



**INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO DE LA  
TASA POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O  
APROVECHAMIENTOS ESPECIALES  
CONSTITUIDOS EN EL SUELO,  
SUBSUELO O VUELO DE LA VÍA PÚBLICA  
A FAVOR DE EMPRESAS  
EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE  
TELEFONÍA MÓVIL**

**INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO DE LA TASA UTILIZACIÓN PRIVATIVA Y APROVECHAMIENTOS ESPECIALES CONSTITUIDOS EN EL SUELO, SUBSUELO O VUELO DE LA VÍA PÚBLICA A FAVOR DE EMPRESAS EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE TELEFONÍA MÓVIL**

**1. VALORACIÓN DE LA UTILIDAD DERIVADA DEL APROVECHAMIENTO DEL DOMINIO PÚBLICO PARA LAS EMPRESAS EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE TELEFONÍA MÓVIL TITULARES DE RECURSOS**

Para cuantificar la utilidad derivada del aprovechamiento se sigue un método ya validado por las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de mayo y 8 de junio de 2016, a fin de valorar exclusivamente el dominio público ocupado por los operadores de servicios móviles titulares de recursos.

El resultado de esta valoración de la utilidad derivada del citado aprovechamiento es el siguiente:

En el municipio de Madrid y, conforme se acompaña al presente informe (Anexo I), se acredita que los titulares de redes o recursos de telecomunicaciones fijas ocupan un total de 51.091,15 metros cuadrados de superficie del dominio público municipal, calculado como sigue:

- Metros lineales de vías públicas objeto de las licencias de calas y canalizaciones concedidas y ejecutadas para la instalación de recursos: 78.601,77.

- Ancho de reserva imperativo para la instalación de recursos de telecomunicaciones bajo rasante: 0,65 m<sup>2</sup>/metro lineal. Así lo dispone el art. 30.1 de la Ordenanza de Diseño y Gestión de Obras en la Vía Pública de 31 de mayo de 2006 (B.O Ayuntamiento de Madrid de 22/06/2006, núm. 5.709). El precepto se remite a las distancias de separación entre cables o conducciones de los diferentes servicios que contiene la Disposición de

Servicios en Aceras (Ficha DS.1) que establece la Normativa municipal del Ayuntamiento de Madrid sobre Normalización de Elementos Constructivos para Obras de Urbanización aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 20 de Diciembre de 2001 y publicada por el Área de Obras e Infraestructuras en 2002 (ISBN 9788460632696). Se acompaña, como Anexo II, la Ficha DS1 y como Anexo III CD conteniendo la citada Normativa municipal sobre Normalización de Elementos Constructivos.

- Superficie utilizada por las compañías de telefonía que prestan servicios de comunicaciones móviles:  $78.601,77 \times 0,65 = 51.091,15 \text{ m}^2$ . Esta superficie es susceptible de ser utilizada por los titulares de tales recursos para la prestación indistinta y simultánea de comunicaciones fijas y móviles.

- Superficie imputable exclusivamente a los servicios de telecomunicaciones móviles:  $29.321,94 \text{ m}^2$

Esta última superficie se ha determinado en función del porcentaje que representa el número de líneas móviles -prepago y postpago- sobre el total de las líneas fijas y móviles de cada uno de los titulares de recursos que se han tenido en cuenta para concretar la superficie anterior, a tenor de los datos expuestos en el precitado Anexo I.

Por su parte, y según se acompaña también al presente informe, el valor del suelo de mercado en Madrid en 2017 se estima en  $1.753 \text{ €/m}^2$  (Anexo III).

Así, el valor de mercado a 1 de enero de 2017 de la superficie útil resultaría:  $29.321,94 \text{ m}^2 \times 1.753 \text{ €/m}^2 = 51.401.360,15 \text{ €}$ .

Este último importe es el que correspondería a la titularidad o propiedad de dicha superficie. Por ello, es necesario fijar su valor en uso. A tal efecto se ha aplicado al valor en propiedad el tipo de interés legal del dinero vigente.

