

**AYUNTAMIENTO DE LOS MOLARES**

Plaza Monseñor D. Miguel Oliver Román 1
41750 Los Molares (Sevilla) - CIF: P - 4106300 - I
Tel.: 955833701 - Fax: 955833911

D. ISAAC MANUEL AMUEDO VALDERAS, SECRETARIO- INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE LOS MOLARES (SEVILLA)

En relación con la tramitación del expediente que se sigue a efectos de acordar la modificación de la tasa por expedición de la Resolución Administrativa de Reconocimiento de Asimilado a Fuera de Ordenación y la aprobación de la correspondiente Ordenanza Fiscal, emite el siguiente,

INFORME TÉCNICO ECONÓMICO.

Con objeto de la modificación de la Ordenanza municipal reguladora del procedimiento administrativo de declaración del reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación y normas mínimas de habitabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones existentes y en virtud de lo regulado en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece la obligatoriedad de elaborar una Memoria económico financiera o informe técnico económico para el establecimiento de tasas para financiar total o parcialmente los nuevos servicios, en los que se ponga de manifiesto el valor de mercado o la previsible cobertura del coste de aquellos respectivamente.

Dicha modificación tiene como objeto regular, entre otros, los procedimientos administrativos de declaración de situación de Asimilado a fuera de Ordenación, entre otros supuestos de Edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo ésta, para las que haya transcurrido la limitación temporal con que cuenta la Administración para adoptar medidas de protección de la legalidad establecido en el artículo 185.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, por el que se aprueba la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Edificaciones construidas en suelo no urbanizable con algún tipo de especial protección sin licencia urbanística o contraviniendo ésta, terminadas con anterioridad a la fecha de establecimiento de la protección y para las que haya transcurrido la limitación temporal con que cuenta la Administración para adoptar medidas de restauración de la legalidad.

El artículo 24.2 del TRLHL, señala que el importe de las tasas no podrá exceder, en su conjunto, del coste real o previsible del servicio o actividad que se trate o, en su defecto, del valor de la prestación recibida. Para determinar este importe, se tomarán en consideración los costes directos e indirectas, los de carácter financiero, amortización del inmovilizado, y los necesarios para garantizar el mantenimiento y desarrollo razonable del servicio o actividad, todo esto con independencia del presupuesto u organismo que los satisfaga.

El TRLHL en este artículo 24.2 ha venido a reconocer la posibilidad de poder trabajar con el coste previsible, puesto que la fijación de una cifra exacta como coste real de un servicio es, en la práctica, algo que se antoja irrealizable, para depender no solamente de unos gastos fijos, sino también otras variables, como son el consumo de combustible, energía eléctrica, reparaciones, personal que simultánea sus cometidos en diferentes servicios, etc.

El estudio económico se confecciona teniendo como base la información proporcionada por la contabilidad presupuestaria del Ayuntamiento, fundamentalmente en su clasificación por programas. El cálculo de los costes del servicio o actividad a financiar con la tasa que se pretende imponer se va a hacer teniendo en cuenta los datos que se desprenden de los servicios técnicos de Ayuntamiento en función al grado de complejidad del procedimiento, teniendo en cuenta los procedimientos que se han venido tramitando hasta la fecha.

Están sometidas al régimen de asimilado a la situación legal de fuera de ordenación (AFO), aquellas edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, frente a las

Código Seguro De Verificación:	e+vjl2OBHU/ahDD7rtQRig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	18/04/2020 20:19:58
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/e+vjl2OBHU/ahDD7rtQRig==		





AYUNTAMIENTO DE LOS MOLARES

Plaza Monseñor D. Miguel Oliver Román 1
41750 Los Molares (Sevilla) - CIF: P - 4106300 - I
Tel.: 955833701 - Fax: 955833911

cuales no se pudieran ejercer las medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida, por haber transcurrido el plazo que habilita a la Administración para ello y aquellas edificaciones en las que exista una imposibilidad legal o material declarada de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada. El procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las edificaciones al que les sea aplicable, podrá iniciarse de oficio o mediante presentación de la correspondiente solicitud por la persona titular de la edificación.

