



**INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO DE
COSTES Y RENDIMIENTOS DE LAS TASAS Y
PRECIOS PÚBLICOS MUNICIPALES 2018**

**LIBRO II
ESTUDIOS PARTICULARIZADOS**



TASA POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PÚBLICO LOCAL

*Epígrafe A).- Vallas y andamios y otras ocupaciones
de similar naturaleza, sin o con
publicidad*

*Epígrafe C.d).- Reserva de espacio a favor de
entidades inscritas en el Registro
municipal de empresas de
mudanzas, que dispongan de
autorización anual para la
prestación del servicio de
mudanzas:*



**INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO DE LA
TASA POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O
APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL
DOMINIO PÚBLICO LOCAL**

***Epígrafe A): Vallas y andamios y otras ocupaciones de
similar naturaleza, sin o con publicidad***



agencia tributaria
madrid

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

INTRODUCCIÓN	1
1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA UTILIDAD.....	4
1.1. Estimación del valor del suelo.....	5
1.2. Cálculo de la utilidad o aprovechamiento del suelo.....	8
1.3. Otras variables que afectan al aprovechamiento del dominio público.....	10
1.3.1. <i>Aprovechamiento del dominio público con andamios o entramado metálico, ya sean volados o apoyados en el suelo</i>	10
1.3.2. <i>Aprovechamiento del dominio público con vallas, andamios o estructuras similares en edificio exclusivo de uso mercantil o comercial</i>	13
2. CUANTIFICACIÓN DE LA TASA Y DETERMINACIÓN DE LAS TARIFAS ..	15
2.1. Cuantificación de la tasa.	15
2.2. Determinación de las tarifas.	17
3. REFERENCIA AL MERCADO	18
4. VARIACIÓN DE LAS TARIFAS.....	20
ANEXO	22



RELACIÓN DE TABLAS

Tabla 1.- Intervalos de valor por categoría de calle	7
Tabla 2. Valores de clase para el año 2018	8
Tabla 3. Valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del dominio público	9
Tabla 4. Valor de la utilidad derivada del aprovechamiento con andamios, hasta 3 mts.	11
Tabla 5. Valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del vuelo	12
Tabla 6. Valor de la utilidad derivada del suelo público con vallas, en edificios comerciales	13
Tabla 7. Valor de la utilidad derivada del suelo público con andamios, hasta 3 mts, en edificio comercial	14
Tabla 8. Valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del vuelo en edificios comerciales	15
Tabla 9. Tarifas a aplicar por el aprovechamiento del dominio público, en edificios residenciales	17
Tabla 10. Tarifas a aplicar por el aprovechamiento del dominio público, en edificios comerciales	18
Tabla 11. Referencia al mercado de las tarifas propuestas, en edificios residenciales	18
Tabla 12. Referencia al mercado de las tarifas propuestas, en edificios comerciales	19
Tabla 13. Comparativa de las tarifas propuestas con las tarifas de 2017, en edificios residenciales	20
Tabla 14. Comparativa de las tarifas propuestas con las tarifas de 2017, en edificios comerciales	20



INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO DE LA TASA POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PÚBLICO LOCAL
Epígrafe A). Vallas y andamios y otras ocupaciones de similar naturaleza, sin o con publicidad

INTRODUCCIÓN

En toda ciudad es una necesidad la continua renovación y mejora de los edificios, lo que se traduce en una gran cantidad de obras y trabajos que, en ocasiones, van a necesitar ocupar la vía pública, lo que produce considerables inconvenientes a la población. Además, estas obras suponen una utilización particular de una parte limitada de suelo y/o del vuelo de dominio público por una determinada persona física o jurídica para su exclusiva utilidad, privando de su uso al resto de la ciudadanía.

Por ello, *«se debe evaluar la utilidad que el particular obtiene de esa utilización privativa o aprovechamiento especial, que es un uso distinto del característico de dominio público. Hay que tener en cuenta que en la tasa no se considera el suelo en sí mismo, sino que hay que tener en cuenta el rendimiento que un particular obtiene de ese suelo, por lo que para determinar el valor del suelo en este contexto se deben utilizar los valores equivalentes de los usos susceptibles de aprovechamiento privado, que son los usos lucrativos, frente a los usos dotacionales que son los que se referirían a los usos propios y generales del suelo de dominio público, susceptible de ser utilizado por cualquier persona»¹.*

El texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en su artículo 24.1.a se refiere a la cuota tributaria en las tasas por utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local y establece que el importe de las tasas previstas se fijará *«con carácter general, tomando como referencia el valor que tendría en el*

¹ Informe del Índice Fiscal de Calles de 2017 elaborado por la Subdirección General de Gestión Tributaria y Coordinación Catastral de la Agencia Tributaria de Madrid, En el expediente de modificación de la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección, para 2017, se encuentra incorporado el estudio completo de la Subdirección General de Inspección Tributaria y Coordinación Catastral, realizado como consecuencia de la aprobación de un nuevo Índice Fiscal de Calles para la ciudad de Madrid, de donde, si se precisa, se podrá sacar fotocopia debidamente autenticada.



mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público. A tal fin, las ordenanzas fiscales podrán señalar en cada caso, atendiendo a la naturaleza específica de la utilización privativa o del aprovechamiento especial de que se trate, los criterios y parámetros que permitan definir el valor de mercado de la utilidad derivada».

El Reglamento de Bienes de las Entidades Locales² establece en su artículo 2.2 que «los bienes de dominio público serán de uso o servicio público» y, de conformidad con lo recogido en el artículo 5 de la misma norma, estos bienes «son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno». La vía pública es, por definición, un bien de dominio público y por tanto no puede venderse o cederse de manera legal; esto es, está fuera del mercado. Al no existir un mercado para estos bienes, su precio no puede ser fijado en el mismo.

