



UNIVERSIDAD MIGUEL HERNÁNDEZ

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y JURÍDICAS DE ELCHE

GRADO EN DERECHO

EL IMPUESTO SOBRE BIENES
INMUEBLES DE LOS BIENES DE
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES,
CON ESPECIAL REFERENCIA AL
AEROPUERTO DE ALICANTE-
ELCHE

Autora: Paula Izquierdo Álvarez

Tutora: Paula Vicente-Arche Coloma

Trabajo Fin de Grado

Curso 2018 - 2019

ÍNDICE

Abreviaturas	- 3 -
RESUMEN	- 5 -
1. INTRODUCCIÓN. EL IBI EN EL MARCO DE LA IMPOSICIÓN MUNICIPAL	- 6 -
2. RECURSOS TRIBUTARIOS DE LOS MUNICIPIOS	- 8 -
2.1 POTESTAD NORMATIVA DE LOS ENTES LOCALES	- 8 -
2.2 LOS TRIBUTOS PROPIOS DE LOS MUNICIPIOS	- 9 -
2.3 TITULARIDAD DE COMPETENCIA EN MATERIA DE GESTIÓN TRIBUTARIA	- 12 -
3. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES	- 12 -
3.1 CONCEPTO Y NATURALEZA	- 12 -
3.2 HECHO IMPONIBLE.....	- 15 -
3.2.1 Elemento objetivo	- 18 -
<i>A. Concepto de bien inmueble</i>	- 18 -
<i>B. Clasificación de los bienes inmuebles</i>	- 19 -
<i>C. Bienes inmuebles de naturaleza urbana</i>	- 20 -
<i>D. Bienes inmuebles de naturaleza rústica</i>	- 21 -
<i>E. Bienes inmuebles de características especiales</i>	- 21 -
<i>a. Concepto y características</i>	- 21 -
<i>b. Clasificación</i>	- 22 -
<i>c. Constitucionalidad de los bienes inmuebles de características especiales</i>	- 23 -
3.3 SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN.....	- 25 -
3.4 EXENCIONES	- 26 -
3.5 SUJETOS PASIVOS Y OTROS OBLIGADOS TRIBUTARIOS	- 28 -
3.6 BASE IMPONIBLE	- 30 -
3.6.1 El valor catastral de los bienes inmuebles	- 30 -
3.6.2 Procedimientos de valoración catastral. Ponencia de valores	- 31 -
3.7 BASE LIQUIDABLE.....	- 33 -
3.8 CUOTA ÍNTEGRA	- 34 -
3.9 CUOTA LÍQUIDA.....	- 36 -
3.10 DEVENGO Y PERIODO IMPOSITIVO.....	- 40 -
3.11 GESTIÓN Y PAGO	- 40 -
4. CASO PRÁCTICO	- 41 -

4.1. PONENCIA DE VALORES ESPECIAL DEL AEROPUERTO DE EL ALTET	- 41
-	
4.1.1. Valoración del suelo	- 43 -
A. <i>Por valor unitario</i>	- 43 -
B. <i>Por valor de repercusión</i>	- 43 -
4.1.2. Valoración de las construcciones	- 44 -
A. <i>Construcciones convencionales</i>	- 44 -
B. <i>Construcciones singulares</i>	- 47 -
4.1.3. Cálculo del valor catastral	- 49 -
4.2 CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DEL AEROPUERTO DE ALICANTE- ELCHE	- 50 -
4.2.1 Introducción:	- 50 -
4.2.2. Parcela 1: Valoración catastral por el método de valor unitario y liquidación del IBI.	- 51 -
4.2.3 Parcela 2: Valoración catastral por el método de repercusión y liquidación del IBI	- 63 -
4.2.4 Reflexiones finales	- 67 -
CONCLUSIONES	- 68 -
ANEXO 1: CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN POR LOCALES..	74
BIBLIOGRAFÍA	94
WEBGRAFÍA	94

Abreviaturas

CC	Código Civil.
CC AA	Comunidades Autónomas
CE	Constitución Española de 1978
Coef.	Coefficiente
Coord.	Coordinador o coordinadora
Ed.	Editor
H	Coefficiente de estado de conservación
I	Coefficiente de antigüedad
I	Coefficiente corrector de antigüedad por reformas
IAE	Impuesto sobre Actividades Económicas
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles
ICIO	Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
IIVTNU	Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
LCI	Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
LGT	Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
LH	Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
LRBRL	Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
M	Metros
MBC1	Módulo básico de construcción, para construcciones singulares
MBC2	Módulo básico de construcción, para construcciones convencionales
MBR	Módulo básico de repercusión de suelo
N	Año de referencia
Obr. Urb. Int.	Obras de urbanización interior
Pág.	Página
RDL	Real Decreto Legislativo
RM	Coefficiente de referencia al mercado
S.A.	Sociedad Anónima
ss.	Siguientes
SUMA	Organismo autónomo que gestiona y recauda los tributos municipales de los Ayuntamientos de la Provincia de Alicante.

T	Años completos
TRLRHL	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.
VV.AA.	Varios autores



RESUMEN

El presente trabajo tiene por objetivo analizar el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, y más en concreto sobre los bienes de características especiales. Esta categoría de bienes inmuebles, que surgió de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en 2004, no ha estado exenta de controversia, puesto que los titulares afectados han llegado a poner en duda su constitucionalidad por considerar que vulnera el principio de legalidad y el de capacidad económica.

Mediante el estudio de este tributo y la resolución de un caso práctico, que comprende la valoración y liquidación del Aeropuerto de Alicante- Elche, pretendo concluir si resulta adecuado y eficiente el método impositivo que se aplica a este tipo de bienes inmuebles y si el ingreso que reciben los Ayuntamientos por los bienes de características especiales compensa el impacto negativo y las servidumbres que las existencias de este tipo de bienes ocasionan en el Municipio.



1. INTRODUCCIÓN. EL IBI EN EL MARCO DE LA IMPOSICIÓN MUNICIPAL

La importancia que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles tiene para la financiación de los Ayuntamientos, no es ningún secreto hoy en día.

“En la mayoría de Municipios españoles, los ingresos por IBI representan más de un 60% de la recaudación tributaria (...) Tanto es así, que el Impuesto sobre Bienes Inmuebles supone el 28% de todos los ingresos de los consistorios, tal y como recoge el Consejo General de Economistas y el Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF) en su último informe”¹.



Ilustración 1-radiografía de los impuestos²

Según palabras de Jaime Viñas³, “En el sistema fiscal español hay un tributo, solo uno, cuya recaudación no ha caído nunca: el impuesto sobre bienes inmuebles”.

Desde que se instauró en 1989 en sustitución de la contribución territorial rústica, urbana y el impuesto municipal sobre solares, se ha establecido como la figura

¹ <https://www.libremercado.com/2018-07-05/el-ibi-el-impuesto-local-mas-voraz-los-Ayuntamientos-que-mas-cobran-a-sus-ciudadanos-1276621537/>

² https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/07/03/midiner/1530617854_628877.html

³ https://cincodias.elpais.com/cincodias/2014/03/24/economia/1395663081_181572.html

impositiva más estable. El hecho de que el IBI recaiga sobre la posesión y no sobre la adquisición de inmuebles explica que haya sorteado los efectos de la crisis.

El IBI clasifica los bienes inmuebles en urbanos, rústicos y de características especiales, siendo las dos primeras categorías las más conocidas. Sin embargo, atendiendo a la tabla siguiente, se puede apreciar la relevancia, a nivel de recaudación, de los bienes de características especiales para los Ayuntamientos. En un Municipio como es Elche, con una población que asciende a 230.625 habitantes, si bien a simple vista la recaudación por IBI de los bienes de naturaleza urbana es significativamente mayor que la de las otras dos categorías, si se relaciona esta cifra con el número de recibos de cada tipo de bien, se ve el gran volumen de recaudación que supone realmente los bienes de características especiales.

IBI 2017- ELCHE	RECIBOS (unidad)	CUOTA LÍQUIDA (€)	MEDIA DE RECAUDACIÓN POR RECIBO (€/unidad)
Rústico	9.103	268.180	29,46
Urbano	190.253	53.270.991	280,00
Características especiales	20	3.057.089	152.854,45

Tabla 1-IBI 2017 Elche⁴

Por todo lo anteriormente expuesto, he querido centrar este trabajo fin de grado en hacer un análisis del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con especial atención a los bienes de características especiales, por ser una categoría relativamente desconocida para la importancia que realmente ostenta para los Ayuntamientos.

El IBI no es un impuesto de fácil comprensión, en especial lo relativo a la valoración catastral de los bienes inmuebles, es por esta razón que, tras un análisis teórico simplificado del impuesto, resolveré un caso práctico relativo a la liquidación del IBI de un bien de características especiales, concretamente el Aeropuerto de Alicante- Elche, explicando paso a paso el proceso seguido.

⁴ Tabla propia en relación a los datos obtenidos de http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/estadistica_6.asp

2. RECURSOS TRIBUTARIOS DE LOS MUNICIPIOS

La Constitución Española, en su artículo 137, establece que el Estado se organiza territorialmente en Municipios, en provincias y en las Comunidades Autónomas que se constituyan y todas estas entidades gozan de autonomía para la gestión de sus respectivos intereses.

De esta manifestación de autonomía deriva, por un lado, que las Haciendas Locales deberán disponer de los medios suficientes para el desempeño de sus funciones, nutriéndose fundamentalmente de recursos propios (impuestos, tasas y contribuciones especiales), de la participación en los ingresos del Estado y de las Comunidades Autónomas (art. 142 CE), y por otro, de la capacidad para gestionar dicha financiación. Lo cual se concreta en la capacidad para establecer y exigir los tributos.⁵

2.1 POTESTAD NORMATIVA DE LOS ENTES LOCALES

El Artículo 133 CE estipula que, “la potestad originaria para establecer los tributos corresponde exclusivamente al Estado, mediante Ley y que las Comunidades Autónomas y las Corporaciones locales podrán establecer y exigir tributos, de acuerdo con la Constitución y las Leyes”.

Podemos establecer pues, que el Estado, mediante Ley, es el único con competencia para la creación de tributos locales y para la configuración de sus elementos esenciales. Corresponde a la Ley estatal establecer el sistema de tributos locales. Concretamente, al RDL 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

La imposición y ordenación de los tributos locales supone la máxima expresión del poder tributario de las Haciendas Locales. Es mediante las Ordenanzas Fiscales que las

⁵ VV.AA., NAVARRO HERAS, Rosana (Coord.): *TODO Haciendas Locales 2012*, 1ª ed., Wolters Kluwer España S.A, Valencia, 2012, pág. 16 y ss.

Entidades Locales ejercen su potestad normativa en materia tributaria, siempre dentro de los límites señalados por la Ley estatal.

- Las Entidades Locales gozan de potestad para, en virtud de una decisión política, imponer o no los tributos locales que la Ley establezca de carácter voluntario. No así los configurados como de exacción obligatoria, que deberán ser necesariamente exigidos.
- En cuanto a la ordenación, supone el ejercicio de la potestad reglamentaria de la Entidad Local, pues gozan de capacidad para regular aspectos concretos de los impuestos locales, tanto en los de exacción voluntaria, como en lo que se refiere a los de exacción obligatoria, viéndose limitados únicamente por la reserva de Ley tributaria de los elementos esenciales del tributo comprendidos en el artículo 8 de la LGT.
 - En el caso de los tributos potestativos, que veremos a continuación, si el Ayuntamiento ha acordado su imposición, deberá necesariamente regularlos.
 - En el caso de los tributos de exacción obligatoria, a los que luego aludiremos, el Ayuntamiento llevará a cabo el desarrollo reglamentario si acuerdan hacer uso de las facultades que le confiere el TRLRHL para la fijación de los elementos para la determinación de las cuotas tributarias (tipos de gravamen, bonificaciones, etc.). De no hacer uso de esta facultad, la ley establece unos tipos de gravamen subsidiarios, así como las bonificaciones o exenciones que serán de obligado cumplimiento para los Ayuntamiento, aunque ellos no lo regulen en sus Ordenanzas Fiscales.⁶

2.2 LOS TRIBUTOS PROPIOS DE LOS MUNICIPIOS

⁶ Ibíd. Pág. 43.

El artículo 2 del TRLRHL⁷ enumera los impuestos, tasas y contribuciones especiales que conforman los recursos de las Entidades Locales, los cuales se desarrollan con posterioridad en el Capítulo II de la misma Ley.

Para el tema que nos ocupa, resulta de especial relevancia el artículo 59 de esta norma, pues en él se enumeran los impuestos locales, haciendo distinción entre aquellos que son de exacción obligatoria y los que lo son de exacción voluntaria. Tendríamos por tanto que:

- Los Ayuntamientos deberán exigir, de acuerdo con la Ley, las disposiciones que la desarrollan y las Ordenanzas Fiscales que cada Municipio apruebe, por ser de exacción obligatoria:
 - Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
 - Impuesto sobre Actividades Económicas.
 - Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

⁷ Artículo 2 del TRLRHL. Enumeración de los recursos de las Entidades Locales.

“1. La hacienda de las Entidades Locales estará constituida por los siguientes recursos:

- a) Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.*
- b) Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las Comunidades Autónomas o de otras Entidades Locales.*
- c) Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas.*
- d) Las subvenciones.*
- e) Los percibidos en concepto de precios públicos.*
- f) El producto de las operaciones de crédito.*
- g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.*
- h) Las demás prestaciones de derecho público.*

2. Para la cobranza de los tributos y de las cantidades que como ingresos de derecho público, tales como prestaciones patrimoniales de carácter público no tributarias, precios públicos, y multas y sanciones pecuniarias, debe percibir la hacienda de las Entidades Locales de conformidad con lo previsto en el apartado anterior, dicha Hacienda ostentará las prerrogativas establecidas legalmente para la hacienda del Estado, y actuará, en su caso, conforme a los procedimientos administrativos correspondientes.”

- Asimismo, podrán establecer y exigir, de acuerdo con la Ley, las disposiciones que la desarrollen y las respectivas Ordenanzas Fiscales, siendo estos impuestos de exacción voluntaria:
 - Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.
 - Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.⁸

Los dos ingresos más importantes para los Ayuntamientos son el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y el Impuesto sobre Actividades económicas (IAE). El IBI grava la propiedad inmobiliaria y el IAE el ejercicio de actividades económicas. El tercer impuesto que deben exigir los Ayuntamientos, el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, grava la propiedad de este tipo de vehículos, cuando estén dados de alta en los correspondientes registros de la Dirección General de Tráfico. En los impuestos obligatorios no es necesario que los Ayuntamientos aprueben Ordenanza Fiscal, salvo que quieran modificar el régimen jurídico general que establece la LRHL para cada impuesto, tipos de gravamen, bonificaciones, etc.

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), que grava la realización de una construcción, instalación u obra para la que es necesario solicitar licencia; y el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, cuyo hecho imponible consiste en el incremento de valor que sufren estos terrenos a consecuencia de una transmisión de la propiedad o de la constitución transmisión de un derecho limitativo de dominio sobre estos; son impuestos potestativos, por lo que solo se exigirán cuando se hayan establecido por acuerdo político en el Municipio y se haya aprobado la correspondiente Ordenanza Fiscal que lo desarrolle. Dicho esto, son pocos los Ayuntamientos que renunciarían a exigir cualquiera de estos impuestos, pues, aunque menos relevantes por su volumen de recaudación y su inestabilidad en periodos de crisis, siguen siendo parte de su fuente de financiación.⁹

⁸ VV.AA., ALIAGA AGULLÓ, Eva (Coord.): *Ordenamiento tributario español: los impuestos*, 5ª ed., Tirant Lo Blanch, Valencia, 2019, pág. 462.

⁹ VV.AA., SÁNCHEZ GARCÍA, Nicolás (revisor): *Tributos locales. Comentarios y casos prácticos.*, Centro de Estudios Financieros, 2011, pág. 7 y 8.

2.3 TITULARIDAD DE COMPETENCIA EN MATERIA DE GESTIÓN TRIBUTARIA

De acuerdo al artículo 106 de la LRBRL, las Entidades Locales son titulares de las competencias de gestión, recaudación e inspección de sus tributos propios. Competencias que pueden ser objeto de delegación o plantearse fórmulas de colaboración con otras entidades, con las Comunidades Autónomas, o con el Estado.

Sin embargo, existen dos tributos en los que el TRLRHL reserva algunas competencias al Estado:

- En el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, corresponde la gestión catastral a la Administración Tributaria del Estado, que la ejerce a través del Catastro Inmobiliario; y la gestión tributaria a los Ayuntamientos. (artículos 60 a 77)
- En el Impuesto sobre Actividades Económicas, corresponde a la Administración Tributaria del Estado la gestión censal y la inspección del impuesto, aunque pueden ser delegadas a los Entes Locales, diputaciones provinciales y Comunidades Autónomas que lo soliciten. La gestión tributaria corresponde a los Ayuntamientos.¹⁰

3. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES

3.1 CONCEPTO Y NATURALEZA

De acuerdo a la definición recogida en la LRHL, podemos definir el IBI como un impuesto directo de carácter real, exigido por los Municipios de forma obligatoria y cuya

¹⁰ VV.AA., NAVARRO HERAS, Rosana (Coord.): *TODO Haciendas Locales 2012*, 1ª ed., Wolters Kluwer España S.A, Valencia, 2012, pág. 20.

gestión es compartida con la Administración del Estado, que grava el valor catastral de los bienes inmuebles y cuyo devengo es de carácter periódico.