1.-Tasa procedimiento de Oficio:

De conformidad a lo establecido en el DL 3/2019, de 25 de septiembre, el Ayuntamiento podrá iniciar de oficio los expedientes encaminados a reconocer de oficio la condición de asimilado a fuera de ordenación, de aquellas edificaciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto de las cuales ya no se pueden adoptar medidas de protección y restauración de la legalidad, por haber transcurrido el plazo con que cuenta la Administración para ello, en los siguientes supuestos:

a) Cuando con objeto de la tramitación de un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, no fuere posible concluir la misma, al determinarse que caducidad de la acción con que cuenta la administración para ejercer la potestad de restablecimiento.

b) Cuando por parte de la Administración se constate la existencia de una edificación susceptible de ostentar la condición de asimilado a fuera de ordenación, cuyo reconocimiento no hubiere sido solicitado por su titular. En este caso, el Ayuntamiento de Los Molares requerirá al titular de la edificación para que en el plazo de un año inste la declaración de asimilado a fuera de ordenación de la misma. Transcurrido dicho plazo sin que por el titular de la edificación se hubiere instado tal reconocimiento, la administración procederá de oficio al inicio del expediente.

c) Cuando con motivo de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de una obra nueva susceptible de ser reconocida como asimilada al régimen de fuera de ordenación, autorizada al amparo de lo establecido en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

La tramitación administrativa de los expedientes iniciados de oficio se desarrollará y finalizará en la forma prevista para los iniciados a instancia de parte, pudiendo la Administración incorporar la documentación técnica y administrativa necesaria para ello, bien mediante aportación de los técnicos municipales, bien la contratación de servicios profesionales externos.

En cualquiera de los dos casos establecidos en el punto anterior, el titular de la edificación quedará obligado al pago de las tasas municipales que con motivo de esta actividad administrativa excepcional sean fijadas en la ordenanza fiscal correspondiente.

Sin conocer la exactitud del número de expedientes que se puedan iniciar de Oficio por parte del Ayuntamiento, y habiendo realizado estudios a este respecto, se podría considerar que la tasa tributaria a satisfacer en estos expedientes, se calcularía según lo estipulado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Para ello el método de cálculo del valor de la cuota tributaria partirá de un supuesto práctico con las condiciones genéricas para este tipo de tramitación, edificación aislada en suelo no urbanizable con parcelación urbanística irregular. Así, para expedir la Resolución Administrativa señalada en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y en el Decreto-Ley 3/2019 y la Ordenanza Reguladora vigente en el municipio, será necesario un informe técnico, informe jurídico, elaboración de la documentación requerida por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento, más los trámites administrativos correspondientes.

Código Seguro De Verificación:	e+vjl2OBHU/ahDD7rtQRig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	18/04/2020 20:19:58	
Observaciones		Página	2/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/e+vjl2OBHU/ahDD7rtQRig==			

**AYUNTAMIENTO DE LOS MOLARES**

Plaza Monseñor D. Miguel Oliver Román 1
41750 Los Molares (Sevilla) - CIF: P - 4106300 - I
Tel.: 955833701 - Fax: 955833911

Por ser práctica habitual, la tasa se referirá, y esta serviría como Base Imponible, al Presupuesto de Ejecución Material de Obra, estableciéndose como cuota tributaria una cantidad expresada en porcentaje de dicho P.E.M.

Por tanto, como punto de partida deberíamos extraer un módulo de presupuesto de ejecución material para una edificación tipo que, en este caso, por ser lo mayoritario, sería para uso residencial. Para ello podríamos recurrir a la tabla de Costes Unitarios por Usos, editada por el Colegio Oficial de arquitectos de Sevilla para cada ejercicio. En este sentido, actualmente se encuentra vigente el correspondiente al año 2020.

En esta tabla, para la tipología mayoritaria en el caso que nos ocupará, que será la denominada “Casa de Campo” con dos núcleos húmedos, obtenemos el siguiente valor para el m²:

Extraemos por tanto el valor de PEM de 596,00 €/m².

A continuación estableceríamos los costes tanto del informe técnico como de los trabajos administrativos para la expedición de la Resolución:

Para el cálculo del coste de los trabajos técnicos, elaboración de planos, visita e informe técnico, recurrimos a unos baremos estimativos de honorarios que editó el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos. En él, para la redacción de informes se refleja la siguiente fórmula:

HONORARIOS EN EUROS	VARIAB. DE COMPL.	COEF. COMPL. K.
$H = 42 \cdot N \cdot K \cdot I_a$	<ul style="list-style-type: none">- Necesidad de efectuar trabajos previos de reconocimiento y/o examen de documentación.- Aportación de planos elaborados u obtenidos por el arquitecto- Urgencia en el desarrollo del trabajo	De 1,0 a 2,0

Las variables de la fórmula son las siguientes:

N= Número de horas.