Sin embargo, el artículo 24.1.a del citado TRLRHL exige que el establecimiento de las tarifas de las tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local se haga en referencia al mercado como si los bienes no estuvieran afectados al dominio público.

Como se recoge en el tomo I *Metodología General* del libro I *Informe Técnico-Económico de Costes y Rendimientos de las Tasas y Precios Públicos Municipales 2018*³, la norma deja que sea cada Administración quien decida los criterios y parámetros que le permitan definir el valor de mercado de la utilidad derivada de este tipo de aprovechamientos que por definición está fuera del valor de mercado, por lo que en este estudio la metodología utilizada es la que se recoge en las páginas siguientes.

Cabe, por lo tanto, concluir que para dar cumplimiento a lo establecido en el mencionado precepto, la única posibilidad de adjudicar un precio de mercado del bien *vía pública* es referenciarlo al valor del suelo asociado a cada categoría, teniendo en cuenta los usos catastrales de tipo lucrativo: residencial, comercial, oficinas, turístico e industrial,

² Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

³ Este documento se encuentra adjunto al expediente relativo a la propuesta de modificación del Acuerdo Plenario de establecimiento de los Precios Públicos del Programa de Actividades Deportivas en la Nieve, de la Dirección General de Deportes, para el ejercicio 2018, de donde, si se precisa, habrá que sacar copia debidamente autenticada para su inclusión en este expediente.



«con lo que se obtendrá un valor de suelo que no puede ser definido estrictamente de mercado, ya que no se refiere a una parcela concreta con usos conocidos, sino que se refieren a zonas amplias del municipio y son solo nueve; pero sí son valores que están referidos a la situación del mercado inmobiliario»⁴, y, a partir de esos precios de suelo, estimar, en base a un método indiciario, la utilidad obtenida por la utilización privativa del dominio público con vallas o andamios.

El artículo 25 del TRLRHL, por su parte, dispone que «los acuerdos de establecimiento de tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público, o para financiar total o parcialmente los nuevos servicios, deberán adoptarse a la vista de informes técnico-económicos en los que se ponga de manifiesto el valor de mercado o la previsible cobertura del coste de aquellos, respectivamente. Dicho informe se incorporará al expediente para la adopción del correspondiente acuerdo».

La normativa impone, por tanto, la obligación de elaborar el informe técnico-económico cuando se establece una nueva tasa o se modifican las cuantías de las tasas existentes, de tal forma que quede garantizado que dichos importes no superan el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento si los bienes afectados no fuesen de dominio público.

A fin de dar cumplimiento al mandato, el presente informe tiene por objeto presentar el desarrollo y planteamientos que se han seguido para establecer las tarifas correspondientes a la tasa por la utilidad privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local con vallas y andamios y otras ocupaciones de similar naturaleza, sin publicidad (artículo 10, apartados 2, 3 y 4 de la ordenanza fiscal), excluyendo, por tanto el estudio de las tarifas del resto del epígrafe A), que se refiere a vallas y andamios con publicidad.

El procedimiento que se ha seguido para dar forma al cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo 25 del TRLRHL ha sido:

- 1º. Determinar el valor de la utilidad derivada por la utilización del dominio público con la instalación de vallas, andamios y otras ocupaciones de similar naturaleza.

⁴ Informe del Índice Fiscal de Calles de 2017, ya citado.



agencia tributaria
madrid

- 2º. Cuantificar la tasa.
- 3º. Determinar las tarifas.
- 4º. Establecer la referencia al mercado que exige el artículo 24.2 del TRLRHL.

El presente informe

1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA UTILIDAD

La primera cuestión a resolver a la hora de determinar el importe de las tasas por utilización privativa y aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de la vía pública, es establecer el criterio para estimar el valor de mercado. En este sentido el Tribunal Supremo, en su Sentencia N°: 1.150/2016 dictamina:

«A.- Parámetro €/m². Frente al criterio del Tribunal "a quo" que rechaza acudir al valor del suelo urbano por no corresponderse con el valor del suelo sobre el que discurren las redes, ha de señalarse que, conforme al mencionado artículo 24.1ª) TRLHL no es procedente utilizar la referencia del aprovechamiento en términos urbanísticos, que alude a los derechos de los propietarios delimitado en virtud del planeamiento que fija el contenido de aquéllos en función de la edificabilidad. En efecto, extremando tal criterio podría llegarse a sostener que la ocupación del dominio público local por las empresas de telefonía móvil habría de ser gratuita, con vulneración de los principios constitucionales de igualdad tributaria y generalidad. Y, por parecida razón, tampoco se comparte la exigencia que refleja la sentencia impugnada de asignar valores individualizados por zonas de la capital que tuvieran en cuenta las distintas categorías fiscales de las calles por cuyo subsuelo discurren las redes, ya que este no es un elemento relevante respecto de las condiciones técnicas de la prestación del servicio y del beneficio obtenido por la ocupación del dominio público local.

Por el contrario, en relación con esta tasa, ha de tenderse a la determinación del valor del mercado del terreno en función del aprovechamiento o utilidad gravada.

Y en el presente caso, (...).

En definitiva, la utilidad derivada del uso de los recursos cedidos no resulta ajena al beneficio o rentabilidad que obtiene el titular del derecho de ocupación, ya que existe una íntima vinculación entre el beneficio económico y el valor de la utilidad que debe reflejar el gravamen.»

