nuevos puestos de trabajo creados.

4º. En casos de excepcional interés público el Pleno de la Corporación podrá acordar, por otros motivos sociales, culturales, histórico-artísticos o de fomento del empleo, la declaración y concesión de una bonificación de hasta el 95 por 100 de la cuota del Impuesto.



5º. Las construcciones, instalaciones y obras de edificios incluidos en el Área de Regeneración y Renovación Urbana del conjunto Histórico de Ejea de los Caballeros (Plan Estatal de vivienda 2018-2021) se bonificarán un 95 por 100 de la cuota del Impuesto.

Artículo 8º. Bonificaciones por construcciones, instalaciones u obras con destino a uso residencial que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados.

A) En conformidad con lo dispuesto en el apartado del artículo 103.2.e) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, gozarán una bonificación del 90% en la cuota del impuesto, las construcciones, instalaciones u obras con destino a uso residencial que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados. Se entiende que favorecen las condiciones de acceso, que cumplan todas las siguientes condiciones:

- En el interior de todas las viviendas, y en los recorridos del edificio, los pasillos en toda su longitud deberán tener al menos 1,10 m de anchura, y en algún punto del mismo se deberá poder inscribir un círculo de 1,50 m.
- Las puertas de todas las habitaciones huecos y dependencias, sin excepción, de todo el edificio deberán tener al menos 0,80 m de paso.
- Todas las plazas de estacionamiento del edificio deberán tener al menos 2,50 m de ancho por 5,50 m de fondo libres de obstáculos.
- En interior de las viviendas, el acceso a todas las habitaciones huecos y dependencias deberá poderse realizar en plano horizontal o rampa de menos del 8% de pendiente.
- Los lavabos serán sin pedestal.
- En su caso, todas las cabinas de inodoros deberán tener al menos 1,20 m de ancho por 1,80 m de fondo.
- En el caso de viviendas, al menos un aseo de cada una de las viviendas deberá tener una superficie útil igual o superior a 4,8 m².

B) Asimismo gozarán de una bonificación del 90% en la cuota del impuesto aquellos edificios de más de 10 años de antigüedad que realicen obras para la instalación de ascensores.

Artículo 9º Bonificaciones por construcciones, instalaciones u obras en edificios de uso residencial que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética de los edificios:

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado del artículo 103.2.b) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales gozarán de una bonificación del 95 por 100 las construcciones, instalaciones u obras destinadas a la mejora de la eficiencia energética, siempre y cuando se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o 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 de la Administración competente.

Asimismo, la actuación a llevar a cabo deberá cumplir las siguientes condiciones:



- 1- Que se realice en edificios residenciales destinados a vivienda habitual, con una antigüedad superior a 30 años.
- 2- Que afecte a la totalidad del edificio.
- 3- Que consista en alguna o varias de las siguientes actuaciones:
 - a) Cambio de carpintería.
 - b) Aislamiento general de fachadas y medianeras.
 - c) Cambios en los sistemas de calefacción y/o agua caliente sanitaria.
- 4- Que se justifique, mediante la aportación por el solicitante de informe suscrito por técnico competente, que la actuación supone un ahorro energético para el inmueble superior al 30 por 100 respecto a su situación anterior.
- 5- El proyecto de reforma integral aportado deberá ser redactado y contener separata, donde se recojan las actuaciones que forman parte del sistema para el aprovechamiento térmico de la energía solar, así como el importe total del mismo. Dicha separata deberá ser visada junto con el resto del proyecto.

La aplicación de esta bonificación **se realizará exclusivamente sobre la parte del coste de ejecución material de esos sistemas recogidos en la separata**. Para ello, con carácter previo al otorgamiento de la bonificación, los servicios técnicos del Área de Urbanismo deberán emitir informe en el que se determine la correspondencia o no de la bonificación conforme a la separata presentada.

Artículo 10º. Normas para la aplicación de las bonificaciones.

- 1.- Las bonificaciones reguladas en esta ordenanza no son acumulables, ni aplicables simultánea ni sucesivamente entre sí. En caso de que las construcciones, instalaciones u obras fueren susceptibles de incluirse en más de un supuesto, a falta de opción expresa por el interesado, se aplicará aquél al que corresponda mayor porcentaje de bonificación.
- 2.- Los porcentajes a que se refieren las bonificaciones reguladas en esta ordenanza se aplicarán sobre la cuota del impuesto.
- 3.- Respecto a las construcciones, instalaciones y obras realizadas en inmuebles ubicados en el Polígono Industrial de Valdeferrín, se declaran expresamente excluidas del supuesto de bonificación del apartado 3º del artículo 7º aquellas construcciones, instalaciones u obras cuyo objeto sea la venta, alquiler o cualquier otro tipo de transmisión de la propiedad o de la posesión de la misma.