Entendemos que, referido a m², este tipo de informe, con la complejidad que conlleva la visita al terreno, puede tener un valor de 0,30 horas/m² de edificación.

K= Variable de complejidad.

Debido a que para elaborar la documentación técnica e informe hay que desplazarse a ver la edificación y valorar aspectos tan complejos como la seguridad, habitabilidad, etc., este valor debe alcanzar el máximo establecido, es decir, 2.

Ia= Índice de actualización,

Editado cada año por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Para este año 2020 es igual a 1,63.

Código Seguro De Verificación:	e+vjl2OBHU/ahDD7rtQRig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	18/04/2020 20:19:58	
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/e+vjl2OBHU/ahDD7rtQRig==			



AYUNTAMIENTO DE LOS MOLARES

Plaza Monseñor D. Miguel Oliver Román 1
41750 Los Molares (Sevilla) - CIF: P - 4106300 - I
Tel.: 955833701 - Fax: 955833911

Realizando las Operaciones, obtendríamos unos Honorarios por el informe de 41,07 €/m² de edificación.

A estos costes, cabe añadir el resto correspondiente a los trabajos administrativos, para los que podríamos entender que la expedición del certificado nunca supondría un valor inferior al 30% de los honorarios del informe técnico. Con lo que, ciñéndonos a la operación, obtendríamos unos costes administrativos mínimos de 12,32 €/m².

Sumando los costes de tramitación de los dos estudios (informe técnico y trabajos administrativos) obtendríamos un total de 53,39 €/m².

Una vez obtenida el valor de la tasa en función del metro cuadrado, lo extrapolaríamos a relacionarlo sobre PEM para conseguir un porcentaje tipo.

Para ello dividiríamos el coste de los servicios entre el PEM considerado para la edificación tipo.

De acuerdo con el previsto en el artículo 24 de la LHL, se propone que las cuotas a cobrar por la tasa que se pretende imponer sean las siguientes: Cuota tributaria de la Tasa de Oficio= 53,39 €/m² / 596,00 €/m² = 0,0895, o lo que es lo mismo, el 8,95 % del Presupuesto de Ejecución Material.

2.-Tasa de Procedimiento instado de parte:

Las personas titulares de edificaciones podrán solicitar al Ayuntamiento, el reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación de las mismas. Aportada la documentación requerida el Ayuntamiento, justificadamente y en razón a las circunstancias que concurran, solicitará los informes que resulten procedentes a los órganos y entidades administrativas gestoras de los intereses públicos afectados. Se comprobará que la edificación irregular no se encuentra en zonas de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial y que no existe expediente disciplinario abierto por una administración sectorial. A la vista de la documentación obrante en el expediente, los servicios técnicos y jurídicos municipales se pronunciarán sobre la idoneidad de la misma para acreditar que la edificación objeto del expediente cumple los requisitos establecidos en el DL 3/19, para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación. Mediante visita los técnicos municipales deberán comprobar que la documentación y certificaciones que acreditan las condiciones mínimas de salubridad y seguridad, se corresponde a la edificación para la cual se solicita el reconocimiento de AFO.

Sin conocer la exactitud del número de expedientes que se puedan iniciar de a instancia de los posibles interesados, y dada la experiencia en la tramitación de expedientes en los últimos años, se podría considerar que la tasa tributaria a satisfacer en los expedientes iniciados a instancia de parte, se calcularía según lo estipulado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

Para ello el método de cálculo del valor de la cuota tributaria partirá de un supuesto práctico con las condiciones genéricas para este tipo de tramitación, edificación aislada en suelo no urbanizable con parcelación urbanística irregular, Así, para expedir la Resolución Administrativa señalada en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía y en el DL 3/2019 y la Ordenanza Reguladora vigente en el municipio, será necesario un informe técnico, informe jurídico, elaboración de la documentación requerida por parte de los servicios técnicos del Ayuntamiento, más los trámites administrativos correspondientes.

Por ser práctica habitual, la tasa se referirá, y esta serviría como Base Imponible, al Presupuesto de Ejecución Material de Obra, estableciéndose como cuota tributaria una cantidad expresada en porcentaje de dicho P.E.M.

