



C-004237060  
N.º Interv: 3068-0/24

**INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE SOBRE EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA**

---

**1) INTRODUCCIÓN**

El presente informe se emite en ejecución del Plan Anual de Control Financiero correspondiente al ejercicio 2025, aprobado por Resolución de 3 de febrero de 2025 del Interventor General Municipal del Ayuntamiento de Zaragoza, en desarrollo de la Actuación B.3.1 «Control financiero de la gestión de cobro de impuestos, tasas y precios públicos».

De acuerdo con lo establecido en el artículo 136 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de las Bases de Régimen Local, la función pública de control y fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria, en su triple acepción de función interventora, función de control financiero y función de control de eficacia, corresponde a la Intervención General Municipal. En el caso del presente informe, relativo a control financiero, este se emite por el Área Técnica de Control Financiero de la Intervención General del Ayuntamiento de Zaragoza.

**2) OBJETO**

El informe tiene por objeto las actuaciones de control financiero sobre el impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU).

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	1 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO			FECHA FIRMA	05 de noviembre de 2025
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025



**C-004237060**  
**N.º Interv: 3068-0/24**  
**3) ÁMBITO TEMPORAL**

El control financiero objeto de este informe abarca el ejercicio 2024, sin perjuicio de que en algunos expedientes de la muestra el devengo del impuesto se haya producido en ejercicios anteriores.

#### 4) NORMATIVA APLICABLE

El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) se regula de manera básica en los arts. 104 a 110 del Real Decreto-Legislativo 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL). La citada regulación básica fue reformada por el Real Decreto Ley 26/2021, de 8 de noviembre, como consecuencia de la declaración de inconstitucionalidad de la STC 182/2021, con efectos respecto de los hechos imponible devengados a partir del 10 de noviembre de 2021 (fecha de la entrada en vigor de la reforma).

Al tratarse de un tributo de exacción voluntaria para los Ayuntamientos, el establecimiento y desarrollo normativo del IIVTNU se lleva a cabo para el término municipal de Zaragoza en la Ordenanza Fiscal n.º 9, sin perjuicio de la aplicación de la Ordenanza Fiscal n.º 1 en materia de gestión, inspección y recaudación.

#### 5) OBJETIVOS, ALCANCE Y LIMITACIONES

El objetivo del presente informe es comprobar que la gestión económico-financiera del impuesto se ajusta al ordenamiento jurídico y a los principios generales de buena gestión financiera, así como formular las recomendaciones oportunas para corregir las actuaciones que lo requieran, a fin de promover la mejora de las técnicas y

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	2 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

procedimientos de gestión económico-financiera.

El alcance del presente trabajo se concreta en los siguientes objetivos específicos:

1.- Revisión de la normativa que regula el impuesto, tanto a nivel estatal como local.

2.- Análisis de la gestión del impuesto en clave de legalidad, eficacia y eficiencia, incluida la inspección, mediante el examen de muestras representativas de liquidaciones, autoliquidaciones, etc..

No han existido limitaciones que hayan afectado a la realización del trabajo.

## 6) PROCEDIMIENTO

El 2 de octubre de 2025 se emitió informe provisional, el cual fue remitido a la Coordinadora de Hacienda y Fondos Europeos, la Oficina de Gestión Tributaria y la Oficina de Inspección Tributaria, indicando un plazo de QUINCE días hábiles para formular las alegaciones, aportaciones y sugerencias que se estimen convenientes. El 21 de octubre, dentro del plazo concedido, se recibieron alegaciones de la Oficina de Gestión Tributaria, las cuales se aceptan en su totalidad, quedando pues modificado el texto del informe provisional y dando lugar a este informe definitivo.

## 7) RESULTADOS DEL TRABAJO

En relación con los objetivos específicos establecidos en el apartado 5 de este informe, se han obtenido los siguientes resultados:

**OBJETIVO 1.- Revisión de la normativa que regula el impuesto, tanto a nivel estatal como local.**

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	3 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

El IIVTNU fue creado por Ley 39/1988 y **se regula actualmente en los artículos 104 a 110 del TRLRHL**. Se trata de un **tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana cuando aquel se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión** de la propiedad de dichos terrenos o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre ellos. Así pues, para que se produzca el hecho imponible deben darse dos condiciones simultáneas: en primer lugar, que se produzca un incremento del valor de esos terrenos; y en segundo lugar, que este incremento se produzca como consecuencia de una transmisión de los terrenos o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos.

Para el concepto de “terrenos de naturaleza urbana” el TRLRHL se remite al Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, IBI), que a su vez se remite al art. 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004 (TRLRHL). Se atenderá a la condición del terreno en el momento del devengo del impuesto, esto es, que cuando se produzca la transmisión de los terrenos. En cuanto al concepto de “transmisión de la propiedad”, debemos acudir al art. 609 del Código Civil, según el cual la propiedad se adquiere por la ocupación, por la ley<sup>1</sup>, por donación, por sucesión, por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición (por ejemplo, la compraventa) y por prescripción. De iguales modos se adquieren los derechos reales limitativos de la propiedad<sup>2</sup>, salvo por lo que se refiere a la ocupación.

Los **supuestos de no sujeción** al impuesto son los siguientes:

1. **Terrenos rústicos** a efectos de IBI.
2. **Constitución y disolución de sociedad conyugal.**

- 1 Algunos modos de adquisición de la propiedad establecidos por las leyes son, por ejemplo, la expropiación forzosa, la permuta y la transmisión mediante subastas judiciales o administrativas.
- 2 Entre estos derechos reales limitativos del dominio podemos destacar el usufructo, el uso, la habitación, la servidumbre y el derecho real de superficie.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

**FIRMADO POR 3 FIRMANTES**

1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - *TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - *DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - *INTERVENTOR GENERAL*

**FECHA FIRMA**

- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

3. **Reestructuración bancaria** (transmisiones de o a la SAREB).
4. **Minusvalías.**
5. **Fusiones, escisiones, aportaciones de activos y canje de valores** (DA 2.ª de la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades).

De los anteriores, el supuesto de no sujeción más relevante es el de la minusvalía, que se introdujo mediante el Real Decreto Ley 26/2021. Así pues, **no están sujetas al impuesto las transmisiones en que no se haya producido un incremento de valor de los terrenos, calculado como la diferencia entre el valor de enajenación y el de adquisición** (o, en el caso de transmisiones a título lucrativo, el valor declarado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones).

Para la aplicación de este supuesto **el interesado deberá declarar al Ayuntamiento la transmisión y aportar los títulos que documenten la adquisición y la transmisión, correspondiendo al Ayuntamiento constatar la inexistencia de incremento de valor.** Para ello el Ayuntamiento podrá efectuar la oportuna comprobación de los valores aportados por el interesado o, incluso acudir a valores comprobados por otra Administración tributaria, normalmente la Comunidad Autónoma, tomándose como valor el comprobado si es superior al declarado.

Por último, de conformidad con el art. 2.4 de la OF n.º 9 del Ayuntamiento de Zaragoza, tampoco tendrán la consideración de transmisiones de dominio a los efectos del impuesto: a) la constitución de la Junta de Compensación por aportación de los propietarios de la unidad de ejecución, así como las adjudicaciones de solares a favor de los propietarios miembros de dichas juntas (art. 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana -LSRU-); y b) las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación conforme al art. 23 LSRU.

En cuanto a las exenciones, se dividen entre objetivas (por razón del acto) y

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	5 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

subjetivas (por razón del sujeto). Así, **están exentos del impuesto exentos de este impuesto los incrementos de valor que se manifiesten como consecuencia de los siguientes actos:**

1. La **constitución y transmisión de derechos de servidumbre.**
2. **Transmisiones de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como Conjunto Histórico-Artístico o que hayan sido declarados individualmente de interés cultural** según la Ley del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales sobre ellos acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles. La ordenanza fiscal establecerá los aspectos sustantivos y formales de la exención.

La OF n.º 9 del Ayuntamiento de Zaragoza dispone a tal efecto que los propietarios o titulares de derechos reales acreditarán, al presentar la autoliquidación, que han realizado a su cargo y costado obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles, cuyo presupuesto de ejecución sea superior al resultado de aplicar sobre el valor catastral total del inmueble el porcentaje que en cada caso corresponda según su nivel de protección. La realización de las obras deberá acreditarse adjuntando, junto con el presupuesto de ejecución y la justificación de su desembolso, la siguiente documentación: la licencia urbanística de obras u orden de ejecución, la carta de pago de la tasa por la licencia de obras que se haya tramitado, el certificado final de obras y la carta de pago por el ICIO.

3. **Transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual<sup>3</sup> para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca** que recaiga sobre aquella contraídas con entidades de crédito. También
- 3 Como vivienda habitual se considera aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante al menos los dos años anteriores a la transmisión, o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	6 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

están exentas dichas transmisiones de la vivienda realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales. Se requiere que ni el deudor o garante transmitente ni ningún otro miembro de su unidad familiar<sup>4</sup> dispongan en el momento de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presume el cumplimiento de este requisito, no obstante, si posteriormente se comprueba el incumplimiento, se liquidará el impuesto.

