

Reforma de baño y cocina en un municipio de ejemplo

Ejemplo real generado con el mismo motor que sirve a los clientes. **Villaejemplo del Río no existe.**

Es un municipio inventado, con ordenanzas inventadas, para que se vea el formato antes de comprar: no podíamos enseñar las de un ayuntamiento real hasta tenerlas comprobadas una a una. Lo que sí es real y va con su enlace al BOE es lo estatal que cita el documento: el tope del 4 % del ICIO, cómo se calcula la base imponible y los plazos. Con tu municipio de verdad, el motor lee sus ordenanzas en la sede, comprueba que cada cita está en el documento oficial, y si no la encuentra te devuelve el dinero en vez de entregarte algo a medias. Generado el 4 de septiembre de 2026.

Consulta de licencia de obra — Villaejemplo del Río (Murcia)

Obra: Reforma de baño y cocina en una vivienda, sin tocar estructura ni fachada. Presupuesto de ejecución material: 18.500,00 €.

Qué trámite toca

Declaración responsable. Obras en el interior de viviendas y locales que no afecten a la estructura, a la fachada ni a la distribución de los elementos comunes

La ordenanza tiene otras reglas que podrían alcanzar a esta obra según cómo sea:

- Licencia de obra menor: Obras en edificios incluidos en el catálogo de protección o situados en el ámbito del casco histórico (si el edificio está catalogado o está en el casco histórico) — art. 9.2.

Con este trámite la obra puede empezar desde el día de la presentación (Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, art. 69.3). Una inexactitud esencial en lo declarado obliga a parar (art. 69.4).

Qué documentación lleva

- Impreso normalizado de declaración responsable, firmado por el promotor
- Presupuesto detallado por partidas, con medición y precios unitarios
- Plano de situación y emplazamiento sobre cartografía municipal
- Descripción escrita de las obras y fotografías del estado actual
- Justificante del pago de la tasa y de la autoliquidación del ICIO
- Estudio de gestión de residuos y justificante del depósito de la garantía

Cuánto cuesta

Tasa por licencia urbanística:

203,50 €

— Cuota por tramos según el presupuesto de ejecución material, con una cuota mínima de 45 euros (Ordenanza fiscal n.º 7, reguladora de la tasa por licencias urbanísticas, art. 6.1).

ICIO:

592,00 €

— 3,20 % sobre el presupuesto de ejecución material (Ordenanza fiscal n.º 4, reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, art. 4).

Bonificaciones del ICIO que recoge la ordenanza (se piden, no se aplican solas):

- Obras que incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar — hasta el 50,00 % (art. 5.b).
- Obras que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de las personas con discapacidad — hasta el 90,00 % (art. 5.c).

Fianza o garantía:**185,00 €**

— Garantía por la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición: el 1 % del presupuesto de ejecución material, con un mínimo de 150 euros (Ordenanza municipal reguladora de la tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables, art. 14.3).

Total estimado: 980,50 €, antes de bonificaciones.

La base del ICIO es el coste de ejecución material, sin IVA, sin honorarios ni beneficio del contratista (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, art. 102.1). El tipo no puede pasar del 4 % (art. 102.3).

Plazos y silencio

Resolución: Un mes desde la presentación de la solicitud completa. Silencio: positivo. (Ordenanza municipal reguladora de la tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables, art. 11.1.)

De dónde sale

- Ordenanza municipal reguladora de la tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables, 12 de marzo de 2024 (Boletín Oficial de la Provincia): <https://sede.villaejemplo.example/ordenanzas/licencias-urbanisticas.pdf>
- Ordenanza fiscal n.º 7, reguladora de la tasa por licencias urbanísticas, 28 de diciembre de 2025 (Boletín Oficial de la Provincia): <https://sede.villaejemplo.example/ordenanzas/fiscal-07-tasa-urbanistica.pdf>
- Ordenanza fiscal n.º 4, reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, 28 de diciembre de 2025 (Boletín Oficial de la Provincia): <https://sede.villaejemplo.example/ordenanzas/fiscal-04-icio.pdf>
- Sede del ayuntamiento: <https://sede.villaejemplo.example/>

Estas ordenanzas no constan comprobadas contra su fuente oficial, así que este documento no sirve para presentar: confírmalo todo en la sede del ayuntamiento.