Es DIRECTO, puesto que grava una manifestación directa de la capacidad contributiva, en este caso, la que se manifiesta por medio de la propiedad de los bienes inmuebles o por la titularidad de un derecho o concesión administrativa sobre los mismos. Deberá ser el sujeto pasivo el que, por norma general, satisfará directamente la cuota y no se repercutirá la cuota a terceras personas. Sin embargo, cabe señalar que, en los contratos de arrendamiento, de acuerdo al artículo 63.2 de la LRHL¹¹, el arrendador podrá repercutir la deuda tributaria del IBI en el arrendatario.

Es REAL, puesto, en principio no deberían tenerse en cuenta las circunstancias personales del sujeto pasivo para la determinación de la cuota, sino que deberían basarse exclusivamente en el objeto de imposición. Ahora bien, el carácter real del IBI ha sido matizado en sucesivas reformas legislativas que han ido introduciendo determinadas bonificaciones en la cuota íntegra que tienen en cuenta las circunstancias personales de los sujetos pasivos para la determinación de la deuda tributaria, lo que supone que dos contribuyentes con idénticos bienes inmuebles podrán pagar cuotas líquidas distintas. A la hora de la verdad, el IBI es un impuesto gravoso, que para muchos contribuyentes supone un gran desembolso todos los años y, de no tenerse en cuenta las circunstancias de cada particular, el impuesto no se adecuaría correctamente y podría llegar a ser abusivo.

¹¹ Artículo 63. Sujeto pasivo.

“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.

Las Administraciones Públicas y los entes u organismos a que se refiere el apartado anterior repercutirán la parte de la cuota líquida del impuesto que corresponda en quienes, no reuniendo la condición de sujetos pasivos, hagan uso mediante contraprestación de sus bienes demaniales o patrimoniales, los cuales estarán obligados a soportar la repercusión. A tal efecto la cuota repercutible se determinará en razón a la parte del valor catastral que corresponda a la superficie utilizada y a la construcción directamente vinculada a cada arrendatario o cesionario del derecho de uso. Lo dispuesto en este párrafo no será de aplicación en el supuesto de alquiler de inmueble de uso residencial con renta limitada por una norma jurídica.”

Aunque todos los impuestos que establece y regula la LRHL son DE TITULARIDAD MUNICIPAL, como es el caso de IBI, esto no impide que se puedan establecer fórmulas de colaboración e incluso la delegación, en la Comunidad Autónoma o en otras Entidades Locales en cuyo territorio estén integradas, de las facultades de gestión, liquidación, inspección y recaudación tributarias que Ley les atribuye, sin que se vea por ello alterada la titularidad del IBI. En Ayuntamiento de Elche y otros muchos Ayuntamientos de la provincia de Alicante han cedido la gestión tributaria, tanto del IBI como de otros impuestos municipales, al organismo del SUMA¹². Lo cual ha contribuido a una gestión más eficiente de este tipo de ingresos de los Municipios.

Sin embargo, la competencia para modular la regulación del impuesto en el Municipio, mediante Ordenanza Fiscal, deberá ser ejercida exclusivamente por los Ayuntamientos, puesto que el único titular del impuesto es la entidad local, no pudiendo, por tanto, ser cedido.

Tal y como se ha mencionado en anteriores apartados, al hablar de los tributos propios de los Municipios, la LRHL prevé dos tipos de impuestos municipales, los de exacción obligatoria y los potestativos. El IBI es uno de los tres impuestos obligatorios previstos en el artículo 59 de la norma. El carácter OBLIGATORIO del impuesto supone que para la exacción del IBI no hace falta acuerdo expreso de establecimiento, ni aprobar la correspondiente Ordenanza Fiscal. El IBI habrá de ser exigido en todos los Municipios del territorio nacional, pudiendo los Ayuntamientos potestativamente, modular la presión fiscal del impuesto, mediante la determinación de los tipos de gravamen y el establecimiento, en su caso, de beneficios fiscales por Ordenanza Fiscal.

En el IBI se ha de distinguir la gestión catastral de la gestión tributaria, puesto que éstas se asignan a dos Administraciones públicas diferentes. Hablamos, por tanto, de una GESTIÓN DEL IBI COMPARTIDA con la Administración del Estado cuyas competencias se concretan de la siguiente forma:

¹² SUMA Gestión Tributaria es un organismo autónomo, creado por la Diputación Provincial de Alicante en 1990, para gestionar y recaudar los tributos municipales de los Ayuntamientos de la Provincia de Alicante.

- La Dirección General del Catastro, en el Ministerio de Hacienda, tiene asignada la gestión catastral, lo que comprende la elaboración de las ponencias para la determinación de los valores catastrales; la fijación, revisión y modificaciones de los valores catastrales; la elaboración del padrón del impuesto y la inspección catastral.
- Los Ayuntamientos, por su parte, tienen asignada la liquidación tributaria; la recaudación, tanto en periodo voluntario como en vía de apremio; así como la revisión de los actos de gestión tributaria. Pudiendo delegar ciertas competencias de la forma ya expuesta arriba al hablar del carácter municipal del impuesto.

Finalmente, el IBI es un impuesto DE DEVENGO PERIÓDICO, cuyo hecho imponible no se agota en un momento concreto, sino que se desarrolla durante un periodo de tiempo continuado, que la LRHL divide en periodos impositivos que coinciden con el año natural. El impuesto se devengará siempre el día 1 de enero de cada año, siendo el sujeto pasivo del tributo, quien resulte, en esa fecha, titular del derecho constitutivo del hecho imponible.¹³

3.2 HECHO IMPONIBLE

El hecho imponible es, según lo dispuesto en los artículos 19 y 20 de la LGT, “el presupuesto que fija la Ley para configurar cada tributo y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria principal, que consiste en el pago de una cuota tributaria”.

El hecho imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles viene constituido por la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles, que han sido definidos en las normas del Catastro inmobiliario, como rústicos, urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

¹³ VV.AA., SÁNCHEZ GARCÍA, Nicolás (revisor): *Tributos locales. Comentarios y casos prácticos.*, Centro de Estudios Financieros, 2011, pág. 154 y ss.

- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.

(concesión administrativa sobre un bien inmueble: forma de adquisición del uso privativo de un bien demanial por la cual la Administración titular le confiere a un tercero un derecho de uso exclusivo y temporal, generalmente de larga duración, sobre una porción del dominio público a cambio de un canon.

Concesión administrativa sobre los servicios públicos afectos a un bien inmueble: contrato por el cual la Administración pública titular encomienda a título oneroso a un tercero la gestión de un servicio a cambio del derecho a explotar los servicios o a percibir un precio.)

- De un derecho real de superficie.

(El derecho de superficie es un derecho real, que se constituye sobre un inmueble ajeno, que otorga a su titular, el derecho de construir en suelo y sobre el vuelo o efectuarlas bajo el suelo de fundos ajenos.)

- De un derecho real de usufructo.

(derecho real de uso y disfrute de los bienes ajenos con la obligación de conservar su forma y sustancia, lo que da derecho a percibir los frutos de los bienes usufructuados.)

- Del derecho de propiedad.

La enumeración de estos derechos es cerrada y viene recogida en el artículo 61.1 de la LRHL, por lo que no se producirá hecho imponible cuando no recaiga sobre un bien inmueble ninguna de las cuatro situaciones jurídicas descritas. Además, son mutuamente excluyentes, por lo que, el derecho de propiedad solo producirá el hecho imponible del IBI en los casos en los que sobre los bienes inmuebles no exista, una concesión administrativa, un derecho real de superficie o un derecho real de usufructo, por el orden que se indica y excluyendo los que figuran por detrás en la relación.

Podemos decir, por tanto, que el IBI es un impuesto que grava la posesión legítima de los bienes inmuebles, ya sean urbanos, rústicos o de características especiales. Esta es la razón por la cual, si bien en momentos de crisis otros impuestos se han visto perjudicados por la falta de movimiento en la economía del país y de los particulares, el IBI al no depender de ninguna transacción, no lo ha sufrido.

Cabe señalar que el bien inmueble deberá radicar en el término municipal del Ayuntamiento que exige el impuesto. En caso de que un mismo inmueble esté localizado en distintos términos municipales, se entenderá que a cada Ayuntamiento le corresponderá la tributación referida a la superficie que ocupe en su respectivo término municipal, a efectos del impuesto.

Una vez visto esto, podemos en conclusión distinguir que son tres los elementos necesarios que componen la definición de hecho imponible del IBI: el elemento objetivo, el elemento subjetivo y el territorial.

- En primer lugar, el elemento objetivo lo componen los bienes inmuebles, que pueden ser de naturaleza rústica, urbana y de características especiales. Este elemento será desarrollado en profundidad a continuación, pues resulta necesario aclarar determinadas cuestiones para el posterior desarrollo del impuesto.
- En segundo lugar, se precisa que sobre el bien inmueble en cuestión concorra la titularidad de alguno de los cuatro derechos del listado, siendo este, el elemento subjetivo del hecho imponible del IBI.
- Y, por último, a lo anterior ha de sumarse el elemento territorial, es decir, el bien inmueble deberá estar ubicado en el término municipal del Ayuntamiento que exige el impuesto.¹⁴

¹⁴ *Ibíd.* Pág. 162 y ss.

3.2.1 Elemento objetivo

A. Concepto de bien inmueble

El concepto de bien inmueble a efectos del IBI no coincide ni con el recogido en el CC, ni con el que se emplea en la LH. Hemos de acudir para ello al artículo 6 de la LCI, que en este sentido establece:

“a los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, sita en un término municipal, donde el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso queda delimitado por una línea poligonal cerrada y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble”.

Tendrán también la consideración de bienes inmuebles conforme dispone el mismo precepto:

- Los diferentes elementos privativos que sean susceptibles de aprovechamiento independiente, así como los trasteros y las plazas de estacionamiento en pro indiviso adscritos al uso y disfrute exclusivo y permanente de un titular, etc. La atribución de los elementos comunes a los respectivos inmuebles, a los solos efectos de su valoración catastral, se realizará en la forma que se determine reglamentariamente.
- Los bienes inmuebles de características especiales, consistentes en un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por constituir una unidad y por estar ligado intrínsecamente a su funcionamiento, se configura, a efectos catastrales, como un único bien inmueble.

- El ámbito espacial de un derecho de superficie y el de una concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que estén afectos.

La norma, por tanto, hace una definición técnica de los inmuebles a los solos efectos del Catastro y, en consecuencia, del IBI, que va más allá de la definición de bien inmueble aplicable en cualquier otro ámbito jurídico.

B. Clasificación de los bienes inmuebles

Antes de la aprobación del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en 2004, el IBI, como heredero de los dos antiguos impuestos denominados Contribución Territorial Urbana y Contribución Territorial rústica y pecuniaria, empleaba la tradicional clasificación dual de inmuebles que distingue entre urbanos y rústicos.

Siendo el IBI una de las fuentes más importantes de ingresos para los Municipios, esta clasificación se topaba con el problema dar respuesta a una serie de construcciones atípicas que, por su tamaño y peculiaridades, requerían criterios de valoración diferenciados de los tradicionales. Valorar conforme a los mismos criterios una vivienda situada en terreno rústico y una central eléctrica sita en la misma zona, no parece muy acertado. Se hizo entonces patente la necesidad de crear una nueva categoría de inmuebles, los inmuebles de características especiales.

Así nos encontramos, con la vigente clasificación de bienes inmuebles a efectos del IBI recogida en el artículo 61.3 de la LRHL, que diferencia entre urbanos, rústicos y de características especiales.

Los criterios para clasificar los bienes inmuebles en estas tres categorías vienen recogidos en los artículos 7 y 8 de la LCI.¹⁵

¹⁵ BERICOCHEA MIRANDA, Benito y BACHILLER GARCÍA, Luis: “Los bienes inmuebles de características especiales. Revisión de una nueva categoría de inmuebles en el Catastro español.”, En revista Catastro abril 2011, pág. 8.

C. Bienes inmuebles de naturaleza urbana

El carácter urbano o rústico de un inmueble dependerá de la naturaleza del suelo donde se sitúe, con independencia de la naturaleza de la construcción. Para hallar la definición de suelo urbano deberemos acudir a la LCI, concretamente a su artículo 7.2. De acuerdo con éste, se entiende por suelo de naturaleza urbana:

- El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.
- Los terrenos urbanizables o incluidos en sectores o ámbitos espaciales delimitados a partir del momento de aprobación de un instrumento urbanístico que establezca las directrices para su desarrollo.
- El integrado en el ámbito de aplicación de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.
- El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados del núcleo principal.
- El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- Y el consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

No se considerará suelo de naturaleza urbana, el que esté integrado por bienes inmuebles de características especiales.

El bien inmueble urbano quedará, en definitiva, configurado por los suelos arriba mencionados y las construcciones que sobre ellos se asienten.¹⁶

¹⁶ VV.AA., SÁNCHEZ GARCÍA, Nicolás (revisor): *Tributos locales. Comentarios y casos prácticos.*, Centro de Estudios Financieros, 2011, pág. 166 y ss.

D. Bienes inmuebles de naturaleza rústica

Habiendo aclarado que, el carácter urbano o rústico de un inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo, sea cual sea la construcción sita sobre los mismos; el artículo 7.3 de la LCI dispone que se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.¹⁷

E. Bienes inmuebles de características especiales

a. Concepto y características

Los bienes inmuebles de características especiales se definen en el artículo 8 de la LCI, posteriormente desarrollado en el artículo 23 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril como, “un conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble”.

Esta categoría de bienes inmuebles se implantó con la aprobación del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en 2004, ante las manifiestas contradicciones existentes entre la realidad catastral y la tributaria, hasta el momento, con la clasificación tradicional de inmuebles que no servía para dar respuesta ante este tipo de construcciones peculiares, que pagaban mucho menos por IBI de lo que realmente deberían.

Estos bienes inmuebles poseen unas características especiales, como su mismo nombre indica, que los diferencian de los demás y que justifican la necesidad de un modelo de valoración distinto al de los bienes inmuebles de naturaleza rústica o urbana:

- Son bienes complejos, compuestos por elementos de diversa naturaleza y todos ellos necesarios para su funcionamiento.

¹⁷ *Ibíd.* Pág. 169.

- Pueden abarcar, por su extensión, porciones de suelo de diferente naturaleza.
- Pueden ocupar parcelas de terreno discontinuas, es decir, varias parcelas separadas entre sí, pero que, por sus características, forman una unidad.
- Son bienes de gran tamaño, consignados, generalmente, a infraestructuras o centros de producción.
- Pueden atravesar diferentes Municipios e incluso provincias o Comunidades Autónomas.
- Generalmente, su titularidad pertenece a una persona jurídica o a una corporación de derecho público.
- Su titularidad catastral suele ser compleja, integrada por propietarios y concesionarios.
- Y, por último, su valor no suele estar ligado al mercado, sino que responde a cuestiones de coste y utilidad.¹⁸

b. Clasificación

Los bienes inmuebles que integran esta categoría se agrupan en cuatro grupos:

- Grupo A: Los destinados a la producción de energía eléctrica incluidos en el régimen ordinario; los destinados a la producción de gas, tanto la extracción del yacimiento como la regasificación, o actividad de transformación del elemento líquido en gaseoso, así como la licuefacción, para el suministro final a terceros por canalización; los consignados al refino de petróleo y las centrales nucleares.
- Grupo B: Las presas; los saltos de agua; los embalses, incluido su lecho; las centrales de producción de energía hidroeléctrica, y demás construcciones, ya se sitúen dentro o fuera de las parcelas, vinculadas al desarrollo de la actividad de obtención o producción de energía hidroeléctrica, que cuenten con la dimensión

¹⁸ BERICOCHA MIRANDA, Benito y BACHILLER GARCÍA, Luis: “Los bienes inmuebles de características especiales. Revisión de una nueva categoría de inmuebles en el Catastro español.”, En revista Catastro abril 2011, pág. 11 y 12.

y capacidad propias de grandes presas conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial, excepto las destinadas exclusivamente al riego.

- Grupo C: Las autopistas, carreteras y túneles, cuando se haya autorizado el establecimiento de peaje.
- Grupo D: Los aeropuertos y puertos comerciales.¹⁹

c. Constitucionalidad de los bienes inmuebles de características especiales

Con la entrada en vigor de esta nueva categoría de bienes, surgieron ciertas dudas doctrinales y jurisprudenciales sobre su constitucionalidad. Se produjeron numerosas reclamaciones y recursos contencioso-administrativos relativos al Impuesto sobre Bienes Inmuebles de características especiales, en cuanto los nuevos procedimientos de valoración de estos bienes perjudicaban considerablemente a los titulares catastrales. Muchos pusieron en duda la existencia de fundamento justificado y racional para que el legislador dotara a determinados inmuebles, clasificados como bienes de características especiales, de un trato fiscal distinto del aplicable a los bienes de naturaleza urbana o rústica, siendo, además, mucho más gravoso.