Por otro lado, **están exentos de este impuesto** los correspondientes incrementos de valor cuando la obligación de satisfacer aquel recaiga sobre las siguientes personas o entidades:

1. **El Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales a las que pertenezca el municipio, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter** de las comunidades autónomas y de dichas entidades locales.
  2. **El municipio de la imposición y demás entidades locales integradas o en las que se integre dicho municipio, así como sus respectivas entidades de derecho público** de análogo carácter a los organismos autónomos del Estado.
  3. **Instituciones que tengan la calificación de benéficas o de benéfico-docentes**, respecto de aquellos terrenos afectos a su actividad.
  4. **Entidades gestoras de Seguridad Social y mutualidades de previsión social.**
  5. **Los titulares de concesiones administrativas revertibles** respecto a los terrenos afectos a estas.
  6. **La Cruz Roja española.**
- 4 El concepto de unidad familiar es el dispuesto en la Ley de IRPF, equiparando el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	7 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	





**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

**7. Personas o entidades a cuyo favor se reconozca exención en tratados o convenios internacionales.**

Finalmente, existe una serie de exenciones del impuesto, tanto subjetivas como objetivas, que se establecen en la Ley 49/2002, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo y en la la Ley Orgánica 2/2023, del Sistema Universitario:

1. **Las entidades sin fines lucrativos.** En el caso de transmisiones de terrenos o de constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre los mismos, efectuadas a título oneroso por una entidad sin fines lucrativos, la exención en el IIVTNU está condicionada a que los terrenos cumplan, en el momento del devengo del impuesto y con independencia del destino al que los adscriba el adquirente, los requisitos establecidos para aplicar la exención en el IBI (que los bienes inmuebles no estén afectos a explotaciones económicas no exentas del IS).
2. **La Iglesia Católica y las otras tres confesiones religiosas con Acuerdo de cooperación.**
3. **Las donaciones y demás aportaciones irrevocables, puras y simples, realizadas a favor de entidades sin fines lucrativos, el Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales, organismos autónomos estatales, autonómicos o locales y universidades públicas y colegios mayores** adscritos a las mismas, así como del Instituto Cervantes, el Institut Ramon Llull y las demás instituciones con fines análogos de las Comunidades Autónomas con lengua oficial propia.
4. **Las Universidades Públicas.**

Por lo que respecta al sujeto pasivo del impuesto, **tiene la consideración de**

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	8 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	





**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

**contribuyente: en las transmisiones a título lucrativo, la persona física o jurídica o la entidad del artículo 35.4 de la LGT que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate; y en las transmisiones a título oneroso, la persona física o jurídica o la entidad del artículo 35.4 de la LGT que transmita el terreno o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.** En el caso de las transmisiones onerosas, además, se prevé que sea sustituto del contribuyente la persona física o jurídica o la entidad del artículo 35.4 de la LGT que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate, siempre y cuando el contribuyente sea una persona física no residente en España.

**En cuanto a la base imponible, desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 26/2021 se establecen dos métodos de determinación:**

- **Método objetivo:** la base imponible está constituida por el **incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.** Esto se traduce en que la base imponible del impuesto es **el valor del terreno en el momento del devengo multiplicado por el coeficiente que corresponda según el periodo de generación,** cuyo máximo es 20 años.

El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas:

- **En transmisiones de terrenos: el valor que tengan determinado en dicho momento a efectos del IBI, esto es, el valor catastral.** Si en el momento del devengo el terreno no tiene determinado valor catastral, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo. En cambio, cuando el valor catastral sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la ponencia pero anteriores al

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	9 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

devengo, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto conforme al valor catastral y en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, refiriéndolo a la fecha del devengo. En el caso de que esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, estos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las leyes de Presupuestos Generales del Estado.

- **En casos de constitución y transmisión de derechos reales de goce sobre terrenos: al valor catastral de los terrenos en el momento del devengo se le aplicarán los coeficientes que procedan según las normas fijadas a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), de modo que:**

- El usufructo temporal se calcula de forma proporcional al valor total de los bienes, en razón de un 2 % por cada año (con un mínimo de un año), sin exceder del 70 % y sin computar las fracciones de tiempo inferiores al año.
- El usufructo vitalicio se calcula en el 70 % del valor total del bien cuando el usufructuario tenga menos de 20 años, minorando, a medida que aumenta la edad, en un 1 % por cada año de más, con el límite del 10% del valor total.

- En casos de constitución o transmisión de un derecho a elevar o construir bajo suelo que no sea derecho superficie: los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del valor que represente, respecto del edificio o terreno, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificadas una vez construidas aquellas.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	10 / 47
INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS				
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>			<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO			05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO			05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL			05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

- En casos de expropiación forzosa: los porcentajes anuales se aplicarán sobre la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que el valor catastral fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último.

El art. 107 del TRLRHL prevé **dos posibles reducciones de la base imponible:**

- Por un lado, una reducción de hasta el 15 % que pondere el grado de actualización del valor catastral conforme a la ponencia de valores que se encuentre en vigor en ese momento.
- Por otro, los Ayuntamientos podrán establecer una reducción cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general (esto es, la aprobación de una nueva ponencia de valores), durante los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales y con un porcentaje máximo del 60 %. Se podrá fijar un tipo de reducción distinto para cada año de aplicación de la reducción.

Esta reducción no será de aplicación a los supuestos en los que los valores catastrales resultantes del procedimiento de valoración colectiva a que aquel se refiere sean inferiores a los hasta entonces vigentes.

El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectiva.

En el caso de nuevas unidades urbanas que se incorporan por primera vez al Catastro después de una revisión de valores catastrales, también pueden aplicar la reducción.

**Sobre el valor del terreno en el momento del devengo se aplicará el coeficiente que determine cada Ayuntamiento según el número de años transcurridos desde la adquisición de los terrenos hasta el momento de su transmisión** (esto es, el periodo de generación de la plusvalía), computándose los

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	11 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

años completos sin incluir fracciones<sup>5</sup>. **Dicho coeficiente no podrá exceder de los límites máximos previstos en el 107.4 TRLRHL, que son actualizados anualmente mediante una norma con rango de ley** (normalmente la Ley de presupuestos generales del Estado). En el supuesto de que, tras una actualización, los coeficientes establecidos por la ordenanza sean superiores a los nuevos coeficientes máximos legales, se prevé que serán aplicados estos últimos hasta que la ordenanza sea modificada.

- **Método real:** como novedad, el Real Decreto Ley 26/2021 introduce la posibilidad de que, **a instancia del sujeto pasivo, se calcule la base imponible del impuesto por diferencia entre los valores de transmisión y adquisición.** En este procedimiento se aplican las **mismas reglas que las previstas en el art. 104.5 del TRLRHL para el supuesto de no sujeción de las transmisiones en las que se constate que no haya existido un incremento de valor.**

Una vez determinada la base imponible, por el método objetivo o real, procede la aplicación del **tipo de gravamen que haya determinado el Ayuntamiento** en la correspondiente ordenanza, que no podrá exceder del 30 %. Los Ayuntamientos podrán fijar un solo tipo de gravamen o uno para cada uno de los períodos de generación del incremento de valor. En el art. 13 de la OF n.º 9 se establece un **único tipo de gravamen del 30 %.**

Sobre la cuota íntegra así calculada se podrán aplicar las siguientes **bonificaciones**, si así lo prevén las correspondientes ordenanzas fiscales:

- **Por transmisiones mortis causa:** bonificación de hasta el 95 % de la cuota en las transmisiones realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de descendientes y adoptados, cónyuges y ascendientes y adoptantes. La regulación
- 5 Cuando se trate de periodos de generación inferiores al año, se prorrateará el coeficiente en función de los meses completos transcurridos, sin incluir las fracciones de mes.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	12 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

de los aspectos sustantivos y formales de esta bonificación se efectuará por la ordenanza fiscal.

El art. 14 de la OF n.º 9 prevé esta bonificación en un 95 % para la vivienda habitual del causante y los terrenos de este afectos a la actividad de una empresa individual ejercida de forma habitual, personal y directa por el causante<sup>6</sup>. Asimismo, se establece esta bonificación para un inmueble adicional a la vivienda habitual del causante con los siguientes porcentajes, siempre que el valor catastral del suelo sea inferior a 200.000 €: 65 % para trasteros y garajes y 50 % para otros inmuebles. La bonificación será rogada y junto con la autoliquidación deberá adjuntarse la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos.

- **Para actividades de especial interés o utilidad municipal:** bonificación de hasta el 95 % de la cuota para transmisiones de terrenos sobre los que se desarrollen actividades económicas declaradas de especial interés o utilidad municipal por circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento de empleo. La declaración corresponde al Pleno de la Corporación y se acuerda, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros. La regulación de restantes aspectos sustantivos y formales se efectuará por la ordenanza fiscal. La OF n.º 9 contempla esta bonificación a favor de las actividades realizadas por la sociedad municipal Zaragoza Vivienda cuando los terrenos en cuestión se destinen a construcciones de uso residencial, tratándose de una bonificación rogada.

Es **obligatoria, en todo caso, la bonificación del 50 % de la cuota para las transmisiones de terrenos ubicados en Ceuta y Melilla.**

En distintas leyes se prevé **bonificaciones del 95 % de la cuota durante un**

- 6 La aplicación de esta bonificación exige que el sucesor mantenga la adquisición en su patrimonio y la afección del bien al ejercicio de la actividad económica durante los dos años siguientes a la muerte del causante, salvo que falleciese dentro de dicho plazo.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	13 / 47
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------	----------	----------	--------	---------

**FIRMADO POR 3 FIRMANTES**

1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - *TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - *DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - *INTERVENTOR GENERAL*

**FECHA FIRMA**

- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

**período de tiempo fijado en la correspondiente ley para empresas o entidades que desarrollen los objetivos de acontecimientos de interés general** (por ejemplo, en la Ley de Presupuestos para el año 2022 se reconocen beneficios fiscales para, entre otros, los siguientes acontecimientos de excepcional interés público: “Plan 2030 de Apoyo al Deporte de Base”, “Universo Mujer III” y “Todos contra el cáncer”).

Por último, el art. 24 de la OF n.º 9 del Ayuntamiento de Zaragoza contempla una **bonificación del 1 %, con el límite máximo de 500 €, cuando la autoliquidación se presente por medios electrónicos y el pago se realice antes del último día del plazo** para presentar la autoliquidación.

En cuanto al **devengo del impuesto**, este **se produce en la fecha en que tenga lugar la transmisión de los terrenos o la constitución o transmisión de derechos reales limitativos del dominio sobre aquellos**. Cabe hacer las siguientes especificaciones:

- En los supuestos de transmisión por causa de muerte se entiende que esta se produce en momento del fallecimiento y no cuando se acepte la herencia por los herederos o legatarios.
- En los casos de transmisión onerosa de la propiedad formalizada en documento privado, el art. 1227 del Código civil establece que la fecha de un documento privado no tendrá efectos frente a terceros, sino desde el día en que se incorpore o se inscriba en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los otorgantes, o desde el día en que se entregue a un funcionario público por razón de su oficio.
- En los casos de expropiaciones forzosas la regla general es que la transmisión se entiende producida en el momento del pago o consignación del justiprecio, salvo que se utilice el procedimiento de urgencia, en cuyo caso se produce con la suscripción del acta de ocupación.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	14 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

- En los casos de transmisión de la propiedad por ejecución judicial se entiende que se produce la transmisión en la fecha en que se dicta el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, del decreto de adjudicación del inmueble.

