

**Ordenanza Fiscal relativa al establecimiento de la tasa por tramitación de procedimientos administrativos derivados del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable e la Comunidad Autónoma de Andalucía**

(Texto integro en B.O.P. 131 de 10/07/2014 y entrada en vigor)

## Exposición de Motivos

La Ley 7/2012, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) regula el suelo urbanizable, urbano y no urbanizable, con el objeto de garantizar los valores inherentes a cada clase de suelo. No obstante, ha existido una implantación en el suelo no urbanizable de edificaciones que contravienen las normas urbanísticas de aplicación. Dada esta problemática, que supone la existencia de unas construcciones de hecho y una probable falta de adecuación con la legislación, termina aprobándose el Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de proporcionar soluciones útiles para las situaciones irregulares que fundamentalmente se dan en el suelo no urbanizable, pero que, en ocasiones, también se dan en el urbanizable y urbano, y la clarificación de los procedimientos de reposición de la realidad física alterada o regulación, en su caso, de la misma.

Con posterioridad, se promulga el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable. Esto hace necesario, antes de la inexistencia de regulación previa en el Plan General vigente en el término municipal de Vélez-Málaga, la redacción de una ordenanza urbanística que defina la distinta cuantía y sus procedimientos y donde se especifiquen cada uno de los nuevos regímenes jurídicos establecidos conforme a dicho decreto. En este caso, dicha ordenanza se aprobará en simultaneidad con la presente ordenanza fiscal.

El marco normativo que hemos expuesto dará lugar al inicio de unos procedimientos administrativos que finalizarán con la regularización de esas situaciones irregulares. Los correspondientes expedientes provocarán una actividad administrativa en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, y lógicamente un gasto. En la actualidad nos encontramos en una coyuntura económica en que la responsabilidad y las mismas exigencias del Estado nos obligan a prever la financiación de cualquier gasto, antes de acometerlo. Por otro lado, la regulación de las situaciones urbanísticas de las construcciones a las que se refiere el Decreto 2/2012 beneficiará a los propietarios de los inmuebles, que en su momento no cumplieron con la normativa o, sencillamente, no pudieron hacerlo. La conjunción de estas dos ideas, necesidad de financiación y un grupo de particulares beneficiados, nos lleva a la decisión de implantar una Tasa que recaiga sobre los ciudadanos beneficiados y financie el gasto municipal. De otra forma, sería la generalidad de los vecinos quienes sufragarían el gasto provocado, lo que no parece que cumpla con el principio de justicia.

## Capítulo 1: Fundamento y régimen

### Artículo 1

En uso de las facultades conferidas por los artículos 133.2 y 142 de la Constitución y por el artículo 106 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 15 a 19 y 57 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobados por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, este Ayuntamiento establece la Tasa por la Tramitación de Procedimientos Administrativos derivados del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se Regula el Régimen de Edificaciones y Asentamientos Existentes en Suelo no Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se regirá por la presente Ordenanza Fiscal.

## Capítulo 2: Hecho imponible y devengo

### Artículo 2

Constituye el hecho imponible de la tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, previa solicitud del sujeto pasivo o cuando le afecte o beneficie de modo particular, para la tramitación de procedimientos administrativos derivados del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se Regula el Régimen de las Edificaciones y Asentamientos Existentes en Suelo no Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, dentro del término municipal de Vélez-Málaga, y tendente a:

- a) Expedición de Certificación administrativa de adecuación a la ordenación y cumplimiento de los requisitos del artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de edificaciones en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.
- b) Expedición de Certificación administrativa de la situación legal de fuera de ordenación y cumplimiento de los requisitos del artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de edificaciones en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.
- c) Concesión de Licencia de Ocupación o Utilización de edificaciones en suelo no urbanizable terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.
- d) Concesión de Licencia de Legalización de edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística sin previa Licencia Urbanística o contraviniendo la misma y terminadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.
- e) Concesión de Licencia de Ocupación o Utilización de edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística que cuenten con Licencia Urbanística y estén terminadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1979, de 2 de mayo.
- f) Expedición de Certificación administrativa acreditativa de la situación legal de fuera de ordenación de edificaciones terminadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.
- g) Concesión de Licencia de Ocupación o Utilización de edificaciones en situación legal de fuera de ordenación terminadas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo.
- h) Reconocimiento municipal de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones en suelo no urbanizable.
- i) Reconocimiento municipal de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de edificaciones en suelo urbano o urbanizables.
- j) Cualesquiera otros procedimientos derivados del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### Artículo 3

1. Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir desde el momento en que se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible. De manera genérica, se entenderá iniciada dicha actividad en la fecha de presentación de

- la oportuna solicitud. También podrá entenderse iniciada dicha actividad en la fecha de recepción de la notificación del requerimiento que se emita para que el solicitante abone la tasa.
2. En caso de que el expediente se inicie de oficio, el devengo se producirá cuando se notifique al interesado el inicio del mencionado expediente.
  3. Bajo ningún concepto, podrá continuarse la tramitación del expediente mientras no se ponga de manifiesto que la tasa ha sido abonada. La obligación de contribuir, una vez nacida, no se verá afectada en modo alguno por la denegación de la licencia o por resolución negativa, o bien, por cualquier condición que se le imponga a la licencia o resolución.
  4. Tampoco modificará la obligación de contribuir la renuncia o desistimiento del solicitante una vez concedida la licencia, emitida la resolución o realizado de hecho la actividad municipal, para lo que se pedirá informe a los tramitadores del expediente. Si la renuncia o desistimiento se produjera antes de que se emita licencia o resolución, siempre que se hubiera iniciado efectivamente el expediente, la cuota se verá minorada en el ochenta por ciento. El interesado podrá solicitar la devolución del importe abonado por autoliquidación.
  5. Cuando por causa no imputable al sujeto pasivo o al contribuyente, la actividad municipal no se preste o desarrolle, procederá la devolución del total del importe abonado.

### Capítulo 3: Sujeto pasivo y responsables

#### Artículo 4

Son sujetos pasivos contribuyentes las personas físicas o jurídicas y las entidades a las que se refiere el artículo 35,4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que soliciten o resulten beneficiadas por la actividad municipal.

#### Artículo 5

Serán responsables solidarios y subsidiarios los establecidos en los artículos correspondientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

### Capítulo 4: Base imponible y cuota tributaria

#### Artículo 6

La determinación de la Base Imponible y tipo impositivo, y el cálculo de la cuota tributaria se realizará de acuerdo con lo siguiente:

a) En cuanto al hecho imponible del artículo 2.a) de esta ordenanza, la base imponible será el Presupuesto de Ejecución Material, calculado de acuerdo con las prescripciones establecidas para el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. El Tipo impositivo aplicable será del 1%, resultando la cuota tributaria correspondiente.

b) En cuanto al hecho imponible del artículo 2.b) de esta ordenanza, la base imponible será el Presupuesto de Ejecución Material, calculado de acuerdo con las prescripciones establecidas para el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. El tipo impositivo aplicable será del 1%, resultando la cuota tributaria correspondiente.

c) En cuanto al hecho imponible del artículo 2.c) de esta ordenanza, la cuota tributaria será un importe fijo de 400 euros.

d) En cuanto al hecho imponible del artículo 2.d) de esta ordenanza, la base imponible será el Presupuesto de ejecución Material, calculado de acuerdo con las prescripciones establecidas para el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. El tipo impositivo será del 7%, resultando la cuota tributaria correspondiente.

e) En cuanto al hecho imponible del artículo 2.e) de esta ordenanza, la base imponible será el Presupuesto de Ejecución Material, calculado de acuerdo con las prescripciones establecidas para el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. El tipo impositivo aplicable será del 0,5%, resultando la cuota tributaria correspondiente.

f) En cuanto al hecho imponible del artículo 2.f) de esta ordenanza, la cuota tributaria será un importe fijo de 200 euros.

g) En cuanto al hecho imponible del artículo 2.g) de esta ordenanza, la cuota tributaria será un importe fijo de 400 euros

h) En cuanto al hecho imponible del artículo 2.h) de esta ordenanza, la base imponible será el Presupuesto de Ejecución Material, calculado de acuerdo con las prescripciones establecidas para el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. El tipo impositivo aplicable será del 7,5%, resultando la cuota tributaria correspondiente.