Según la sentencia dictada el 15 de enero de 2007 por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo, “aunque la Ley 51/2002 recoge la existencia de tres clases de bienes, los rústicos, los urbanos y los de características especiales, frente a la antigua clasificación, que solo se refería a los bienes urbanos y a los de naturaleza rústica, la categoría de los bienes de características especiales no era en realidad novedosa, pues el Real Decreto 1020/93, de 25 de Junio, por el que se aprobaban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro-Marco de valores del Suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, ya mencionaba ciertos inmuebles cuyas características especiales impedían su valoración de acuerdo con el procedimiento general, estableciendo el art. 3 que, *“en el caso de Inmuebles que excedan del ámbito territorial de un Municipio cuyas características especiales impidan su valoración de acuerdo con el procedimiento establecido con carácter general en las*

¹⁹ VV.AA., SÁNCHEZ GARCÍA, Nicolás (revisor): *Tributos locales. Comentarios y casos prácticos.*, Centro de Estudios Financieros, 2011, pág. 171 y ss.

normas técnicas incluidas en el anexo del presente Real Decreto, se individualizará en la ponencia de valores el procedimiento específico para su valoración, concretándose los inmuebles a los que dicho procedimiento será de aplicación.”

“Esta situación era también reconocida por el Catastro, pues dictó diversas Circulares estableciendo una metodología en relación a la valoración catastral de determinados bienes, por su especificidad.”

“Los bienes de características especiales NO infringen el principio de igualdad consagrado en el art. 14 de la Constitución, NI el principio de capacidad económica y de reserva de Ley en materia tributaria.”²⁰

Por su parte, en la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2007 se reconoce que *“el legislador, al introducir en la Ley 51/2002 la categoría cuestionada, pretende clarificar la situación catastral y tributaria de estos bienes, no pudiendo sostenerse en rigor que solo quepan dos categorías de bienes, rústicos y urbanos, cuando es evidente que, a efectos catastrales, hay bienes que no reúnen las características de los urbanos y rústicos, lo que hace viable la nueva categoría, para encuadrar en ella a los bienes singulares que detalla.”*

El informe para la reforma de la Financiación de las Haciendas Locales de 3 de julio de 2002 señala que *“puede contribuir a que los bienes que en ellos se incluyan puedan, no solo estar más adecuadamente valorados, atendiendo a su especificidad, sino también que, teniendo en cuenta la naturaleza de los mismos, es posible aplicarles tipos impositivos diferenciados, revisiones catastrales con periodicidad adecuada y no necesariamente coincidente con la del resto de bienes inmuebles, así como un régimen especial de reducción de la base imponible o la no aplicación del mismo.”*

En definitiva, no se puede reprochar nada al legislador por la creación de esta nueva categoría de bienes inmuebles de características especiales que agrupa en ella determinados bienes atendiendo a su especificidad y distintiva naturaleza, puesto que, por mucho que le pese a las grandes empresas dueñas de estos inmuebles, no hace más que

²⁰ <https://suelosolar.com/newsolares/newsol.asp?id=6204>

solucionar un vacío legal del que estos llevaban beneficiándose años. El que no se hubiera tratado antes no supone que hacerlo en este momento lo convierta en inconstitucional.²¹

3.3 SUPUESTOS DE NO SUJECIÓN

Los supuestos de no sujeción son casos en los que no se realiza el hecho imponible, por lo que no nace la obligación tributaria. Según la definición negativa de lo que no es el hecho imponible, recogida el artículo 61.5 de la LRHL, no están sujetos al impuesto sobre bienes inmuebles:

- Las carreteras, los caminos, las demás vías terrestres y los bienes del dominio público marítimo-terrestre e hidráulico, siempre que sean de aprovechamiento público y gratuito para los usuarios. Deberá darse la doble condición para considerarlos excluidos. Sí se considerarán sujetos al IBI los caminos particulares, ya que se trata de un bien de dominio privado no sujeto a ningún servicio, ni uso de carácter público.
- Los siguientes bienes inmuebles propiedad de los Municipios en que estén situados:
 - Los bienes de dominio público afectos a uso público²², es decir, caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales cuya conservación y supervisión sean de la competencia de la Entidad local.
 - Los bienes de dominio público afectos a un servicio público²³ destinados al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales, como Casas Consistoriales, Palacios Provinciales y, en general, edificios que sean de las mismas, mataderos, mercados, lonjas, hospitales, hospicios, museos, montes catalogados, escuelas, cementerios, elementos de transporte, piscinas y campos de deporte, y, en general, cualesquiera

²¹ BERICOCHEA MIRANDA, Benito y BACHILLER GARCÍA, Luis: “Los bienes inmuebles de características especiales. Revisión de una nueva categoría de inmuebles en el Catastro español.”, En revista Catastro abril 2011, pág. 16 y 17.

²² Artículo 3.1 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes Inmuebles de las Entidades Locales.

²³ Artículo 4 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes Inmuebles de las Entidades Locales.

otros bienes directamente destinados a la prestación de servicios públicos o administrativos.

- Los bienes patrimoniales, exceptuando los cedidos a terceros mediante contraprestación.²⁴

3.4 EXENCIONES

Se han de diferenciar tres tipos de exenciones en el IBI, previstas en la LRHL:

- Exenciones de oficio²⁵, no potestativas ni rogadas. (Son las exenciones obligatorias que aplican los Ayuntamientos sin necesidad de que los sujetos pasivos lo soliciten):
 - Los bienes inmuebles 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, y los de las asociaciones confesionales no católicas legalmente reconocidas, en los términos establecidos en los respectivos acuerdos de cooperación suscritos.
 - Los de la Cruz Roja Española.
 - Los inmuebles exentos en virtud de convenios de doble imposición.
 - Los inmuebles de Gobiernos extranjeros destinados a su representación diplomática, consular, o a sus organismos oficiales, a condición de reciprocidad.

²⁴ VV.AA., SÁNCHEZ GARCÍA, Nicolás (revisor): *Tributos locales. Comentarios y casos prácticos.*, Centro de Estudios Financieros, 2011, pág. 178 y ss.

²⁵ Artículo 62.1 de la LRHL

- La superficie de los montes poblados con especies de crecimiento lento reglamentariamente determinadas, cuyo principal aprovechamiento sea la madera o el corcho.
 - 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.
- Exenciones no potestativas rogadas²⁶. (Se aplicarán previa demanda o solicitud de los beneficiarios):
 - Los bienes inmuebles destinados a la enseñanza por centros docentes acogidos, total o parcialmente, al régimen de concierto educativo, en cuanto a la superficie afectada a la enseñanza concertada.
 - Los declarados expresamente monumento o jardín histórico de interés cultural, e inscritos en el Registro General.
 - La superficie de los montes en que se realicen repoblaciones forestales o regeneración de masas arboladas. Esta exención tendrá una duración de 15 años.
 - Exenciones potestativas no rogadas²⁷. (Se aplicarán en aquellos Municipios cuyos Ayuntamientos las hayan aprobado expresamente y regulado en la correspondiente Ordenanza Fiscal):
 - Los bienes de que sean titulares los centros sanitarios de titularidad pública, siempre que estén directamente afectados al cumplimiento de los fines específicos de los referidos centros. La regulación de los restantes

²⁶ Artículo 62.2 de la LRHL

²⁷ Artículo 62.3 y 62.4 de la LRHL

aspectos sustantivos y formales de esta exención se establecerá en la Ordenanza Fiscal.

- Los Ayuntamientos podrán establecer, en base a criterios de eficiencia y economía en la gestión recaudatoria del tributo, la exención de los inmuebles rústicos y urbanos cuya cuota líquida no supere la cuantía que se determine mediante Ordenanza Fiscal.²⁸ Esta es la única exención potestativa que se contempla en la Ordenanza Fiscal de 2018 del Ayuntamiento de Elche. Y se aplicará a aquellos inmuebles rústicos y urbanos cuya cuota líquida no supere los 6,00€.

Además de lo arriba mencionado, existen unas exenciones no previstas como tal en la LRHL. Hablamos concretamente de la exención aplicable a las entidades sin fines lucrativos, entre otras, las fundaciones, las asociaciones declaradas de utilidad pública, las federaciones deportivas y las asociaciones sin fines de lucro. Este tipo de entidades estarán exentas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en los Bienes de los que sean titulares, excepto los afectos a explotaciones económicas no exentas del Impuesto sobre Sociedades, según recoge el artículo 15.1 de la Ley 49/2002²⁹.

Es común que, en ocasión de daños causados en bienes inmuebles por fenómenos meteorológicos adversos o por catástrofes o calamidades, se aprueben, con arreglo al artículo 86 de la Constitución, reales decretos Leyes que contemplen medidas reparadoras de naturaleza tributaria, entre otras, para las áreas geográficas afectadas. En estas medidas tributarias suele incluirse una exención temporal al IBI, junto con otros impuestos.³⁰

3.5 SUJETOS PASIVOS Y OTROS OBLIGADOS TRIBUTARIOS

²⁸ VV.AA., ALIAGA AGULLÓ, Eva (Coord.): *Ordenamiento tributario español: los impuestos*, 5ª ed., Tirant Lo Blanch, Valencia, 2019, pág. 463 y 462.

²⁹<http://www.munigesttributos.es/blog/exenciones-en-los-impuestos-municipales-para-entidades-no-lucrativas/>

³⁰ <https://blog.epl.es/actualidad-juridica/aprobacion-de-medidas-urgentes-en-el-ibi-como-consecuencia-de-catastrofes-naturales-2/>

Conforme a lo dispuesto en el artículo 63.1 de la LRHL, se puede afirmar que son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la LGT, (herencias yacentes, comunidades de bienes, y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición), que ostenten la titularidad de alguno de los derechos siguientes: una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos, un derecho real de superficie, un derecho real de usufructo o un derecho de propiedad. El contribuyente deberá, en todo caso, tener atribuidas las facultades de usar y disfrutar el bien inmueble inherentes al dominio, por lo que nunca podrá ser contribuyente el nudo propietario.

Cuando concurra más de un derecho sobre un mismo bien inmueble, tendrá la consideración de sujeto pasivo quien ostente el primer derecho, por el orden enumerado anteriormente, excluyendo a todos los que figuran a continuación.

En los inmuebles de características especiales se aplicará la misma regla, pero cuando la concesión que recaiga sobre el bien inmueble no agote la totalidad de la superficie, la parte no afectada, generará el hecho imponible por el derecho de propiedad. De existir una pluralidad de concesionarios, cada uno será contribuyente, a efectos del IBI, por la cuota que le corresponda.

Se podrá dar un supuesto de sustitución del contribuyente, en casos de pluralidad de concesionarios sobre un mismo bien de características especiales. En este caso quedará obligado aquel que pague el canon mayor. El resto de concesionarios estarán obligados a soportar la repercusión en proporción al canon de cada uno. Esto se da, por ejemplo, en los aeropuertos, que, al estar compuestos por una pluralidad de construcciones, entre ellas locales comerciales, de restauración, oficinas, almacenes, etc., que a su vez están en manos de muchos titulares de diversa índole y que, muy probablemente, cambien de titular a corto plazo. Por todo esto, la liquidación del IBI suele estar a cargo del propietario del aeropuerto y este repercute a cada titular lo que le corresponde.

De igual manera se prevén dos supuestos de repercusión:

- En arrendamientos anteriores al 9 de mayo de 1985, el arrendador tiene la facultad de exigir a los arrendatarios el pago del IBI.
- Los sujetos que utilicen bienes demaniales o patrimoniales sin ser concesionarios, mediante contraprestación, deberán soportar la repercusión de la cuota del impuesto.

Tendrán la consideración de responsables subsidiarios los adquirentes de inmuebles afectos al pago de las cuotas de IBI pendientes y la condición de responsables solidarios, las herencias yacentes, comunidades de bienes, y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, cuyos miembros responderán solidariamente de la cuota de este impuesto, en proporción a sus respectivas participaciones.³¹

3.6 BASE IMPONIBLE

Dicho a modo de aclaración, en este punto, realizaré una explicación simplificada de la base imponible del IBI, sin entrar a desarrollar en profundidad el método de valoración catastral de los bienes inmuebles. Para una mayor comprensión de éste, resolveré, al final del trabajo, el caso práctico en el que, paso a paso, se obtendrá la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Aeropuerto de Alicante- Elche.

La base imponible estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, integrado a su vez por los valores catastrales del suelo y de las construcciones. Dicho valor se mantendrá actualizado por la aplicación de unos coeficientes previstos en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado de cada ejercicio.³²

3.6.1 El valor catastral de los bienes inmuebles

³¹ VV.AA., ALIAGA AGULLÓ, Eva (Coord.): *Ordenamiento tributario español: los impuestos*, 5ª ed., Tirant Lo Blanch, Valencia, 2019, pág. 464 y 465.

³² *Ibíd.* Pág. 466.

El valor catastral³³ es el valor determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos que obran en el Catastro Inmobiliario y que estará integrado por el valor del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta una serie de criterios³⁴, comunes para todo tipo de bienes inmuebles:

1. La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
2. El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
3. Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
4. Las circunstancias y valores del mercado.
5. Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado y en los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

3.6.2 Procedimientos de valoración catastral. Ponencia de valores

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 24.1 de la LCI, “la determinación del valor catastral, salvo supuestos especiales, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores. La ponencia de valores, elaborada por la Dirección General del Catastro, deberá recoger, los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral. Por norma general, serán de ámbito municipal.”

³³ Artículo 22 de la LCI

³⁴ Artículo 23.1 de la LCI

Ahora bien, para la determinación del valor catastral se han establecido los siguientes procedimientos, en función de los bienes inmuebles en cuestión:

- Para los bienes de naturaleza urbana y rústica, se distingue entre procedimientos de valoración colectiva o individualizada.

1. Procedimientos de valoración colectiva. Se emplean cuando, en relación a una colectividad de inmuebles, se ponen de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que se emplearon para la fijación de los valores catastrales vigentes. Se clasifican en:

- Generales: Requiere la aprobación de una ponencia de valores total, es decir, que afecte a la totalidad de los bienes inmuebles de una misma clase.
- Parciales: Requiere la aprobación de una ponencia de valores parcial, que se centre en los inmuebles de una misma clase en una o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas.
- Simplificados: Se iniciarán mediante un acuerdo, que se publicará por edicto en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro y no requerirá la aprobación de una nueva ponencia de valores.

2. Procedimientos de valoración individualizada. Se emplean cuando es necesario determinar, de forma individualizada, el valor catastral de los inmuebles respecto de los cuales se han incorporado altas en el Catastro o se ha modificado su descripción catastral por alteraciones en sus características.

- En los inmuebles de características especiales, el procedimiento aplicable es similar al procedimiento de valoración colectiva, pero con alguna peculiaridad, puesto que se inicia mediante la aprobación de la correspondiente ponencia de valores especial. Esta ponencia afectará exclusivamente a uno o varios inmuebles de características especiales. Por ejemplo, el Aeropuerto de Alicante- Elche cuenta con su propia ponencia de valores especial, que se le aplica solo a él.³⁵

3.7 BASE LIQUIDABLE

La base liquidable es el resultado de aplicar, cuando proceda, una reducción sobre la base imponible de determinados inmuebles.

La reducción se aplicará, de oficio, en la base imponible de los inmuebles urbanos y rústicos que se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando el valor catastral del inmueble se haya incrementado, como consecuencia de procedimientos de valoración colectiva de carácter general.
- Cuando el inmueble esté situado en Municipios en los que se haya aprobado una ponencia de valores que dé lugar a la aplicación de una reducción y cuyo valor catastral se altere, antes de finalizar el plazo de reducción de nueve años, por alguno de los siguientes motivos:
 - Procedimientos de valoración colectiva.
 - Procedimientos de inscripción mediante declaraciones, comunicaciones, solicitudes, subsanación de discrepancias e inspección catastral.

La reducción solo procede, respecto a los bienes de características especiales, cuando el valor catastral resultante de la aplicación de la nueva ponencia de valores especial supere el doble del que tuviera asignado. En defecto de este valor, se tomará como tal el 40% del valor que resulte de la nueva ponencia.

³⁵ VV.AA.: *Memento práctico fiscal*, Francis Lefebvre, Madrid, 2018, pág. 1757 y ss.