Se acude, por tanto, al valor del suelo urbano para determinar en base a él, a la superficie ocupada de suelo y el vuelo y al tiempo de ocupación, la utilidad del valor del



aprovechamiento con vallas y andamios y otras ocupaciones de similar naturaleza, en obras de construcción, derribo o reforma de fincas.

Para realizar el cálculo del valor derivado de la utilidad del aprovechamiento especial del dominio público local por la ocupación de vía pública con vallas en obras de construcción, derribo o reforma de fincas o con andamios o entramado metálico, ya sean volados o apoyados en el suelo, se seguirá el siguiente método:

- 1º.- Estimar el valor del suelo.
- 2º.- Calcular el valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del suelo.
- 3º.- Estimar el valor del vuelo en andamios.
- 4º.- Calcular el valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del vuelo.

1.1. Estimación del valor del suelo.

El valor medio del suelo se recoge en el Índice Fiscal del Calles, que es el documento en el que se fijan las categorías de cada calle o tramo de calle del municipio según su relevancia económica. Para 2017, la Subdirección General de Gestión Tributaria y Coordinación Catastral de la Agencia Tributaria de Madrid ha elaborado un nuevo Índice Fiscal de Calles a fin de que el mismo reflejara el valor actual del suelo del municipio de Madrid.

Para la realización del nuevo Índice Fiscal de Calles se ha buscado que la metodología fuera lo más objetiva posible, de forma que, partiendo de la información de valores del suelo fijados por la Dirección General de Catastro dependiente del Ministerio de Hacienda y Función Pública (en adelante, Catastro), se llegara a diferenciar nueve categorías fiscales de calles del municipio de Madrid y un valor representativo para cada una de ellas.

En 2017, la Gerencia Regional de Catastro de Madrid ha realizado estudios sobre la situación de los valores de los inmuebles de Madrid y, en consecuencia, de la concordancia de los valores catastrales con los reales. Según constata la Gerencia Regional del Catastro, la información actual sobre valores catastrales de Madrid (derivados de la Ponencia de Valores Total de 2011 y los sucesivos procedimientos simplificados o parciales que con posterioridad ha llevado a cabo el Catastro) se corresponde con la situación actual del mercado inmobiliario de Madrid: se refiere a todo el municipio de Madrid, se refiere los



usos típicos del suelo y lo realiza una administración pública, la Dirección General del Catastro, entre cuyas funciones se encuentra la realización de valoraciones catastrales.

Metodología de cálculo del valor del suelo

Para la realización del Índice Fiscal de Calles para 2017, la Subdirección de Gestión Tributaria y Coordinación Catastral ha llevado a cabo los siguientes procesos, que se detallan en el informe elaborado por la misma⁵.

A) Determinación de una zona de valor (en euros/m²) para cada zona del municipio:

1. Se parte de la capa de cartografía de zonas de valor, realizada por el Catastro, vigente para el municipio de Madrid. En este mapa constan en total 873 áreas distintas en suelo urbano cuyas características homogéneas implican que los suelos incluidos en cada una de ellas tiene el mismo valor de suelo. La delimitación de estas áreas diferenciadas la realizó los servicios técnicos de la Gerencia Regional del Catastro de Madrid en la preparación de la Ponencia de 2011.
2. Para cada una de las áreas diferenciadas que figuran en cartografía, Catastro determina cuales son los valores de suelo aplicables para cada uso (residencial, comercial, oficinas, industrial, etc.). Estos valores son aprobados en cada una de las ponencias de valores que la Gerencia del Catastro ha realizado, siendo las más relevantes la Total de 2011, que es la base para la revisión catastral que tuvo efectos en 2012, y la Parcial de 2016, por la que se bajan los valores de 22 barrios del sur de Madrid. Cada una de las combinaciones de los distintos valores constituyen las "zonas de valor" en la terminología catastral.
3. Dado que Catastro fija múltiples valores para cada zona pero para el Índice Fiscal de Calles es preciso obtener un valor único aplicable a esa zona, la Agencia Tributaria de Madrid ha realizado un proceso de normalización de valores en cada una de las 873 áreas homogéneas delimitadas. Esto se ha realizado de la siguiente forma:
 - Se ha calculado el valor del suelo de todas las parcelas urbanas de Madrid con la misma metodología que el Catastro, si bien, dado que se pretende

⁵ Ver nota a pie de página número 1



obtener un valores de suelo por metro cuadrado de la zona, no se han tenido en cuenta los coeficientes catastrales que se refieren a características intrínsecas de la finca (forma irregular, depreciación funcional de la construcción, viviendas interiores, etc.). En esta valoración se aplican los distintos valores de repercusión por uso, lo que permite ponderar en el valor representativo a efectos del Índice Fiscal de Calles la distinta intensidad de cada uso.

- El valor de cada área homogénea se obtiene por media ponderada del valor de suelo obtenido considerando la superficie construida, real o potencial, que se emplea para determinar el valor de la parcela.

B) Fijación de intervalos de valor para la asignación de categorías fiscales:

Los trabajos anteriores permiten fijar unos intervalos de valor mínimo y valor máximo que permiten asignar a cada una de las 873 áreas delimitadas por Catastro una de las nueve categorías fiscales previstas en el Índice Fiscal de Calles, en función del valor obtenido.

Una vez realizados todos los procesos, se obtiene el siguiente cuadro, en función del cual se fija la categoría fiscal aplicable a cada zona de valor y a las direcciones que se encuentren en ella.

