



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

ORDENANZA FISCAL REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS

Artículo 1º.- Fundamento.-De conformidad con lo dispuesto en los artículos 15.1, 59.2 100 y siguientes del RDL 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, se acuerda establecer el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, cuya exacción se efectuará conforme a lo establecido en esta Ordenanza.

Artículo 2º.- Hecho imponible.

1.- Constituye el hecho imponible del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a este Ayuntamiento, incluso las procedentes de órdenes de ejecución.

2.- Las construcciones, instalaciones u obras a que se refiere el apartado anterior, podrán consistir en:

- a) Obras de nueva planta, ampliación, reforma, reparación, obras de instalación, ampliación o reforma de establecimientos industriales o comerciales.
- b) Obras de demolición, derribo, apeo y consolidación.
- c) Obras en edificios, tanto aquellas que modifiquen su disposición interior como su aspecto exterior.
- d) Movimientos de tierra, explanaciones, terraplenados, desmontes y vaciados.
- e) Colocación de carteles y propaganda e instalación en los edificios de toldos y marquesinas.
- f) Cerramientos de solares.
- g) Calas, vallas de obras, vallas publicitarias, y cualquier tipo de obra o instalación en suelo, sea éste de titularidad pública o privada, con independencia de la obtención de la necesaria licencia.
- h) Las instalaciones subterráneas, dedicadas aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- i) Cualesquiera otras construcciones, instalaciones u obras que de conformidad con los Planes, Normas u Ordenanzas requieran licencias de obras o urbanísticas.

Artículo 3º.- Exenciones.- Está exento del pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, la realización de cualquier construcción, instalación u obra de que sean dueños el Estado, las Comunidades Autónomas o las Entidades Locales, que estando sujetas al mismo vayan a ser directamente destinadas a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve



a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación. Asimismo, está exenta de pago del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Ayuntamiento de Marbella o sus organismos autónomos.

Artículo 4º.- Sujetos pasivos.

1.- Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes las personas físicas, jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley General Tributaria que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

A los efectos previstos en el párrafo anterior tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

2.- En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente tendrán la condición de sujetos pasivos sustitutos del contribuyente quienes soliciten las correspondientes licencias o presenten las correspondientes declaraciones responsables o comunicaciones previas o quienes realicen las construcciones, instalaciones u obras.

El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

Artículo 5º.- Base imponible, cuota y devengo.

1.- Constituye la base imponible del impuesto:

a) El coste real y efectivo de la obra cuando se trate de movimientos de tierras. 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) No forma parte de la base imponible, el impuesto sobre el valor añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local, relacionados, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

En dicho coste real y efectivo, y por tanto, en la base del impuesto, no se incluirá el importe del estudio de seguridad e higiene. Asimismo, quedará excluido de la base



imponible, el coste de la maquinaria instalada en los locales fabriles o industriales que tengan por objeto intervenir en el proceso de producción.

2.- El tipo de gravamen de impuesto será el 4 por 100.

3.- La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

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

A los efectos de este impuesto, salvo prueba en contrario se entenderá iniciada la construcción, instalación u obra el día siguiente a la notificación de la concesión de la licencia.

Igualmente a los efectos de este impuesto en los casos que no haya sido concedida por el Ayuntamiento la preceptiva licencia de obras, se entenderá que éstas se han iniciado, cuando se efectúe cualquier clase de acto material o jurídico tendente a la realización de las construcciones, instalaciones u obras.

Artículo 6º.- Bonificaciones potestativas.

1.- Tendrán una bonificación del 95 por 100 de la cuota del impuesto las construcciones, instalaciones u obras que incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar.

La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluya colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente. La presente bonificación se aplicará solamente sobre la parte del presupuesto de ejecución material que afecte a la incorporación de dichos sistemas.

Para la obtención de esa bonificación, se deberá solicitar por escrito presentado al efecto, antes del inicio de la construcción, instalación u obra, al objeto de la emisión del previo informe de los técnicos municipales competentes.

2.- Tendrán una bonificación del 20 por 100 de la cuota las construcciones de edificios destinados a viviendas de protección oficial, en régimen de venta o alquiler.

3.- Tendrán una bonificación del 90 por 100 de la cuota del impuesto las construcciones, instalaciones y obras que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados.

La bonificación se realizará solamente sobre la parte del presupuesto de ejecución material que afecte a la incorporación de dichas condiciones de acceso.

4.- Las bonificaciones establecidas en los apartados anteriores no serán acumulables, por lo que en caso de coincidir más de una, se aplicará exclusivamente la de mayor cuantía.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

5.- Para la concesión de las bonificaciones citadas anteriormente se exigirán los informes favorables de los Servicios Técnicos de Urbanismo.

Artículo 7º.- Gestión.

1.- Cuando se conceda la licencia preceptiva o se presente la declaración responsable o la comunicación previa o cuando, no habiéndose solicitado, concedido o denegado aún aquella o presentado éstas, se inicie la construcción, instalación u obra, el interesado deberá presentar autoliquidación de este impuesto que tendrá carácter de liquidación provisional a cuenta.

2.- A la vista de las construcciones, instalaciones u obras efectivamente realizadas, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación administrativa efectuada por los Servicios Técnicos Municipales, podrá modificar, en su caso, la base imponible, practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

3.- No se tramitarán proyectos de ejecución, ni expedientes de primera ocupación sin que conste en el mismo la autoliquidación de este impuesto.

4.- La autoliquidación deberá contener la referencia catastral que tiene asignado el inmueble a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Artículo 8º.- 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 Fiscal, quedará derogada la Ordenanza Fiscal Nº.3-05 reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 6 de noviembre de 1989.

Disposición final.- La presente Ordenanza fiscal ha sido aprobada por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 26 de septiembre 2008, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 21 de noviembre 2008, comenzando su aplicación el día 1 de enero de 2009 y regirá 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 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

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:

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 perfilaría de 1ª calidad o similar)

-0,05 Aluminio en su color de perfilaría 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:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

+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:

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:

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

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

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:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

- 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 90,00m² 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MARBELLA

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.*
- 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.

Modificación por el Pleno de la Corporación de fecha 16-08-2016. Publicación B.O.P. de Málaga de fecha 24-11-2016. Aplicación a partir de 01-01-2017.