La cuantía de reducción es el resultado de aplicar un coeficiente reductor, único para todos los inmuebles del Municipio, a un componente individual.

$$\text{Reducción} = \text{componente individual} \times \text{coeficiente reductor}$$

El componente individual, como regla general, se obtiene mediante el siguiente cálculo:

$$\text{Componente individual} = \text{valor catastral nuevo} - \text{valor base}$$

El valor base es la base liquidable del ejercicio inmediatamente anterior a la entrada en vigor del nuevo valor catastral. Sin embargo, en el caso de los inmuebles de características especiales, el componente individual es la diferencia positiva entre el nuevo valor catastral del inmueble y el doble del valor catastral que tuviera previamente asignado. En defecto de este valor, se tomará como tal el 40% del que resulte de la nueva Ponencia. Éste será el valor base de la ecuación.

El periodo de aplicación de la reducción es, generalmente, de nueve años, a contar desde la entrada en vigor de los nuevos valores catastrales, por tanto, el coeficiente reductor del primer año será 0,9 e irá disminuyendo 0,1 cada año.³⁶

Si a consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva, el valor catastral se alterara antes de finalizar el plazo de reducción, habría de aplicarse la siguiente fórmula para hallar la cuantía de reducción:

$$\text{Reducción}_{n+1} = \frac{(\text{valor catastral nuevo} - \text{base liquidable } n)}{\text{coeficiente reductor } n} \times \text{coeficiente reductor}_{n+1}$$

3.8 CUOTA ÍNTEGRA

La cuota íntegra es el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen. El tipo de gravamen es un porcentaje fijo, sea cual sea el importe de la base liquidable. La Ley

³⁶ VV.AA., ALIAGA AGULLÓ, Eva (Coord.): *Ordenamiento tributario español: los impuestos*, 5ª ed., Tirant Lo Blanch, Valencia, 2019, pág. 466 y 467.

diferencia los tipos aplicables en función de la naturaleza del bien y establece los tipos legales mínimos y los máximos de los bienes inmuebles, distinguiendo, por un lado, los de urbanos y rústicos y, por otro, los de características especiales.

CLASES DE INMUEBLES	TIPO LEGAL MÍNIMO	TIPO LEGAL MÁXIMO	TIPO SUPLETORIO
Rústicos	0,3	0,9	0,3
Urbanos	0,4	1,1	0,4
Características especiales	0,4	1,3	0,6

Tabla 2- Tipos legales del IBI³⁷

Corresponde a los Ayuntamientos fijar los tipos aplicables en sus Municipios, dentro de la horquilla legalmente establecida. De no hacerlo se aplicará el tipo supletorio. En lo que respecta a los bienes de características especiales, los Ayuntamientos podrán establecer un tipo diferenciado para cada grupo, siempre respetando el tipo legal mínimo y máximo.

El Ayuntamiento de Elche, por medio de Ordenanza Fiscal, fija los tipos de gravamen generales para 2018 en: 0,86% para los inmuebles urbanos, 0,30% para los inmuebles de naturaleza rústica y 1,30% para los inmuebles de características especiales, sea cual sea el grupo.

Los Entes Locales podrán incrementar estos tipos de gravamen generales en los bienes urbanos y rústicos, cuando concurren una serie de circunstancias. Si así lo deciden, a los porcentajes de la tabla anterior podrán sumarle los porcentajes que aparecen en la tabla 3. En caso de que concurren varias de las circunstancias señaladas, los Ayuntamientos podrán optar por hacer uso del incremento previsto para una sola, algunas o todas ellas.

CIRCUNSTANCIAS QUE HAN DE CONCURRIR EN EL MUNICIPIO	BIENES URBANOS	BIENES RÚSTICOS
Que sea capital de provincia o de Comunidad Autónoma	0,07	0,06

³⁷ Artículo 72.1 de la LRHL

Que se preste servicio de transporte público colectivo urbano de superficie	0,07	0,05
Que presten más servicios de los que están obligados por Ley	0,06	0,06
Que más del 80% de la superficie del término municipal sean terrenos de naturaleza rústica	-	0,15

Tabla 3- Incremento de los tipos de gravamen

Una vez fijado con carácter general el tipo de gravamen para cada categoría de bienes, se prevé que se puedan establecer tipos diferenciados para determinados inmuebles del Municipio, atendiendo al uso no residencial de las construcciones. Dichos tipos podrán aplicarse a un máximo del 10% de los bienes inmuebles urbanos del Municipio.

Además, las áreas metropolitanas podrán establecer un recargo sobre el IBI de los inmuebles situados en su territorio, que consistirá en el 0.2 % de la base imponible.³⁸

3.9 CUOTA LÍQUIDA

La cuota líquida se obtiene restando a la cuota íntegra el importe de las bonificaciones. La norma distingue dos clases de bonificaciones:

- Bonificaciones obligatorias³⁹, cuya aplicación no depende de los Municipios. Son todas rogadas, con excepción de Ceuta y Melilla.
 - Bonificación de entre el 50% y el 90% en la cuota íntegra del impuesto, siempre que lo soliciten los interesados antes del inicio de las obras, en 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. En defecto de acuerdo municipal, se aplicará la bonificación máxima prevista.

El plazo de aplicación de esta bonificación comprenderá desde el período impositivo siguiente al inicio de las obras hasta el posterior a su

³⁸ VV.AA.: *Memento práctico fiscal*, Francis Lefebvre, Madrid, 2018, pág. 1762.

³⁹ Artículo 73 de la LRHL

terminación, siempre que durante ese tiempo se realicen obras de urbanización o construcción, y sin que, pueda exceder tres períodos impositivos. Esta bonificación puede aplicarse solo una vez por sujeto pasivo y sobre los mismos bienes.

- Bonificación del 50% en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al otorgamiento de la calificación de viviendas de protección oficial.

Se concederá a petición del interesado, con una duración de tres periodos impositivos desde el otorgamiento.

- Bonificación del 95% de la cuota íntegra y, en su caso, del recargo, aplicable a los bienes rústicos de las cooperativas agrarias y de explotación comunitaria de la tierra.

Las Ordenanzas Fiscales podrán especificar los aspectos sustantivos y formales de las bonificaciones, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales.

- Bonificaciones potestativas⁴⁰, cuya aplicación depende de su establecimiento por el Municipio.
 - Bonificación de hasta el 50% en la cuota íntegra del impuesto, aplicable a las viviendas de protección oficial, una vez transcurrido el plazo de tres años de la bonificación obligatoria.
 - Bonificación de hasta el 90% de la cuota íntegra del Impuesto a los bienes inmuebles urbanos ubicados en áreas o zonas del Municipio que correspondan a asentamientos de población singularizados por su vinculación o preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas y que dispongan de un nivel de servicios municipales, infraestructuras o equipamientos colectivos inferior al de otras áreas, siempre que sus características económicas aconsejen una especial protección.

⁴⁰ Artículo 74 de la LRHL

- Bonificación, durante un máximo de tres años, por la entrada en vigor de nuevos valores catastrales. equivalente a la diferencia positiva entre la cuota íntegra del ejercicio y la cuota líquida del ejercicio anterior, multiplicada esta última por el coeficiente de incremento máximo anual de la cuota líquida que establezca la Ordenanza Fiscal para cada uno de los tramos de valor catastral.
- Bonificación de hasta el 95% de la cuota íntegra del impuesto a favor de inmuebles de organismos públicos de investigación y los de enseñanza universitaria.
- Bonificación de hasta el 95% de la cuota íntegra del impuesto a favor de los bienes inmuebles excluidos de la exención relativa a los bienes declarados monumento o jardín histórico de interés cultural.
- Bonificación de hasta el 95% a favor de 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.
- Bonificación de hasta el 90% a favor de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales.
- Bonificación de hasta el 90% a favor de aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa.
- Bonificación de hasta el 50% para los bienes inmuebles en los que se hayan instalado sistemas homologados para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol.
- Bonificación de hasta el 95% para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.

Además de las bonificaciones, se prevé la posibilidad de establecer y exigir ciertos recargos sobre la cuota líquida del impuesto. La Ley otorga a los Ayuntamientos la

posibilidad de exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto a los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente.⁴¹

En el Municipio de Elche, la Ordenanza Fiscal de 2018 desarrolla solo una de las tres bonificaciones obligatorias que establece la Ley. Según la Ordenanza, 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 tendrán derecho a una bonificación del 70% de la cuota íntegra del impuesto, con una duración máxima de tres ejercicios y estipula los requisitos necesarios para solicitarla.

Así mismo, establece solo tres de las diez bonificaciones potestativas, por lo que solo serán aplicables, de acuerdo con los requisitos que establece la propia ordenanza, las siguientes bonificaciones potestativas:

- Las familias numerosas, empadronadas en el término municipal de Elche, que reúnan los requisitos que establece la Ordenanza, tendrán derecho a una bonificación de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana del 50%.
- Los bienes inmuebles de naturaleza urbana que desarrollen actividades económicas de especial interés o utilidad municipal, podrán disfrutar de una bonificación del 95% de la cuota del impuesto. Esto incluye los inmuebles que se destinen a la enseñanza en régimen concertado, total o parcial, en cuanto a la superficie afectada por la enseñanza concertada, siempre y cuando reúnan los requisitos.
- Y, por último, los inmuebles de naturaleza urbana con sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol, tendrán derecho a disfrutar de una bonificación del 50% en la cuota íntegra del impuesto, por una sola vez, durante un máximo de 3 años.

Como se puede apreciar, ninguna de estas bonificaciones se refiere a los bienes de características especiales. Si bien es cierto que existe una bonificación potestativa de hasta

⁴¹ VV.AA.: *Memento práctico fiscal*, Francis Lefebvre, Madrid, 2018, pág. 1763 y 1764.

el 90% para estos inmuebles, pocos Municipios la aplican, salvo que quieran atraer a la zona determinadas empresas o industrias.

3.10 DEVENGO Y PERIODO IMPOSITIVO

El IBI es un impuesto de devengo periódico, cuyo periodo impositivo coincide con el año natural y se devenga el 1 de enero de cada año. No existe previsión de periodos impositivos inferiores al año natural, como se da en otros impuestos.⁴²

3.11 GESTIÓN Y PAGO

En el IBI debemos distinguir entre la gestión catastral y la gestión tributaria.

- La gestión catastral es competencia exclusiva de la Administración del Estado, ya sea a través de la Dirección General del Catastro, como de las Gerencias territoriales que de ella dependen o a través de convenios con otras Administraciones Públicas. De ellos depende la elaboración de las ponencias para la determinación de los valores catastrales; la fijación, revisión y modificaciones de los valores catastrales; la elaboración del padrón del impuesto y la inspección catastral.
- Los Ayuntamientos tienen asignada la aprobación, en su caso, de la correspondiente Ordenanza Fiscal; la exposición al público del padrón a efectos informativos; la concesión y denegación de beneficios tributarios; la liquidación del impuesto; la recaudación del impuesto en periodo voluntario y ejecutivo; la resolución de expedientes de devolución de ingresos indebidos; la asistencia e información al contribuyente; la revisión de los actos de gestión tributaria y la remisión de los datos a la Administración del Estado.

Podrán optar por delegar competencias a otros entes públicos o celebrar convenios con otras Administraciones Públicas.

⁴² VV.AA., ALIAGA AGULLÓ, Eva (Coord.): *Ordenamiento tributario español: los impuestos*, 5ª ed., Tirant Lo Blanch, Valencia, 2019, pág. 471.

Los sujetos pasivos, a efectos de IBI, estarán obligados a presentar declaraciones ante el Catastro Inmobiliario, cuando se hayan producido las circunstancias determinantes de alta, baja o modificación de la descripción catastral de los inmuebles.⁴³

El periodo voluntario de pago del IBI varía en función del Municipio. En Elche, la recaudación en periodo voluntario, así como en vía ejecutiva de estos tributos es gestionada por SUMA, un organismo autónomo de la Diputación de Alicante actuando por delegación del Ayuntamiento de Elche y el periodo voluntario para 2019 es del 25 de julio al 4 de octubre.

4. CASO PRÁCTICO

4.1. PONENCIA DE VALORES ESPECIAL DEL AEROPUERTO DE EL ALTET

Como ya se ha mencionado en apartados anteriores, el artículo 24.1 de la LCI dispone que la determinación del valor catastral, salvo supuestos especiales, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores. La ponencia de valores, elaborada por la Dirección General del Catastro, deberá recoger los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral.

Para la valoración catastral del Aeropuerto de Alicante- Elche se deberá aplicar la ponencia de valores especial del Aeropuerto de El Altet (antigua denominación del aeropuerto que nos ocupa). Esta ponencia afectará exclusivamente a este bien de características especiales.

De acuerdo con la ponencia, el valor catastral estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones.

⁴³ *Ibíd.* Pág. 472.

- Por lo que respecta al valor del suelo, existen dos criterios de valoración distintos en función del uso del terreno. Como norma general, se valorará el suelo por el valor unitario, aplicado a la superficie del suelo. Sin embargo, las áreas de suelo ocupadas predominantemente por usos terciarios o residenciales se valorarán por el valor de repercusión, aplicado a la construcción realmente existente.
- Las construcciones del bien de características especiales se clasifican en construcciones convencionales y singulares.

- Se entiende como superficie construida de la construcción convencional, la superficie incluida dentro de la línea exterior perimetral de una edificación y, en su caso, las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%. En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

En la superficie construida se incluirá, en su caso, la parte proporcional de elementos comunes que lleve asociada la construcción.

- A efectos de la valoración catastral del Aeropuerto de El Altet, se considerarán construcciones singulares las comprendidas en el siguiente listado:
 - Pistas de aterrizaje y despegue.
 - Arcenes de pista.
 - Pistas de rodadura.
 - Cabeceras de pistas y plataformas de estacionamiento.
 - Terminales de pasajeros.
 - Hangares.
 - Y, por último, elementos auxiliares tales como balizas, sistemas de aproximación visual, torres de control, iluminación del campo, instalaciones de drenaje y saneamiento, sistemas de transporte e inspección de equipajes y centrales térmicas y eléctricas.

4.1.1. Valoración del suelo

A. *Por valor unitario*

De acuerdo con este criterio, el valor del suelo será el resultado de multiplicar el valor unitario de suelo de los aeropuertos, en función del sector, por la superficie de parcela construida.

- El sector A comprende el Subsistema de Movimiento de Aeronaves; incluyendo el Campo de Vuelo, las instalaciones de ayudas a la navegación aérea y las instalaciones auxiliares.
- El sector B engloba el Subsistema de Actividades Aeroportuarias; incluyendo las siguientes zonas: pasajeros, carga, servicios, aviación general, industrial y abastecimiento energético. Se excluye el suelo ocupado por construcciones que se valoran por repercusión (usos terciarios o residenciales, incluida la Terminal de Pasajeros).

SECTOR	VALOR UNITARIO (€/m ²)
A	10
B	80

Tabla 4-Valor unitario

B. *Por valor de repercusión*

El valor del suelo, aplicando este criterio de valoración, será el resultado de multiplicar el valor de repercusión obtenido según la tabla 5, en función del uso de la parcela, por la superficie construida de la parcela.

Tabla 5-Valor de repercusión

	Uso				
	Terminal genérico	Oficinas	Comercio	Turístico	Aparcamiento
VALOR REPERCUSIÓN⁴⁴ (€/m²)	256	588	588	588	50

4.1.2. Valoración de las construcciones

A. Construcciones convencionales

Para la valoración catastral de las construcciones, en primer lugar, deberemos sacar el valor unitario para cada tipo de construcción. Ello resultará de multiplicar el Módulo básico de construcción para construcciones convencionales (MBC2)⁴⁵, por el coeficiente de la tabla 6 que le corresponda de acuerdo a la tipología de la construcción.

USO	CLASE	MODALIDAD	CATEGORÍA								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 RESIDENCIAL	1.1 VIVIENDAS COLECTIVAS de CARACTER URBANO	1.1.1 EDIFICACION ABIERTA	1,65	1,40	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65	0,55
		1.1.2 EN MANZANA CERRADA	1,60	1,35	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		1.1.3 GARAGES, TRASTEROS Y LOCALES EN ESTRUCTURA	0,80	0,70	0,62	0,53	0,46	0,40	0,30	0,26	0,20
	1.2 VIV. UNIFAMILIARES de CARACTER URBANO	1.2.1 EDIFICACION AISLADA O PAREADA	2,15	1,80	1,45	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		1.2.2 EN LINEA O MANZANA CERRADA	2,00	1,65	1,35	1,15	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		1.2.3 GARAGES Y PORCHES EN PLANTA BAJA	0,90	0,85	0,75	0,65	0,60	0,55	0,45	0,40	0,35
	1.3 EDIFICACION RURAL	1.3.1 USO EXCLUSIVO DE VIVIENDA	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40
		1.3.2 ANEXOS	0,70	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20
	2 INDUSTRIAL	2.1 NAVES DE FABRICACION Y ALMACENAMIENTO	2.1.1 FABRICACION EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37
2.1.2 FABRICACION EN VARIAS PLANTAS			1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
2.1.3 ALMACENAMIENTO			0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
2.2 GARAGES Y APARCAMIENTOS		2.2.1 GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2 APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
2.3 SERVICIOS DE TRANSPORTE		2.3.1 ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
	2.3.2 ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	
3 OFICINAS	3.1 EDIFICIO EXCLUSIVO	3.1.1 OFICINAS MULTIPLES	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,11	0,90	0,80
		3.1.2 OFICINAS UNITARIAS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	3.2 EDIFICIO MIXTO	3.2.1 UNIDO A VIVIENDAS	2,05	1,80	1,50	1,30	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		3.2.2 UNIDO A INDUSTRIA	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85	0,65	0,55	0,45	0,35
	3.3 BANCA Y SEGUROS	3.3.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,95	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	3.3.2 EN EDIFICIO MIXTO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	
4 COMERCIAL	4.1 COMERCIOS en EDIFICIO MIXTO	4.1.1 LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2 GALERIAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2 COMERCIOS en EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1 EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2 EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3 MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1 MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2 HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
5 DEPORTES	5.1 CUBIERTOS	5.1.1 DEPORTES VARIOS	2,10	1,90	1,70	1,50	1,30	1,10	0,90	0,70	0,50
		5.1.2 PISCINAS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	5.2 DESCUBIERTOS	5.2.1 DEPORTES VARIOS	0,70	0,55	0,50	0,45	0,35	0,25	0,20	0,10	0,05
		5.2.2 PISCINAS	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50	0,40	0,35	0,30	0,25
	5.3 AUXILIARES	5.3.1 VESTUARIOS, DEPURADORAS, CALEFACCION	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90	0,80	0,70	0,60	0,50
		5.4.1 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95

⁴⁴ Valor de repercusión= módulo básico de repercusión (588€/m²) x coeficiente fijado en la ponencia de valores especial.