Por lo que respecta a la gestión del impuesto, el IIVTNU tiene dos posibles sistemas de gestión, dependiendo del municipio: el de presentación de una declaración por el sujeto pasivo y posterior liquidación del impuesto por el Ayuntamiento y el de autoliquidación presentada por el sujeto pasivo. De acuerdo con la OF n.º 9 del Ayuntamiento de Zaragoza, **el impuesto en el término municipal de Zaragoza se exige en régimen de autoliquidación**. Los plazos para presentar y pagar la correspondiente autoliquidación son los siguientes: para los actos inter vivos, 30 días hábiles desde el devengo; para los actos por causa de muerte, 6 meses desde el devengo prorrogables hasta un año a solicitud del sujeto pasivo, la cual deberá presentarse asimismo dentro de los 6 primeros meses.

Según los arts. 18 y 24 de la OF n.º 9, la autoliquidación se practicará a través de medios electrónicos<sup>7</sup>, debiendo adjuntarse los documentos en que constan los actos o contratos que originan la imposición en los formatos que sean admisibles. **Cada sujeto pasivo deberá presentar una autoliquidación por cada una de las fincas y derechos transmitidos o constituidos**, independientemente de la posible formalización en un único documento. Cuando el sujeto pasivo considere que la transmisión no está sujeta al impuesto lo hará constar en la autoliquidación y adjuntará los documentos de la correspondiente operación; lo mismo se prevé para el caso de que considere que la transmisión ha prescrito o está exenta o bonificada. Si la Administración considera improcedente cualquiera de las circunstancias anteriores procederá a la oportuna comprobación.

- 7 Los sujetos no obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración podrán contar con la asistencia de la misma para la confección y presentación de las autoliquidaciones. Dicha asistencia no vinculará a la Administración en ningún caso con la fase de comprobación e inspección.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	15 / 47
INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS				
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>			<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO			05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO			05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL			05 de noviembre de 2025	





**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

Cabe incidir en que si resulta de aplicación el método objetivo, el Ayuntamiento solo podrá comprobar respecto de la autoliquidación presentada que se han aplicado correctamente las normas reguladoras del impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de tales normas. Ahora bien, si se insta la aplicación del supuesto de no sujeción de las minusvalías o el método real de determinación de la base imponible de las plusvalías, el Ayuntamiento podrá efectuar las correspondientes comprobaciones de valor y aplicar, en su caso, los valores comprobados por otras administraciones tributarias, para lo cual, la ley reconoce la colaboración de las entidades locales con las comunidades autónomas.

Por otra parte, la OF n.º 9 prevé la posibilidad de presentar autoliquidaciones complementarias o rectificativas (art. 27) en dos supuestos:

- **Cuando el sujeto pasivo considere que la autoliquidación presentada anteriormente perjudica de cualquier modo sus intereses**, en cuyo caso **podrá presentar autoliquidación rectificativa** solicitando la devolución de ingresos indebidos.
- **Cuando el sujeto pasivo considere que la autoliquidación presentada anteriormente contenía errores que ocasionan un perjuicio a la Hacienda municipal**, en cuyo caso **podrá presentar una autoliquidación complementaria y proceder al pago de la nueva cantidad liquidada**. Si la autoliquidación complementaria se presenta fuera del plazo establecido para cumplir con la obligación de autoliquidar pero sin requerimiento previo por parte del Ayuntamiento, la autoliquidación tendrá carácter extemporáneo y se deberá aplicar el recargo correspondiente, siempre y cuando no hubiera prescrito el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria.

El obligado tributario **no podrá solicitar la rectificación de su autoliquidación cuando se esté tramitando un procedimiento de comprobación o investigación** cuyo

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	16 / 47
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------	----------	----------	--------	---------

**FIRMADO POR 3 FIRMANTES**

1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - *TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - *DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - *INTERVENTOR GENERAL*

**FECHA FIRMA**

- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

objeto incluya la obligación tributaria a la que se refiera la autoliquidación presentada, sin perjuicio de su derecho a realizar las alegaciones y presentar los documentos que considere oportuno en el procedimiento que se esté tramitando.

Los medios de pago previstos en la OF n.º 9 son los siguientes: tarjeta bancaria, cargo en cuenta, transferencia bancaria<sup>8</sup>, bizum, efectivo, reconocimiento de deuda con solicitud de aplazamiento o fraccionamiento y aquellos otros que en el desarrollo tecnológico permitan alcanzar la materialización del pago.

Para facilitar la gestión del tributo, **el TRLRHL establece una serie de obligaciones de información:**

1. En las transmisiones de terrenos o la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, producidas por actos inter vivos, el donante o la persona que constituye el derecho real está obligado a comunicar al Ayuntamiento, en los mismos plazos que el sujeto pasivo, que se ha producido el hecho imponible.
  2. En las transmisiones de terrenos o la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, el adquirente o la persona a cuyo favor se constituye el derecho real está obligado a comunicar al Ayuntamiento, en los mismos plazos que el sujeto pasivo, que se ha producido el hecho imponible.
  3. Además, los notarios están obligados a remitir al Ayuntamiento, dentro de la primera quincena de cada trimestre y haciendo constar la referencia catastral de los inmuebles:
    - La relación o índice comprensivo de todos los documentos por ellos autorizados en el trimestre anterior, en los que se contengan hechos, actos o negocios jurídicos que pongan de manifiesto la realización del hecho imponible de este
- 8 Solo para las autoliquidaciones que se satisfagan en un único pago y cuyo importe supere los 6.000 €.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	17 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

impuesto, con excepción de los actos de última voluntad.

- La relación de los documentos privados comprensivos de los mismos hechos, actos o negocios jurídicos, que les hayan sido presentados para conocimiento o legitimación de firmas.

Asimismo, los notarios deberán advertir expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre el plazo dentro del cual están obligados a presentar declaración y sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones.

Todo lo anterior **sin perjuicio del deber general de colaboración establecido en LGT.**

Por su parte, **los Ayuntamientos que tengan establecido el IIVTNU tienen que remitir a las Gerencias Territoriales del Catastro la información relativa a las liquidaciones o autoliquidaciones de este impuesto. A su vez, las Gerencias Territoriales del Catastro remiten cada año a los municipios que tengan establecido el IIVTNU el valor del terreno de cada inmueble y el titular catastral, posibilitando la liquidación del mismo.**

Por todo lo anterior, podemos confirmar que **las políticas internas del Ayuntamiento de Zaragoza están alineadas con la normativa fiscal vigente en materia de IIVTNU.**

**OBJETIVO 2.- Análisis de la gestión del impuesto en clave de legalidad, eficacia y eficiencia, incluida la inspección, mediante el examen de muestras representativas de liquidaciones, autoliquidaciones, etc..**

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	18 / 47
INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS				
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>			<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>			05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>			05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>			05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

En este objetivo buscamos determinar si la gestión del impuesto en sentido amplio se realiza cumpliendo los objetivos previstos y optimizando los recursos disponibles, todo ello de conformidad con la normativa aplicable.

**2.1.- Análisis de la eficacia en la gestión del impuesto**

De acuerdo con el estado de ejecución del presupuesto de 2024, los derechos reconocidos netos en virtud del IIVTNU (subconcepto 11600) ascendieron a 29.067.115,88 € (las anulaciones, a 41.215,39 € y las devoluciones de ingresos, a 4.688.664,62 €), y a 31 de diciembre quedaban pendientes de recaudar 1.897.206,02 €. Por tanto:

- Los derechos reconocidos netos han **superado ligeramente la previsión presupuestaria (+1,1 %)**, lo cual indica un ajuste muy preciso del presupuesto.
- La recaudación efectiva ha sido **muy alta (93,5 %)**, lo que refleja una **excelente gestión recaudatoria**.
- **La desviación de la recaudación respecto de los ingresos previstos es moderada (5,5 %)**, lo cual es razonable si se considera que pueden existir derechos pendientes de cobro por encontrarse todavía en periodo voluntario de pago a final del ejercicio, así como reclamaciones e ingresos en curso.
- Las devoluciones suponen un **16,1%** de los derechos reconocidos, lo cual es **significativo** pero está ligado a liquidaciones de ejercicios anteriores que son anuladas tras revisión administrativa o judicial por falta de incremento de valor con base en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo a partir de 2017.

De los datos anteriores podemos concluir que el impuesto ha tenido **una ejecución**

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	19 / 47
INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS				
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>			<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>			05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>			05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>			05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

**presupuestaria muy ajustada y la recaudación ha sido excelente**, sin apenas desviaciones sobre lo previsto. En definitiva, podemos afirmar que **la gestión del impuesto es eficaz. El punto débil está en las devoluciones**, razón por la cual se ha seleccionado una muestra de 75 expedientes de solicitudes de devolución de ingresos de entre los 323 abiertos en el ejercicio 2024, de acuerdo con la hoja de cálculo facilitada por la Oficina Municipal Tributaria, denominada “Anexo 4 – Expedientes reclamaciones plusvalía en Gestiona pendientes a 01/01/2024 y abiertos en 2024” (nivel de confianza del 95 % y margen de error del 10 %). Los resultados del análisis de la muestra son los siguientes:

- Solicitudes presentadas al Ayuntamiento: se han estimado 20 y desestimado, 41.
- Reclamaciones económico-administrativas tras solicitud denegada por el Ayuntamiento: se han desestimado 4.
- Hay 10 expedientes sin resolución clara o sin datos:
  - En Gestiona no constan todos los documentos que forman el expediente, solo los documentos presentados por el recurrente y el recibo de Registro, así como la indicación de que está resuelto (4 casos): exptes. n.º 727/2022, 58670/2024, 29724/2023 y 52720/2024.
  - Expedientes de la muestra en los que Gestiona se limita a indicar que la solicitud está resuelta en otro expediente (4 casos): n.º 30017/2023 (devolución estimada en expte. Sea 85774/21), n.º 62200/2024 (resuelto en GT 62361/2024), n.º 19941/2023 (objeto duplicado) y n.º 7647/2023 (resuelto en expte. 49292/23).
  - Falta de acceso (2 casos): exptes. n.º 32874/2023 y 5845/2023.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	20 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

A este último respecto, la Oficina de Gestión Tributaria ha explicado en periodo de alegaciones que la situación descrita (expedientes sin documentación completa en el aplicativo Gestiona) obedece a la coexistencia de varios sistemas informáticos (SEA, SIF y GESTIONA) durante el periodo de transición tecnológica. Así, algunos expedientes fueron abiertos de manera automática por el sistema y posteriormente “reconducidos” al procedimiento correcto, abriéndose nuevos expedientes en los que constan las resoluciones válidas. Añade que, para evitar confusiones, se ha habilitado el estado “cerrado por sustitución”, que mejora la transparencia y la trazabilidad administrativa.