Tabla 1.- Intervalos de valor por categoría de calle

Categoría de la vía	Mínimo del intervalo	Valor de clase de cada categoría	Máximo del intervalo
1ª	2.819,18 €	3.255,31 €	valor máximo
2ª	2.114,38 €	2.441,48 €	2.819,18 €
3ª	1.585,79 €	1.831,11 €	2.114,38 €
4ª	1.189,34 €	1.373,33 €	1.585,79 €
5ª	892,01 €	1.030,00 €	1.189,34 €
6ª	669,00 €	772,50 €	892,01 €
7ª	501,75 €	579,38 €	669,00 €
8ª	376,32 €	434,53 €	501,75 €
9ª	valor mínimo	325,90 €	376,32 €

Fuente: Subdirección General de Gestión Tributaria y Coordinación Catastral de la Agencia Tributaria de Madrid

Con esta información, se asigna a cada zona de valor y a cada dirección que se encuentre dentro de la zona, la categoría fiscal que le corresponda según los intervalos



calculados. Para la realización de los cálculos que se llevan a cabo en este informe se utilizará el valor de clase de cada categoría actualizado para 2018, que según se recoge en el informe de la Subdirección General de Inspección Tributaria y Coordinación Catastral que figura como Anexo presenta los siguientes valores.

Tabla 2. Valores de clase para el año 2018

Categoría de la vía	Valor de clase de cada categoría (en 2017)	Valor de clase de cada categoría (en 2018)
1ª	3.255,31 €	3.513,47 €
2ª	2.441,48 €	2.635,10 €
3ª	1.831,11 €	1.976,33 €
4ª	1.373,33 €	1.482,24 €
5ª	1.030,00 €	1.111,68 €
6ª	772,50 €	833,76 €
7ª	579,38 €	625,33 €
8ª	434,53 €	468,99 €
9ª	325,90 €	351,75 €

Fuente: Subdirección General de Gestión Tributaria y Coordinación Catastral de la Agencia Tributaria de Madrid

1.2. Cálculo de la utilidad o aprovechamiento del suelo.

La elaboración del Índice Fiscal de Calles ha permitido obtener el valor del suelo para las nueve categorías de calle. Este valor es el que correspondería a un previsible valor de mercado. Entonces, para calcular el valor del aprovechamiento, es necesario fijar su valor en uso.

Para obtener el valor de uso debemos calcular el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de la utilización o aprovechamiento del suelo si hubiera un mercado para el mismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 24.1.a del TRLRHL.

Para establecer qué parámetro nos facilita un valor teórico del aprovechamiento que resulte generalmente aceptable, estaremos a lo recogido en la sentencia n.º 1.717 de 3 de diciembre de 2009, del Tribunal Superior de Justicia (TSJ) de Madrid que 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 «(...)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 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 público local».

En consecuencia, atendiendo a las sentencias expresadas, se considera adecuado utilizar como coeficiente para determinar el valor del aprovechamiento el tipo vigente de interés legal del dinero. De conformidad con lo regulado en la disposición adicional cuadragésima cuarta de la Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017, el tipo de interés legal del dinero «queda establecido en el 3,00 por ciento». Aplicando este parámetro a los valores de suelo de cada categoría, la utilidad general derivada de la utilización privativa o aprovechamiento especial sería la que resulta del siguiente cuadro, y que, por lo tanto, se consideran las tarifas básicas de cálculo de la tasa.

Tabla 3. Valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del dominio público

Categoría de la vía	Valor de clase de cada categoría (A)	Valor de la utilidad derivada €/m ² y año (B = 3% A)	Valor de la utilidad derivada €/m ² y mes (B / 12)
1ª	3.513,47 €	105,40 €	8,78 €
2ª	2.635,10 €	79,05 €	6,59 €
3ª	1.976,33 €	59,29 €	4,94 €
4ª	1.482,24 €	44,47 €	3,71 €
5ª	1.111,68 €	33,35 €	2,78 €



Categoría de la vía	Valor de clase de cada categoría (A)	Valor de la utilidad derivada €/m ² y año (B = 3% A)	Valor de la utilidad derivada €/m ² y mes (B / 12)
6ª	833,76 €	25,01 €	2,08 €
7ª	625,33 €	18,76 €	1,56 €
8ª	468,99 €	14,07 €	1,17 €
9ª	351,75 €	10,55 €	0,88 €

Fuente: Subdirección General de Gestión Tributaria y Coordinación Catastral de la Agencia Tributaria de Madrid

1.3. Otras variables que afectan al aprovechamiento del dominio público.

Una vez concretada esta utilidad básica vamos a ver qué otras variables afectan al aprovechamiento del dominio público con vallas y andamios y establecer, así, los coeficientes que harán variar el valor final de la utilidad no solo en función del tiempo que dure el aprovechamiento y de la superficie del mismo, sino de otros factores que vamos a detallar a continuación.

1.3.1. Aprovechamiento del dominio público con andamios o entramado metálico, ya sean volados o apoyados en el suelo

En este apartado vamos a diferenciar entre lo que consideramos aprovechamiento del suelo público y lo que se considera aprovechamiento del vuelo público.