i) En cuanto al hecho imponible del artículo 2.i) de esta ordenanza, la base imponible será el Presupuesto de Ejecución material, calculado de acuerdo con las prescripciones establecidas para el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. El tipo impositivo será del 7,5%, resultando la cuota tributaria correspondiente.

j) En cuanto al hecho imponible del artículo 2.j) de esta ordenanza, la base imponible, tipo impositivo y cuota tributaria se determinarán por asimilación a cualquiera de los casos anteriores, previo informe del responsable del expediente, que catalogará el hecho imponible al que se corresponda,

## Capítulo 5: Normas de gestión

### Artículo 7

Las personas interesadas en la realización de la actividad municipal a que se refiere el artículo 2 de esta ordenanza presentarán solicitud en el Registro de entrada, junto con la autoliquidación según modelo establecido por el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, que contendrá los elementos tributarios imprescindibles para la determinación de la cuota.

Se establece, con carácter general, el abono previo del importe de la tasa que proceda en cada caso bajo el régimen de autoliquidación, la cual, se considerará provisional y con el carácter de ingreso a cuenta.

Copia del documento de ingreso se adjuntará a la solicitud, sin que pueda iniciarse la tramitación del expediente ante su falta. Todo ello, sin perjuicio, de la liquidación definitiva que se pueda emitir, previa comprobación administrativa y tributaria.

Para la comprobación de la correcta exacción de la tasa se podrán realizar las oportunas comprobaciones y requerimientos, así como aplicar los módulos del Colegio de Arquitectos de Málaga (2013 anexos a esta ordenanza), según su actualización más reciente, para calcular la base imponible cuando proceda, por motivos de eficacia. No obstante, la Administración tributaria podrá utilizar medios específicos para la correcta valoración del coste real y efectivo, así como emplear los procedimientos de comprobación e inspección que regula la Ley General Tributaria. Si se apreciase error en la autoliquidación del interesado, se remitirá liquidación definitiva que corrija los elementos determinantes de la cuota tributaria.

En caso de que el expediente se inicie de oficio, o bien, la solicitud se haya presentado con carácter previo sin justificante de pago, se requerirá al interesado para que abone la Tasa.

## Capítulo 6: Infracciones y Sanciones

### Artículo 8

En todo lo relativo a la calificación de infracciones tributarias, así como a la determinación de las sanciones que por la misma puedan corresponder en cada caso, se aplicará lo dispuesto en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la complementan y desarrollan.

### Disposición final

La presente ordenanza fiscal entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, con el texto íntegro, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

### Nota adicional

Esta ordenanza fue aprobada definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 31 de enero de 2014.

## Anexo: Valores medios estimativos de la construcción 2013, Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga

Para la obtención del presupuesto estimativo de una obra (PEM), de carácter meramente orientativo, se recomienda la utilización de la aplicación informática elaborada por ASEMAS para el cálculo de la verificación del presupuesto de Declaración de Riesgo (PDR), o, en su caso, el de aplicaciones similares elaboradas por otras compañías aseguradoras.

En la presente tabla, se recogen unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media, señalando que para calidades básicas (equivalencia en viviendas a las de VPO y VPP) y altas, la oscilación respecto a estos valores medios se estima que pueda ser de hasta un - 20% y + 50% respectivamente.

### PROYECTOS DE EDIFICACION

<u>EDIFICIOS DE VIVIENDAS</u>	<u>M: €/m<sup>2</sup></u>
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERAS Y ADOSADAS	749
VIVIENDAS UNIF. MEDIANERA Y ADOSADA AUTO	524
VIVIENDA UNIF. AISLADA<200m <sup>2</sup>	910
VIVIENDA UNIF. AISLADA>200m <sup>2</sup>	910
VIVIENDA UNIF. AISLADA AUTOCONSTRUIDAS	638
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR MEDIANERAS	647
VIVIENDAS EDIF, PLURIF. AUTOCONSTRUIDA	453
VIVIENDAS EDIF. PLURIFAMILIAR AISLADO	693
<u>USOS COMERCIALES</u>	<u>M: €/m<sup>2</sup></u>
LOCAL EN BRUTO EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS	286