A partir de los resultados del análisis de la muestra podemos ver cómo el **26,7 % de los expedientes analizados han sido estimados y el 53,3 %, desestimados**. La motivación más frecuente de las resoluciones es la siguiente:

- Para las desestimaciones, que se trata de situaciones firmes y consolidadas por no haberse impugnado o solicitado su rectificación antes de la STC del 26 de octubre de 2021, junto con que no se acredita la inexistencia de incremento de valor.
- Para las estimaciones, que no se ha producido incremento de valor, con fundamento en la jurisprudencia constitucional anterior a la STC de 26 de octubre de 2021 y la posterior STS de 28 febrero de 2024.

Por otra parte, en cuanto al universo poblacional, esto es, los 323 expedientes de devolución de ingresos indebidos pendientes de resolución a 01/01/2024 o iniciados a lo largo de dicho ejercicio, se observa que, a 13 de febrero de 2025 había 165 expedientes resueltos (51 %) y 83 (25 %) expedientes listos para resolver, lo que en conjunto representa aproximadamente el 75 % del total. Este dato revela que, a comienzos de 2025, la **mayoría del trabajo administrativo en materia de devoluciones ya se había materializado o estaba en una fase muy próxima a su resolución definitiva**. Por tanto, el **ritmo de tramitación** ha sido elevado, y permite suponer razonablemente que el

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	21 / 47
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------	----------	----------	--------	---------

**FIRMADO POR 3 FIRMANTES**

1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - *TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - *DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - *INTERVENTOR GENERAL*

**FECHA FIRMA**

- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

grueso del impacto económico derivado de estos expedientes **ya se encuentra reflejado en el ejercicio 2024** y el resto ha sido absorbido en el **primer semestre de 2025**. Esto último ha sido confirmado verbalmente por la Oficina de Gestión Tributaria.

En definitiva:

- El **volumen de devoluciones del IIVTNU en 2024 (4.688.664.62 €)** está **justificado por la litigiosidad estructural del tributo** desde 2017.
- La muestra muestra que **al menos 1 de cada 4 devoluciones es estimada**, lo que sugiere que:
  - **Una parte significativa del impuesto fue ingresada indebidamente, o**
  - **Se liquidó antes de que se asentara la nueva doctrina constitucional/jurisprudencial.**
- La **STS de febrero de 2024** podría provocar una **nueva oleada de estimaciones** si se revisan expedientes anteriormente desestimados por extemporaneidad. No obstante, tal y como indica la Oficina de Gestión Tributaria, esta nueva sentencia debe interpretarse conforme a los límites de prescripción de cuatro años para la devolución de ingresos indebidos. Así pues, dado que la mayoría de reclamaciones pendientes a 26 de octubre de 2021 ya fueron resueltas, no se prevé un impacto relevante en ejercicios posteriores.

## **2.2.- Análisis de la eficiencia en la gestión del impuesto**

Por lo que respecta a la eficiencia, debemos analizarla desde el punto de vista económico, tecnológico y procedimental.

### **A) Eficiencia económica**

Debe compararse el coste de la gestión administrativa del impuesto con los

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	22 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	





**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

ingresos recaudados. A tal efecto se han tenido en cuenta los datos facilitados por la Oficina de Gestión Tributaria en el informe de 11 de febrero de 2025 y sus documentos anexos, en particular la hoja de cálculo “Informática Fiscal Costes\_Control\_Financiero\_Plusvalias\_2024-1”.

- Conforme a los datos consignados por la Oficina de Gestión Tributaria en su informe de 11 de febrero de 2025, la recaudación neta por IIVTNU en 2024 asciende a 29.128.265,13 €<sup>9</sup>.
- Los trabajadores en gestión tributaria adscritos a trabajo de plusvalías son: 10 auxiliares administrativos, 3 administrativos, 1 técnico medio y 1 trabajador auxiliar del grupo D. Otro personal de la Oficina no adscrito al 100 % a plusvalías es el siguiente: 1 administrativo (20 %), 1 administrativo (30 %), 1 Jefa de Unidad A1 (60 %, de baja hasta septiembre de 2024), 1 Jefa de Servicio A1 (50 %, hasta octubre de 2024 para cubrir la vacante de la Jefa de Oficina jubilada en agosto de 2024), 1 Jefa de Oficina A1 (40 %, jubilada en agosto de 2024), Personal de la Oficina Jurídica de Hacienda A1 (40 %). El coste salarial anual estimado asciende a aproximadamente 603.500 €, teniendo en cuenta las Tablas salariales del personal funcionario del Ayuntamiento de Zaragoza.
- El coste imputable al IIVTNU de la aplicación Gestiona y su mantenimiento en 2024 asciende a 60.659,22 €.

De los datos anteriores resulta que, por cada euro invertido en personal y tecnología para la gestión del impuesto<sup>10</sup>, el Ayuntamiento de Zaragoza ha recaudado

9 Según el estado de ejecución del presupuesto a 31 de diciembre, la recaudación neta de 2024 asciende a 27.169.909,86 €, lo que supone una diferencia de 1.958.355,27 €.

10 Otros costes indirectos como suministros, infraestructura, etc., se desconocen y por tanto no han podido tenerse en cuenta a efectos del cálculo. Tampoco se conoce el coste del personal de otros servicios que dan soporte a la gestión del impuesto, como son personal de Informática de Hacienda, personal Informática Fiscal, personal de Redes y Sistemas, o que intervienen de otra forma en el impuesto como

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	23 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

aproximadamente 40,91 €. Es decir, el coste de recaudación se sitúa en torno al 2,44 %, lo que indicaría un sistema económico en términos de gestión, sin perder de vista que dicha gestión es relativamente sencilla, al tratarse de un impuesto en régimen de autoliquidación, lo cual reduce mucho el trabajo administrativo de comprobación y control comparado con otros impuestos más complejos. En este sentido, el indicador podría medir más la simplicidad del tributo que la verdadera eficiencia administrativa. Por ello, para determinar la eficiencia administrativa real del Ayuntamiento de Zaragoza debemos acudir a la comparación.

Así, si se contrasta el coste de gestión del IIVTNU en Zaragoza con el indicador de eficiencia elaborado por la Agencia Tributaria de Madrid (ATM), la comparación resulta poco favorable: en Zaragoza, el coste directo asciende a unos 2.440 € por cada 100.000 € recaudados (equivalente a recaudar 41 € en concepto de IIVTNU por cada euro gastado en personal y programa informático); por su parte, la ATM de Madrid, en un estudio publicado en la Revista Tributaria n.º 3, estima que su coste de gestión global para todos los tributos locales se sitúa entre 200 y 400 € por cada 100.000 € recaudados, es decir, entre 250 y 500 € recaudados por cada euro gastado. Debemos subrayar que la comparación entre Zaragoza y Madrid no es estrictamente homogénea: mientras que el indicador de la ATM se calcula sobre el conjunto de tributos municipales y con el respaldo de una organización de gran escala, el dato de Zaragoza se circunscribe únicamente al IIVTNU e incluye únicamente gastos directos de personal y software. Por ello, la diferencia debe interpretarse con cautela.

Buscando datos para hacer una comparación con una ciudad similar a Zaragoza se ha encontrado lo siguiente: la Memoria 2022 del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga (GESTRISAM) muestra unas obligaciones reconocidas de 14,266 M € y una recaudación gestionada de 619,688 M €, lo que

la Junta de Reclamaciones Económico-Administrativas, Oficina Jurídica de Hacienda, etc.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

<b>DOCUMENTO</b>	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	<b>ID FIRMA</b>	14665627	<b>PÁGINA</b>	24 / 47
------------------	---------------------------------------------------------------------------------------	-----------------	----------	---------------	---------

**FIRMADO POR 3 FIRMANTES**

1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - *TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - *DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - *INTERVENTOR GENERAL*

**FECHA FIRMA**

- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

equivale a un coste de ≈2.302 € por cada 100.000 € recaudados (o 1 € de gasto por cada 43,4 € recaudados). El indicador del IIVTNU de Zaragoza (≈1 : 40,9) se sitúa, por tanto, en un rango comparable. No obstante, debe advertirse que la cifra de Málaga incluye todos los costes del organismo y todos los tributos, mientras que la de Zaragoza solo computa costes directos (personal y software) para un único impuesto en régimen de autoliquidación, de modo que la comparación ofrece únicamente una aproximación relativa y no un juicio absoluto de eficiencia.

En conclusión, el análisis realizado permite afirmar que la gestión del IIVTNU en Zaragoza presenta un **elevado nivel de eficiencia**, en la medida en que los recursos humanos y tecnológicos empleados generan un volumen de ingresos muy superior al gasto directo asociado. Ahora bien, esa eficiencia debe entenderse en un sentido restringido: se explica en buena parte por el **régimen de autoliquidación** del impuesto y por la **simplicidad del procedimiento administrativo**, más que por un despliegue de mecanismos de control y verificación. Conviene destacar, además, que una ciudad de tamaño similar como Málaga muestra en su organismo de gestión tributaria un ratio de eficiencia global muy próximo (≈1:43 frente al ≈1:41 de Zaragoza), lo que sugiere que, aun con metodologías diferentes y costes no completamente homogéneos, el Ayuntamiento de Zaragoza se sitúa en un rango comparable al de otros grandes municipios españoles. Por ello, la mejora futura no debería orientarse únicamente a mantener bajos los costes de gestión, sino a incrementar la capacidad de gestión y control con los mismos recursos disponibles, o incluso con menos, reforzando la **eficiencia efectiva de la gestión tributaria**, entendida como la capacidad para comprobar adecuadamente las bases imponibles y corregir posibles infravaloraciones y otros errores.

### **B) Eficiencia tecnológica y procedimental**

En la gestión del impuesto se utilizan los siguientes sistemas o aplicaciones:

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	25 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

- **GESTIONA:** plataforma para autoliquidaciones que **calcula automáticamente la base imponible eligiendo el método (real u objetivo) más favorable al contribuyente**, incluso si el resultado es una cuota cero por inexistencia de incremento de valor. Los contribuyentes pueden presentar su autoliquidación a través de Gestiona por sus propios medios (Oficina Virtual Tributaria) o en ventanilla en el propio Ayuntamiento.
- **SIF:** para liquidaciones administrativas por declaración.
- **SEA 2.0:** para expedientes antiguos. La Oficina de Gestión Tributaria ha indicado que hoy en día ya no se usa porque dichos expedientes se han ido cerrando.