⁴⁵ MBC2= 420€/m², aunque puede variar.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	5.4 ESPECTACULOS DEPORTIVOS	5.4.2 HIPODROMOS, CANODROMOS, VELODROMOS.	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
6 ESPECTACULOS	6.1 VARIOS	6.1.1 CUBIERTOS	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75
		6.1.2 DESCUBIERTOS	0,80	0,70	0,60	0,55	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30
	BARES MUSICALES	6.2.1 EN EDIFICIO EXCLUSIVO	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		6.2.2 UNIDO A OTROS USOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90
	6.2 SALAS de FIESTAS	6.3.1 CINES	2,55	2,30	2,05	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00
		6.3.2 TEATROS	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
7 OCIO Y HOSTELERIA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERIAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00
8 SANIDAD Y BENEFICENCIA	8.1 SANITARIOS CON CAMAS	8.1.1 SANATORIOS Y CLINICAS	3,15	2,80	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30
		8.1.2 HOSPITALES	3,05	2,70	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20
	8.2 SANITARIOS VARIOS	8.2.1 AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		8.2.2 BALNEARIOS, CASAS DE BAÑOS	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	8.3 BENEFICOS Y ASISTENCIA	8.3.1 CON RESIDENCIA (Asilos, Residencias, etc.)	2,45	2,20	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00
		8.3.2 SIN RESIDENCIA (Comedores, Clubs, Guarderías, etc.)	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
9 CULTURALES Y RELIGIOSOS	9.1 CULTURALES CON RESIDENCIA	9.1.1 INTERNADOS	2,40	2,15	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		9.1.2 COLEGIOS MAYORES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	9.2 CULTURALES SIN RESIDENCIA	9.2.1 FACULTADES, COLEGIOS, ESCUELAS	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80
		9.2.2 BIBLIOTECAS Y MUSEOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	9.3 RELIGIOSOS	9.3.1 CONVENTOS Y CENTROS PARROQUIALES	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,90	0,80	0,70
		9.3.2 IGLESIAS Y CAPILLAS	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
10 EDIFICIOS SINGULARES	10.1 HISTORICO-ARTISTICO	10.1.1 MONUMENTALES	2,90	2,60	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,05
		10.1.2 AMBIENTALES O TIPICOS	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90
	10.2 DE CARACTER OFICIAL	10.2.1 ADMINISTRATIVOS	2,55	2,20	1,85	1,60	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		10.2.2 REPRESENTATIVOS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
	10.3 DE CARACTER ESPECIAL	10.3.1 PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS	2,20	1,95	1,75	1,55	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		10.3.2 OBRAS URBANIZACION INTERIOR	0,26	0,22	0,18	0,15	0,11	0,08	0,06	0,04	0,03
		10.3.3 CAMPINGS	0,18	0,16	0,14	0,12	0,10	0,08	0,06	0,04	0,02
		10.3.4 CAMPOS DE GOLF	0,05	0,04	0,035	0,03	0,025	0,02	0,015	0,01	0,005
		10.3.5 JARDINERIA	0,17	0,15	0,13	0,11	0,09	0,07	0,05	0,03	0,01
		10.3.6 SILOS Y DEPOSITOS PARA SOLIDOS (M/3)	0,35	0,30	0,25	0,20	0,17	0,15	0,14	0,12	0,10
10.3.7 DEPOSITOS LIQUIDOS (M/3)	0,37	0,34	0,31	0,29	0,25	0,23	0,20	0,17	0,15		
10.3.8 DEPOSITOS GASES (M/3)	0,80	0,65	0,50	0,40	0,37	0,35	0,31	0,27	0,25		

Tabla 6-Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones convencionales⁴⁶

Una vez obtenido el valor unitario por construcción, deberemos, si procede, aplicar los coeficientes correctores.

- El primer coeficiente es el de antigüedad de la construcción (H). Éste pondera la antigüedad de la construcción, teniendo en cuenta el uso del edificio y la calidad constructiva.

Para obtener el coeficiente aplicable al caso concreto debemos saber el número de años transcurridos desde su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral (t) hasta el 1 de enero del año siguiente a la aprobación de la ponencia de valores especial. Una vez que nos situamos en el intervalo temporal en el que se encuentra

⁴⁶ Tabla obtenida de la Ponencia de valores del aeropuerto de El Altet.

la construcción en la tabla 7, el coeficiente aplicable dependerá de su uso y categoría.

- El uso 1° se emplea en construcciones destinadas a residencial, oficinas y edificios singulares.
- El uso 2° para fin Industrial no fabril, comercial, deportivo, ocio y hostelería, turístico, sanitario, beneficencia, cultural y religioso.
- Por último, el uso 3° se refiere a construcciones relacionadas con fábricas y espectáculos (incluso deportivos).

La categoría, relativa a la calidad constructiva, será la misma que se aplica en la tabla 6.

T	H								
	USO 1°			USO 2°			USO 3°		
	AÑOS COMPLETOS	CATEGORIAS			CATEGORIAS			CATEGORIAS	
1-2		3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9	1-2	3-4 5-6	7-8-9
0 - 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5 - 9	0,93	0,92	0,90	0,93	0,91	0,89	0,92	0,90	0,88
10 - 14	0,87	0,85	0,82	0,86	0,84	0,80	0,84	0,82	0,78
15 - 19	0,82	0,79	0,74	0,80	0,77	0,72	0,78	0,74	0,69
20 - 24	0,77	0,73	0,67	0,75	0,70	0,64	0,72	0,67	0,61
25 - 29	0,72	0,68	0,61	0,70	0,65	0,58	0,67	0,61	0,54
30 - 34	0,68	0,63	0,56	0,65	0,60	0,53	0,62	0,56	0,49
35 - 39	0,64	0,59	0,51	0,61	0,56	0,48	0,58	0,51	0,44
40 - 44	0,61	0,55	0,47	0,57	0,52	0,44	0,54	0,47	0,39
45 - 49	0,58	0,52	0,43	0,54	0,48	0,40	0,50	0,43	0,35
50 - 54	0,55	0,49	0,40	0,51	0,45	0,37	0,47	0,40	0,32
55 - 59	0,52	0,46	0,37	0,48	0,42	0,34	0,44	0,37	0,29
60 - 64	0,49	0,43	0,34	0,45	0,39	0,31	0,41	0,34	0,26
65 - 69	0,47	0,41	0,32	0,43	0,37	0,29	0,39	0,32	0,24
70 - 74	0,45	0,39	0,30	0,41	0,35	0,27	0,37	0,30	0,22
75 - 79	0,43	0,37	0,28	0,39	0,33	0,25	0,35	0,28	0,20
80 - 84	0,41	0,35	0,26	0,37	0,31	0,23	0,33	0,26	0,19

85 – 89	0,40	0,33	0,25	0,36	0,29	0,21	0,31	0,25	0,18
90 –más	0,39	0,32	0,24	0,35	0,28	0,20	0,30	0,24	0,17

Tabla 7-Coeficiente H

En caso de reforma en la construcción, se aplicará una corrección a la antigüedad de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Antigüedad corregida} = \text{Fecha construcción} + i \times (\text{Fecha reforma} - \text{Fecha construcción})$$

Donde i es el coeficiente aplicable en función del tipo de reforma:

i = 0.25 con reforma mínima.

i = 0.50 con reforma media.

i = 0.75 con reforma total.

i = 1.00 en caso de rehabilitación.

- El segundo coeficiente (I) va en relación al estado de conservación de la construcción.

Normal: 1,00

Regular: 0,85

Deficiente: 0,50

Ruinoso: 0,00

Una vez aplicados los coeficientes, habremos obtenido el valor corregido de la construcción. Para hallar el valor de construcción multiplicaremos el valor corregido por la superficie construida.

B. Construcciones singulares

El método de valoración de las construcciones singulares es similar al de las convencionales, pero las tablas de coeficientes cambian.

El valor unitario de construcción resultará de multiplicar el Módulo básico de construcción para construcciones singulares (MBC1)⁴⁷, por el coeficiente de la tabla 8 que le corresponda de acuerdo a la tipología de la construcción.

AEROPUERTOS			UNIDADES	COEFICIENTES			
			Categoría				
				1/A (A)	1 (1)	2 (2)	3 (3)
ZONA DE AIRE	17.01.	Pistas aterrizaje y despegue	m longitud	8,93	4,78	4,57	3,77
	17.02.	Pistas o calles de rodadura	m longitud	9,27	5,09	4,87	3,98
	17.03.	Arcenes	m longitud	0,49	0,27	0,26	0,24
	17.04.	Plataformas estacionamiento y cabeceras de pista	m ²	0,21	0,13	0,12	0,11
ZONA DE TIERRA	17.05.	Torre de control	m altura	211,57	129,95	124,25	114,91
	17.06.	Terminal de pasajeros	m ²	4,30	1,37	1,31	0,83
	17.07.	Hangares	m ²	0,75	0,64	0,61	0,56
	17.08.	Central térmica y eléctrica	m ²	2,69	0,98	0,93	0,69
	17.09.	Sistema de transporte e inspección de equipajes	m ² de terminal en que se instala	Tipo de sistema			
			Automatizado de alta capacidad (A)	Automatizado (B)	No automatizado (C)		
			0,31	0,18	0,05		

Tabla 8- Coeficientes de valor de las construcciones singulares

Como en la valoración de construcciones convencionales, una vez obtenido el valor unitario por construcción, deberemos, si procede, aplicar un coeficiente de depreciación en función de la antigüedad. Para ello distinguiremos entre las construcciones de la zona de aire y las de la zona de tierra y aplicaremos las siguientes tablas.

⁴⁷ MBC1= 650€/m²

Años completos	Coefficiente corrector
Hasta 10	1,00
De 11 a 20	0,95
De 21 a 30	0,90
De 31 a 40	0,85
Más de 40	0,80

Tabla 9- Coeficiente de antigüedad en zona de aire

Años completos	Coefficiente corrector
Hasta 5	1,00
De 6 a 10	0,87
De 11 a 20	0,76
De 21 a 30	0,64
De 31 a 40	0,55
De 41 a 50	0,48
De 51 a 60	0,42
De 61 a 70	0,37
De 71 a 80	0,33
Más de 80	0,29

Tabla 10- Coeficiente de antigüedad en zona de tierra

4.1.3. Cálculo del valor catastral

Para el cálculo del valor catastral de la parcela, en primer lugar, se multiplicará el valor del suelo y el valor de las construcciones por el coeficiente de referencia al mercado (RM), es decir, por 0,5 y sumaremos ambos resultados.

Si parte o la totalidad del bien inmueble estuviera sujeto a un régimen de concesión administrativa, se aplicará un coeficiente corrector de 0,9 a los valores de suelo y construcciones a la parte afecta.

Llegados a este punto, corregidos los valores y sumados, habremos obtenido el valor catastral de 2008, pues es el año siguiente a la entrada en vigor de la ponencia de valores especial. Para obtener el valor catastral actualizado se deberán aplicar los coeficientes de actualización que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN							
1990/93	1994/96	1997	1998	1999	2000/09	2010	2011/13
1,05	1,035	1,026	1,021	1.018	1,02	1,01	1

Tabla 11- Coeficientes de actualización

4.2 CÁLCULO DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES DEL AEROPUERTO DE ALICANTE- ELCHE

4.2.1 Introducción:

El aeropuerto de Alicante-Elche está situado a 9 kilómetros de Alicante capital, en el término municipal de Elche, una de las zonas de más relevancia empresarial y económica de la costa mediterránea. El porcentaje de pasajeros de vuelos internacionales, en torno al 90% del total, refleja la importancia del turismo para la economía de esta zona geográfica. El Reino Unido, Alemania, Holanda y Noruega son los más asiduos, aunque el tráfico regular nacional ha ido en aumento en los últimos años.

La adquisición de los terrenos donde se ubica el aeropuerto de Alicante-Elche se inició en noviembre de 1964, y unos meses más tarde empezaron las obras de construcción, abriéndose al tráfico nacional e internacional de pasajeros y mercancías el 4 de mayo de 1967, al mismo tiempo que se cerraba el aeródromo de La Rabassa, que ahora forma parte de los terrenos del campus de la Universidad de Alicante en San Vicente del Raspeig. El aumento del volumen de tráfico es inmediato ya que todos los turistas con destino a la costa alicantina, que hasta el momento hacían su entrada por el aeropuerto de Valencia, se trasladan ahora al de Alicante.

Tras sucesivas reformas debidas al aumento exponencial del tráfico, en marzo de 2011, se puso en servicio la Nueva Área Terminal, capaz de atender casi 6.000 pasajeros por hora y 20 millones de pasajeros al año. En el año 2018, el aeropuerto de Alicante-Elche registró un tráfico de 13.981.320 pasajeros, 96.734 operaciones y 4.013 toneladas de carga, lo cual lo sitúa en la sexta posición en la red de aeropuertos españoles.

El aeropuerto de Alicante alberga tres terminales para pasajeros, aunque actualmente solo la nueva terminal está en funcionamiento como tal.

A efectos del IBI, el aeropuerto está incluido en los bienes de características especiales del grupo D. Dada la gran extensión de terreno que ocupa el aeropuerto y la complejidad a efectos de la valoración catastral de éste, el inmueble ha sido dividido en 16 parcelas catastrales, cada una de las cuales originará tantas liquidaciones de IBI como titulares figuren en ella.

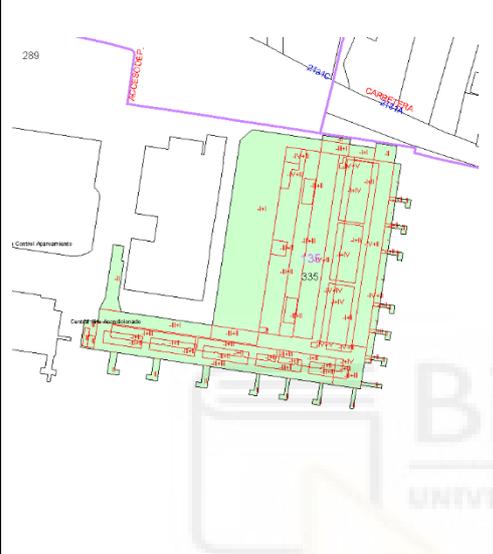
Cada parcela catastral se refiere a una determinada superficie, junto con las construcciones que se hallen sobre ella, siendo en algún caso superficies pequeñas con pocas construcciones, y en otros, superficies mucho más grandes que rondan las 500 construcciones. Dado que el estudio de todas estas podría llegar a ser pesado y repetitivo, me centraré únicamente en dos parcelas catastrales, a efectos de ejemplificar el procedimiento a seguir en la valoración y liquidación de este tipo de bienes inmuebles, en los distintos casos que se puedan plantear.

En primer lugar, estudiaré la parcela más grande, relativa a la nueva terminal del aeropuerto, dado que es la parcela de mayor valor catastral y, en consecuencia, la que genera un mayor recibo del IBI. Dado que en la primera parcela el método de valoración del suelo empleado es por valor unitario, en segundo lugar, desarrollaré una parcela que, aunque de menor relevancia, aplica el método de valoración de suelo por repercusión, y cuyo titular no es propietario, sino en régimen de concesión administrativa.

4.2.2. Parcela 1: Valoración catastral por el método de valor unitario y liquidación del IBI.

Esta primera parcela presenta, de entrada, una particularidad que ha de señalarse, y es que la titularidad está dividida en 3 contribuyentes, con diferentes porcentajes de participación. Por tanto, aunque la valoración del suelo se hará de forma conjunta, la valoración de las construcciones y la posterior valoración catastral se realizará por separado.

