



**AYUNTAMIENTO
DE
CANILLAS DE ACEITUNO
(MÁLAGA)**

**REGLAMENTO DE INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA
QUE DESARROLLA LA ORDENANZA DEL IMPUESTO DE
CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS Y LA
ORDENANZA QUE REGULA LA LICENCIA URBANÍSTICA,
RELATIVA A CRITERIOS PARA EVALUAR EL COSTE REAL Y
EFECTIVO DE LAS OBRAS, QUE CONSTITUYEN LA BASE
IMPOBIBLE EN AMBOS IMPUESTOS**



**AYUNTAMIENTO
DE
CANILLAS DE ACEITUNO
(MÁLAGA)**

**REGLAMENTO DE INSTRUCCIÓN TÉCNICA URBANÍSTICA QUE DESARROLLA LA
ORDENANZA DEL IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS Y LA
ORDENANZA QUE REGULA LA LICENCIA URBANÍSTICA, RELATIVA A CRITERIOS PARA
EVALUAR EL COSTE REAL Y EFECTIVO DE LAS OBRAS, QUE CONSTITUYEN LA BASE
IMPOBIBLE 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”.

El Tribunal Supremo, en Sentencia de 9 de diciembre de 1997 (RJ1998/487), 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 1º.- OBJETO.

Esta Instrucción tiene por 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 6 de la Ordenanza que regula el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

Artículo 2º.- 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



**AYUNTAMIENTO
DE
CANILLAS DE ACEITUNO
(MÁLAGA)**

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 3º.- COEFICIENTES DE APLICACIÓN

Conforme a la posible oscilación referida por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que se estima entre un -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:

Es igual a la suma de los siguientes valores que, en función de las características de la construcción, pueden 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), fabrica de ladrillo cara vista, etc.

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

+0,105 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 flotantes o parqué de madera. Granitos, suelos con formatos especiales, despieces y/o piedras o terrazos decorativos.



**AYUNTAMIENTO
DE
CANILLAS DE ACEITUNO
(MÁLAGA)**

(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:

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 4º.- CÁLCULO DE 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 forma:

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

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

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 Presupuestos 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:



**AYUNTAMIENTO
DE
CANILLAS DE ACEITUNO
(MÁLAGA)**

- 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 medianeras, 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 1,5m.
- 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 de 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.



**AYUNTAMIENTO
DE
CANILLAS DE ACEITUNO
(MÁLAGA)**

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 de P.E.M. de aquellas 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 y 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 la 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



**AYUNTAMIENTO
DE
CANILLAS DE ACEITUNO
(MÁLAGA)**

Locales, este reglamento surtirá efectos el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga.

TABLA DE VIGENCIA

Aprobada modificación en Pleno de Corporación en sesión celebrada el 27/09/2012.