A lo largo de 2024 se presentaron, según los datos facilitados por la Oficina Municipal Tributaria, 48.972 autoliquidaciones frente a 3.695 declaraciones de realización del hecho imponible del IIVTNU<sup>11</sup>. Además, de esas 48.972 autoliquidaciones, 39.692 fueron presentadas electrónicamente y solo 9.280 autoliquidaciones (19 %) se realizaron en ventanilla, lo cual indica alta penetración del canal digital.

El hecho de que cerca del 93 % de los contribuyentes hayan optado por el sistema de autoliquidación frente a un 7 % de declaraciones, y que el 81 % de esos contribuyentes presenten la autoliquidación por sus propios medios, sin recurrir a la asistencia de un funcionario municipal, indica que:

- **El sistema telemático es funcional y accesible.** La mayoría de los usuarios son capaces de acceder, cumplimentar y presentar la autoliquidación por medios digitales, lo que evidencia usabilidad, disponibilidad, y accesibilidad del sistema telemático. También supone que la información tributaria y catastral está siendo

11 Recordemos que el art. 18 de la OF n.º 9 establece el régimen de autoliquidación para el impuesto (incluso en casos de inexistencia de incremento de valor), si bien a continuación el art. 21 dispone que, en caso de que en el momento del devengo el terreno no tenga determinado valor catastral, el sujeto pasivo deberá presentar una declaración para que el Ayuntamiento practique la correspondiente liquidación una vez se determine el valor catastral.

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	26 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

correctamente proporcionada o integrada para facilitar el cálculo. A este respecto, se ha revisado la información facilitada por el Ayuntamiento de Zaragoza en su propia página web y proporciona una guía clara y completa para el contribuyente, con sección de preguntas frecuentes, llegando incluso a facilitar manuales y videotutoriales paso a paso junto con la posibilidad de atención personalizada por videoconferencia, teléfono, correo electrónico o presencial en el Edificio Seminario. En definitiva, existen numerosos canales de ayuda (teléfono, citas, manuales, vídeos) que garantizan la transparencia y el apoyo al usuario .

- **Hay un alto grado de autonomía en la gestión tributaria.** La mayoría de los sujetos pasivos han asumido responsabilidades directas en la liquidación y presentación del impuesto, reduciendo la necesidad de intervención por parte del Ayuntamiento. Esto reduce carga administrativa directa sobre la Oficina de Gestión Tributaria, lo que mejora la eficiencia institucional.
- **Se produce una descongestión administrativa.** Al consolidarse el modelo de autoliquidación, el Ayuntamiento minimiza recursos dedicados a instrucción de expedientes, plazos de gestión, notificaciones y revisiones. Esto implica reducción de costes internos y mejora en los tiempos de resolución.

En resumen, la diferencia cuantitativa entre autoliquidaciones y declaraciones en 2024 muestra **una administración tributaria moderna, digitalizada y operativamente eficiente**, con una elevada capacidad de gestión delegada en el contribuyente, que **libera recursos públicos y agiliza la relación tributaria**.

A lo anterior hay que añadir la existencia de un **incentivo económico en forma de bonificación para las autoliquidaciones telemáticas pagadas en plazo**, que en 2024 se aplicó en en 22.086 casos, lo que representa aproximadamente el **45 % de todas las autoliquidaciones presentadas**. Esta cifra indica que casi la mitad de los contribuyentes han optado por utilizar exclusivamente medios electrónicos y beneficiarse de la

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	27 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

bonificación, lo cual además redunda en la **eficiencia general del sistema recaudatorio**:

- De nuevo, **se reducen costes administrativos**. La presentación telemática de la autoliquidación suele ir unida al pago telemático de la cuota resultante, lo que permite **automatizar la tramitación**, evitando tareas manuales de registro, verificación y generación de documentos de pago. Esto **minimiza errores**, evita duplicidades y **acelera la entrada del ingreso** en las arcas municipales.
- **Se produce la aceleración del flujo de ingresos**. El incentivo está vinculado al cumplimiento del **plazo voluntario de pago**, lo que **garantiza ingresos en tiempo y forma**. Esto **reduce la exposición a la vía ejecutiva**, con sus costes añadidos.
- **Disminuye la necesidad de actuaciones de control**. Las autoliquidaciones telemáticas con bonificación son, por definición, **autorreguladas y cumplidas**. Esto permite **enfocar los recursos de inspección o revisión en casos complejos, dudosos o no cumplidores**, mejorando la eficiencia del control tributario.

Por tanto, el coste de la bonificación (descuento aplicado) debe considerarse, no como una pérdida, sino como una **inversión en cumplimiento voluntario** que genera una **mayor eficiencia operativa, mejores plazos medios de cobro, mayor satisfacción del contribuyente y mejor imagen institucional**.

Por otra parte, en cuanto a los tiempos medios de tramitación, aunque no se precisan en días, la memoria facilitada por la Oficina de Gestión Tributaria sugiere que los procedimientos no presentan atrasos estructurales graves, salvo acumulaciones por sentencias anteriores a 2021.

En definitiva, la combinación de un sistema de autoliquidación consolidado, una elevada proporción de presentaciones telemáticas y la aplicación de una bonificación que incentiva este canal y el pago en plazo evidencia una **alta eficiencia tecnológica en la**

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	28 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	





**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

**gestión del IIVTNU en el Ayuntamiento de Zaragoza**, con un uso amplio, consolidado y eficiente de herramientas digitales, así como la existencia de un **procedimiento rápido, económico y accesible** para el contribuyente, con un alto nivel de transparencia (manuales, vídeos tutoriales y diversos canales de ayuda), sin perjuicio de que exista margen de mejora, especialmente como veremos por lo que respecta a la trazabilidad y automatización de las comprobaciones.

**2.3.- Eficacia y eficiencia del control posterior**

La Oficina de Gestión Tributaria ha manifestado que, dado el gran volumen de trabajo que había pendiente hasta hace poco, causado por la paralización de la liquidación de la plusvalía tras las sentencias del Tribunal Constitucional y la demora de la modificación legislativa, así como por la oleada de impugnaciones consecuencia de aquellas, todavía no realizan procedimientos de verificación de datos ni comprobaciones de valores o limitadas. No obstante, su intención es comenzar cuanto antes, pese a la falta de medios personales para llevar a cabo verificaciones de datos masivas en todas aquellas autoliquidaciones con cuota superior a 0 (ya que las autoliquidaciones a cuota 0 son competencia de la Oficina de Inspección Tributaria). A tal efecto sería muy conveniente que se habilitaran medios tecnológicos con filtros para examinar únicamente aquellas autoliquidaciones que presenten riesgo de incorrección o fraude (por ejemplo, cabría eliminar del examen todas aquellas autoliquidaciones en las que los contribuyentes utilizan el valor catastral del terreno y el periodo de generación sea el máximo).

Por otra parte, de los datos facilitados por la Oficina de Inspección Tributaria en su informe de 30 de enero de 2025 podemos sacar las siguientes conclusiones acerca de la eficacia y eficiencia del sistema de inspección tributaria:

- La productividad es muy alta (**≈ 11.462 expedientes revisados** con una plantilla de

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	29 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	





**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

**5 personas<sup>12)</sup>**). Para el volumen y complejidad de las tareas, esta dotación de personal es limitada pero funcional, aunque cualquier baja, incidencia o aumento de la carga de trabajo (como una reforma legal) podría afectar gravemente a los tiempos de tramitación. Por tanto, existe gran eficiencia pero también fragilidad estructural.

- La inspección identifica con acierto los puntos de riesgo (11 % de autoliquidaciones a cuota cero con incremento de valor y 4,6 % de ocultaciones del hecho imponible detectadas mediante la revisión de protocolos notariales).
- El importe total recuperado/reclamado en 2024 a través de cartas de pago (cuota cero), comprobaciones limitadas derivadas de la revisión de protocolos notariales y procedimientos sancionadores asciende a más de 1,37 millones de € en un solo ejercicio.
- Pese al volumen de actuaciones hay una baja conflictividad jurídica: solo 29 alegaciones (autoliquidaciones), 21 recursos de reposición y 10 reclamaciones económico-administrativas. Además, las estimaciones favorables al contribuyente son **minoría**.

Por otra parte, los plazos de los procedimientos de inspección son razonables, a pesar de que se produjo un **parón en febrero de 2024** por problemas informáticos que **retrasó notificaciones y cobros** (en marzo ya se habían reactivado los procedimientos, lo cual muestra la capacidad de recuperación operativa del sistema). No obstante lo anterior, hay que señalar que a fecha 30 de enero de 2025 se encuentran en tramitación todavía 68 procedimientos sancionadores de los 92 iniciados a lo largo del ejercicio 2024. El hecho de que a un mes del cierre del ejercicio siguiente (enero 2025), el 74 % de los

- 12 Dos agentes tributarios encargados de revisar las autoliquidaciones a cuota cero, dos agentes tributarios encargados de la revisión de los listados remitidos por los notarios y un inspector que revisa las comprobaciones limitadas con carácter previo a su notificación y resuelve alegaciones y recursos.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	30 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

procedimientos aún estén sin resolver puede ser indicio de una baja eficacia en la tramitación sancionadora y aumenta el riesgo de que se produzca la caducidad del plazo<sup>13</sup>, lo cual obligaría a iniciar un nuevo procedimiento sancionador siempre y cuando no se haya producido además la prescripción de la infracción tributaria, aumentando los costes y reduciendo la eficiencia. Así pues, el estado de los procedimientos sancionadores a 30 de enero de 2025 refleja una situación deficitaria tanto en eficacia como en eficiencia de la inspección tributaria en su vertiente sancionadora, lo que sugiere problemas estructurales de carga de trabajo.

