



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

## **ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS**

**Artículo 1º.- Fundamento.-** De conformidad con lo establecido en los artículos 57 y 20.4 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales y lo dispuesto en los artículos 15 a 19 del mencionado texto legal, este Ayuntamiento acuerda establecer la Tasa por Licencias Urbanísticas, cuya exacción se efectuará de conformidad con esta Ordenanza.

### **Artículo 2º.- Hecho imponible.**

1.- Constituye el hecho imponible de la tasa, la actividad municipal técnica y administrativa necesaria para verificar si procede conceder la licencia urbanística solicitada, por ajustarse a la Legislación del Suelo, Planes de Ordenación y demás normas urbanísticas aplicables.

2.- No se producirá el hecho imponible en el supuesto de que no se conceda la licencia solicitada.

3.- No están sujetas las obras a realizar como consecuencia de una orden de ejecución municipal.

### **Artículo 3º.- Sujeto pasivo.**

1.- Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, que sean propietarios o poseedores, o en su caso, arrendatario de los inmuebles en que se proyecte realizar o se realicen las construcciones, instalaciones o se proyecte ejecutar o se ejecuten las obras, o cualquier otro acto de naturaleza urbanística sujeto a licencia.

2.- En todo caso, tendrán la condición de sustitutos del contribuyente, los constructores y los contratistas de las obras.

### **Artículo 4º.- Responsables.**

1.- Son responsables tributarios las personas físicas y jurídicas determinadas como tales en la Ley General Tributaria.

2.- La derivación de responsabilidad requerirá que, previa audiencia del interesado, se dicte acto administrativo en los términos previstos en la Ley General Tributaria.

### **Artículo 5º.- Base imponible.**

1.- Constituye la base imponible de la tasa:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

- a) El coste real y efectivo de la obra, cuando se trate de movimientos de tierra. Cuando corresponda determinar el cálculo del presupuesto de ejecución material de las construcciones, instalaciones y obras se tomará como referencia los valores para la construcción indicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga actualizados anualmente, en los que se definan los valores medios de construcción por tipología edificatoria y usos correspondientes a construcciones de calidad media contenidos en el Reglamento de Instrucción Técnica Urbanística aprobado por el Ayuntamiento, que tendrá la consideración de anexo a esta ordenanza fiscal.
- b) El coste real y efectivo de la vivienda, local o instalación cuando se trate de la primera ocupación o utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos, siempre que el presupuesto sea aceptado por los Servicios Técnicos Municipales, o en caso contrario el que éstos determinen.
- c) El valor que tengan asignados los terrenos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles cuando se trate de parcelaciones urbanas, por cada una de las fincas resultantes.
- d) El valor que tengan asignadas las construcciones a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en la demolición de construcciones.
- e) En la tala, trasplantes y desmoche de árboles particulares situados en propiedad privada, el valor determinado por los Servicios Técnicos Municipales en aplicación de la Ordenanza de Uso y Protección de Zonas Ajardinadas y Arbolado de la Ciudad de Marbella.

2.- Del coste señalado en las letras a) y b) del número anterior, se excluirá el coste correspondiente a la maquinaria e instalaciones industriales y mecánicas.

#### **Artículo 6º.- Cuota tributaria.**

1.- La cuota tributaria será la resultante de aplicar los siguientes tipos de gravamen a la base imponible:

- a) El 0,719 por 100, en el supuesto 1.a) del artículo anterior.
- b) El 0,308 por 100, en el supuesto 1.b) del artículo anterior.
- c) El 0,154 por 100, en las parcelaciones urbanas.
- d) El 0,154 por 100, en la demolición de las construcciones.
- e) El 0,411 por 100 del valor determinado en el supuesto 1.e) del artículo anterior.

2.- En el supuesto de que el solicitante haya formulado desistimiento antes de la concesión de la licencia, las cuotas serán del 5 por 100 de las que se detallan en el número anterior, siempre que la actividad municipal se hubiera iniciado efectivamente.



**Artículo 7º.- Beneficios fiscales.-** No se concederá en la presente tasa exención ni bonificación alguna.

**Artículo 8º.- Devengo.**

1.- Se devenga la tasa cuando se inicie la actividad municipal que constituye el hecho imponible, siempre que la licencia solicitada sea concedida. Se entiende iniciada la actividad en la fecha de presentación de la solicitud de la licencia urbanística.

2.- Cuando las obras se hayan iniciado o ejecutado sin haber obtenido la oportuna licencia, la tasa se devengará cuando se inicie la actividad administrativa para determinar si la obra se ajusta a la normativa urbanística.