Aprovechamiento del suelo público

En el caso de ocupación del dominio público con andamios o entramado metálico, cuando no impidan el paso normal por la vía pública, bien por no tener apoyos en la misma o bien por permitir el paso en túnel, hasta tres metros⁶ de altura, su afección sobre el dominio público es menos excluyente que el uso de vallas, al permitir un cierto nivel de uso compartido de la vía pública. Por ello, se considera adecuado fijar un factor de corrección del aprovechamiento que pondere la intensidad de uso del mismo, evitando un exceso de gravamen sobre aquellos usuarios cuya afección sobre el dominio público es menor. Se fija este factor en un 0,5 para los andamios cuya altura no supere los tres metros que se recogen en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, y no impida el paso

⁶ A partir de la regulación de la altura de pisos que para cada norma zonal se efectúa en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 17 de abril de 1997, se obtiene que la altura de piso media en el municipio de Madrid es de tres (3) metros.



normal por la vía pública (que llamaremos andamio abierto), bajo el supuesto de que el aprovechamiento, en estos casos, se reparte: un cincuenta por ciento del espacio público es utilizado por el peatón en un uso habitual del dominio público; y el otro cincuenta por ciento es utilizado, con un aprovechamiento especial y particular, por el andamio. Este parámetro tomará el valor 1 en el caso de que los elementos indicados no cumplan esta condición (andamio cerrado), toda vez que en este caso no existe diferencia con el aprovechamiento del suelo público con vallas.

En consecuencia, el valor de la utilidad derivada en el caso de aprovechamiento con andamios cuya altura no supere los tres metros se recoge en el siguiente cuadro.

Tabla 4. Valor de la utilidad derivada del aprovechamiento con andamios, hasta 3 m.

Categoría de la vía	Valor de la utilidad derivada andamio cerrado (A) €/m ² y mes	Valor de la utilidad derivada andamio abierto (A x 0,5) €/m ² y mes
1ª	8,78 €	4,39 €
2ª	6,59 €	3,30 €
3ª	4,94 €	2,47 €
4ª	3,71 €	1,86 €
5ª	2,78 €	1,39 €
6ª	2,08 €	1,04 €
7ª	1,56 €	0,78 €
8ª	1,17 €	0,59 €
9ª	0,88 €	0,44 €

Fuente: Elaboración propia

Aprovechamiento del vuelo público

Si se instalan andamios por encima de la cota de tres metros que se recoge como altura mínima para la planta baja, se está efectuando un aprovechamiento especial del vuelo público, aun cuando el entramado no soporte publicidad.

Hemos de tener en cuenta, a este respecto, que, según el informe elaborado por la Subdirección General de Catastro, «el valor que se calcula para el Índice Fiscal de Calles es siempre de suelo», por lo que para calcular el valor del vuelo hemos de utilizar algún método indiciario que permita obtener el valor del aprovechamiento.



Para establecer dicho valor de aprovechamiento vamos a efectuar una valoración del vuelo, entendiendo este como el valor que se le da a un bien construido que está por encima del propio terreno y entendiendo, asimismo, que la instalación de un andamio es una forma de construcción ligera, con carácter temporal, cuyo uso es asimilable al de balcón.

Ahora bien, el valor de la superficie de un balcón lo encontramos definido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban 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. La norma 11 dice que la superficie de balcones, terrazas y demás elementos análogos se computará al 50 por cien. Es decir, el valor de una superficie cualquiera de balcón es la mitad del valor de esa misma superficie en construcción.

Por la cierta semejanza que hemos establecido con esta figura, podemos concluir que la estimación del valor de la utilidad derivada del vuelo del dominio público por un andamio se computa al 50 por cien. La estimación del valor de la utilidad derivada por un andamio apoyado en el suelo se ha calculado en el anterior título relativo al aprovechamiento del suelo público. El valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del vuelo por cada tramo de tres metros o fracción de exceso de altura sobre los tres metros iniciales, se recoge en la Tabla 5.

Tabla 5. Valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del vuelo

Categoría de la vía	Valor de la utilidad derivada andamio abierto (A) €/m ² y mes	Valor de la utilidad derivada del vuelo del andamio (A x 0,5)
1ª	4,39 €	2,20 €
2ª	3,29 €	1,65 €
3ª	2,47 €	1,24 €
4ª	1,85 €	0,93 €
5ª	1,39 €	0,70 €
6ª	1,04 €	0,52 €
7ª	0,78 €	0,39 €
8ª	0,59 €	0,30 €
9ª	0,44 €	0,22 €

Fuente: Elaboración propia



1.3.2. Aprovechamiento del dominio público con vallas, andamios o estructuras similares en edificio exclusivo de uso mercantil o comercial

El aprovechamiento del dominio público local tiene una utilidad superior en el caso de edificios exclusivos de uso mercantil o comercial, entendiéndose como tal cualquier uso diferente al residencial (en adelante, edificios comerciales), en los que la actuación que se realiza supondrá una revalorización de su imagen comercial, lo que tendrá una clara incidencia en su cifra de negocio o a su interés lucrativo presente y futuro. Este valor añadido no se obtiene en una actuación sobre un edificio residencial cuyos beneficios no irán más allá de un mero carácter estético o de seguridad. Se puede, por lo tanto, establecer que el aprovechamiento del dominio público por la utilización de vallas y andamios es mayor en el primer caso que en el segundo.

Por ello, para poder considerar el especial aprovechamiento del dominio público local que se hace en el caso de la utilización del mismo con vallas o andamios en el caso de un edificio comercial, sobre el valor de la utilidad normal del suelo, se ha de acudir a algún método indiciario de la actividad. En este sentido, se aprecia que los coeficientes de situación contemplados en la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) vigente para el año 2017, ponderan el uso comercial, por lo que aplicando estos a la utilidad normal del suelo se estima el valor de comercio o mercado por la utilización especial del dominio público. Estos coeficientes son:

Categoría fiscal de la Vía	1ª	2ª	3ª	4ª	5ª	6ª	7ª	8ª	9ª
Coefficiente Situación	3,8	3,7	3,28	2,86	2,49	2,17	1,79	1,55	1,34

Aplicando los coeficientes al valor de la utilidad general obtenida anteriormente, se obtiene el siguiente resultado del valor de la utilidad del suelo aplicable a los edificios comerciales, utilizando vallas.