En conclusión, el control posterior del IIVTNU presenta un alcance limitado y una eficacia parcial. La Oficina de Gestión Tributaria no ha iniciado todavía verificaciones sistemáticas de datos ni comprobaciones de valores en las autoliquidaciones con cuota positiva, lo que compromete tanto la eficacia como la eficiencia del sistema global, al quedar sin revisión una parte sustancial de la recaudación. Por el contrario, la Oficina de Inspección Tributaria sí demuestra elevados niveles de eficacia y eficiencia en la revisión de autoliquidaciones a cuota cero y en la detección de ocultaciones, logrando un impacto económico significativo pese a su dotación de personal muy ajustada. Sin embargo, esta aportación positiva no compensa la falta de control sobre el resto de autoliquidaciones y se ve debilitada por la baja eficacia en la tramitación de procedimientos sancionadores. En conjunto, el sistema de control posterior requiere un refuerzo en recursos humanos y, especialmente, en herramientas tecnológicas de filtrado y análisis de riesgos, de forma que la eficacia y eficiencia alcanzadas en el ámbito de la Inspección puedan extenderse también a la gestión de las autoliquidaciones con cuota positiva.

## **2.4.- Análisis del cumplimiento de la legalidad en la gestión del impuesto**

13 Conforme al artículo 211.2 de la Ley General Tributaria (LGT), el plazo máximo para resolver un procedimiento sancionador tributario es de seis meses, salvo que se tramite conjuntamente con el procedimiento de inspección, en cuyo caso se rige por el plazo de duración del procedimiento inspector (generalmente, 18 meses, ampliable en ciertos supuestos).

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	31 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

Para analizar el cumplimiento de la legalidad vigente se ha procedido a seleccionar muestras representativas de las autoliquidaciones presentadas por los contribuyentes en 2024 y las liquidaciones practicadas por la Administración en el mismo ejercicio.

**A.- Muestra de autoliquidaciones**

Según los datos facilitados por la Agencia Municipal Tributaria, las autoliquidaciones presentadas en 2024 fueron 37.000 y ascendieron a un importe total de 27.928.387,59 €. La muestra se ha seleccionado aleatoriamente a partir del listado facilitado por la Agencia Municipal Tributaria, contenido en la hoja de cálculo denominada por ellos “Anexo 6 – Autoliquidaciones 2024 – Presentadas en Gestiona durante 2024” aunque, por razones de eficiencia y materialidad, únicamente se han tenido en cuenta las 936 autoliquidaciones presentadas con una cuota íntegra igual o superior a 5.000 €, por aplicación del principio de importancia relativa y teniendo en cuenta que la Oficina de Inspección Tributaria revisa sistemáticamente las autoliquidaciones practicadas a cuota cero por el contribuyente. Aplicando un nivel de confianza del 95 % y un margen de error del 10 %, ello resulta en una muestra de 88 autoliquidaciones (Anexo 1 de este informe).

Se ha comprobado que todas las autoliquidaciones que componen la muestra cumplen con la normativa vigente y que el cálculo de la cuota íntegra es correcto, así como que los plazos de declaración y pago se han cumplido. En este sentido, se observa que hay 4 autoliquidaciones extemporáneas:

- En el expte. 53976/2024 la autoliquidación se presentó y se pagó transcurridos 50 días hábiles desde la fecha de la compraventa (20 días de retraso). La autoliquidación se presentó sin el recargo correspondiente y tampoco consta que se haya liquidado con posterioridad.
- En el expte. 9775/2024 la autoliquidación se presentó y se pagó transcurridos 24

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	32 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

meses desde la fecha del fallecimiento del causante, sin que se hubiera concedido prórroga al efecto (18 meses de retraso). La autoliquidación se presentó sin el recargo correspondiente y tampoco consta que se haya liquidado con posterioridad junto con los intereses de demora, conforme a lo establecido en el art. 27 LGT.

- En el expte. 29365/2024 la autoliquidación se presentó y se pagó transcurridos 49 días hábiles desde la fecha de la compraventa (19 días de retraso). La autoliquidación se presentó sin el recargo correspondiente y tampoco consta que se haya liquidado con posterioridad.
- En el expte. 9826/2024 la autoliquidación se presentó y se pagó transcurridos 53 días hábiles desde la fecha de compraventa (23 días de retraso). La autoliquidación se presentó sin el recargo correspondiente y tampoco consta que se haya liquidado con posterioridad.

La Oficina de Gestión Tributaria ha aclarado que los recargos se generan con posterioridad al pago efectivo de la autoliquidación, mediante el aplicativo SIF (clave recaudatoria LG-51). Por tanto, la falta de constancia en Gestiona no implica ausencia del recargo, sino que responde a la separación funcional entre los sistemas.

Además, en dos casos no se ha podido constatar que el valor catastral empleado en la autoliquidación sea el correcto, al faltar documentos probatorios al efecto<sup>14</sup> o ser éstos ilegibles<sup>15</sup>. Las alegaciones de la Oficina de Gestión Tributaria detallan que la documentación requerida (valor catastral, fechas de transmisión, bonificaciones, etc.) **se encuentra en otros aplicativos** (SEA o SIF) vinculados al expediente en Gestiona y reconocen que actualmente se está trabajando para que las cartas de pago incluyan la **referencia catastral**, mejorando la trazabilidad. A mayor abundamiento, debemos

14 Expte. n.º 5195/2024

15 Expte. n.º 74177/2024

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	33 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

considerar que el programa informático que utilizan los contribuyentes les informa automáticamente, en cuanto introducen el valor catastral del inmueble, de si el valor introducido es aquel del que dispone el Ayuntamiento o no. En su caso, la utilización de un valor distinto queda reflejada en el formulario de la autoliquidación para su comprobación posterior. Así pues, el riesgo de error es bajo.

Por otra parte, se ha comprobado que se han aplicado debidamente las correspondientes bonificaciones. A este respecto, merece la pena mencionar que, por haberse excluido de la selección de la muestra aquellas cuotas íntegras inferiores a 5.000 €, no había representación de bonificaciones distintas de la prevista en el art. 24.4 de la OF n.º 9 por pago dentro del periodo voluntario por medios telemáticos en colaboración con la recaudación municipal (1 % con límite máximo de 500 €). Por esa razón, se ha seleccionado otra muestra de 35 autoliquidaciones exclusivamente entre aquellas autoliquidaciones con bonificación distinta de la prevista en el art. 24.4 de la OF n.º 9, resultando que:

- Hay 2 casos en los que la bonificación no era correcta: en uno la contribuyente aplica indebidamente la bonificación por parentesco del art. 14.3 de la OF n.º 9, ya que se trata de una sobrina de la causante; y en el otro, el ingreso de la autoliquidación se realizó más de un año después de su presentación sin que conste la concesión de prórroga, aplazamiento o fraccionamiento, por lo que no correspondía la bonificación del 1 % por pago en plazo con presentación por medios telemáticos.
- Hay 11 casos en los que no se ha podido efectuar las pertinentes comprobaciones. En este sentido, las razones más comunes son las siguientes:
  - Dificultad para comprobar que se respeta el límite de bonificaciones para inmuebles adicionales, ya que cada uno de ellos genera una autoliquidación

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	34 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

distinta y, al haberse seleccionado la muestra aleatoriamente, no se pueden verificar todas las autoliquidaciones relativas a un mismo contribuyente y hecho imponible.

- Ausencia de documentos en Gestiona distintos de la autoliquidación presentada que acrediten la procedencia de las bonificaciones, principalmente el carácter de vivienda habitual del causante del inmueble bonificado y el valor catastral desglosado de los garajes y trasteros. Esto se debe, por un lado, a que la Oficina de Gestión Tributaria tiene acceso al padrón, por lo que solicitar un volante de empadronamiento u otro documento similar para acreditar la vivienda habitual resulta contrario al art. 53.1.d) de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; y por otro, a que el aplicativo Gestiona, cuando el contribuyente facilita la referencia catastral del inmueble, automáticamente proporciona el valor catastral del mismo (si bien el contribuyente puede modificarlo), razón por la cual no figura en el expediente documento acreditativo.

Así pues, el actual sistema de gestión de autoliquidaciones presenta algunas limitaciones que dificultan el control efectivo de las bonificaciones fiscales aplicadas por los contribuyentes en supuestos de sucesiones. Las características del modelo actual son las siguientes:

- Cada inmueble hereditario genera una autoliquidación individual, que se registra en Gestiona separadamente del resto de inmuebles, en caso de que los haya, aunque la Oficina de Gestión Tributaria tiene medios para vincular las autoliquidaciones dentro de una misma herencia.
- La presentación de autoliquidaciones es masiva, en su mayoría electrónica y sin revisión previa ni posterior, faltando en muchas ocasiones la documentación

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	35 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

necesaria para comprobar la procedencia de las bonificaciones, en particular la bonificación por parentesco y la bonificación a un único inmueble adicional a la vivienda habitual, incrementando el riesgo de errores o fraude y dificultando el control posterior.

Por tanto, sería conveniente que el Servicio gestor implantara mejoras tanto en la presentación de autoliquidaciones como en el aplicativo Gestiona, como por ejemplo añadir un campo obligatorio en la autoliquidación donde el contribuyente indique, en su caso, cuál es su relación de parentesco con el causante (y que no sea posible aplicar la bonificación fuera de los supuestos de cónyuge e hijos) y crear alertas que salten cuando más de dos autoliquidaciones por sucesión compartan el mismo NIF del causante y presenten bonificaciones por inmuebles adicionales, señalar automáticamente como “a revisar” los expedientes que presentan pagos fuera de plazo para bonificaciones por pronto pago, etc.

Por lo que respecta a la capacidad del sistema de gestión del impuesto para recaudar correctamente en los plazos y con los recursos disponibles, todas las autoliquidaciones que componen la muestra están pagadas, el 94,31 % de ellas a través de transferencia bancaria, observándose 3 pagos en ventanilla (efectivo), 1 pago por Bizum y 1 pago por tarjeta. Ahora bien, aunque el 100 % de las autoliquidaciones de la muestra están pagadas, esto no implica necesariamente un alto cumplimiento en general, ya que se trata de liquidaciones voluntariamente iniciadas y presentadas por los propios contribuyentes, lo que implica un sesgo positivo de base: los contribuyentes que no cumplen o que ignoran la obligación ni siquiera aparecen en este tipo de muestra. En definitiva, el dato refleja un alto cumplimiento voluntario entre quienes son proactivos, pero no permite inferir el cumplimiento global del impuesto, sino que para ello deberemos tener en cuenta los datos resultantes de las liquidaciones practicadas por el Ayuntamiento. La preferencia por el pago por transferencia también encaja con el perfil

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	36 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	





**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

digitalmente capacitado del contribuyente que autoliquida, aunque hay margen de mejora en la diversificación y promoción de medios alternativos (Bizum, tarjeta).