3.- Concedida la licencia no le afectará a la obligación de contribuir, ni la concesión condicionada a modificar el Proyecto presentado, ni la caducidad de la misma, ni la renuncia o desistimiento del solicitante.

**Artículo 9º.- Declaración.**

1.- Las personas interesadas en la obtención de una licencia de obras, presentarán previamente en el Registro General, la oportuna solicitud acompañada del Proyecto visado por el Colegio Oficial competente, con especificación detallada de la naturaleza de la obra, lugar de emplazamiento con referencia catastral de su ubicación, importe estimado de la obra, mediciones y destino del edificio.

2.- Cuando se trate de licencias determinadas en la Normativa Reguladora del Otorgamiento de Licencias de obras para Actuaciones Comunicadas, la solicitud y documentación será la determinada en la misma, acompañando la referencia catastral de la ubicación del inmueble donde se pretende efectuar las mismas.

3.- Asimismo, en las solicitudes de licencias previstas en los apartados c),d),e) y f) del artículo 5º. De esta Ordenanza, a la documentación necesaria para su otorgamiento se deberá acompañar la referencia catastral de la ubicación del inmueble donde se sitúan las mismas.

**Artículo 10º.- Gestión, liquidación e ingreso. Autoliquidación.**

1.- De conformidad con lo preceptuado en el artículo 27.1 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, con la solicitud de licencia el interesado deberá presentar la autoliquidación correspondiente en el modelo que se establezca por la Corporación. La mencionada autoliquidación tendrá el carácter de liquidación provisional.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

2.- De conformidad con lo establecido en el artículo 103.5 del RDL 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, en el supuesto previsto en el apartado 2) del artículo anterior, el interesado deberá presentar la autoliquidación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, que tendrá el carácter de liquidación provisional.

3.- Los Servicios Técnicos Municipales podrán comprobar el coste real y efectivo una vez terminada las obras y a la vista del resultado de tal comprobación, comunicarán a los Servicios de Gestión Tributaria al objeto de proceder a practicar la liquidación definitiva que proceda.

4.- No se tramitará ningún expediente de solicitud de licencia sin que conste en el mismo, el pago previo de la autoliquidación.

**Artículo 11º.- Infracciones y sanciones.** En lo relativo a las infracciones tributarias y su correspondiente sanción, se estará a lo establecido en la Ley General Tributaria, Ordenanza Fiscal General y demás normas concordantes.

**Disposición derogatoria.-** A partir de la fecha de aplicación de la presente Ordenanza quedará derogada la Ordenanza Fiscal Nº. 1-03 de Tasa sobre licencias urbanísticas aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 6 de noviembre de 1989.

**Disposición final.-** La presente Ordenanza fiscal ha sido aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 31 de octubre 2008; publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 29 diciembre 2008; comenzando su aplicación el día 1 de enero 2009 y registrá hasta su modificación o derogación expresa.

## **ANEXO**

***“REGLAMENTO DE INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA QUE DESARROLLA EL ARTÍCULO 5 DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES DE TASA POR LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DEL IMPUESTO MUNICIPAL DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS RELATIVO A LOS CRITERIOS A ADOPTAR PARA EVALUAR EL COSTE REAL Y EFECTIVO DE LAS OBRAS, QUE CONSTITUYEN LA BASE IMPONIBLE EN AMBOS IMPUESTOS.***

*El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales establece que la naturaleza y hecho imponible del ICIO (art. 100) es la de: «... un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición».*

*En lo relativo a las tasas, la LRHL no hace una particularización de cada una de ellas sino que define de forma genérica su régimen legal (artículo 20): «Las entidades locales, en los términos previstos en esta Ley, podrán*



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

*establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos.”*

*El Tribunal Supremo, en Sentencia de 9 de diciembre de 1997 (RJ 1998\487), estableció la doctrina legal de que: «A partir de la entrada en vigor de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, la exacción de tasas es plenamente compatible con el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras».*

*Sentadas estas bases, el principio de seguridad jurídica debe primar en toda la complejidad de relaciones entre el ciudadano y la administración, por tanto se hace necesario poner a disposición del ciudadano la regulación de un instrumento normativo que sirva de herramienta técnica básica para evaluar el coste real y efectivo de las obras, a los efectos de calcular la base imponible de las tasas municipales por licencias urbanísticas y del impuesto de construcciones instalaciones y obras. Ello supone el desarrollo reglamentario del artículo 5 de las ordenanzas municipales que regulan ambas figuras jurídicas y fiscales.*