COMERCIAL SIN DISTRIBUCION Y/O ACABADO	459
COMERCIAL CON DISTRIBUCION Y ACABADOS	795
<b>USOS DE OFICINAS</b>	<b>M: €/m<sup>2</sup></b>
OFIC. SIN ACABADOS EN EDF. OTROS USOS	510
OFIC. DISTRIB. Y ACAB. EDIF. OTROS USOS	804
OFICINAS EDF. USO EXCLUSIVO MEDIANERAS	909
OFICINAS EDF. EXCLUSIVO AISLADO	973
<b>USO HOTELERO</b>	<b>M: €/m<sup>2</sup></b>
HOTEL Y MOTEL DE 5 ESTRELLAS	1668
HOTEL Y MOTEL DE 4 ESTRELLAS	1384
HOTEL Y MOTEL DE 3 ESTRELLAS	1100
HOTEL Y MOTEL DE 2 ESTRELLAS	1001
HOTEL Y MOTEL DE 1 ESTRELLA	902
PENSIONES, HOSTALES Y ALBERGUES	765
<b>ESPECTÁCULOS Y HOSTELERIA</b>	<b>M: €/m<sup>2</sup></b>
TEATROS, CINES Y AUDITORIOS CUBIERTOS	1198
CAFETERIAS Y BARES	817
TASCAS, TABERNAS Y CHIRINGUITOS	652
SALAS DE FIESTA Y DISCOTECAS	918
CLUBS, CASINOS, CIRCULOS Y SAUNAS	753
RESTAURANTES	1001
<b>USOS DOCENTES</b>	<b>M: €/m<sup>2</sup></b>
GUARDERIAS Y PREESCOLAR	723
COLEGIOS E INSTITUTOS	723
CENTROS DE FORMACION PROFESIONAL	1046
ESCUELAS Y FACULTADES UNIVERSITARIAS	1046
COLEGIOS MAYORES Y RESIDENC. ESTUDIANTES	861
<b>USOS PÚBLICOS</b>	<b>M: €/m<sup>2</sup></b>
ESTACIONES DE AUTOBUSES	1143
TERMINALES PORTUARIAS Y AEROPORTUARIOS	1944
CENTRALES TELEFONICAS, ELECTRICAS, ETC.	712
BIBLIOTECAS	1046
MUSEOS	1046
SALAS DE EXPOSICIONES	745
ESTACIONES FERROVIARIAS	1485
TANATORIOS	912

USOS RELIGIOSOS	M: €/m <sup>2</sup>
IGLESIAS Y TEMPLOS	1102
CONVENTOS, SEMINARIOS	695
CENTROS PARROQUIALES, CASAS-HERMANDAD....	695
USOS SANITARIOS	M: €/m <sup>2</sup>
DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	833
CENTROS DE ASISTENCIA PRIMARIA	1031
CLINICAS	1179
HOSPITALES	1355
ASILOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS	861
USOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS	M: €/m <sup>2</sup>
POLIDEPORTIVOS CUBIERTOS	795
GIMNASIOS	677
PISCINAS CUBIERTAS	847
GRADAS DESCUBIERTAS	231
PISCINAS DESCUBIERTAS (m <sup>2</sup> LAMINA AGUA)	411
ESTADIOS, VELODR., HIPODR., PZ.TOROS ...	633
DEP. CUBIERTAS AL SERV. INST. AIRE LIBRE	677
PISTAS TERRIZAS SIN DRENAJE	29
PISTAS DE HORMIGON O ASFALTO	63
PISTAS PAVIMENTOS ESPECIALES	75
PISTAS DE CESPED, JARDINES, JUEGOS INF.	96
CAMPOS DE GOLF	34
CAMPINGS	16
APARCAMIENTOS, TRASTEROS, LOCALES DE SERVICIO	M: €/m <sup>2</sup>
GARAJE ANEXO A VIVIENDA UNIFAMILIAR	370
GARAJE ENTREPL Y SOBRE RAS. de. NO UNIFAMILIAR	312
GARAJE SOTANO 1º Y 2º TODO TIPO EDIFICIO	392
GARAJE A PARTIR SOTANO 3º TODO TIPO EDIF	447
EDIFICIO DE APARCAMIENTOS	383
TRAT. LOCALES SERV. ANEXO VIV. UNIFAM	370
TRAST. LOCALES SER. SOBRE RAS. PLURIF	312
TRAST. LOCALES SER. SOTANO 1º Y 2º	392
TRAST. LOCALES DE SERV. SOTANO 3º Y +	447
TRAST., LOCALES SERV. EDIF. APARCAMIENTO	383
ALMACENES INDUSTRIALES	M: €/m <sup>2</sup>
NAVE INDUST. O AGRIC. (LUZ CERCHA 12 m.)	263
NAVE INDUST. O AGRIC. (LUZ CERCHA>12m.)	299
ALMACENES Y EDIF. INDUST. 1 O MAS PLANT.	586

