



MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA.

Expte. Núm. 4/2023/12006

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACION y MEMORIA ECONOMICA DE REPERCUSIÓN PRESUPUESTARIA DE LA PROPUESTA.

El artículo 15 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, establece que las corporaciones locales “deberán acordar la imposición y supresión de sus tributos propios, y aprobar las correspondientes ordenanzas fiscales reguladoras de estos”, estableciendo el artículo 59.2 de la misma norma legal y respecto al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que los ayuntamientos podrán establecer su exacción, de acuerdo con esta ley, las disposiciones que la desarrollen y las respectivas ordenanzas fiscales”, procediendo en el presente caso a modificar la vigente ordenanza para actualizar el texto de lo dispuesto en el art. 3 de la Ley Orgánica 2/2022, de 21 de marzo, de mejora de la protección de las personas huérfanas víctimas de la violencia de género y en el artículo 71 de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023 .

Se propone la modificación del **Artículo 2. 1 c)** de la ordenanza , en aplicación de lo dispuesto en el art. 3 de la Ley Orgánica 2/2022, de 21 de marzo de mejora de la protección de las personas huérfanas víctimas de la violencia de género (Ref. BOE-A-2022-4516) quedando redactado del siguiente tenor:

“: [...]”

- c) *Las 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 las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes.*

*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. **Asimismo, no se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles a título lucrativo en beneficio de las hijas, hijos, menores o personas con discapacidad sujetas a patria potestad, tutela o con medidas de***



apoyo para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica, cuyo ejercicio se llevará a cabo por las mujeres fallecidas como consecuencia de violencia contra la mujer, en los términos en que se defina por la ley o por los instrumentos internacionales ratificados por España, cuando estas transmisiones lucrativas traigan causa del referido fallecimiento “” .

Y en segundo lugar, se propone la modificación del artículo 7.4 conforme al artículo 71 de la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, quedando redactado del siguiente tenor:

“” 4. El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

El coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que corresponda según el periodo de generación del incremento de valor, según el cuadro siguiente:

Periodo de generación	Coeficiente
<i>Inferior a 1 año.</i>	<i>0,15</i>
<i>1 año.</i>	<i>0,15</i>
<i>2 años.</i>	<i>0,14</i>
<i>3 años.</i>	<i>0,15</i>
<i>4 años.</i>	<i>0,17</i>
<i>5 años.</i>	<i>0,18</i>



Ayuntamiento de Arganda del Rey

<i>Periodo de generación</i>	<i>Coficiente</i>
6 años.	0,19
7 años.	0,18
8 años.	0,15
9 años.	0,12
10 años.	0,10
11 años.	0,09
12 años.	0,09
13 años.	0,09
14 años.	0,09
15 años.	0,10
16 años.	0,13
17 años.	0,17
18 años.	0,23
19 años.	0,29
Igual o superior a 20 años.	0,45

Si una norma con rango legal, actualiza a la baja alguno de los coeficientes expresados en el cuadro anterior, se aplicará directamente el nuevo coeficiente establecido en la ley hasta que entre en vigor la nueva ordenanza fiscal que corrija dicho exceso. "" .

Como se ha señalado, La Ley de Presupuestos Generales del Estado(PGE) para 2023 incluyó en su artículo 71 una actualización de los coeficientes máximos para aplicar al cálculo de la del impuesto. Este es el cuadro de los cambios donde se pueden apreciar las modificaciones:

Periodo de generación	Coficiente 2022	Coficiente 2023
------------------------------	------------------------	------------------------



Ayuntamiento de Arganda del Rey

Inferior a 1 año	0,14	0,15
1 año	0,13	0,15
2 años	0,15	0,14
3 años	0,16	0,15
4 años	0,17	0,17
5 años	0,17	0,18
6 años	0,16	0,19
7 años	0,12	0,18
8 años	0,10	0,15
9 años	0,09	0,12
10 años	0,08	0,10
11 años	0,08	0,09 <input type="checkbox"/>
12 años	0,08	0,09
13 años	0,08	0,09
14 años	0,10	0,09
15 años	0,12	0,10
16 años	0,16	0,13
17 años	0,20	0,17
18 años	0,26	0,23
19 años	0,36	0,29
20 años o más	0,45	0,45

Sobre estos cambios hay que aclarar que sólo se aplicarían en 2023 los incrementados si se modificaba la ordenanza municipal, en caso contrario se aplicaría la reforma cuando supusiera exclusivamente una minoración del coeficiente respecto del inicialmente aprobado. Tal es el caso de este Ayuntamiento que durante 2023 aplica los coeficientes aprobados en la ordenanza vigente en 2022 cuando son inferiores y los modificados por la LPGE para 2023 cuando también son menores.