Pues bien, el tipo de interés legal del dinero en el momento de elaborar el presente informe es el 3 por 100 (disposición adicional trigésima cuarta de la Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2016, actualmente prorrogados para el ejercicio 2017). Se trata de un parámetro aceptado por los Tribunales a estos efectos. Así, la sentencia n.º 1.717 de 3 de diciembre de 2009, del TSJ de Madrid dice textualmente: «la reforma recurrida en el presente litigio recoge el criterio analizado en la sentencia del TSJ de Andalucía, atendiendo al interés legal dinero y abandonando el criterio anterior del interés de demora de las deudas tributarias. La Sección entiende que el nuevo parámetro es aceptable...».

Asimismo, la sentencia del TSJ de Aragón de 11 de septiembre de 2002 nada objeta al criterio municipal que «...considera un coeficiente porcentual que atiende a los valores del suelo haciendo referencia al importe que, en un momento dado, el mercado obtiene por un determinado valor monetario tomando como referencia el tipo de interés legal del dinero del Real Decreto-Ley 12/95 ( RCL 1995, 3525 y RCL 1996, 165) de Presupuestos Generales del Estado (9%). La Memoria define este coste financiero como la retribución del capital necesario para adquirir un determinado suelo; en definitiva, para valorar la superficie ocupada se parte del valor en venta del suelo en cada una de las categorías de las calles y el coste financiero se calcula aplicando el tipo ya señalado (...) Pues bien, pese a los criterios legítimamente defendidos por la entidad recurrente, nada hay que objetar ni formal ni materialmente al contenido de la Memoria Económica Financiera examinada en este punto y cuya propuesta acepta el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza al aprobar el texto objeto de este recurso en el punto relativo al importe de las tarifas por la utilización privativa o aprovechamiento especial de la vía pública con pasos, badenes y reservas de espacios en la calzada con prohibición de estacionamiento a terceros»; y el Tribunal Supremo, en la sentencia de 30 de mayo de 2007, resolviendo el recurso de casación n.º 7095/2002, planteado contra la sentencia del TSJ de Aragón antes citada, que desestima, ratifica lo dicho en la misma señalando que «como decimos, la Memoria justifica la utilidad derivada del uso del dominio publico local».

Es por ello que podemos estimar que el valor de la utilidad del dominio público utilizado por las compañías de telefonía móvil que son titulares de redes o recursos es el siguiente:

Valor de la utilidad del dominio público aprovechado =  $0,03 \times 51.401.360,15 \text{ €} = 1.542.040.80 \text{ €}$ .

Es decir, la valoración de la utilidad del dominio público local utilizado por los titulares de redes o recursos de telecomunicaciones instalados en el municipio de Madrid asciende a  $1.542.040.80 \text{ €}$  y, por tanto, mediante la división de dicho importe entre la superficie útil a los servicios móviles, ofrece un valor unitario por metro cuadrado de  $52,59 \text{ euros}$ .

Esto es:  $1.542.040.80 \text{ €} / 29.321,94 \text{ m}^2 = 52,59 \text{ euros/m}^2$ .

El empleo de estos recursos puede ser compartido, por cada obligado tributario, para sus propios servicios de telefonía fija y móvil, circunstancia que se valora en el método de cuantificación a través del coeficiente de ponderación de servicios móviles, lo que permite ajustar la utilidad por metro cuadrado para cada sujeto en función de sus servicios de comunicaciones.

## **2. CUANTIFICACIÓN DE LA TASA**

Para la cuantificación de la Tasa se utiliza la siguiente fórmula de cálculo:

$$CT = \text{€/m}^2 \text{ básico} * CPM * FCA * S * T$$

Donde CT es la cuota tributaria de cada sujeto pasivo, fijada en función de los siguientes parámetros:

€/m<sup>2</sup> básico: 52,59 €/m<sup>2</sup>. Se obtiene mediante la división del valor de mercado de la utilidad derivada de los aprovechamientos del conjunto de titulares de recursos en dominio público local entre la total superficie ocupada por los mismos.

CPM: Coeficiente de ponderación de los servicios móviles respecto a la totalidad de servicios de comunicaciones prestados por el obligado tributario. Se expresa en un porcentaje determinado en función del número de líneas móviles prepago y pospago sobre el total de líneas fijas y móviles activas en el municipio a fecha de devengo.