Tabla 6. Valor de la utilidad derivada del suelo público con vallas, en edificios comerciales

Categoría fiscal de la calle	Valor anual de la utilidad general del aprovechamiento (A)	Coefficiente situación (B)	Utilidad derivada del suelo (A) x (B)
1ª	8,78 €	3,80	33,36 €
2ª	6,59 €	3,70	24,38 €



Categoría fiscal de la calle	Valor anual de la utilidad general del aprovechamiento (A)	Coefficiente situación (B)	Utilidad derivada del suelo (A) x (B)
3ª	4,94 €	3,28	16,20 €
4ª	3,71 €	2,86	10,61 €
5ª	2,78 €	2,49	6,92 €
6ª	2,08 €	2,17	4,51 €
7ª	1,56 €	1,79	2,79 €
8ª	1,17 €	1,55	1,81 €
9ª	0,88 €	1,34	1,18 €

Fuente: Elaboración propia.

El valor de la utilidad derivada de la instalación de andamios en suelo público en el caso de un edificio comercial, aplicando el criterio que establecimos en el apartado 1.3.1. Aprovechamiento del dominio público con andamios o entramado metálico, ya sean volados o apoyados en el suelo, según el cual la utilización de andamio abierto tiene un coeficiente de intensidad de uso de 0,5, se recoge en la tabla siguiente.

Tabla 7. Valor de la utilidad derivada del suelo público con andamios, hasta 3 m, en edificio comercial

Categoría de la vía	Valor de la utilidad derivada andamio cerrado €/m ² y mes	Valor de la utilidad derivada andamio abierto (Utilidad x 0,5) €/m ² y mes
1ª	33,36 €	16,68 €
2ª	24,38 €	12,19 €
3ª	16,20 €	8,10 €
4ª	10,61 €	5,31 €
5ª	6,92 €	3,46 €
6ª	4,51 €	2,26 €
7ª	2,79 €	1,40 €
8ª	1,81 €	0,91 €
9ª	1,18 €	0,59 €

Fuente: Elaboración propia

Como indicábamos en el apartado 1.3.1. Aprovechamiento del dominio público con andamios o entramado metálico, ya sean volados o apoyados en el suelo, en el caso de instalación de andamios por encima de la cota de tres metros, se está efectuando un aprovechamiento especial del suelo público.



Para determinar el valor de la utilidad derivada de este aprovechamiento del vuelo público, se utiliza la misma fórmula que establecíamos para el caso del suelo residencial. En consecuencia, por cada tramo de tres metros o fracción de exceso de altura sobre los tres metros iniciales, el valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del vuelo en establecimientos comerciales es el que se recoge en la siguiente tabla.

Tabla 8. Valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del vuelo en edificios comerciales

Categoría de la vía	Valor de la utilidad derivada andamio abierto (A) €/m ² y mes	Valor de la utilidad derivada del vuelo del andamio (A x 0,5)
1ª	16,68 €	8,34 €
2ª	12,19 €	6,10 €
3ª	8,10 €	4,05 €
4ª	5,31 €	2,66 €
5ª	3,46 €	1,73 €
6ª	2,26 €	1,13 €
7ª	1,40 €	0,70 €
8ª	0,91 €	0,46 €
9ª	0,59 €	0,30 €

Fuente: Elaboración propia

2. CUANTIFICACIÓN DE LA TASA Y DETERMINACIÓN DE LAS TARIFAS

2.1. Cuantificación de la tasa.

Establecer las cuantías de las tasas exige, como hemos visto en el apartado anterior, tener en cuenta diferentes variables, tales como la superficie ocupada, tiempo de ocupación, categoría de la calle, etc; por ello, para la cuantificación de la tasa se utiliza la siguiente fórmula de cálculo:

$$CT = (TB \times FIA \times FCS + T_t \times n_t) \times S \times T$$

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



TB: Tarifa base calculada en función de la categoría de la calle. Se corresponde con el valor de la utilidad derivada del aprovechamiento del suelo, en euros por metro cuadrado y mes.

FIA: Factor de Intensidad del Aprovechamiento. Pondera la intensidad del aprovechamiento. Toma el valor 1 para vallas y andamios cerrados y el valor 0,5 para andamios abiertos.

FCS: Factor Corrector de Situación. Es el coeficiente que, de conformidad, con la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas se aplica a la tasa inicial, en función de la categoría de la calle, en el caso de edificios comerciales. Toma el valor 1 cuando el uso de la edificación es residencial.

T_e: Tarifa aplicable mensualmente a cada tramo de 3 metros de exceso de altura sobre los tres metros iniciales.

n: número de tramos, excluido el primero, en euros por tramo y mes.

S: superficie autorizada a ocupar de la vía pública, ya sea ocupada o sobrevolada. Se mide en metros cuadrados, redondeando las fracciones por exceso.

T: es el tiempo de duración de la utilización privativa o aprovechamiento especial, expresado en la unidad correspondiente al mes. Los periodos inferiores a un mes se calcularán como mes completo.

Este método de cuantificación cumple con los principios exigidos en cuanto objetividad, proporcionalidad y no discriminación:

- Es un gravamen objetivamente justificado, dada la utilidad que las personas físicas y jurídicas que disfruten, utilicen o aprovechen el dominio público local en beneficio particular obtienen de la instalación de recursos en el mismo. A estos efectos, en el presente informe se incluyen variables tales como la valoración del recurso escaso (dominio público) y el aprovechamiento diferenciado que de su uso se puede obtener.