Como se puede ver en el cuadro anterior, se incluyen las subidas y bajadas de los coeficientes como consecuencia de la evolución de los valores de mercado tal y como se expresa en la Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, a la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y, " con la finalidad de atender al mandato expresado en las otras dos sentencias, por un lado, se mejora técnicamente la determinación de la base imponible para que refleje en todo momento la realidad del mercado inmobiliario, [...] sustituyéndose los anteriormente vigentes



Ayuntamiento de Arganda del Rey

porcentajes anuales aplicables sobre el valor del terreno para la determinación de la base imponible del impuesto por unos coeficientes máximos establecidos en función del número de años transcurridos desde la adquisición del terreno, que serán actualizados anualmente, mediante norma con rango legal, teniendo en cuenta la evolución de los precios de las compraventas realizadas. Dicha actualización podrá llevarse a cabo mediante las leyes de presupuestos generales del Estado "

Para comprobar si el precio de venta/m2 en Arganda ha variado y en qué modo, se han tomado los datos publicados respecto de este municipio por la inmobiliaria Idealista .

Histórico de variaciones de precios de venta en Arganda

Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
Agosto 2023	1.891 €/m2	+ 0,5 %	+ 1,5 %	+ 5,3 %
Julio 2023	1.882 €/m2	+ 1,3 %	+ 0,5 %	+ 4,2 %
Junio 2023	1.857 €/m2	- 0,4 %	- 1,5 %	+ 0,9 %
Mayo 2023	1.864 €/m2	- 0,5 %	- 0,2 %	+ 6,2 %
Abril 2023	1.872 €/m2	- 0,7 %	+ 1,2 %	+ 7,3 %
Marzo 2023	1.886 €/m2	+ 1,0 %	+ 3,6 %	+ 8,4 %
Febrero 2023	1.868 €/m2	+ 1,0 %	+ 1,9 %	+ 8,5 %
Enero 2023	1.849 €/m2	+ 1,5 %	+ 1,0 %	+ 6,9 %
Diciembre 2022	1.821 €/m2	- 0,7 %	+ 0,4 %	+ 6,4 %
Noviembre 2022	1.833 €/m2	+ 0,1 %	+ 2,1 %	+ 8,2 %
Octubre 2022	1.831 €/m2	+ 0,9 %	+ 1,3 %	+ 8,7 %



Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
Septiembre 2022	1.814 €/m2	+ 1,0 %	- 1,4 %	+ 8,8 %

Localización	Precio m2 ago 2023	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual	Máximo histórico	Variación máximo
Arganda	1.891 €/m2	+ 0,5 %	+ 1,5 %	+ 5,3 %	2.134 €/m2 mayo 2008	- 11,4 %
Centro	1.849 €/m2	+ 0,2 %	+ 1,5 %	+ 0,8 %	1.986 €/m2 ene 2011	- 6,9 %
Los Villares	2.018 €/m2	- 1,0 %	- 4,1 %	n.d.	2.103 €/m2 mayo 2023	- 4,1 %

La variación de precios resulta al alza por todo lo cual se estima que la aplicación de los coeficientes aprobados por la LPGE se encuentran acorde con la evolución del precio de la compraventa de inmuebles desde 2022.

2. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION.

La presente propuesta de modificación respeta los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia, a que se refiere el artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Principios, todos ellos, de buena regulación. Conforme a los principios de necesidad y eficacia la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una



identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

La propuesta que nos ocupa persigue introducir modificaciones en la norma que se adecuan a un objetivo de interés general toda vez que incorpora modificaciones que contribuyen a una mejor y más eficaz gestión del tributo.

Íntimamente ligado con los principios anteriores tenemos el principio de eficiencia, principio en virtud del cual la iniciativa normativa debe evitar cargas administrativas innecesarias que dificulten o entorpezcan la gestión pública. En este sentido, el proyecto de modificación de la ordenanza no está estableciendo cargas administrativas añadidas.