1. Descripción de la parcela:

	<ul style="list-style-type: none">• Referencia Catastral: 03065A135003350001UH Coeficiente de participación 1: 98,3969 03065A135003350002IJ Coeficiente de participación 2: 0,7872 03065A135003350003OK Coeficiente de participación 3: 0,8159• Superficie construida: 382.513,00 m²• Superficie de parcela: 83.587,00 m²• Titular: Propietario1, 2 y 3⁴⁸
--	---

2. Valoración del suelo por el valor unitario:

El método que se emplea, por norma general, para la valoración del suelo es por valor unitario. Sin embargo, las áreas ocupadas predominantemente por usos terciarios o residenciales se valorarán por valor de repercusión.

Esta parcela, de acuerdo con el catastro, se ha de valorar por valor unitario. Por lo que, para la valoración del suelo, multiplicaremos el valor unitario por la superficie de parcela.

⁴⁸ Información obtenida en:

<https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVCBusqueda.aspx?fromVolver=ListaBienes&tipoVia=&via=&num=&blq=&esc=&plt=&pta=&descProv=&prov=3&mun=65&descMuni=&TipUR=&codVia=&comVia=&final=&pest=rc&pol=&par=&Idufir=&RCCompleta=03065A1+3500335&latitud=&longitud=&gradoslat=&minlat=&seglat=&gradoslon=&minlon=&seglon=&x=&y=&huso=&tipoCoordenadas=>

Dado que toda la parcela está definida como zona A, aplicando la Tabla 4, le corresponde un valor unitario de 10 €/m². Por lo tanto, el valor del suelo será el siguiente:

$$\text{Valor suelo} = \text{Valor unitario} \times \text{Superficie de parcela}$$

$$\text{Valor suelo} = 10,00 \times 83.587,00 = 835.870,00 \text{ €}$$

El uso de este método da lugar a valores de suelo mucho menores de los que se obtendrían por el valor de repercusión, ya que, en función del uso de la construcción que se sitúe en el suelo, multiplicaríamos la superficie construida por los valores de repercusión de la Tabla 5, siendo en la mayoría de los casos 588 o 256, salvo los aparcamientos que se multiplica por 50. En una parcela como la que nos ocupa, con 492 construcciones y una superficie construida mucho mayor que la superficie de parcela, esto supondría una gran diferencia.

3. Valoración de las construcciones:

El valor de construcción de la parcela será el resultado de sumar el valor de cada una de las construcciones que la integran. En esta parcela hay 492 construcciones, tanto convencionales como singulares. Según su tipología, podemos englobar todas las construcciones en ocho tipos distintos: Terminal (1706-2); Equipaje automatizado (1709-B); Equipaje alta capacidad (1709-A); Equipaje no automatizado (1709-C); Obra interior de urbanización (1032-4); Almacén (0211-2); Comercio (0411-2); y Oficina (0322-2).

Dado el gran número de construcciones, desarrollaré únicamente una construcción de cada tipo, mientras que la valoración completa vendrá desglosada en la tabla contenida en el Anexo, marcando en rojo las construcciones que han sido desarrolladas.

- **Construcción 1 “Terminal”:**

La Construcción 1 es una terminal, por tanto, una construcción singular que, dado que su tipología es 1706 y su categoría 2, según la Tabla 8 le corresponde un coeficiente de valor de 1,31. El valor unitario de construcción será el resultado de multiplicar este coeficiente por el módulo básico para construcciones singulares, que en este caso es 650. Por lo tanto, el valor unitario será el siguiente:

$$\text{Valor unitario} = \text{Coeficiente de valor} \times \text{MBC1}$$

$$\text{Valor unitario} = 1,31 \times 650,00 = 851,50 \text{ €/m}^2$$

A este valor unitario deberemos aplicarle los coeficientes correctores de antigüedad (H) y de estado de conservación (I):

- H: Entre el año siguiente a la aprobación de la ponencia de valores especial (2008) y el año de construcción (2011) han transcurrido 3 años (t), sin que haya habido ninguna reforma. Además, por su tipología, sabemos que se trata de una construcción singular en zona de tierra. Por todo ello, aplicando la Tabla 10, a la construcción 1 le corresponde un coeficiente de antigüedad de 1,00.
- I: Salvo que se diga lo contrario, se presupone un estado de conservación normal de las construcciones, por lo que se aplica un coeficiente de 1,00.

$$\text{Valor corregido} = \text{Valor unitario} \times H \times I$$

$$\text{Valor corregido} = 851,50 \times 1,00 \times 1,00 = 851,50 \text{ €/m}^2$$

El valor de la construcción será el resultado multiplicar el valor corregido por la superficie construida.

$$\text{Valor construcción 1} = \text{Valor corregido} \times \text{Superficie construída}$$

$$\text{Valor construcción 1} = 851,50 \times 35.655,00 = 30.360.232,50\text{€}$$

- **Construcción 2 “Sistema de equipaje automatizado”:**

La Construcción 2 está destinada a equipaje automatizado, siendo de tipología 1709 y categoría B, según la Tabla 8 le corresponde un coeficiente de valor de 0,18. Por tanto, el valor unitario de construcción será:

$$\text{Valor unitario} = 0,18 \times 650,00 = 117,00 \text{ €/m}^2$$

Por lo que respecta a los coeficientes correctores, nada ha cambiado, por lo que, H e I seguirán siendo 1,00. Multiplicando el valor corregido por la superficie de la construcción obtendremos el valor de la construcción 2.

$$\text{Valor corregido} = 117,00 \times 1,00 \times 1,00 = 117,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor construcción 2} = 117,00 \times 891,00 = 104.247,00\text{€}$$

- **Construcción 3 “Obra Interior de urbanización”:**

La construcción 3 es convencional. Siendo de tipología 1032 y categoría 4, según la Tabla 6 le corresponde un coeficiente de valor de 0,15. Al ser convencional, habrá de multiplicarse el coeficiente obtenido por el módulo básico para construcciones convencionales, que es igual a 600. Por tanto, su valor unitario será:

$\text{Valor unitario} = \text{Coeficiente de valor} \times \text{MBC2}$
--

$$\text{Valor unitario} = 0,15 \times 600,00 = 90,00 \text{ €/m}^2$$

Por lo que respecta a los coeficientes correctores:

- H: Han transcurrido igualmente 3 años (t) y, en aplicación de la Tabla 7, siendo un edificio singular, incluido en el uso 1º y de categoría 4, le corresponde un coeficiente de antigüedad de 1,00.

- I: Se presupone un estado de conservación normal de la construcción, por lo que se aplica un coeficiente de 1,00.

Por ello, el valor corregido será el siguiente:

$$\text{Valor corregido} = 90,00 \times 1,00 \times 1,00 = 90,00 \text{ €/m}^2$$

Y el valor de la construcción:

$$\text{Valor construcción 3} = 90,00 \times 18.684,00 = 1.681.560,00\text{€}$$

- **Construcción 4 “Almacén”:**

La construcción 4 es igualmente convencional. Con tipología 0211 y categoría 2, de acuerdo con la Tabla 6 le corresponde un coeficiente de valor de 0,90. Por tanto, su valor unitario será:

$\text{Valor unitario} = \text{Coeficiente de valor} \times \text{MBC2}$
--

$$\text{Valor unitario} = 0,90 \times 600,00 = 540,00 \text{ €/m}^2$$

En cuanto al coeficientes H, seguirá siendo 1,00 aunque ahora la construcción se englobará en el uso 2º y categoría 2, puesto que han transcurrido 3 años desde su construcción, e I seguirán siendo 1,00. Por ello, el valor corregido y el valor de construcción serán los siguientes:

$$\text{Valor corregido} = 540,00 \times 1,00 \times 1,00 = 540,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor construcción 4} = 540,00 \times 545,00 = 294.300,00\text{€}$$

- **Construcción 5 “Comercio”:**

En este caso, la construcción está destinada al comercio, por lo que, siendo su tipología 0411 y categoría 2, aplicando la tabla de coeficientes de valor para construcciones convencionales, se le aplicará un coeficiente de 1,60, por lo que, su valor unitario será:

$$\text{Valor unitario} = \text{Coeficiente de valor} \times \text{MBC2}$$

$$\text{Valor unitario} = 1,60 \times 600,00 = 960,00 \text{ €/m}^2$$

Los coeficientes He I permanecerán inalterados, aunque, por lo que respecta a H, la construcción esté englobada en el uso 1º y categoría 2. En definitiva, el valor corregido y el valor de construcción serán los siguientes:

$$\text{Valor corregido} = 960,00 \times 1,00 \times 1,00 = 960,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor construcción 5} = 960,00 \times 182,00 = 174.720,00\text{€}$$

- **Construcción 6 “Sistema de equipaje automatizado de alta capacidad”:**

Volvemos, en este caso, a encontrarnos con una construcción singular en zona de tierra, por lo que, aplicando la Tabla 8, con tipología 1709 y categoría A, habrá de aplicarse un coeficiente de valor de 0,31. De acuerdo con esto, su valor unitario será:

$$\text{Valor unitario} = \text{Coeficiente de valor} \times \text{MBC1}$$

$$\text{Valor unitario} = 0,31 \times 650,00 = 201,50 \text{ €/m}^2$$

Al igual que en la construcción 1, aplicando la tabla 10, H e I seguirán siendo 1,00. Luego, el valor corregido y el valor de construcción serán los siguientes:

$$\text{Valor corregido} = 201,50 \times 1,00 \times 1,00 = 201,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor construcción 6} = 201,50 \times 17.029,00 = 3.431.343,50\text{€}$$

- **Construcción 7 “Sistema de equipaje automatizado de alta capacidad”:**

El valor de construcción, en este caso, se resuelve de forma casi idéntica a la construcción 6. Sin embargo, el coeficiente de valor aplicable será 0,18 por ser una construcción singular de tipología 1709 y categoría B. Los coeficientes H e I seguirán siendo 1,00. Por lo que, en definitiva, el valor de construcción será el siguiente:

$$\text{Valor unitario} = 0,18 \times 650,00 = 32,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor corregido} = 32,50 \times 1,00 \times 1,00 = 32,50 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor construcción 7} = 32,50 \times 2.823,00 = 91.747,50\text{€}$$

- **Construcción 8 “Oficina”:**

Ésta es la última tipología de construcción que nos encontraremos a lo largo de la parcela. Se trata de una construcción convencional, por lo que habremos de aplicar nuevamente las tablas 6 y 7 y así sacar que el coeficiente de valor aplicable a la tipología 0322, categoría 2, es 1,25. Los coeficientes H e I serán, una vez más, 1,00. En definitiva, el valor corregido y el valor de construcción serán los siguientes:

$$\text{Valor unitario} = 1,25 \times 600,00 = 750,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor corregido} = 750,00 \times 1,00 \times 1,00 = 750,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Valor construcción 8} = 750,00 \times 2.486,00 = 1.864.500,00\text{€}$$

Visto el modelo para resolver cada una de las construcciones presentes en la parcela, para obtener el valor de construcción total deberemos sumar el valor de todas las construcciones que la integran. Para mayor comodidad, todos los valores vienen desglosados en la tabla contenida en el Anexo. Dado que, como he mencionado al principio de este apartado, en este caso se da la peculiaridad de que la parcela está dividida por tres titulares, cada uno con una participación distinta sobre la parcela, para mayor comodidad a la hora de calcular el valor catastral y la posterior liquidación, es mejor calcular el valor del suelo de cada titular por separado. Por ello, el valor total de las construcciones de la parcela es 261.154.705,00 €, de los cuales:

- Al titular 1, con un coeficiente de participación de 98,3969, le corresponden 260.149.705,00 €;
- Al titular 2, con un coeficiente de participación de 0,7872, le corresponden 493.500,00 €
- Y al titular 3, con un coeficiente de participación de 0,8159, le corresponden 511.500,00 €

4. Valoración catastral:

Una vez obtenido el valor de todas las construcciones, deberemos calcular el valor catastral de 2008, por ser el año de entrada en vigor de la ponencia de valores especial. Para ello, deberemos aplicar el coeficiente de referencia al mercado al valor del suelo y de las construcciones y sumarlo todo. Como en esta parcela tenemos 3 titulares, a cada uno de ellos le corresponde una parte del valor del suelo de la parcela, por lo que, el valor de suelo correspondiente a cada uno será el resultado de multiplicar el valor de suelo total por el porcentaje de participación de cada titular.

Valor catastral 2008 Titular 1

$$= [(835.870,00 \times 98,3969\%) + 260.149.705,00] \times 0,5$$
$$= 130.486.087,59 \text{ €}$$

Valor catastral 2008 Titular 2 = $[(835.870,00 \times 0,7872\%) + 493.500,00] \times 0,5$

$$= 250.039,99 \text{ €}$$

Valor catastral 2008 Titular 3 = $[(835.870,00 \times 0,8159\%) + 511.500,00] \times 0,5$

$$= 259.159,93 \text{ €}$$

La última valoración catastral hecha al Aeropuerto de Alicante- Elche es del año 2012. Para calcularla, deberemos aplicar los coeficientes de actualización que establece la Ley de Presupuestos Generales del Estado, incluidos en la Tabla 11, al valor catastral de 2008 calculado antes de la siguiente manera:

- **Titular 1:**

$$\text{Valor catastral 2008} = 130.486.087,59 \text{ €}$$

$$\text{Valor catastral 2009} = 130.486.087,59 \times 1,02 = 133.095.809,34\text{€}$$

$$\text{Valor catastral 2010} = 133.095.809,34 \times 1,01 = 134.426.767,43\text{€}$$

$$\text{Valor catastral 2011} = 134.426.767,43 \times 1,00 = 134.426.767,43\text{€}$$

$$\text{Valor catastral 2012} = 134.426.767,43 \times 1,00 = 134.426.767,43\text{€}$$

- **Titular 2:**

$$\text{Valor catastral 2008} = 250.039,99 \text{ €}$$

$$\text{Valor catastral 2009} = 250.039,99 \times 1,02 = 255.040,79\text{€}$$

$$\text{Valor catastral 2010} = 255.040,79 \times 1,01 = 257.591,20\text{€}$$

$$\text{Valor catastral 2011} = 257.591,20 \times 1,00 = 257.591,20\text{€}$$

$$\text{Valor catastral 2012} = 257.591,20 \times 1,00 = 257.591,20\text{€}$$

- **Titular 3:**

Valor catastral 2008 = 259.159,93 €

Valor catastral 2009 = 259.159,93 × 1,02 = 264.343,13€

Valor catastral 2010 = 264.343,13 × 1,01 = 266.986,56€

Valor catastral 2011 = 266.986,56 × 1,00 = 266.986,56€

***Valor catastral 2012* = 266.986,56 × 1,00 = 266.986,56€**

Sumándolo todo, el valor catastral de la parcela será 134.951.345,19€. Como he dicho anteriormente, el Aeropuerto de Alicante- Elche, a efectos catastrales, está conformado por 16 parcelas. De acuerdo con el Catastro, el valor catastral total del BICE asciende a 234.841.707,12€, por tanto, esta parcela supone más de la mitad del valor total del aeropuerto, aunque esté conformada en su mayoría por almacenes y oficinas.

5. Liquidación del IBI de 2018.

La última liquidación por IBI del Aeropuerto de Alicante- Elche es la de 2018, puesto que el periodo voluntario fijado por el Ayuntamiento de Elche para 2019 es del 25 de julio al 4 de octubre.

La Base Imponible del IBI es igual al valor catastral de 2012 de la parcela. A ésta se le aplicará, cuando proceda, una reducción. En este caso no se contempla ninguna reducción, por lo que la Base Liquidable es igual a la Base imponible. Para hallar la cuota íntegra se multiplicará la Base liquidable por el tipo impositivo fijado en la Ordenanza Fiscal del Municipio, que en este caso es 1,30%. Y, por último, se le restarán las bonificaciones que fije el Ayuntamiento. El Ayuntamiento de Elche no contempla la aplicación de ninguna bonificación para los inmuebles de características especiales, por lo que la Cuota Líquida será igual a la Cuota Íntegra.

Los bienes de características especiales, si bien es cierto que pueden generar muchos beneficios para el Municipio en el que se instalen, tampoco son inocuos. Un aeropuerto

cualquiera, requiere grandes extensiones de terreno que ha de ser expropiado y conforme crece su volumen de tráfico crece la necesidad de más terreno. Además, genera un impacto medioambiental en la zona a tener en cuenta y una contaminación acústica por toda el área de debajo de la ruta de despegue y aterrizaje, que, como es el caso del Aeropuerto de Alicante- Elche, está habitado. Por esta razón, el tipo de gravamen de esta clase de bienes inmuebles suele situarse en el máximo del rango que establece la Ley. Y, si bien existe una bonificación potestativa de hasta el 90% a favor de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales, no es común aplicarla, salvo que el Ayuntamiento en cuestión necesite un incentivo para atraer a la zona determinadas empresas o industrias.