FCA: Factor de Corrección del Aprovechamiento fijado en 0,30. Resulta aplicable a aquellos obligados tributarios cuyo número de líneas móviles prepago y pospago activas en Madrid no supere las 200.000. Pondera la escasa entidad del aprovechamiento verificado por los servicios móviles de un obligado tributario, evitando un exceso de gravamen sobre los que tienen un carácter emergente o residual. Se ha de destacar que el nuevo coeficiente supone un incremento del 5 por ciento respecto al vigente, en tanto que el número de líneas hasta el que procede aplicar el Factor se duplica, permitiendo así una aplicación más extensa y homogénea con la Tasa que grava los aprovechamientos de los titulares de redes y recursos de telecomunicaciones fijas.

S: Superficie ocupada por el titular de recursos. Es el resultado de aplicar a los metros lineales de apertura de calas o canalizaciones ejecutadas por el obligado tributario, a tenor de los datos obrantes en la Administración Municipal, el ancho imperativo de reserva para la instalación de redes de telecomunicaciones de 0,65 m<sup>2</sup> por cada metro lineal.

T: es el tiempo de duración de la utilización privativa o aprovechamiento especial, expresado en la unidad correspondiente al año o, en su caso, fracción trimestral de éste (1, 0,25, 0,5 o 0,75).

A efectos de evitar un excesivo gravamen, y en aras del principio de proporcionalidad, se ha previsto la reducción del valor efectivo de cada metro cuadrado a 26,29 euros/m<sup>2</sup> en aquellos casos en los que el método de cuantificación de la cuota tributaria produjera un resultado superior. En estos supuestos la cuota tributaria será el resultado de multiplicar 26,29 euros/m<sup>2</sup> por la superficie y el tiempo, no siendo de aplicación el factor FCA.

El método de cuantificación que se propone ha tenido en cuenta las siguientes circunstancias:

1. Los datos de ocupación que se han tomado en consideración proceden de un total de tres empresas titulares de recursos, según figura en la base de datos de Gestión de Vías Públicas de este Ayuntamiento, afectos a servicios de telecomunicaciones móviles.

2. Tales entidades se encuentran dadas de alta en la base de datos nacional del Impuesto sobre Actividades Económicas en epígrafes integrados en la Agrupación 76 "Telecomunicaciones".

3. El respeto a los principios enunciados en artículo 13 de la Directiva 2002/20/CE en cuanto que:

- Es un gravamen objetivamente justificado, dada la utilidad que las empresas de telefonía móvil obtienen de la instalación de recursos en el dominio público local, siendo, además, imprescindible para la prestación de los servicios que constituyen el objeto de su actividad. A estos efectos, en el presente informe constan parámetros tales como la valoración del recurso escaso (dominio público) y la intensidad del uso del mismo para el negocio de comunicaciones móviles.

- Es un gravamen proporcionado al fin que pretende conseguir, que es el de administrar la disponibilidad del recurso escaso, en base al valor que en el mercado tendría la utilidad del empleo del recurso.

Resulta necesario destacar que los parámetros "CPM" (coeficiente de ponderación de los servicios móviles respecto a la totalidad de los servicios de comunicaciones del obligado tributario) y "FCA" (Factor de Corrección del aprovechamiento móvil) incorporados a la fórmula de cuantificación, concretan el principio de proporcionalidad en función de la intensidad de uso de cada titular de recursos.

- No resulta discriminatorio toda vez se aplica a todos los sujetos que son titulares de recursos ponderando al propio tiempo el peso específico del negocio móvil en el término municipal.

### **3. EL RENDIMIENTO ESTIMADO DE LA TASA NO SUPERA EL VALOR DE MERCADO DE LA UTILIDAD DE LOS APROVECHAMIENTOS**

Tal como se ha acreditado en el apartado 1 del presente informe, la superficie demanial ocupada por los mencionados operadores titulares de recursos es de 51.091,15 metros cuadrados, de los cuales 29.321,94 metros cuadrados se entienden afectos a los servicios de comunicaciones móviles, y cuyo valor de mercado en uso, a tenor del informe sobre valor del suelo y de la aplicación del porcentaje del 3 por ciento arriba indicado, asciende a 1.542.040,80 euros. El valor unitario por metro cuadrado, como ya se indicó, es de 52,59 euros/m<sup>2</sup>.