### **Artículo 1. OBJETO**

*Esta Instrucción tiene objeto establecer un criterio para el cálculo del coste real y efectivo de las obras, desarrollándose el Artículo 5 de las vigentes Ordenanzas Fiscales de tasas por licencias urbanísticas y del artículo 5 de la Ordenanza que regula el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.*

### **Artículo 2. MÓDULO DE REFERENCIA DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN (Mo)**

*Para el cálculo del Presupuesto de Ejecución Material de las construcciones, instalaciones y obras, que constituye la base imponible de las Tasas de Licencias Urbanísticas y del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, los Servicios Técnicos Municipales tomarán como referencia los valores para la construcción indicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, actualizados anualmente, en los que se definen los valores medios de construcción por tipología edificatoria y uso correspondientes a construcciones de calidad media.*

### **Artículo 3. COEFICIENTES DE APLICACIÓN**

*Conforme a la posible oscilación referida por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que se estima entre -20% y un +50%, el área técnica del Servicio de Disciplina Urbanística ha confeccionado unos coeficientes de aplicación con porcentajes al alza o la baja en función de las diferentes calidades de los materiales, complejidad arquitectónica y/o volumétrica y sistema estructural adoptados en el Proyecto, definiéndose con ello el coste real y efectivo de cada obra en particular.*

*El método de cálculo de cada coeficiente será el siguiente:*

**(Ca) COEFICIENTE CORRESPONDIENTE A LAS CALIDADES DE ACABADO:**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

*Es igual a la suma de los siguientes valores que, en función de las características de la construcción, puedan corresponder:*

*Autoconstrucción*

*-0,10 Según definición establecida en el Art. 4.2.1.f)*

*Fachadas (la calidad media corresponde al enfoscado y pintado)*

*+0,05 Revestimiento continuo (monocapa o similar), fábrica de ladrillo cara vista, etc.*

*+0,10 Muro cortina, acristalado o similar, etc.*

*+0,15 Aplacados, fachadas acabadas en piedra, piezas decorativas, etc.*

*Carpintería exterior (la calidad media corresponde a aluminio de perfilería de 1ª calidad o similar)*

*-0,05 Aluminio en su color de perfilería sencilla.*

*+0,05 Madera, carpintería de PVC y poliuretano, etc.*

*+0,05 Doble acristalamiento*

*Revestimientos horizontales, suelos y techos (la calidad media corresponde a cerámicas naturales (barro, gres) calidades medias, etc.)*

*-0,05 Terrazo calidad básica o similar.*

*+0,05 Mármol o grés de calidad alta.*

*+0,10 Pavimentos a base de tarimas flotante o parquet de madera. Granitos, suelos con formatos especiales, despieces y/o piedras o terrazos decorativos*

**(Ct) COEFICIENTE CORRESPONDIENTE A LA COMPLEJIDAD TÉCNICA:**

*Es igual a la suma de los siguientes valores que, en función de las características de la construcción, puedan corresponder:*

*+0,05 Estructura madera laminada y estructura metálica, etc.*

*+0,05 Cimentación por pilotes, muros pantalla, etc,*

**(Cv) COEFICIENTE CORRESPONDIENTE A LA COMPLEJIDAD ARQUITECTÓNICA O VOLUMÉTRICA:**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

*Es igual a la suma de los siguientes valores que, en función de las características de la construcción, puedan corresponder:*

*+0,10 Patio interior o planta muy compleja*

*+0,10 Varios niveles internos o banqueros o plantas escalonadas*

**(Ci) COEFICIENTE CORRESPONDIENTE A LAS INSTALACIONES ESPECIALES:**

*Es igual a la suma de los siguientes valores que, en función de las características de la construcción, puedan corresponder:*

*+0,05 Suelo radiante*

*+0,05 Piscina interior, jacuzzi, sauna, etc.*

**Artículo 4. CALCULO DEL COSTE REAL Y EFECTIVO DE LAS OBRAS**

**1.** *El cálculo del coste real y efectivo de las obras, y en concordancia con lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la presente instrucción, resultará de la aplicación la siguiente fórmula:*

$$\mathbf{Mr \text{ €/m}^2} = \text{Valor real estimado: } \mathbf{Mo \times C}$$

$$\text{Siendo } \mathbf{C} = \mathbf{1 + (Ca + Ct + Cv + Ci)}$$

**2.** *Entre las obras a valorar, se pueden diferenciar las tres siguientes: Obras de nueva construcción, obras de ampliación y obras de reforma.*