La liquidación del IBI se calculará de la misma forma en todas las parcelas que integran el aeropuerto. Como en esta parcela hay tres titulares, habrá una liquidación por cada uno de ellos. Y como los tres titulares son propietarios y no están en régimen de concesión administrativa, no se aplicará el coeficiente corrector de 0,9 al valor catastral de ninguno. Por lo tanto, las tres liquidaciones quedarán de la siguiente forma:

- **Titular 1:**

BASE IMPONIBLE	134.426.767,43€
(-) Reducción	0,00€
BASE LIQUIDABLE	134.426.767,43€
(*) Tipo Impositivo	1,30%
CUOTA ÍNTEGRA	1.747.547,98€
(-) Bonificaciones	0,00€
CUOTA LÍQUIDA	1.747.547,98€

- **Titular 2:**

BASE IMPONIBLE	257.591,20€
(-) Reducción	0,00€
BASE LIQUIDABLE	257.591,20€
(*) Tipo Impositivo	1,30%
CUOTA ÍNTEGRA	3.348,69€
(-) Bonificaciones	0,00€
CUOTA LÍQUIDA	3.348,69€

- **Titular 3:**

BASE IMPONIBLE	266.986,56€
(-) Reducción	0,00€
BASE LIQUIDABLE	266.986,56€
(*) Tipo Impositivo	1,30%
CUOTA ÍNTEGRA	3.470,83€
(-) Bonificaciones	0,00€
CUOTA LÍQUIDA	3.470,83€

Suponiendo que la liquidación de esta parcela en 2017 fuera la misma que en 2018, según los datos que obran en la tabla 1, de 3.057.089€ que percibió el Ayuntamiento de Elche en concepto de IBI de bienes de características especiales 1.754.367,50€ proceden de esta parcela.

4.2.3. Parcela 2: Valoración catastral por el método de repercusión y liquidación del IBI

El desarrollo de esta parcela tiene, por único objetivo, servir para ilustrar sobre la diferencia entre la valoración del suelo por valor unitario y la valoración por repercusión de techo real.

1. Descripción de la parcela:

	<ul style="list-style-type: none"> • Referencia Catastral: 03065A135003240001UD • Superficie construida: 1.900,00 m² • Superficie de la parcela: 1.664,00 m² • Titular: Régimen de concesión • Coeficiente de participación: 100,00
--	--

Uso	Fecha construcción	Reforma	Tipología	Categoría	Superficie construida (m ²)
Oficina	1967	/	0322	4	237,00
Oficina	1967	/	0322	4	157,00
Almacén	1967	/	0213	4	1.035,00
Almacén	1967	/	0213	4	53,00
Oficina	1967	/	0322	4	393,00
Oficina	1967	/	0322	4	25,00

Tabla 12- Datos parcela 2

2. Valoración del suelo por repercusión de techo real:

Para hallar el valor del suelo según este criterio de valoración, se multiplicará el valor de repercusión obtenido según la Tabla 5, en función del uso de la construcción, por la superficie construida. De esta forma, obtendríamos los siguientes valores:

- **Construcción 1:** Esta construcción está destinada a un uso de oficina, por tanto, su valor de repercusión será 588€/m².

$$\text{Valor suelo} = \text{Valor repercusión} \times \text{Superficie construída}$$

$$\text{Valor suelo 1} = 588,00 \times 237,00 = 139.356,00 \text{ €}$$

- **Construcción 2:** Esta construcción está igualmente consagrada a un uso de oficina, por lo que su valor de repercusión es igual a la construcción 1, es decir, 588,00€/m².

$$\text{Valor suelo 2} = 588,00 \times 157,00 = 92.316,00 \text{ €}$$

- **Construcción 3 y 4:** La tercera y cuarta construcción son para uso de almacén, en la Tabla 5 este tipo de construcciones se engloban dentro de terminal genérico, por lo tanto, tendrán un valor de repercusión de 256€/m².

$$\text{Valor suelo 3} = 256,00 \times 1.035,00 = 264.960,00 \text{ €}$$

$$\text{Valor suelo 4} = 256,00 \times 53,00 = 13.568,00 \text{ €}$$

- **Construcción 5 y 6:** Las dos últimas construcciones son, de nuevo, oficinas, así que su valor de repercusión será, de nuevo, 588,00€/m².

$$\text{Valor suelo 5} = 588,00 \times 393,00 = 231.084,00 \text{ €}$$

$$\text{Valor suelo 6} = 588,00 \times 25,00 = 14.700,00 \text{ €}$$

3. Valoración de las construcciones:

La valoración de las construcciones se hará siguiendo el mismo procedimiento que en la parcela 1. Hay que tener en cuenta que las seis construcciones son convencionales, por lo que, para hallar el coeficiente de valor se empleará la Tabla 6. Y, para el coeficiente H, la Tabla 7, teniendo en cuenta que ahora la (t) es 41 años, puesto que el año de construcción es 1967. Además, las construcciones destinadas a oficina estarán englobadas en el uso 1º y los Almacenes en el uso 2º.

Uso	Coeficiente de valor	Valor (€/m ²)	Coeficientes correctores		Valor corregido (€/m ²)	Superficie construida (m ²)	Valor Construcción (€)
			H	I			
Oficina	1,00	600,00	0,55	1,00	330,00	237,00	78.210,00
Oficina	1,00	600,00	0,55	1,00	330,00	157,00	51.810,00
Almacén	0,50	300,00	0,52	1,00	156,00	1035,00	161.460,00
Almacén	0,50	300,00	0,52	1,00	156,00	53,00	8.268,00
Oficina	1,00	600,00	0,55	1,00	330,00	393,00	129.690,00
Oficina	1,00	600,00	0,55	1,00	330,00	25,00	8.250,00

Tabla 13- Cálculo del valor de construcción de la parcela 2

1. Valoración catastral:

Para obtener el valor catastral de 2008 deberemos aplicar el coeficiente de referencia al mercado (RM) al valor del suelo y de las construcciones y sumarlo todo.

Valor suelo (€)	Valor construcciones (€)	RM	Valor catastral 2008 (€)
139.356,00	78.210,00	0,5	108.783,00
92.316,00	51.810,00	0,5	72.063,00
264.960,00	161.460,00	0,5	213.210,00
13.568,00	8.268,00	0,5	10.918,00
231.084,00	129.690,00	0,5	180.387,00
14.700,00	8.250,00	0,5	11.475,00
TOTAL			596.836,00

Tabla 14- Cálculo del valor catastral de la Parcela 2

Como el titular de la parcela está en régimen de concesión con participación del 100%, se aplicará un coeficiente corrector de 0,9 al valor catastral de 2008. Una vez hecho esto, aplicaremos los coeficientes de actualización que establece la Ley de Presupuestos Generales del Estado, incluidos en la Tabla 11.

$$\text{Valor catastral 2008} = 596.836,00 \times 0,90 = 537.152,40\text{€}$$

$$\text{Valor catastral 2009} = 537.152,40 \times 1,02 = 547.895,45\text{€}$$

$$\text{Valor catastral 2010} = 547.895,45 \times 1,01 = 553.374,40\text{€}$$

$$\text{Valor catastral 2011} = 553.374,40 \times 1,00 = 553.374,40\text{€}$$

$$\text{Valor catastral 2012} = 553.374,40 \times 1,00 = 553.374,40\text{€}$$

2. Liquidación del IBI de 2018.

Base imponible	553.374,40€
(-) Reducción	0,00€
Base liquidable	553.374,40€
(x) Tipo Impositivo	1,30%
Cuota íntegra	7.193,87€
(-) Bonificaciones	0,00€
Cuota líquida	7.193,87€

4.2.4 Reflexiones finales

Tras el estudio de este tributo y la resolución del caso práctico relativo a la valoración y liquidación del Aeropuerto de Alicante- Elche, concluyo que, en mi opinión, el actual método de valoración y liquidación del IBI de los bienes de características especiales sí resulta adecuado y eficiente. La diferencia entre estos bienes y los que se incluyen en la categoría de rústicos y urbanos es remarcable y sin duda requiere unos criterios individualizados y distintos de los de los demás bienes. La naturaleza del bien inmueble de características especiales no es la misma que la del bien rústico, aunque ambos si sitúen en terreno rústico. La capacidad económica que revela la propiedad de un inmueble rústico es mucho menor que la de un inmueble de características especiales, aunque en ambos casos la construcción pueda ser destinada a un almacén.

Los bienes de características especiales pueden generar muchos beneficios para el Municipio en el que se instalen. El Aeropuerto de Alicante- Elche genera muchos puestos de trabajo, atrae turismo a la zona y contribuye al desarrollo empresarial e industrial de la zona. Pero tampoco son inocuos.

Todo aeropuerto, requiere grandes extensiones de terreno que ha de ser expropiado y conforme crece su volumen de tráfico crece la necesidad de más terreno, así como zonas de servidumbre y genera un impacto medioambiental en la zona. La contaminación acústica por toda el área de debajo de la ruta de despegue y aterrizaje, así como la contaminación proveniente de los motores de los aviones es inevitable. Y no solo los aeropuertos. Las autopistas, las carreteras, los túneles, las presas, las centrales de producción eléctrica, etc., son grandes obras civiles que ocasionan un gran impacto medioambiental y en ocasiones conllevan riesgos para la zona donde se asientan.

Desde este punto de vista, podríamos plantearnos si el IBI en los bienes de características especiales podría, en cierto modo, estar actuando como un impuesto de control, lo que justificaría la existencia de criterios más gravosos en el IBI de los bienes de características especiales. El tipo de gravamen de esta clase de bienes inmuebles suele situarse en el

máximo del rango que establece la Ley. Y, si bien existe una bonificación potestativa de hasta el 90% a favor de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales, no es común aplicarla, salvo que el Ayuntamiento en cuestión necesite un incentivo para atraer a la zona determinadas empresas o industrias.

Concluiré afirmando que el IBI es un impuesto eficiente para cumplir el objetivo constitucional de que los Entes Locales obtengan financiación adecuada y constante para el cumplimiento de sus fines. Y la presencia en el impuesto de la categoría de los bienes de características especiales es fundamental para el cumplimiento de ese objetivo, por lo que compensa económicamente las servidumbres e inconvenientes que las presencias de esos bienes causen en el Municipio.



CONCLUSIONES

La primera parte del trabajo se centra en el análisis teórico del IBI, haciendo especial referencia a los bienes de características especiales y a la Ordenanza Fiscal de Elche.

Durante el desarrollo de esta parte, se llega a la conclusión de que el IBI es uno de los impuestos más importantes para la financiación de los Municipios. Las Entidades Locales deben disponer de los medios necesarios que les permitan gestionar con autonomía sus intereses. Para ello cuentan con los recursos propios provenientes de los impuestos locales, tasas y contribuciones especiales, así como de la participación en los ingresos del Estado y de las CCAA.

El Estado es el único con potestad para crear tributos locales, ya sea de exacción obligatoria o potestativos, pero son los Ayuntamientos los que ostentan la titularidad de los mismos. Los Municipios deberán exigir obligatoriamente los tributos de exacción obligatoria en sus respectivos territorios, estos son el IBI, el IAE y el IVTM, con independencia de si deciden o no desarrollarlos en sus Ordenanzas Fiscales. De no hacerlo la Ley estipula un contenido subsidiario para los elementos necesarios en la liquidación del impuesto. El ICIO y el IIVTNU son impuestos potestativos que requieren su establecimiento y desarrollo expreso del Ente Local por medio de la aprobación de la Ordenanza Fiscal.

Hemos visto que el IBI fue concebido inicialmente como un impuesto real y directo, que grava la capacidad contributiva que se manifiesta por la titularidad de los bienes inmuebles o la titularidad de un derecho sobre los mismos, por lo que, teóricamente, debía basarse en las características del terreno y la construcción que conforman el bien inmueble en cuestión. Esto no es realmente así, puesto que, para empezar, las Entidades Locales gozan de la capacidad para regular, si así lo deciden, mediante desarrollo reglamentario, los elementos para la determinación de las cuotas tributarias, (tipo de gravamen, bonificaciones, etc.), siempre respetando los elementos esenciales que establece la Ley. Además de esto, sucesivas reformas legislativas han permitido la posibilidad de aplicar bonificaciones que, atendiendo a las circunstancias personales del sujeto pasivo, reduzcan la deuda tributaria. Esto ha permitido que el impuesto se ajuste más a la realidad social. Aunque, en ocasiones, se emplee más como una herramienta política, que permite al

partido gobernante en el Municipio mantener y atraer nuevos votantes de cara a elecciones venideras. Hecho que conlleva a su vez, una reticencia a subir el IBI por miedo a perderlos, ya que es uno de los impuestos más sufridos por los ciudadanos. Se paga todos los años y sus recibos pueden llegar a ser elevados.

Aunque sea el impuesto más importante para los ingresos de los Ayuntamientos, su gestión no es precisamente sencilla. Su gestión es compartida entre la Dirección general del Catastro, que se ocupa de la gestión catastral y los Municipios, encargados de la gestión tributaria. Pudiendo estos últimos delegar competencias en otros organismos. Este es el caso de Elche y otros muchos Municipios de la provincia de Alicante, cuya gestión tributaria se encuentra en manos del SUMA, un organismo autónomo creado por la Diputación de Alicante para gestionar y recaudar los impuestos municipales de la provincia. Esto ha permitido una gestión especializada mucho más eficaz de los impuestos, que se traduce en una mayor recaudación para los Ayuntamientos.

Se puede decir que, además de ser el impuesto más importante por su nivel de recaudación, lo es también por su estabilidad. Esto se debe a que el hecho imponible del IBI es la titularidad de una concesión administrativa, un derecho real de superficie, un derecho real de usufructo o un derecho de propiedad sobre el bien inmueble que radique en el término municipal que exige el tributo. En definitiva, grava la posesión legítima sobre los bienes inmuebles urbanos, rústicos y de características especiales. En épocas de crisis como las que hemos vivido en los últimos años, en las que los particulares y empresarios vieron mermada su capacidad económica, muchos de los impuestos disminuyeron su recaudación. No se compraba ni se vendía, muchos puestos de trabajo se perdieron, muchas empresas cerraron, etc. Esto no le ocurrió al IBI que, al no depender de ninguna transacción económica, no solo se mantuvo, sino que llegó a aumentar su recaudación.

Aunque otros impuestos, como el IIVTNU, han sido especialmente controvertidos a nivel jurisprudencial, el IBI en menor medida también ha sido puesto en duda en ciertas ocasiones. El más controvertido de los temas ha sido la constitucionalidad de la nueva categoría de bienes inmuebles de características especiales que se creó con la entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en 2004.

A efectos catastrales, los bienes inmuebles se clasifican como urbanos, rústicos y de características especiales y se definen como el ámbito espacial de aplicación del derecho constitutivo del hecho imponible, constituido por una porción de suelo delimitada por una línea poligonal cerrada, así como las construcciones contenidas en ella. Además de esto, serán considerados inmuebles los bienes de características especiales y los elementos privativos y comunes como trasteros, garajes, etc. El carácter urbano o rústico de un inmueble dependerá de la naturaleza del suelo.

Antes de la creación de esta categoría, los bienes inmuebles, a efectos catastrales, se clasificaban en urbanos y rústicos. Sin embargo, esta distribución no daba cabida a una serie de bienes inmuebles complejos, con ciertas peculiaridades, que hacían necesaria una valoración específica. Hablamos de bienes que, generalmente, ocupan grandes extensiones de terreno y que están integrados por construcciones de diversa naturaleza, pero que a su vez conforman una unidad necesaria para el desarrollo de la actividad económica a la que está destinado el bien inmueble, ya sean autopistas de peaje, centrales eléctricas, aeropuertos, puertos comerciales, etc. Pueden llegar incluso a ocupar terrenos a lo largo de distintos Municipios e incluso provincias y Comunidades Autónomas. Nos encontramos ante unos bienes inmuebles que generan mucho dinero y que, antes de la introducción de esta categoría tributaban bajo las mismas condiciones que el bien inmueble rústico de un particular. El valor de ambos bienes no debería ser el mismo y los tipos aplicables, así como la gestión del impuesto debería adaptarse a la naturaleza del bien.

Las grandes empresas, dueñas de estos bienes inmuebles, que hasta el momento generaban recibos por IBI considerablemente reducidos para sus capacidades, se vieron claramente perjudicadas con la entrada en vigor de la Ley. Por poner un ejemplo, según datos de la Federación Nacional de Asociaciones y Municipios con Embalses y Centrales Hidroeléctricas, integrada según datos de 2010, por 800 Municipios de toda España, la recaudación por IBI, a raíz de la implantación de la categoría de bienes de características especiales, pasó de 16 millones de euros en 2002 a 64 millones de euros en 2008.⁴⁹ Y, sin

⁴⁹<https://www.europapress.es/economia/fiscal-00347/noticia-economia-Municipios-centrales-hidroelectricas-esperan-ganar-pulso-ibi-companias-electricas-20100412173451.html>

embargo, vieron desestimados todos sus recursos de inconstitucionalidad por infringir el principio de igualdad y el de capacidad económica. A día de hoy no se pone en duda la existencia de esta categoría, aunque sigue habiendo conflictos relacionados fundamentalmente con la valoración catastral y errores en la liquidación del impuesto.