El rendimiento de la tasa en ningún caso podrá alcanzar el valor de mercado de la utilidad de los aprovechamientos toda vez que el método de cuantificación contempla dos mecanismos de modulación, a saber:

1. El factor CPM (coeficiente de ponderación de los servicios móviles) tiene en cuenta que las infraestructuras instaladas en el dominio público por los titulares de recursos pueden servir indistintamente a la prestación de comunicaciones fijas y móviles de su titular. Por tal motivo, el coeficiente discrimina la utilidad que reporta a los servicios móviles del obligado tributario en función de un parámetro objetivo, cual es el número de líneas

de telefonía móvil, tanto prepago como pospago, comparadas con la totalidad de sus líneas fijas y móviles. Se descarta así la utilidad que reporta la infraestructura al negocio fijo, permitiendo modular la cuota de cada obligado tributario en función de la entidad de su negocio móvil, exponente del aprovechamiento que éste realiza.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 8 de junio de 2016, Fundamento de Derecho Sexto B), confirmó la validez y adecuación de este coeficiente en los siguientes términos: «...De esta forma, el coeficiente de ponderación de servicios móviles discrimina la utilidad a cuantificar y contribuye a cumplir el principio de proporcionalidad».

2. Como garantía adicional, a fin de que el rendimiento de la Tasa nunca agote el valor de la utilidad derivada de los aprovechamientos, se ha introducido un límite máximo por metro cuadrado fijado en 26,29 €/m<sup>2</sup>, que supone el 50 por ciento del valor €/m<sup>2</sup> básico. Por tanto, el rendimiento de la Tasa nunca superaría la cifra de 1.542.040,80 euros, valor de mercado de la utilidad derivada de los aprovechamientos, aun cuando todos los sujetos potencialmente sometidos a la Tasa tuvieran un CPF del 100 por ciento y más de 200.000 líneas. Veámoslo:

€/m2	CPM	FCA<200000	SUPERFICIE	T	CUOTA TRIBUTARIA	CUOTA MÁXIMA	€/m2 EFEC
52,59	1	1	51.091,15	1	2.686.883,60	1.343.186,35	26,29

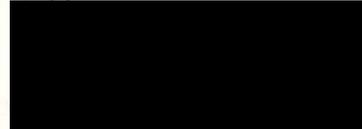
No obstante, lo anterior, el rendimiento estimado de la tasa para el ejercicio 2017, en aplicación de la fórmula de cuantificación descrita, sería inferior al expuesto:

	€/m2	CPM	FCA<200000	SUPERFICIE	T	CUOTA TRIBUTARIA	CUOTA MÁXIMA	€/m2 EFEC
MÓVIL MINORITARIOS	52,59	15,84%	0,3	21.545,64	1	53.829,86	53.829,86	2,50
MÓVIL MAYORITARIOS	52,59	87,69%	1	29.545,51	1	1.362.525,79	776.751,44	26,29
<b>TOTAL</b>				<b>51.091,15</b>		<b>1.416.355,65</b>	<b>830.581,30</b>	<b>16,26</b>

El resultado es una cuota tributaria de 830.581,30 euros, inferior, por tanto, al valor de mercado de la utilidad del aprovechamiento, suponiendo un 53,86 por ciento de éste.

Madrid, 31 de marzo de 2017

■ EL DIRECTOR



José Antonio Díaz de Cerio Villamayor



### Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero

Resumen por comunidades autónomas

#### Población por comunidades y ciudades autónomas y sexo.

Unidades: Personas



Tabla Gráfico

	Total 2016
<b>Total Nacional</b>	46.557.008

#### Notas





### Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero

Detalle municipal

#### Madrid: Población por municipios y sexo.

Unidades: Personas



Tabla Gráfico Mapa



	Total 2016
28079 Madrid	3.165.541

#### Notas ( 3 )

- Si en la serie de datos en algún año no existe población es porque a la fecha de referencia no existía el municipio.
- No existen cifras a 1 de enero de 1997 porque no se realizó revisión del padrón para ese año
- Las cifras de 1996 están referidas a 1 de mayo y las demás a 1 de enero.