<u>CONSTRUCCIONES AUXILIARES O EVENTUALES</u>	<u>M: €/m<sup>2</sup></u>
CARPAS, PALENQUES Y COBERTIZOS	186
<u>CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS</u>	<u>M: €/m<sup>2</sup></u>
MURO DE CONTENCION DE HORMIGON E=30 cm.	109
<u>CERRAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO DE PARCELAS</u>	<u>M: €/m<sup>2</sup></u>
MUROS DE CONTENCION MANPOSTERIA E= 60 cm	80
VALLAS Y CERCAS	28

#### CRITERIOS GENERALES

A efectos de superficie construida para la aplicación de los valores estimativos de la construcción, los porches, terrazas y plantas diáfanos cubiertas abiertas se contabilizan al 50% de superficie.

En la primera adaptación de locales a un uso específico se utilizará 0,50 m. siendo M el valor del módulo del uso concreto.

En proyectos reformados, obras de reforma y/o ejecución parcial se puede utilizar la siguiente estimación porcentual:

- Movimiento de tierras 2% - Saneamiento 2% - Instalación de fontanería 6%.
- Cimentación 5% - Revestimientos 12% - Instalación solar 2%.
- Estructura 14% - Carpinterías y Cerrajerías 13% - Otras Instalaciones 2%.
- albañilería 24% - Instalación eléctrica 3% - Vidrios 2%.
- Cubierta 8% - Instalación telecomunicaciones 2% - Pinturas 3%

Para la obtención del presupuesto estimativo de una obra (PEM), de carácter meramente orientativo, se recomienda la utilización de la aplicación informática elaborada por ASEMAS para el cálculo de la Verificación del Presupuesto de Declaración de Riesgo (PDR), o, en su caso, el de aplicaciones similares elaboradas por otras compañías aseguradoras.

En la presente tabla, se recogen unos valores medios indicativos correspondientes a construcciones de calidad media, señalando que para calidades básicas (equivalentes en viviendas a las de VPO y VPP) y altas, la oscilación respecto a estos valores medios se estima que puede ser de hasta un -20% y +50% respectivamente

#### PROYECTOS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS ESPECÍFICAS DE INFRAESTRUCTURA

<u>OBRAS GLOBALES DE URBANIZACIÓN</u>	<u>M: €/m<sup>2</sup></u>
PU SUP< 10% 10-50 HA	15
PU SUP< 10% >50 HA	13
PU SUP 10-20%< 10 HA	26
PU SUP 10-20%10-50 HA	22
PU SUP 10-20%>50HA	19

PU SUP>20<10 HA	32
PU SUP>20%10-50HA	30
PU SUP>20%>50HA	27
<b>OBRAS ESPECIFICAS DE INFRAESTRUCTURA</b>	<b>M: €/m<sup>2</sup></b>
EJECUCION Y UR. COMPL. VIALES PRINCIPALES	130
EJECUCION Y URB. COMPL. VIALES SECUNDARIOS	97
TRATAMIENTO Y URB. ESPACIOS RESIDUALES	76
ALJIBES Y DEPOSITOS	379
<b>DEMOLICIONES</b>	<b>M: €/m<sup>2</sup></b>
VARIOS:DEMOLICIONES	40

Recomendación: con el objeto de mejorar la claridad del documento del proyecto a efectos técnicos y contractuales, el COA de Málaga recomienda adjuntar el siguiente texto en el resumen del presupuesto de los proyectos: “Este presupuesto se redacta a los únicos efectos de cumplimentar con lo dispuesto en el apígrafe 1,5 del Real Decreto 2512/1977, y en consecuencia, no es vinculante a efectos contractuales, estando sujeto a modificaciones y acuerdos derivados de pactos entre terceros”.