Durante el desarrollo del trabajo se ha hablado también de los supuestos de no sujeción, es decir, aquellos en los que, al no realizar el hecho imponible, no nace la obligación tributaria, así como los supuestos de exención. Hemos visto que existen tres tipos de exenciones: en primer lugar, las de oficio, que el Ayuntamiento deberá aplicar obligatoriamente, aunque no lo establezca o desarrolle en su Ordenanza Fiscal, ni el sujeto lo solicite; En segundo lugar, las no potestativas rogadas, que serán de obligado cumplimiento para los Ayuntamientos si el sujeto pasivo las solicita, aunque no las hayan establecido ni desarrollado; Y, por último, las exenciones potestativas no rogadas, que requieren la aprobación y regulación para ser de aplicación.

Para el cálculo del impuesto, se concluye que la base imponible estará constituida por el valor catastral del suelo más el de construcción, que se obtendrán aplicando la correspondiente ponencia de valores. Existen varios tipos de ponencias de valores. Los bienes de características especiales se valoran de acuerdo a ponencias de valores especiales que se aplican exclusivamente a un inmueble concreto o a varios de un mismo tipo. Para hallar la base liquidable se aplicará, cuando proceda, una reducción, sino será igual a la base imponible. Hecho esto, para obtener la cuota íntegra habrá de multiplicarse la base liquidable por el tipo de gravamen que establezca el Municipio en función del tipo de inmueble, así como los incrementos que se apliquen según la Ordenanza Fiscal correspondiente. Seguidamente, le restaremos las bonificaciones correspondientes para obtener la cuota líquida. Hay dos tipos de bonificaciones, las obligatorias, que el Ayuntamiento deberá aplicar en todo caso, pudiendo solo desarrollar ciertos aspectos sustantivos y formales y las bonificaciones potestativas que dependerán, para su aplicación, de la aprobación y desarrollo en la Ordenanza Fiscal.

Visto el impuesto a nivel teórico, la última parte del trabajo se ha centrado en el desarrollo de un caso práctico que ha consistido en la valoración y liquidación de un bien de características especiales, concretamente el Aeropuerto de Alicante- Elche, con el

objetivo de analizar el método impositivo aplicable a estos bienes y valorar su idoneidad, así como los beneficios que suponen para el Municipio en que se emplazan.

Para ello, en primer lugar, se ha desentrañado la ponencia de valores especial del Aeropuerto de El Altet, antiguo nombre del aeropuerto ahora conocido como Aeropuerto de Alicante- Elche, la cual establece las directrices a seguir para la valoración catastral del mismo. Posteriormente, se ha procedido a valorar dos de las dieciséis parcelas catastrales que conforman el aeropuerto, con el fin de analizar las diferentes situaciones que se pueden darse en la valoración de un inmueble tan complejo. Debido al gran volumen de construcciones de la primera parcela, la tabla de cálculos del valor de las construcciones estará completa en el anexo para su consulta, mientras que en el desarrollo de la parcela se resolverá, a modo de ejemplo, una construcción de cada uno de los tipos que conforman la parcela, señalando en la tabla del anexo las construcciones que se han desarrollado en el caso práctico.

Dado que el objetivo del caso práctico era analizar el método impositivo aplicable a estos bienes y valorar su idoneidad, así como los beneficios que suponen para el Municipio en que se emplazan; para finalizar el trabajo he introducido un apartado en el cual expongo las reflexiones a las que he llegado, concluyendo que el IBI es un impuesto eficiente para cumplir el objetivo constitucional de que los Entes Locales obtengan financiación adecuada y constante para el cumplimiento de sus fines. Siendo los bienes de características especiales una parte muy importante de los ingresos por IBI del Municipio, por lo que la existencia de esta categoría es esencial para el cumplimiento de ese objetivo, y compensa económicamente las servidumbres e inconvenientes que las presencias de estos bienes causan en el Municipio.

ANEXO 1: CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN POR LOCALES

Uso	Sector	Fecha construcción	Reforma	Tipología	Categoría	Coef. de valor	Valor	Coeficientes correctores		Valor corregido	Superficie construida	Valor construcción
								H	I			
Terminal	A	2011	/	1706	2	1,31	851,50	1,00	1,00	851,50	35.655,00	30.360.232,50
Terminal	A	2011	/	1706	2	1,31	851,50	1,00	1,00	851,50	35.655,00	30.360.232,50
Equipajes	A	2011	/	1709	B	0,18	117,00	1,00	1,00	117,00	891,00	104.247,00
obr urb int	A	2011	/	1032	4	0,15	90,00	1,00	1,00	90,00	18.684,00	1.681.560,00
Terminal	A	2011	/	1706	2	1,31	851,50	1,00	1,00	851,50	50.316,00	42.844.074,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	545,00	294.300,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	44,00	23.760,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	33,00	17.820,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	32,00	17.280,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	32,00	17.280,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	30,00	16.200,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	25,00	13.500,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	21,00	11.340,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	64,00	34.560,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	36,00	19.440,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	29,00	15.660,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	21,00	11.340,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	18,00	9.720,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	22,00	11.880,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	18,00	9.720,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	118,00	63.720,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3,00	1.620,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	160,00	86.400,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	11,00	5.940,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	11,00	5.940,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	164,00	88.560,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	164,00	88.560,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	11,00	5.940,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	11,00	5.940,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	160,00	86.400,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	406,00	219.240,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	23,00	12.420,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	407,00	219.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	23,00	12.420,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	25,00	13.500,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	68,00	36.720,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	10,00	5.400,00
Comercio	A	2011	/	0211	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	182,00	174.720,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	124,00	66.960,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	51,00	27.540,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	22,00	11.880,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	80,00	43.200,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	25,00	13.500,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	333,00	179.820,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	18,00	9.720,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3,00	1.620,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	51,00	27.540,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	152,00	82.080,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	140,00	75.600,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	2,00	1.080,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	26,00	14.040,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	23,00	12.420,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	239,00	129.060,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	23,00	12.420,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	66,00	35.640,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	83,00	44.820,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	56,00	30.240,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	2,00	1.080,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	100,00	54.000,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	53,00	28.620,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	7,00	3.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	55,00	29.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	7,00	3.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	71,00	38.340,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	18,00	9.720,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	18,00	9.720,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	19,00	10.260,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	22,00	11.880,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	21,00	11.340,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	7,00	3.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3,00	1.620,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	22,00	11.880,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	23,00	12.420,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	10,00	5.400,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	172,00	92.880,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	31,00	29.760,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	25,00	24.000,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	28,00	26.880,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	22,00	21.120,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	438,00	420.480,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	2,00	1.920,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	25,00	24.000,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	27,00	25.920,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	25,00	24.000,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	25,00	24.000,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	25,00	24.000,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	25,00	24.000,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	151,00	81.540,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	25,00	13.500,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	102,00	55.080,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	7,00	3.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	7,00	3.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	113,00	61.020,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	19,00	10.260,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	19,00	10.260,00
Equipajes	A	2011	/	1709	A	0,31	201,50	1,00	1,00	201,50	17.029,00	3.431.343,50
Equipajes	A	2011	/	1709	C	0,05	32,50	1,00	1,00	32,50	2.823,00	91.747,50
Equipajes	A	2011	/	1709	B	0,18	117,00	1,00	1,00	117,00	11.758,00	1.375.686,00
Terminal	A	2011	/	1706	2	1,31	851,50	1,00	1,00	851,50	22.800,00	19.414.200,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	70,00	37.800,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	73,00	39.420,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	112,00	60.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	30,00	16.200,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	41,00	22.140,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	226,00	122.040,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	165,00	89.100,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	232,00	125.280,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	165,00	89.100,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	131,00	70.740,00
Terminal	A	2011	/	1706	2	1,31	851,50	1,00	1,00	851,50	52.683,00	44.859.574,50
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	125,00	120.000,00
Industrial	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	7,00	3.780,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	301,00	288.960,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	565,00	542.400,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	14,00	7.560,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	14,00	7.560,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	16,00	8.640,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	0,90	960,00	1,00	1,00	960,00	141,00	135.360,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	18,00	9.720,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	16,00	8.640,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	16,00	8.640,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Terminal	A	2011	/	1706	2	1,31	851,50	1,00	1,00	851,50	16,00	13.624,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	16,00	8.640,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	16,00	8.640,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	18,00	9.720,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	7,00	3.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	6,00	3.240,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	36,00	19.440,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	6,00	3.240,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	71,00	38.340,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	33,00	17.820,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	16,00	8.640,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	26,00	14.040,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	27,00	14.580,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	25,00	13.500,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	138,00	74.520,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	132,00	71.280,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	6,00	3.240,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	14,00	7.560,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	7,00	3.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	14,00	7.560,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	14,00	7.560,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3,00	1.620,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	62,00	33.480,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	65,00	35.100,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	57,00	30.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	322,00	173.880,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	98,00	52.920,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	234,00	126.360,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	109,00	58.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	85,00	45.900,00
Equipajes	A	2011	/	1709	A	0,31	201,50	1,00	1,00	201,50	13.098,00	2.639.247,00
Terminal	A	2011	/	1706	2	1,31	851,50	1,00	1,00	851,50	22.360,00	19.039.540,00
Terminal	A	2011	/	1706	2	1,31	851,50	1,00	1,00	851,50	26,00	22.139,00
Terminal	A	2011	/	1706	2	1,31	851,50	1,00	1,00	851,50	26,00	22.139,00
Terminal	A	2011	/	1706	2	1,31	851,50	1,00	1,00	851,50	101,00	86.001,50
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	362,00	347.520,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	96,00	92.160,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	367,00	352.320,00
Obr urb int	A	2011	/	1032	4	0,15	90,00	1,00	1,00	90,00	19.783,00	1.780.470,00
Terminal	A	2011	/	1706	2	1,31	851,50	1,00	1,00	851,50	48.018,00	40.887.327,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	21,00	11.340,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	57,00	30.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	7,00	3.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	21,00	11.340,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	19,00	10.260,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	7,00	3.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	21,00	11.340,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	30,00	16.200,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	4,00	2.160,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	4,00	2.160,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	1.478,00	1.418.880,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	19,00	10.260,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	45,00	43.200,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	17,00	9.180,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	18,00	9.720,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	5,00	4.800,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	85,00	45.900,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	30,00	28.800,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	1,00	540,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	10,00	5.400,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	2,00	1.080,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	6,00	3.240,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	65,00	62.400,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	65,00	62.400,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	6,00	3.240,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	6,00	3.240,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	65,00	62.400,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	72,00	69.120,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	10,00	5.400,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	4,00	2.160,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	2,00	1.080,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	38,00	36.480,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	32,00	17.280,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	8,00	4.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	165,00	158.400,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	165,00	158.400,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	165,00	158.400,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	222,00	213.120,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3,00	1.620,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	274,00	263.040,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	100,00	96.000,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	165,00	158.400,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	203,00	194.880,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	203,00	194.880,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	269,00	258.240,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	71,00	68.160,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3,00	1.620,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	6,00	3.240,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	6,00	3.240,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	2,00	1.080,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	71,00	68.160,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	72,00	69.120,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	71,00	68.160,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	9,00	4.860,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	7,00	3.780,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	2,00	1.080,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	40,00	38.400,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	73,00	70.080,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	39,00	37.440,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	80,00	76.800,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	134,00	128.640,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	139,00	133.440,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	331,00	317.760,00

Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	71,00	68.160,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	9,00	8.640,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	42,00	40.320,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	9,00	8.640,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	143,00	137.280,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	6,00	3.240,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	14,00	7.560,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	10,00	5.400,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	25,00	13.500,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	6,00	3.240,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	13,00	7.020,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	220,00	211.200,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3,00	1.620,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	317,00	304.320,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	4,00	2.160,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	74,00	71.040,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	74,00	71.040,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	4,00	2.160,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	45,00	43.200,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	74,00	71.040,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	74,00	71.040,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00

Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	12,00	6.480,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	24,00	12.960,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3,00	1.620,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3,00	1.620,00
Comercio	A	2011	/	0411	2	1,60	960,00	1,00	1,00	960,00	148,00	142.080,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	5,00	2.700,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3,00	1.620,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3,00	1.620,00
Otros usos	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	3.681,00	1.987.740,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	2.486,00	1.864.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	37,00	27.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	53,00	39.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	40,00	30.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	22,00	16.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	22,00	16.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	29,00	21.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	45,00	33.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	31,00	23.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	31,00	23.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	33,00	24.750,00

Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	44,00	33.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	45,00	33.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	29,00	21.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	35,00	26.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	31,00	23.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	22,00	16.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	122,00	91.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	23,00	17.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	22,00	16.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	21,00	15.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	33,00	24.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	20,00	15.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	20,00	15.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	24,00	18.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	25,00	18.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	20,00	15.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	53,00	39.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	40,00	30.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	35,00	26.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	14,00	10.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	20,00	15.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	112,00	84.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	19,00	14.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	24,00	18.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	18,00	13.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	28,00	21.000,00

Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	25,00	18.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	19,00	14.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	23,00	17.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	53,00	39.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	60,00	45.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	30,00	22.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	71,00	53.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	31,00	23.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	37,00	27.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	29,00	21.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	29,00	21.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	45,00	33.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	46,00	34.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	31,00	23.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	31,00	23.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	46,00	34.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	29,00	21.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	30,00	22.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	51,00	38.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	20,00	15.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	27,00	20.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	29,00	21.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	29,00	21.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	19,00	14.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	21,00	15.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	10,00	7.500,00

Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	21,00	15.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	132,00	99.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	16,00	12.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	23,00	17.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	22,00	16.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	23,00	17.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	35,00	26.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	21,00	15.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	23,00	17.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	25,00	18.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	22,00	16.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	22,00	16.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	63,00	47.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	21,00	15.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	35,00	26.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	35,00	26.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	51,00	38.250,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	29,00	21.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	37,00	27.750,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	34,00	25.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	60,00	45.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	152,00	114.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	8,00	6.000,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	62,00	46.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	22,00	16.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	66,00	49.500,00

Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	34,00	25.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	47,00	35.250,00
Almacén	A	2011	/	0211	2	0,90	540,00	1,00	1,00	540,00	169,00	91.260,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	658,00	493.500,00
Oficina	A	2011	/	0322	2	1,25	750,00	1,00	1,00	750,00	682,00	511.500,00



BIBLIOGRAFÍA

BERICOCHEA MIRANDA, Benito y BACHILLER GARCÍA, Luis: “Los bienes inmuebles de características especiales. Revisión de una nueva categoría de inmuebles en el Catastro español.”, En revista Catastro abril 2011.

VV.AA., ALIAGA AGULLÓ, Eva (Coord.): *Ordenamiento tributario español: los impuestos*, 5ª ed., Tirant Lo Blanch, Valencia, 2019.

VV.AA.: *Memento práctico fiscal*, Francis Lefebvre, Madrid, 2018.

VV.AA., NAVARRO HERAS, Rosana (Coord.): *TODO Haciendas Locales 2012*, 1ª ed., Wolters Kluwer España S.A, Valencia, 2012.

VV.AA., SÁNCHEZ GARCÍA, Nicolás (revisor): *Tributos locales. Comentarios y casos prácticos.*, Centro de Estudios Financieros, 2011.

WEBGRAFÍA

<http://www.aena.es/es/aeropuerto-alicante/presentacion.html>

http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/estadistica_6.asp

<http://www.catastro.minhap.gob.es/esp/estadisticas.asp>

<http://www.munigesttributos.es/blog/exenciones-en-los-impuestos-municipales-para-entidades-no-lucrativas/>

<https://blog.efl.es/actualidad-juridica/aprobacion-de-medidas-urgentes-en-el-ibi-como-consecuencia-de-catastrofes-naturales-2/>

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2014/03/24/economia/1395663081_181572.html

https://cincodias.elpais.com/cincodias/2018/07/03/midinero/1530617854_628877.html

<https://suelosolar.com/newsolares/newsol.asp?id=6204>

<https://www.libremercado.com/2018-07-05/el-ibi-el-impuesto-local-mas-voraz-los-Ayuntamientos-que-mas-cobran-a-sus-ciudadanos-1276621537/>

<https://www.europapress.es/economia/fiscal-00347/noticia-economia-municipios-centrales-hidroelectricas-esperan-ganar-pulso-ibi-companias-electricas20100412173451.html>

<https://www1.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVCBusqueda.aspx?fromVolver=ListaBienes&tipoVia=&via=&num=&blq=&esc=&plt=&pta=&descProv=&prov=&mun=&descMuni=&TipUR=&codVia=&comVia=&final=&pest=rc&pol=&par=&Idufir=&RCCompleta=03065A1%203500324&latitud=&longitud=&gradoslat=&minlat=&seglat=&gradoslon=&minlon=&seglon=&x=&y=&huso=&tipoCoordenadas=>