## ANEXO I

### **CÁLCULO DE LA SUPERFICIE IMPUTABLE A LAS EMPRESAS EXPLOTADORAS DE SERVICIOS DE TELEFONÍA MÓVIL TITULARES DE REDES O RECURSOS.**

Para determinar tal superficie se han tenido en cuenta los siguientes parámetros: número de líneas móviles correspondientes a abonados con domicilio en el municipio de Madrid, número de líneas fijas correspondientes a abonados con domicilio en el término municipal de Madrid y superficie ocupada por los titulares de redes o recursos instalados con aprovechamiento del dominio público municipal.

Por imperativo del art. 95 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, relativo al carácter reservado de los datos con trascendencia tributaria, la información contenida en el presente documento se ha anonimizado, quedando en esta Administración a disposición de las autoridades judiciales que, en su caso, puedan requerir su constancia.

#### **1. LÍNEAS FIJAS Y MÓVILES CORRESPONDIENTES A ABONADOS DOMICILIADOS EN EL MUNICIPIO DE MADRID A 1 DE ENERO DE 2017:**

Para obtener estos datos, se han acudido dos fuentes de información:

En primer lugar, se han tomado en consideración el número de líneas que constan en las declaraciones tributarias presentadas para 2017 a efectos de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamientos Especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de la vía pública a favor de empresas explotadoras de servicios de telefonía móvil.

Respecto a las empresas no sujetas a la citada tasa, y de las que no consta el dato municipal, se ha consultado la Base de Datos de la AEAT del Impuesto sobre Actividades Económicas, Epígrafes 761.1 "Servicios de telefonía fija" y 761.2 "Servicios de telefonía móvil". Al tratarse de cuotas nacionales, se ha atribuido al municipio de Madrid un porcentaje del 6,80 por ciento del total de líneas nacionales, en función de la proporción que supone la población del municipio respecto a la nacional, a tenor de los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, que se acompañan como documentos números 1 y 2.

Por tanto, el número de líneas fijas y móviles atribuidas al municipio de Madrid, para cada operador, y a los exclusivos efectos de proceder al cálculo del rendimiento estimado de la Tasa, es el siguiente:

TITULARES DE RECURSOS	DATOS NACIONALES		DATOS MADRID	
	Ep. 761.2 LÍNEAS MÓVILES	Ep. 761.1 LÍNEAS FIJAS	LÍNEAS MÓVILES	LÍNEAS FIJAS
SUJETO 1	1.585	8.438	108	574
SUJETO 2 (Datos declarados para Madrid)			1.204.357	169.824
SUJETO 3 (Datos declarados para Madrid)			2.882.434	0

## 2. PORCENTAJE QUE REPRESENTA PARA CADA OPERADOR EL SERVICIO DE TELEFONÍA MOVIL:

Este porcentaje se determina dividiendo el número de líneas móviles de cada operador entre el total de sus líneas fijas y móviles, ofreciendo los datos que constan en el siguiente cuadro:

TITULARES DE RECURSOS	LÍNEAS MÓVILES	LÍNEAS FIJAS	TOTAL LINEAS	CPM
SUJETO 1	108	574	682	15,84%
SUJETO 2 (Datos declarados para Madrid)	1.204.357	169.824	1.374.181	87,64%
SUJETO 3 (Datos declarados para Madrid)	2.882.434	-	2.882.434	100,00%

## 3. SUPERFICIE CORRESPONDIENTE A CADA OPERADOR SEGÚN LICENCIAS DE CALAS Y CANALIZACIONES, E IMPUTACIÓN DE LA MISMA A LAS COMUNICACIONES MÓVILES:

Consultada la aplicación de Gestión de Vías Públicas, los metros lineales bajo acera y calzada que constan en las licencias concedidas a las empresas que a continuación se relacionan asciende a un total de 78.601,77 metros

TITULARES DE RECURSOS	LONGITUD DE CANALIZACIÓN
SUJETO 1	33.147,14
SUJETO 2	45.262,63
SUJETO 3	192,00
TOTAL	78.601,77



agencia tributaria  
madrid

**Subdirección General de Inspección Tributaria  
y Coordinación Catastral**

Inspección Tributaria: C/ Sacramento, 1 Tel. 915882487  
Coordinación Catastral: C/Sacramento, 9 Tel. 915883900  
28005 Madrid  
Email: [intributos@madrid.es](mailto:intributos@madrid.es)