Cabe añadir que, a pesar de los cambios normativos, el 93,2 % de las autoliquidaciones de la muestra utilizan el método objetivo de determinación de la base imponible, ya que sigue resultando más favorable para el contribuyente en la mayoría de los casos (coeficientes bajos aplicados a valores catastrales reducidos). No obstante, dado que ello puede reflejar un desconocimiento por parte de los contribuyentes sobre su derecho a elegir o sobre cómo calcular la plusvalía real y teniendo en cuenta el riesgo de conflictividad jurídica, sería prudente que el Ayuntamiento reforzara la información al contribuyente sobre las dos opciones de cálculo e incluya simuladores o herramientas que comparen ambos métodos. La Oficina de Gestión Tributaria ha indicado que el simulador existe en la medida en que los contribuyentes pueden hacer cuantos borradores de autoliquidación sean necesarios para poder comparar, aunque esto puede causar cierta confusión y lleva a que en ocasiones se produzcan pagos duplicados por errores en la presentación.

Los resultados obtenidos del análisis de la muestra deben completarse con los datos facilitados por la Oficina de Inspección Tributaria en informe de 30 de enero de 2025, según el cual se han revisado 3.225 autoliquidaciones a cuota cero revisadas ( $\approx$  6,6 % del total), así como 6.636 protocolos notariales (no se solapan directamente con las autoliquidaciones pero originan 576 comprobaciones limitadas). Por tanto, en total se han realizado 9.861 actuaciones de inspección relacionadas con autoliquidaciones (20,1 % del total). Ello supone que la inspección está alcanzando **aproximadamente 1 de cada 5 autoliquidaciones**, lo que representa una **cobertura razonable**, teniendo en cuenta los medios personales disponibles (2 agentes tributarios encargados de revisar las autoliquidaciones a cuota cero, 2 agentes tributarios encargados de la revisión de los listados remitidos por los notarios y 1 inspector que revisa las comprobaciones limitadas

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	37 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

con carácter previo a su notificación y resuelve alegaciones y recursos).

Los resultados de los trabajos de inspección son los siguientes:

- De las 3.225 **autoliquidaciones a cuota cero revisadas, 355 (11 %) eran incorrectas** (había incremento de valor). Esto confirma que **una parte relevante de las autoliquidaciones presentadas están mal calculadas o contienen fraude/omisión**. Las 186 comprobaciones limitadas derivadas de cuota cero generaron **265.894,20 €**.
- La revisión de **6.636 protocolos notariales dio lugar a la detección de 305 supuestos de realización del hecho imponible sin que se presentara la correspondiente declaración o autoliquidación (4,6 %)** y a la consiguiente apertura de 576 procedimientos de comprobación limitada por un importe de **1.003.740,01 €**.

Así pues, se puede afirmar que la inspección tributaria es fundamental para detectar y corregir errores significativos que pasan el filtro de autoliquidación. Aunque **el sistema de autoliquidación funciona bien en cuanto a volumen, no detecta errores sustanciales si no hay una revisión ex post** (cuotas mal autoliquidadas, ocultaciones patrimoniales, inexistencia de autoliquidación). Precisamente, los datos de inspección confirman que **una parte significativa de las autoliquidaciones presentadas a cuota cero tienen incremento de valor (11 %) y, en menor medida, que se producen ocultaciones del hecho imponible (4,6 %)**. Estas actuaciones no se solapan con la muestra analizada, pero sí evidencian que el sistema de autoliquidación puede presentar errores graves en el conjunto global.

### **B.- Muestra de liquidaciones**

Según los datos facilitados por la Agencia Municipal Tributaria, las liquidaciones

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	38 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

giradas en 2024 fueron 2.814 y ascendieron a un importe total de 4.813.117,62 €. Se ha procedido a seleccionar aleatoriamente 54 liquidaciones del total de 125 liquidaciones practicadas con una cuota igual o superior a 5.000 €, lo que se corresponde de nuevo con un nivel de confianza del 95 % y un margen de error del 10 % (Anexo 2 de este informe).

En 11 casos, lo que supone el 20,37 % de la muestra, se ha detectado la ausencia de documentos probatorios esenciales para que esta Área Técnica pueda comprobar la corrección de la liquidación practicada, especialmente respecto del valor catastral del suelo, pero también sobre las fechas de devengo y de la transmisión anterior, la fecha de presentación de la declaración, el anticipado que justifica la aplicación de una bonificación, la concesión de prórrogas, la aplicación de sanciones, etc<sup>16</sup>. En los peores casos únicamente consta la propia liquidación practicada, por lo que no es posible determinar si ésta se ha calculado correctamente o no en ninguno de sus extremos.

La Oficina de Gestión Tributaria ha aportado una explicación extensa según la cual **la documentación existe, pero se encuentra repartida entre aplicaciones distintas** (SEA, SIF y Gestiona)<sup>17</sup>. Es decir, las aparentes carencias documentales detectadas se deben principalmente a la coexistencia de varios aplicativos de gestión. Para poder hacer esta afirmación la Oficina de Gestión Tributaria ha identificado expresamente la correspondencia entre los números fijos y los expedientes donde consta la documentación completa, confirmando que en todos los casos revisados existe soporte documental que permite verificar el valor catastral, las fechas de devengo, la aplicación de bonificaciones y demás elementos de cálculo. Asimismo, la Oficina ha informado de que algunos números

16 Liquidaciones con n.º fijo: 85161624, 83264023, 84242323, 85092024, 84380424, 83266323, 84677724, 84425324, 85124124, 84508824, 84378224, 84658124, 85168824, 83263323, 83242023, 85124324, 84646124 y 84377524.

17 En el sistema SIF se generan los números fijos y las cartas de pago de las liquidaciones, mientras que la documentación de soporte (declaraciones, escrituras, comprobaciones, bonificaciones o prórrogas) se archiva en los expedientes de declaración abiertos en Gestiona, o en SEA para ejercicios anteriores a diciembre de 2022.

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	39 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

fijos proceden de liquidaciones emitidas a solicitud de otras oficinas (Recaudación o Inspección) o de procedimientos derivados de expedientes caducados, circunstancia que explica la dispersión documental. Actualmente se está implantando la práctica de abrir un expediente espejo en la Oficina de Gestión Tributaria para custodiar la documentación de estos casos y se ha solicitado que las cartas de pago incluyan la **referencia catastral del inmueble** con el fin de reforzar la trazabilidad.

Por tanto, la trazabilidad documental debe ser objeto de mejora, especialmente en las liquidaciones practicadas de oficio, en las que la carga **probatoria y documental recae en la administración**. Resulta necesario avanzar hacia un modelo de expediente electrónico único, en el que toda actuación quede perfectamente documentada y justificada, automatizando la trazabilidad entre sistemas para garantizar expedientes sólidos, verificables y eficaces.

## 8) CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** El sistema de gestión del IIVTNU en Zaragoza se encuentra alineado con la normativa estatal (arts. 104 a 110 TRLRHL y RDL 26/2021) y con la jurisprudencia relevante (SSTC 59/2017, 126/2019 y 182/2021 y SSTS 1163/2018, 1104/2020, 1106/2020 y 294/2024). La Ordenanza Fiscal n.º 9 ha incorporado adecuadamente las reformas necesarias, garantizando la sujeción a derecho del tributo y la posibilidad de aplicar ambos métodos de cálculo (objetivo y real). La gestión se ajusta al ordenamiento jurídico y a los principios de buena gestión financiera.

**SEGUNDA.-** Hay una elevada eficacia en la gestión y recaudación del impuesto. Durante 2024 se reconocieron derechos por importe de 29.067.115,88 €, con una recaudación efectiva del 93,5 %. La ejecución presupuestaria ha sido muy ajustada y la

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	40 / 47
INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS				
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>			<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO			05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO			05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL			05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

desviación de la recaudación respecto de lo previsto es moderada (+1,1 %). Todo ello evidencia una excelente gestión recaudatoria. La mayoría de las autoliquidaciones están correctamente cumplimentadas, pagadas en plazo y aplican correctamente el tipo impositivo, como se ha verificado en la muestra analizada.

**TERCERA.-** La gestión del IIVTNU presenta un elevado nivel de eficiencia económica, en la medida en que por cada euro invertido en personal y tecnología se recaudan aproximadamente 40,91 €, lo que supone un coste directo de gestión en torno al 2,44 %. Este resultado refleja un sistema económico y ágil, pero debe interpretarse teniendo en cuenta que el impuesto se encuentra en régimen de autoliquidación y que se ha alcanzado un elevado grado de digitalización<sup>18</sup>, lo que simplifica en gran medida la tramitación y reduce la intensidad del control administrativo. En este sentido, el indicador puede estar midiendo más la simplicidad del tributo que la verdadera eficiencia administrativa, si bien ciudades comparables a Zaragoza, como Málaga, presentan para el conjunto de los tributos locales un ratio muy próximo ( $\approx 1:43$  frente al  $\approx 1:41$  de Zaragoza en el IIVTNU), según los datos de la Memoria 2022 de su organismo de gestión tributaria (GESTRISAM). Ello sugiere que el nivel de eficiencia económica de Zaragoza para el IIVTNU puede situarse en un rango similar al de otros grandes municipios españoles, considerando que el grueso de la recaudación de todos los Ayuntamientos españoles procede de los impuestos, que son relativamente sencillos de gestionar en la medida en que se nutren de padrones estatales (IBI, IVTM) o se autoliquidan (ICIO, IIVTNU).

**CUARTA.-** El control posterior del IIVTNU en Zaragoza presenta una eficacia parcial. Por un lado, la Oficina de Gestión Tributaria no realiza actualmente verificaciones de datos ni comprobaciones de valores en autoliquidaciones con cuota superior a cero,

18 La autoliquidación presentada electrónicamente por el contribuyente con sus propios medios alcanza el 81 % del total, y el 45 % de los contribuyentes se ha acogido a la bonificación por presentación y pago telemáticos en plazo. Se consolida así un modelo de gestión delegada, económica y ágil, basado en una infraestructura tecnológica fuerte y con un alto grado de autonomía del contribuyente.