Por tanto, como punto de partida deberíamos extraer un módulo de presupuesto de ejecución material para una edificación tipo que, en este caso, por ser lo mayoritario, sería para uso residencial. Para ello podríamos recurrir a la tabla de Costes Unitarios por Usos, editada por el Colegio Oficial de arquitectos

Código Seguro De Verificación:	e+vJL2OBHU/ahDD7rtQRig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	18/04/2020 20:19:58	
Observaciones		Página	4/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/e+vJL2OBHU/ahDD7rtQRig==			

**AYUNTAMIENTO DE LOS MOLARES**

Plaza Monseñor D. Miguel Oliver Román 1
41750 Los Molares (Sevilla) - CIF: P - 4106300 - I
Tel.: 955833701 - Fax: 955833911

de Sevilla para cada ejercicio. En este sentido, actualmente se encuentra vigente el correspondiente al año 2020.

En esta tabla, para la tipología mayoritaria en el caso que nos ocupará, que será la denominada “Casa de Campo” con dos núcleos húmedos, obtenemos el siguiente valor para el m²:

Extraemos por tanto el valor de PEM de 596,00 €/m².

A continuación estableceríamos los costes tanto del informe técnico como de los trabajos administrativos para la expedición de la Resolución:

Para el cálculo del coste de los informes técnicos, visita, ordenes de ejecución, solicitud de informes sectoriales, recurrimos a unos baremos estimativos de honorarios que editó el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos. En él, para la redacción de informes se refleja la siguiente fórmula:

HONORARIOS EN EUROS	VARIAB. DE COMPL.	COEF. COMPL. K
$H = 42 \cdot N \cdot K \cdot I_a$	<ul style="list-style-type: none">- Necesidad de efectuar trabajos previos de reconocimiento y/o examen de documentación.- Aportación de planos elaborados u obtenidos por el arquitecto- Urgencia en el desarrollo del trabajo	De 1,0 a 2,0

Las variables de la fórmula son las siguientes:

N= Número de horas.

Entendemos que, referido a m², este tipo de informe, con la complejidad que conlleva la visita al terreno, puede tener un valor de 0,22 horas/m² de edificación.

K= Variable de complejidad.

Debido a que para elaborar la documentación técnica e informe hay que desplazarse a ver la edificación y valorar aspectos tan complejos como la seguridad, habitabilidad, etc., este valor debe alcanzar el máximo establecido, es decir, 2.

Ia= Índice de actualización,

Editado cada año por el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Para este año 2020 es igual a 1,63.

Realizando las Operaciones, obtendríamos unos Honorarios por el informe de 30,12 €/m² de edificación.

A estos costes, cabe añadir el resto correspondiente a los trabajos administrativos, para los que podríamos entender que la expedición del certificado nunca supondría un valor inferior al 30% de los honorarios del informe técnico.

Con lo que ciñéndonos a la operación, obtendríamos unos costes administrativos mínimos de 9,03 €/m².

Código Seguro De Verificación:	e+vjl2OBHU/ahDD7rtQRig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	18/04/2020 20:19:58	
Observaciones		Página	5/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/e+vjl2OBHU/ahDD7rtQRig==			

**AYUNTAMIENTO DE LOS MOLARES**

Plaza Monseñor D. Miguel Oliver Román 1
41750 Los Molares (Sevilla) - CIF: P - 4106300 - I
Tel.: 955833701 - Fax: 955833911

Sumando los costes de tramitación de los dos estudios (informe técnico y trabajos administrativos) obtendríamos un total de 39,15 €/m².

Una vez obtenida el valor de la tasa en función del metro cuadrado, lo extrapolaríamos a relacionarlo sobre PEM para conseguir un porcentaje tipo.

Para ello dividiríamos el coste de los servicios entre el PEM considerado para la edificación tipo.

De acuerdo con el previsto en el artículo 24 de la LHL, se propone que las cuotas a cobrar por la tasa que se pretende imponer sean las siguientes: Cuota tributaria de la Tasa de solicitud a Instancia de parte= $39,15 \text{ €/m}^2 / 596,00 \text{ €/m}^2 = 0,0895$, o lo que es lo mismo, el 6,56 % del Presupuesto de Ejecución Material.

Se emite el presente informe en cumplimiento del ordenado por la Alcaldía y de acuerdo con el artículo 25 del TRLHL y esto sin perjuicio que la Corporación adopte el acuerdo que considere más conforme con los intereses municipales.

En Los Molares, a 17 de abril de 2020,
El Secretario Interventor,

Fdo.- Isaac Manuel Amuedo Valderas

Código Seguro De Verificación:	e+vjL2OBHU/ahDD7rtQRig==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isaac Manuel Amuedo Valderas	Firmado	18/04/2020 20:19:58	
Observaciones		Página	6/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/e+vjL2OBHU/ahDD7rtQRig==			