Artículo 11º. Procedimiento.

- 1.- Para gozar de las bonificaciones será necesario presentar solicitud por el sujeto pasivo, una vez solicitada la licencia y antes del transcurso de tres meses desde el inicio de las construcciones, instalaciones u obras. En el supuesto de órdenes de ejecución o de órdenes de rehabilitación, la solicitud deberá formularse dentro de los tres meses siguientes al término del plazo conferido por el Ayuntamiento para el comienzo de las construcciones, instalaciones u obras ordenadas.



2.- A la solicitud se acompañará la documentación que justifique la pertinencia de la bonificación, copia de la licencia de obras o urbanística o, en caso de encontrarse en tramitación, de la solicitud de la misma, así como presupuesto desglosado de las mismas, o de aquella parte para la que se solicita la bonificación.

Artículo 12º. Declaración de construcciones, instalaciones y obras de especial interés o utilidad municipal.

1.- El acuerdo por el que se conceda o deniegue la declaración de especial interés o utilidad municipal se adoptará por el Pleno y se notificará al interesado, además de por el conducto ordinario, por los servicios de gestión del impuesto junto con, en su caso, la liquidación complementaria que proceda.

2.- No procederá declarar de especial interés o utilidad municipal aquellas construcciones, instalaciones u obras que se hayan iniciado sin haber solicitado previamente la pertinente licencia, o respecto de las que no se haya instado la referida a declaración en el plazo establecido en esta Ordenanza.

Artículo 13º. Denegación de la declaración por denegación de licencia.

Caso de que la licencia fuere finalmente denegada se procederá, sin más trámite, al archivo del expediente, entendiéndose denegada la declaración.

Artículo 14º. Límite de bonificaciones.

Las cuantías de las bonificaciones reguladas en esta Ordenanzas, sea cual fuere el porcentaje que tengan señalado, y ya se apliquen individual o acumulativamente, tendrán como límite la cuantía de la cuota íntegra.

Artículo 15º. Carácter de las bonificaciones.

Los beneficios fiscales a que se refiere la presente Ordenanza, tendrán carácter provisional en tanto por la Administración Municipal no se proceda a la comprobación de los hechos y circunstancias que permitieren su disfrute y se dicte la correspondiente liquidación definitiva, se apruebe, en su caso, la correspondiente acta de comprobado y conforme, o transcurran los plazos establecidos para la comprobación.

VII- GESTIÓN

Artículo 16º. Gestión.

1.- Cuando se conceda la licencia preceptiva o cuando, no habiéndose solicitado, concedido o denegado aun dicha licencia preceptiva, se practicará una liquidación provisional, determinándose la base imponible:

- a) En función del presupuesto presentado por los interesados, siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente cuando ello constituya un requisito preceptivo.
- b) En función del coste estimado por los Servicios Técnicos y de Inspección.



2.- En el supuesto de haber presentado declaración responsable o comunicación previa, deberá ingresarse la totalidad del importe del impuesto mediante el modelo de autoliquidación correspondiente que facilitará el Ayuntamiento a tal efecto, en el momento de su presentación.

3.- Cuando se haya requerido el depósito de cualquier tipo de fianza para la concesión de la licencia, la eficacia o autorización de dicha licencia quedará supeditada al depósito de las fianzas requeridas.

4.- Una vez finalizada la construcción, instalación u obra, y teniendo en cuenta el coste real y efectivo de la misma, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa, modificará, 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.

5.- El pago de este impuesto en ningún momento eximirá de la obligación de obtención de la licencia urbanística municipal, en los supuestos en que ésta sea preceptiva.

VIII- INSPECCIÓN Y RECAUDACIÓN

Artículo 17º. Inspección y Recaudación.

La inspección y recaudación del impuesto se realizarán de acuerdo con lo previsto en la ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

IX- INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 18º. Infracciones y Sanciones.

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

DILIGENCIA. - La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar que la presente modificación de la Ordenanza Fiscal fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, en Sesión extraordinaria de 3 de noviembre de 2025. El texto íntegro de la modificación fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 299, de fecha 31 de diciembre de 2025, entrando en vigor el día 1 de enero de 2026 y continuará vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación expresa.