En cuanto al principio de proporcionalidad, esto es, necesidad de que la iniciativa contenga la regulación imprescindible para alcanzar el objetivo buscado y sin que existan otras medidas menos restrictivas de derechos o que impongan menos obligaciones, debe indicarse que la modificación que se propone no supone la asunción de nuevas cargas u obligaciones administrativas para los contribuyentes. La presente propuesta, asimismo, respeta plenamente el principio de transparencia, en los términos dispuestos en el artículo 7 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno quedando sometida a exposición pública conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del TRLRHL.

En cuanto al procedimiento para la modificación de esta ordenanza el artículo 17 del TRLRHL determina que los acuerdos provisionales adoptados por las corporaciones locales para el establecimiento, supresión y ordenación de tributos y para la fijación de los elementos necesarios en orden a la determinación de las respectivas cuotas tributarias, así como las aprobaciones y modificaciones de las correspondientes ordenanzas fiscales, **se expondrán en el tablón de anuncios de la Entidad durante treinta días, como mínimo, dentro de los cuales los interesados podrán examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.**

Las entidades locales **publicarán, en todo caso, los anuncios de exposición en el boletín oficial de la provincia, o, en su caso, en el de la comunidad autónoma uniprovincial, y los ayuntamientos de población superior a 10.000 habitantes deberán publicarlos, además, en un diario de los de mayor difusión de la provincia, o de la comunidad autónoma uniprovincial.**

Finalizado el período de exposición pública, las corporaciones locales adoptarán los acuerdos definitivos que procedan, resolviendo las reclamaciones que se hubieran presentado y aprobando la redacción definitiva de la ordenanza, su derogación o las modificaciones a que se refiera el acuerdo provisional. En el caso de que no se hubieran presentado reclamaciones, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo, hasta entonces provisional, sin necesidad de acuerdo plenario.

En todo caso, los acuerdos definitivos a que se refiere el apartado anterior, incluyendo los provisionales elevados automáticamente a tal categoría, y el texto íntegro de las ordenanzas o de sus modificaciones, habrán de ser publicados en el boletín oficial de la provincia o, en su caso, de la comunidad autónoma uniprovincial, sin que entren en vigor hasta que se haya llevado a cabo dicha publicación.



La disposición final señalará la fecha de aprobación de la modificación de esta ordenanza fiscal así como la de su entrada en vigor.

Finalmente hay que señalar que mediante Sentencia de 31 de enero de 2023, la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha concluido que no resulta exigible seguir el trámite de consulta pública previsto en el art. 133.1 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común (LPAC), como trámite previo al procedimiento de elaboración y aprobación de las ordenanzas fiscales establecido en el art. 17 Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (Sentencia núm. 108/2023, rec. 4791/2021).

En su argumentación, el Tribunal Supremo parte de la premisa de que el primer párrafo del art. 133, en su primer inciso, que establece la obligatoriedad de una consulta pública ("Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública") es básico, al amparo del art.149.1.18 de la Constitución Española, bases del régimen jurídico de las Administraciones públicas, y, como tal, aplicable también a las Administraciones Locales.

Para señalar a continuación, que la Ley Reguladora de las Haciendas Locales constituye una legislación especial y que *"no ofrece duda la relación de ley especial por razón de la materia, frente a la regulación general de la potestad reglamentaria local, contenida en la legislación de régimen local". Afirma en este sentido que "esta condición de procedimiento establecido por una ley especial por razón de la materia, al amparo de la Disposición Adicional Primera, 1ª LPAC, determina que sean de aplicación las normas específicas del procedimiento de elaboración de ordenanzas fiscales, contenidas actualmente en el art. 17 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 (TRLHL), tanto respecto a la no exigencia de trámites previstos en la LPAC, como es la consulta pública previa del art. 133.1 LPAC, como respecto a los trámites adicionales o distintos que se prevén en el TRLHL."*

Lo anterior lleva al Tribunal Supremo a fijar como **criterio interpretativo** que el **art. 17 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, que regula el procedimiento de elaboración y aprobación de las ordenanzas fiscales locales, constituye **legislación especial por razón de la materia**, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional 1ª, apartado 1, de la Ley de la Ley 39/2015, **no resulta exigible seguir el trámite de consulta pública previsto en el art. 133.1 LPAC, como trámite previo al procedimiento de elaboración y aprobación de las ordenanzas fiscales establecido en el art. 17 TRLHL"** (*Fundamento Jurídico 6º*)

En Arganda del Rey, a 21 de septiembre de 2023