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	41 / 47
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------	----------	----------	--------	---------

**FIRMADO POR 3 FIRMANTES**

1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - *TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - *DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO*
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - *INTERVENTOR GENERAL*

**FECHA FIRMA**

- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025
- 05 de noviembre de 2025



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

debido al elevado volumen de trabajo ordinario y al trabajo acumulado tras las sentencias del Tribunal Constitucional y la reforma legislativa. Esta carencia impide considerar eficaz y eficiente al sistema global de control posterior, ya que una parte sustancial de las autoliquidaciones queda sin comprobación. La Oficina de Inspección Tributaria sí demuestra eficacia y eficiencia en la revisión de autoliquidaciones a cuota cero y en la detección de ocultaciones, logrando recuperar más de 1,37 millones de euros en 2024 pese a su ajustada plantilla, que supone un verdadero riesgo estructural. Sin embargo, esta actuación, aunque positiva, no compensa la falta de control sistemático sobre el resto de autoliquidaciones y además se ha detectado una baja eficacia en la tramitación de procedimientos sancionadores, con un 74 % de los expedientes abiertos en 2024 sin resolver en enero de 2025. En consecuencia, el sistema de control posterior debe reforzarse tanto en medios personales como en herramientas tecnológicas de filtrado y análisis de riesgo, de forma que se pueda extender la eficacia del control también a las autoliquidaciones con cuota positiva.

**QUINTA.-** Una parte significativa de las liquidaciones y autoliquidaciones presentan limitaciones en la trazabilidad y control documental, derivadas principalmente de la coexistencia de varios aplicativos (SEA, SIF y Gestiona) y de la falta de integración automática entre ellos. La documentación existe y se conserva en los distintos sistemas, pero la dispersión dificulta la verificación completa en sede de control financiero.

En consecuencia, la trazabilidad documental debe seguir siendo objeto de mejora, especialmente en las liquidaciones practicadas de oficio, en las que la carga probatoria y documental recae en la Administración. Toda actuación debe quedar perfectamente documentada y justificada, avanzando hacia un expediente electrónico único e interoperable que automatice la trazabilidad y garantice la solidez de los expedientes.

**SEXTA.-** Las devoluciones de ingresos indebidos han supuesto un 16,1 % de los

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	42 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	





**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

derechos reconocidos en 2024. Al menos 1 de cada 4 reclamaciones es estimada. Esto evidencia que una parte no menor del impuesto fue cobrada indebidamente o liquidada bajo normativa estatal posteriormente declarada inconstitucional.

**SÉPTIMA.-** El sistema de autoliquidación es funcional pero no infalible. Si bien el sistema Gestiona elige el método más favorable para el contribuyente, en el 11 % de las autoliquidaciones a cuota cero revisadas por la inspección se detecta que sí hubo incremento de valor. Además, se ocultan hechos imponible en el 4,6 % de los casos, detectados por revisión de protocolos notariales. Esto pone de manifiesto que el sistema requiere de revisión posterior para corregir errores materiales o fraudes no detectables automáticamente.

**OCTAVA.-** La existencia de manuales, simuladores, preguntas frecuentes, y múltiples canales de atención al contribuyente (presencial, videoconferencia, teléfono, e-mail) garantizan un nivel elevado de transparencia y soporte al usuario, especialmente en el entorno digital. No obstante, en determinados supuestos (especialmente herencias con varios inmuebles y herederos) resulta excesivamente complejo, pues obliga a presentar múltiples autoliquidaciones por cada inmueble y cada heredero, lo que incrementa la carga administrativa y el riesgo de errores o duplicidades. Además, el denominado “simulador” de autoliquidaciones, que en realidad consiste en la posibilidad de generar múltiples borradores en la aplicación, puede inducir a confusión. En algunos casos, los contribuyentes llegan a presentar y pagar más de una autoliquidación por error, lo que provoca duplicidades innecesarias y la posterior necesidad de tramitar devoluciones. Esta funcionalidad, aunque permite comparar métodos de cálculo, debería rediseñarse para ofrecer un simulador real y diferenciado de la fase de presentación definitiva.

## 9) RECOMENDACIONES

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	43 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	





C-004237060

N.º Interv: 3068-0/24

**PRIMERA.-** Los resultados recaudatorios de 2024 han sido positivos, pero es necesario reforzar los mecanismos preventivos para asegurar la estabilidad de los ingresos y la equidad tributaria. En particular, conviene implantar controles automáticos en la aplicación de gestión que impidan la presentación de autoliquidaciones fuera de plazo sin los recargos legalmente exigibles. Y dado que dichos recargos se generan automáticamente en el sistema SIF una vez verificado el pago efectivo, debe implantarse un mecanismo de trazabilidad interaplicativa que permita su consulta y comprobación directa desde Gestiona. Asimismo, sería recomendable incorporarse validaciones en tiempo real que detecten incoherencias en los datos introducidos por los contribuyentes en su autoliquidación —valores, fechas o plazos de generación—, de modo que se corrijan errores en origen y se eviten devoluciones posteriores.

Un ámbito especialmente sensible son las autoliquidaciones derivadas de sucesiones en las que la aceptación de la herencia se produce inmediatamente antes de la transmisión del inmueble heredado. En estos casos, el valor del bien en la aceptación y en la venta puede coincidir, dando lugar a cuotas cero ficticias pese a que el fallecimiento hubiera tenido lugar muchos años atrás y existiera realmente un incremento de valor. Para evitar esta elusión involuntaria, la aplicación debería tener en cuenta la fecha del fallecimiento al calcular el periodo de generación.

Finalmente, resulta recomendable avanzar en el uso de minería de datos para identificar patrones atípicos en las autoliquidaciones, y de inteligencia artificial (IA) para predecir comportamientos de riesgo y clasificar expedientes según su probabilidad de incumplimiento. Estas herramientas deben integrarse en la estrategia de gestión tributaria para orientar la actuación hacia los casos de mayor impacto económico o probabilidad de fraude.

**SEGUNDA.-** La aplicación Gestiona debe evolucionar para simplificar la

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	44 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL				05 de noviembre de 2025	



C-004237060

N.º Interv: 3068-0/24

tramitación, reforzar la seguridad jurídica y permitir un control más eficiente por parte de la Administración. En primer lugar, debería habilitarse la presentación unificada de autoliquidaciones en supuestos complejos, como las herencias con varios inmuebles y herederos, evitando la obligación de cumplimentar múltiples autoliquidaciones individuales y reduciendo la carga administrativa.

Asimismo, el actual simulador de autoliquidaciones debe rediseñarse para que sea una herramienta claramente diferenciada de la fase de presentación definitiva, que permita comparar cálculos sin riesgo de error ni duplicidades de pago.

También conviene incorporar campos obligatorios específicos en el formulario de autoliquidación, como el relativo al parentesco con el causante en los supuestos de herencia, de manera que el sistema bloquee automáticamente la aplicación de bonificaciones cuando no correspondan.

Además, Gestiona debería generar automáticamente documentos acreditativos (por ejemplo, del valor catastral obtenido de Catastro, del empadronamiento u otros datos consultados electrónicamente), que se integren en el expediente electrónico, reforzando así la trazabilidad y seguridad jurídica. De este modo, se reforzaría la trazabilidad y seguridad jurídica del expediente.

De forma complementaria, la aplicación debería incluir alertas automáticas, que avisen de forma inmediata al contribuyente y al gestor cuando se detecten incidencias (ej. cuotas cero reiteradas, valores anómalos, duplicidades). Estas alertas deben acompañarse de filtrados automáticos, que excluyan de la revisión masiva aquellos expedientes con bajo riesgo de error, concentrando el esfuerzo de control en los casos más relevantes.

**TERCERA.-** El control posterior constituye la parte más débil del sistema

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	45 / 47
INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS				
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>			<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO			05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO			05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - INTERVENTOR GENERAL			05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**

**N.º Interv: 3068-0/24**

actual y requiere un refuerzo integral. Para ello, es necesario dotar de más medios personales a la Oficina de Gestión Tributaria, así como implantar mejoras tecnológicas, de forma que pueda iniciar verificaciones de datos y comprobaciones de valores en autoliquidaciones con cuota positiva, que hasta ahora quedan fuera de control.

De igual modo, debe reforzarse la Oficina de Inspección Tributaria, incrementando plantilla y medios materiales, con el fin de mantener su eficacia en la detección de ocultaciones y mejorar la resolución de los procedimientos sancionadores, que actualmente presentan un bajo grado de finalización. Para optimizar los recursos, debería implantarse un sistema de priorización de expedientes sancionadores atendiendo a la cuantía, la reincidencia o el riesgo de prescripción, acompañado de alertas internas que reduzcan la caducidad de los procedimientos.

**CUARTA.-** Si bien el sistema de autoliquidación aporta agilidad y autonomía al contribuyente, no siempre garantiza resultados correctos. Para reforzar sus garantías, es necesario aumentar el porcentaje de autoliquidaciones sometidas a revisión, incluyendo tanto las de cuota cero como las positivas. Además, deberían desarrollarse herramientas automáticas que verifiquen de forma estandarizada la existencia de incremento de valor en determinados supuestos, reduciendo el margen de error en la autoliquidación y mejorando la fiabilidad global del sistema. En paralelo, conviene avanzar hacia un modelo de inspección asistida por tecnología, que combine perfilado de riesgo que seleccione expedientes de revisión con criterios objetivos (similar al de la Agencia Tributaria), indicadores objetivos de riesgo (valores catastrales, importes declarados, reincidencia del contribuyente...) y automatización en la asignación de expedientes, priorizando siempre aquellos con mayor impacto económico o probabilidad de fraude.

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	46 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	



**C-004237060**  
N.º Interv: 3068-0/24

I. C. de Zaragoza, en el día de la firma electrónica.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>  
Código Seguro de Verificación: 50297MTc2MjMjg1OTQ0MTk0OTMyMTMw

INFORME DEFINITIVO DE CONTROL FINANCIERO PERMANENTE DEL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

47

*Este documento contiene datos no especialmente protegidos*

DOCUMENTO	INFORME DEFINITIVO GESTIÓN DE COBRO DE IMPUESTOS, TASAS Y PRECIOS PÚBLICOS: PLUVALÍAS	ID FIRMA	14665627	PÁGINA	47 / 47
<b>FIRMADO POR 3 FIRMANTES</b>				<b>FECHA FIRMA</b>	
1. ALEJANDRA BAS ALCOLEA - <i>TÉCNICO ADJUNTA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
2. ELISA ISABEL FLORIA MURILLO - <i>DIRECTORA DEL ÁREA TÉCNICA DE CONTROL FINANCIERO</i>				05 de noviembre de 2025	
3. JOSE IGNACIO NOTIVOLI MUR - <i>INTERVENTOR GENERAL</i>				05 de noviembre de 2025	