- 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. El Factor de Intensidad del Aprovechamiento



incorporado a la fórmula de cuantificación, concreta el principio de proporcionalidad en función de la intensidad de uso de cada titular de recursos.

- No resulta discriminatorio toda vez que se aplica a cada sujeto en función del mayor o menor valor añadido que la actividad autorizada reporte al sujeto que solicita la instalación de las vallas o andamios.

2.2. Determinación de las tarifas.

Se tomará como base de la tasa los metros cuadrados de vía pública delimitados o sobrevolados por vallas, andamios u otras instalaciones similares. La cuota estará en función de la superficie y del vuelo ocupado, así como de la categoría que corresponda a la vía o tramo de vía donde se ubiquen las vallas, andamios y otras ocupaciones de similar naturaleza y del tiempo de duración del aprovechamiento. De acuerdo con la siguiente escala, se proponen las tarifas que se indican en las Tabla 9 y 10.

1. En edificios residenciales:

Tabla 9. Tarifas a aplicar por el aprovechamiento del dominio público, en edificios residenciales

Categoría de la vía	Vallas y andamio cerrado (hasta 3 metros) (€/m ² y mes.)	Andamio abierto (hasta 3 metros) (€/m ² y mes.)	Por cada tramo de 3 metros por encima del primero (€/m ² y mes.)
1ª	8,78 €	4,39 €	2,20 €
2ª	6,59 €	3,30 €	1,65 €
3ª	4,94 €	2,47 €	1,24 €
4ª	3,71 €	1,86 €	0,93 €
5ª	2,78 €	1,39 €	0,70 €
6ª	2,08 €	1,04 €	0,52 €
7ª	1,56 €	0,78 €	0,39 €
8ª	1,11 €	0,55 €	0,28 €
9ª	0,75 €	0,37 €	0,18 €

Fuente: Elaboración propia



2. En edificios comerciales

Tabla 10. Tarifas a aplicar por el aprovechamiento del dominio público, en edificios comerciales

Categoría de la vía	Vallas y andamio cerrado (hasta 3 metros) (€/m ² y mes)	Andamio abierto (hasta 3 metros) (€/m ² y mes)	Por cada tramo de 3 metros por encima del primero (€/m ² y mes)
1ª	33,36 €	16,68 €	8,34 €
2ª	24,38 €	12,19 €	6,10 €
3ª	16,20 €	8,10 €	4,05 €
4ª	10,61 €	5,31 €	2,66 €
5ª	6,92 €	3,46 €	1,73 €
6ª	4,51 €	2,26 €	1,13 €
7ª	2,79 €	1,40 €	0,70 €
8ª	1,81 €	0,91 €	0,46 €
9ª	1,18 €	0,59 €	0,30 €

Fuente: Elaboración propia

3. REFERENCIA AL MERCADO

El artículo 24.1.a del TRLRHL exige que las cuotas tributarias en las tasas por utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local deben fijarse tomando como referencia el valor de mercado, por lo que vamos a efectuar las comprobaciones pertinentes a fin de garantizar que este principio se cumple.

En consecuencia, se confronta el importe de las tarifas que se proponen con el valor unitario estimativo del mercado, que viene dado por el valor de la utilidad derivada de la utilización del bien demanial, tanto para edificios residenciales como comerciales, en valores mensuales.

1. Edificios residenciales.

Tabla 11. Referencia al mercado de las tarifas propuestas, en edificios residenciales

Categoría de las vías	TARIFAS PROPUESTAS PARA 2010 (€/m ² y mes)			VALOR UNITARIO ESTIMATIVO DEL MERCADO (€/m ² y mes)			REFERENCIA AL MERCADO		
	VALLAS primer tramo	ANDAMIOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m. superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m. superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m. superior al primero
1ª	8,78 €	4,39 €	2,20 €	8,78 €	4,39 €	2,20 €	100%	100%	100%
2ª	6,59 €	3,30 €	1,65 €	6,59 €	3,30 €	1,65 €	100%	100%	100%



Categoría de los viales	TARIFAS PROPUESTAS PARA 2018 (€/m ² y mes)			VALOR UNITARIO ESTIMATIVO DEL MERCADO (€/m ² y mes)			REFERENCIA AL MERCADO		
	VALLAS primer tramo	ANDAMIOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m, superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m, superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m, superior al primero
3ª	4,94 €	2,47 €	1,24 €	4,94 €	2,47 €	1,24 €	100%	100%	100%
4ª	3,71 €	1,86 €	0,93 €	3,71 €	1,86 €	0,93 €	100%	100%	100%
5ª	2,78 €	1,39 €	0,70 €	2,78 €	1,39 €	0,70 €	100%	100%	100%
6ª	2,08 €	1,04 €	0,52 €	2,08 €	1,04 €	0,52 €	100%	100%	100%
7ª	1,56 €	0,78 €	0,39 €	1,56 €	0,78 €	0,39 €	100%	100%	100%
8ª	1,11 €	0,55 €	0,28 €	1,17 €	0,59 €	0,30 €	95%	93%	93%
9ª	0,75 €	0,37 €	0,18 €	0,88 €	0,44 €	0,22 €	85%	84%	82%

Fuente: Elaboración propia

2. Edificios comerciales.

Tabla 12. Referencia al mercado de las tarifas propuestas, en edificios comerciales