Teniendo en consideración que el ancho de reserva imperativo para la instalación de infraestructuras de comunicaciones por cable es de 0,65 metros cuadrados por cada metro lineal, a tenor de lo previsto en la norma relativa a Normalización de Elementos Constructivos, la superficie correspondiente a cada sujeto es:

TITULARES DE RECURSOS	SUPERFICIE
SUJETO 1	21.545,64
SUJETO 2	29.420,71
SUJETO 3	124,80
TOTAL	51.091,15

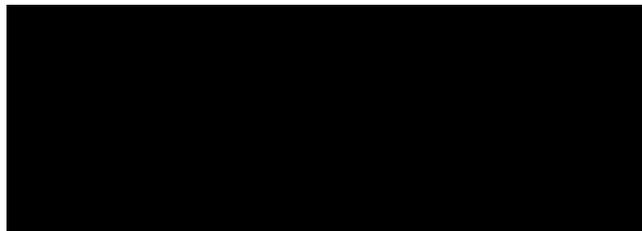
Dado que los operadores pueden emplear los recursos instalados tanto para sus comunicaciones fijas como móviles, se atribuye la superficie de cada uno a los servicios de comunicaciones móviles en función del porcentaje que éstas suponen sobre el total de sus servicios de comunicaciones:

TITULARES DE RECURSOS	CPM	SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE ÚTIL MÓVIL
SUJETO 1	15,84%	21.545,64	3.412,83
SUJETO 2	87,64%	29.420,71	25.784,31
SUJETO 3	100,00%	124,80	124,80
TOTAL		51.091,15	29.321,94

Por tanto, la superficie atribuida a los servicios de comunicaciones móviles es de 29.321,94 metros cuadrados.

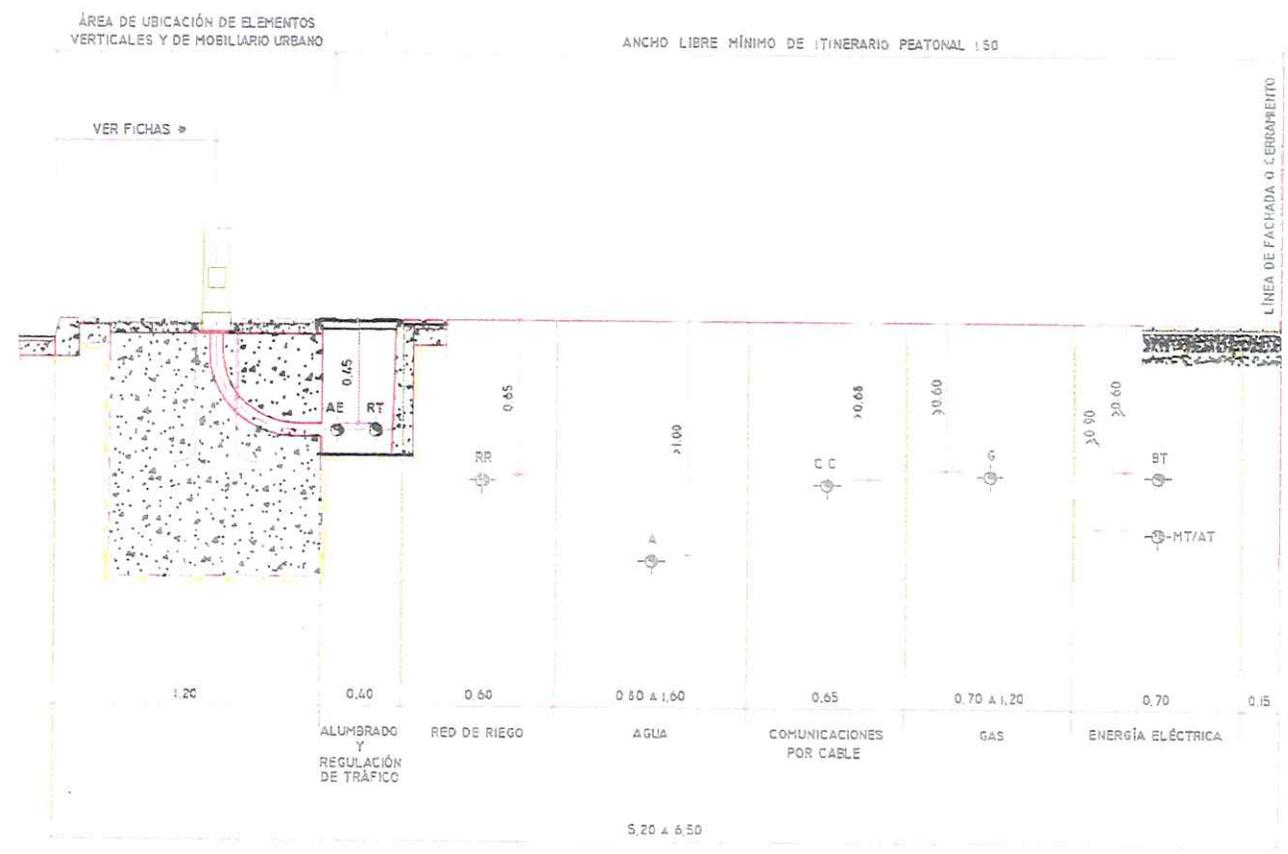
Madrid, 29 de marzo de 2017.

LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO Y ADMINISTRATIVO



DISPOSICIÓN DE SERVICIOS EN ACERAS

DS.1



NOTA \* AE 18. RT 8 9 r 10

COTAS EN METROS



MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCION PUBLICA

DELEGACION DE ECONOMIA Y HACIENDA DE MADRID

GERENCIA REGIONAL DEL CATASTRO DE MADRID

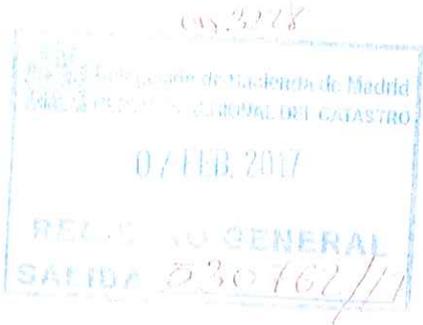


OFICINA DE REG. AGENCIA TRIBUTARIA ENTRADA / REGISTRO

Fecha: 20/02/2017 Hora: 09:09

Nº Anotación: 2017/160508

Dest: OFICINA AUXILIAR DE DIRECCIÓN



SR.D. CARLOS SANCHEZ MATO  
Concejal Delegado del Área de Gobierno, de Economía y Hacienda  
AYUNTAMIENTO DE MADRID  
C/ Alcalá, 45, 2ª planta

En relación a su escrito de fecha 1 de febrero del presente año, por el que solicitaba certificado acreditativo del valor catastral medio del suelo urbano en el municipio de Madrid , le adjuntamos dicho certificado.

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV) por:  
LUIS ANTONIO GARCIA ZARZA  
Gerente Regional del Catastro de Madrid  
Ver fecha y firma al margen

Documento firmado con CSV por: LUIS ANTONIO GARCIA ZARZA  
CSV: GKMC59KHPZSSTSAK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/02/2017





MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y FUNCION PUBLICA

DELEGACION DE ECONOMIA  
Y HACIENDA DE MADRID

GERENCIA REGIONAL DEL  
CATASTRO DE MADRID

**D. L. ANTONIO GARCIA ZARZA, GERENTE REGIONAL DEL CATASTRO DE MADRID DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO.**

**CERTIFICA:** Que los valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos del municipio de Madrid resultan de la aplicación de la ponencia de valores total vigente, aprobada en el año 2011.

La suma de los valores catastrales del suelo de los bienes inmuebles urbanos del municipio a fecha 01 de enero de 2017, asciende a 204.546.994.816,67 euros.

La suma total de superficies de suelo de parcela correspondientes a los bienes inmuebles urbanos del municipio a fecha 01 de enero de 2017, asciende a 233,367,435 metros cuadrados.