ADVERTENCIAS

Advertencias

- Las ordenanzas de Villaejemplo del Río no constan comprobadas contra su fuente oficial. No presentes nada con esto: confírmalo en la sede del ayuntamiento.
- Los importes son la liquidación provisional a cuenta. El ayuntamiento liquida el definitivo al terminar la obra sobre el coste real (art. 103.1 del texto refundido de Haciendas Locales).
- La ordenanza tiene más de una regla que puede alcanzar a esta obra. Revisa cuál encaja con lo que vas a hacer de verdad.

De dónde sale cada cosa

Cada afirmación con su norma, su artículo y el enlace a la fuente oficial. La firma y la responsabilidad son de quien presenta el documento.

Ordenanza municipal reguladora de la tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables, art. art. 7.1.a

Trámite: Declaración responsable. «Quedan sujetas al régimen de declaración responsable las obras en el interior de viviendas y locales que no afecten a la estructura, a la fachada ni a la distribución de los elementos comunes del edificio.»

<https://sede.villaejemplo.example/ordenanzas/licencias-urbanisticas.pdf>

Ordenanza fiscal n.º 7, reguladora de la tasa por licencias urbanísticas, art. art. 6.1

Tasa: «La cuota tributaria se determinará por tramos sobre el presupuesto de ejecución material: hasta 6.000 euros, cuota fija de 45 euros; de 6.000,01 a 30.000 euros, el 1,1 por ciento; a partir de 30.000,01 euros, el 1,4 por ciento. La cuota mínima será de 45 euros.»

<https://sede.villaejemplo.example/ordenanzas/fiscal-07-tasa-urbanistica.pdf>

Ordenanza fiscal n.º 4, reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, art. art. 4

Tipo del ICIO: «El tipo de gravamen del impuesto será el 3,2 por ciento de la base imponible.»

<https://sede.villaejemplo.example/ordenanzas/fiscal-04-icio.pdf>

Ordenanza fiscal n.º 4, reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, art. art. 5.b

Bonificación: «Se establece una bonificación del 50 por ciento de la cuota a favor de las construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar, condicionada a que las instalaciones dispongan de la correspondiente homologación.»

<https://sede.villaejemplo.example/ordenanzas/fiscal-04-icio.pdf>

Ordenanza fiscal n.º 4, reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, art. art. 5.c

Bonificación: «Se establece una bonificación de hasta el 90 por ciento de la cuota a favor de las construcciones, instalaciones u obras que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de las personas con discapacidad, previa solicitud del sujeto pasivo.»

<https://sede.villaejemplo.example/ordenanzas/fiscal-04-icio.pdf>

Ordenanza municipal reguladora de la tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables, art. art. 14.3

Fianza: «Con carácter previo al inicio de las obras se depositará una garantía por la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición equivalente al 1 por ciento del presupuesto de ejecución material, con un mínimo de 150 euros.»

<https://sede.villaejemplo.example/ordenanzas/licencias-urbanisticas.pdf>

Ordenanza municipal reguladora de la tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables, art. art. 7.3

Documentación: «La declaración responsable se presentará en impreso normalizado y se acompañará de presupuesto detallado por partidas, plano de situación y emplazamiento, descripción escrita de las obras con fotografías del estado actual, justificante del pago de la tasa y de la autoliquidación del impuesto, y estudio de gestión de residuos con el justificante del depósito de la garantía.»

<https://sede.villaejemplo.example/ordenanzas/licencias-urbanisticas.pdf>

Ordenanza municipal reguladora de la tramitación de licencias urbanísticas y declaraciones responsables, art. art. 11.1

Plazo: «El plazo máximo para resolver y notificar las solicitudes de licencia de obra menor será de un mes desde la presentación de la solicitud completa, transcurrido el cual podrá entenderse estimada por silencio administrativo sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica del suelo.»

<https://sede.villaejemplo.example/ordenanzas/licencias-urbanisticas.pdf>

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, art. 102.1

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214#a102>

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, art. 102.3

El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del cuatro por cien.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214#a102>

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, art. 102.4

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

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214#a102>

Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, art. 20.4.h

Otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2004-4214#a20>

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, art. 69.3

Las declaraciones responsables y las comunicaciones permitirán, el reconocimiento o ejercicio de un derecho o bien el inicio de una actividad, desde el día de su presentación, sin perjuicio de las facultades de comprobación, control e inspección que tengan atribuidas las Administraciones Públicas.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10565#a69>

Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, art. 69.4

La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore a una declaración responsable o a una comunicación, o la no presentación ante la Administración competente de la declaración responsable, la documentación que sea en su caso requerida para acreditar el cumplimiento de lo declarado, o la comunicación, determinará la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho o actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de tales hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10565#a69>