**1. Obras de nueva construcción.**

*Se establece como precio estimativo de Presupuesto de Ejecución Material de viviendas por tipologías, los establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, como una categoría de la construcción de calidad tipo medio equiparable a las Viviendas de Protección Oficial y en función de las calidades, complejidad técnica, arquitectónica o volumétrica y de las instalaciones especiales que se detecten en el proyecto, se aplicará el coeficiente resultante según lo dispuesto en el artículo anterior, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:*

- a. La superficie construida se entiende como la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimétricos de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.*
- b. Los balcones, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie.*
- c. Las terrazas descubiertas transitables (sobre forjado) se computarán al 20% de su superficie.*



- d. *En uso residencial no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50m.*
- e. *La superficie construida de sótano acondicionada con uso vividero se computará al 50% de su superficie.*
- f. *Se considera autoconstrucción como la ejecución de vivienda dedicada exclusivamente a domicilio habitual y permanente, en el que se ha participado en el proceso constructivo, es decir en ausencia de promoción, y siempre que se trate de una edificación de un único nivel y de hasta 90,00m<sup>2</sup> de superficie construida.*
- g. *Además de la edificación principal, se tendrán en cuenta los elementos complementarios que formen parte del proyecto, tales como edificaciones auxiliares para garajes trasteros e instalaciones, piscinas, muros de cerramiento de parcela, muros de contención, pavimentos, instalaciones y elementos en la parcela, etc. conforme a los precios medios indicados para cada uno de ellos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.*

## **2. Obras de ampliación**

*Para el cálculo del P.E.M. de aquellas obras de ampliación, se tiene en cuenta la tabla de estimación porcentual de repercusión por capítulos del Presupuesto de Ejecución Material indicada en la “Tabla de valores medios estimativos de la construcción del C.O.A.M.” para proyectos reformados, obras de reforma y/o ejecución parcial.*

*La valoración del Presupuesto de Ejecución Material de las obras de ampliación sobre una estructura existente, se obtendrá de aplicar como norma general un 80% —por reducción de los capítulos de movimientos de tierra, cimentación y parte de estructura— al módulo resultante de la ficha de calidades indicadas en el artículo anterior.*

*No obstante, queda a criterio del técnico informante del proyecto la consideración de un porcentaje mayor o menor del referido, en función de la singularidad de la construcción, de las partidas que se ejecuten, calidades de acabado, etc.*

## **3. Obras de reforma**

*Para el cálculo del P.E.M. de obras de reforma, se aplicará al módulo resultante de las calidades indicadas en el artículo anterior, el coeficiente 0,75, 0,50 y 0,25, según se trate de reforma total, media, baja. Entendiéndose por cada una de ellas lo siguiente:*

- **A) Reforma total:** *Cuando la actuación constructiva tiene lugar aproximadamente sobre el 75% de las unidades constructivas que componen una actuación total de una edificación, y cuyas intervenciones afectan principalmente a los capítulos de albañilería, revestimientos y acabados, carpinterías, instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento, otras instalaciones, vidrios y pinturas.*





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

- **B) Reforma media:** Cuando la actuación constructiva tiene lugar aproximadamente sobre el 50% de las unidades constructivas que componen una actuación total de una edificación, y cuyas intervenciones afectan principalmente a los capítulos de revestimientos y acabados, carpinterías, instalaciones de electricidad, fontanería, saneamiento, otras instalaciones, vidrios y pinturas.
- **C) Reforma baja:** Cuando la actuación constructiva tiene lugar aproximadamente sobre el 25% de las unidades constructivas que componen una actuación total de una edificación, y cuyas intervenciones afectan principalmente a capítulos de revestimientos y acabados, carpinterías, vidrios y pinturas.

*No obstante, queda a criterio del técnico municipal informante del proyecto la consideración de un porcentaje mayor o menor al referido, en función de la singularidad de la construcción, de las partidas que se ejecuten, calidades de acabados, etc.*

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA**

*El presente reglamento no será de aplicación a las obras, construcciones e instalaciones ya implantadas o en curso de ejecución al amparo de la correspondiente licencia en el momento de su entrada en vigor.*

### **DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA**

*Conforme a lo previsto en el artículo 17.4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo que aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, este Reglamento surtirá efectos al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.”*

### **TABLA DE VIGENCIA**

Aprobación modificación Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 25-11-2011. Publicación en el B.O.P. de Málaga de 9-2-2012. Fecha de aplicación el 10-2-2012.

Aprobación definitiva de modificación Pleno de la Corporación en sesión de 21 de diciembre 2012. Publicación en el B.O.P de Málaga de 27 de diciembre 2012. Aplicación a partir de 1 de enero de 2013.