El cociente entre ambas magnitudes, expresado en euros por metro cuadrado, es 876,50.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación en Madrid

Documento firmado electrónicamente con Código Seguro de Verificación (CSV) por:  
LUIS ANTONIO GARCIA ZARZA  
Gerente Regional del Catastro de Madrid  
Ver fecha y firma al margen

Documento firmado con CSV por: LUIS ANTONIO GARCIA ZARZA  
CSV: GKMC59KHPZSSSTSAK (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/02/2017



## INFORME SOBRE EL VALOR DE SUELO EN LA CIUDAD DE MADRID

Para determinar el valor de suelo de la ciudad de Madrid se utiliza como base la información catastral, por constituir el conjunto de datos más completo y actualizado sobre los valores de los distintos tipos de inmueble en general, y de los de suelo en particular. Hay que tener en cuenta que una de las funciones atribuidas a la Dirección General del Catastro es precisamente calcular el valor catastral de los inmuebles, y que a tal efecto dispone de una metodología detallada que se fundamenta en el *Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario* (RDL 1/2004 de 5 de marzo), en *las Normas Técnicas de Valoración* y el *Cuadro Marco de Valores del Suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana* (RD 1020/1993 de 25 de junio) y en el resto de normativa de desarrollo asociada.

Esta metodología se concreta para la ciudad de Madrid en la Ponencia de Valores Total aprobada por resolución del Director General del Catastro de 20 de junio de 2011, publicada en el Boletín Oficial de Comunidad de Madrid el 21 de junio, y en las sucesivas ponencias parciales o procedimientos simplificados que se han aprobado hasta la fecha, y que han permitido mantener actualizada la información sobre valores catastrales aplicables a Madrid, incorporando los cambios urbanísticos que se han producido y adaptar los valores catastrales a la evolución del mercado inmobiliario. En este sentido hay que destacar la Ponencia Parcial aprobada, después de analizar la situación del mercado inmobiliario, por resolución del Gerente Regional del Catastro de Madrid el 27 de junio de 2016, por la que se aplican unos coeficientes reductores del valor catastral a determinados barrios de la ciudad en los que se han producido desde 2012 (año de efectos de la revisión catastral vigente), bajadas en los valores de mercado y en los que, como consecuencia, los valores catastrales resultaban demasiado altos respecto a los de mercado. Después de la aplicación de dicha ponencia parcial, que surte efectos el 1 de enero de 2017, la Referencia al Mercado (RM) en el conjunto del municipio se mantiene en el 0,5 previsto Orden de 14 de octubre de 1998 del Ministerio de Economía y Hacienda, *sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM, y sobre modificación de Ponencias de valores*.

Por tanto, para determinar el valor de suelo de la ciudad de Madrid se parte de la información que figura en la Base de Datos Catastral a 1 de enero de 2017 y que consta en el certificado del Gerente Regional del Catastro que se adjunta:

Valor catastral total del suelo de los inmuebles urbanos de Madrid	204.546.994.816,67 €
Superficie de suelo de las parcelas de los inmuebles urbanos	233.367.435 m <sup>2</sup>
Valor catastral de suelo por m <sup>2</sup>	876,50 €

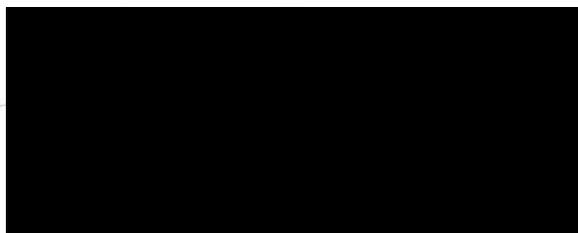


Dado que esta información está referida a los inmuebles catastrales y que en la fijación del valor catastral el coeficiente RM (0,5) interviene de la siguiente forma: [valor de mercado x RM = valor catastral], para obtener el valor de mercado de suelo se aplica: [valor de mercado = valor catastral/RM], obteniéndose los siguientes resultados:

Valor de mercado total de Madrid	409.093.989.633,34 €
Superficie de suelo de las parcelas de los inmuebles urbanos	233.367.435 m <sup>2</sup>
Valor de mercado de suelo por m <sup>2</sup>	1.753,00 €

Madrid, 7 de febrero de 2017

El Jefe de Dpto. Tratamiento de Información,  
Apoyo Información e Inspección



La Jefa de Servicio de Planificación, Coordinación  
e Inspección Catastral