Categoría de los viales	TARIFAS PROPUESTAS PARA 2018 (€/m ² y mes)			VALOR UNITARIO ESTIMATIVO DEL MERCADO (€/m ² y mes)			REFERENCIA AL MERCADO		
	VALLAS primer tramo	ANDAMIOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m, superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m, superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m, superior al primero
1ª	33,36 €	16,68 €	8,34 €	33,36 €	16,68 €	8,34 €	100%	100%	100%
2ª	24,38 €	12,19 €	6,10 €	24,38 €	12,19 €	6,10 €	100%	100%	100%
3ª	16,20 €	8,10 €	4,05 €	16,20 €	8,10 €	4,05 €	100%	100%	100%
4ª	10,61 €	5,31 €	2,66 €	10,61 €	5,31 €	2,66 €	100%	100%	100%
5ª	6,92 €	3,46 €	1,73 €	6,92 €	3,46 €	1,73 €	100%	100%	100%
6ª	4,51 €	2,26 €	1,13 €	4,51 €	2,26 €	1,13 €	100%	100%	100%
7ª	2,79 €	1,40 €	0,70 €	2,79 €	1,40 €	0,70 €	100%	100%	100%
8ª	1,81 €	0,91 €	0,46 €	1,81 €	0,91 €	0,46 €	100%	100%	100%
9ª	1,18 €	0,59 €	0,30 €	1,18 €	0,59 €	0,30 €	100%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia

En las tablas se puede observar que las tarifas propuestas no sobrepasan, en ningún caso, las referencias obtenidas en las estimaciones de los valores de la utilidad que se considera el valor estimativo del mercado, dando, en consecuencia, cumplimiento a lo establecido en el artículo 24.1 del TRLRHL.



agencia tributaria
madrid

4. VARIACIÓN DE LAS TARIFAS

En las tablas siguientes se recoge la confrontación de las tarifas vigentes en el año 2017 con las tarifas propuestas, tanto en el caso de los edificios residenciales como para los edificios comerciales:

1. Edificios residenciales.

Tabla 13. Comparativa de las tarifas propuestas con las tarifas de 2017, en edificios residenciales

Categoría de los viales	TARIFAS 2017 (€/m ² y mes)			TARIFAS PROPUESTAS (€/m ² y mes)			VARIACIÓN RESPECTO A LAS TARIFAS DE 2017		
	VALLAS primer tramo	ANDAMIOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m. superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m. superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m. superior al primero
1ª	20,40 €	10,19 €	5,10 €	8,78 €	4,39 €	2,20 €	-57%	-57%	-57%
2ª	12,61 €	6,30 €	3,14 €	6,59 €	3,30 €	1,65 €	-48%	-48%	-47%
3ª	8,03 €	4,01 €	2,00 €	4,94 €	2,47 €	1,24 €	-38%	-38%	-38%
4ª	5,21 €	2,59 €	1,30 €	3,71 €	1,86 €	0,93 €	-29%	-28%	-28%
5ª	3,54 €	1,76 €	0,88 €	2,78 €	1,39 €	0,70 €	-21%	-21%	-20%
6ª	2,36 €	1,18 €	0,58 €	2,08 €	1,04 €	0,52 €	-12%	-12%	-10%
7ª	1,60 €	0,80 €	0,40 €	1,56 €	0,78 €	0,39 €	-3%	-3%	-3%
8ª	1,11 €	0,55 €	0,28 €	1,11 €	0,55 €	0,28 €	0%	0%	0%
9ª	0,75 €	0,37 €	0,18 €	0,75 €	0,37 €	0,18 €	0%	0%	0%

Fuente: Elaboración propia

2. En edificios comerciales.

Tabla 14. Comparativa de las tarifas propuestas con las tarifas de 2017, en edificios comerciales

Categoría de los viales	TARIFAS 2017 (€/m ² y mes)			TARIFAS PROPUESTAS (€/m ² y mes)			VARIACIÓN RESPECTO A LAS TARIFAS DE 2017		
	VALLAS primer tramo	ANDAMIOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m. superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m. superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m. superior al primero
1ª	30,60 €	15,29 €	7,65 €	33,36 €	16,68 €	8,34 €	9%	9%	9%
2ª	18,92 €	9,45 €	4,71 €	24,38 €	12,19 €	6,10 €	29%	29%	30%
3ª	12,05 €	6,02 €	3,00 €	16,20 €	8,10 €	4,05 €	34%	35%	35%
4ª	7,82 €	3,89 €	1,95 €	10,61 €	5,31 €	2,66 €	36%	37%	36%
5ª	5,31 €	2,64 €	1,32 €	6,92 €	3,46 €	1,73 €	30%	31%	31%
6ª	3,54 €	1,77 €	0,87 €	4,51 €	2,26 €	1,13 €	27%	28%	30%
7ª	2,40 €	1,20 €	0,60 €	2,79 €	1,40 €	0,70 €	16%	17%	17%
8ª	1,67 €	0,83 €	0,42 €	1,81 €	0,91 €	0,46 €	8%	10%	10%



Categoría de los viales	TARIFAS 2017 (€/m ² y mes)			TARIFAS PROPUESTAS (€/m ² y mes)			VARIACIÓN RESPECTO A LAS TARIFAS DE 2017		
	VALLAS primer tramo	ANDAMIOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m, superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m, superior al primero	VALLAS Y ANDAMIOS CERRADOS Primer tramo	ANDAMIOS ABIERTOS primer tramo	Por cada tramo de 3 m, superior al primero
9ª	1,13 €	0,56 €	0,27 €	1,18 €	0,59 €	0,30 €	4%	5%	11%

Fuente: Elaboración propia

Madrid, 10 de octubre de 2017

EL DIRECTOR



José Antonio Díaz de Cerio Villamayor



ANEXO

**INFORME DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE
INSPECCIÓN TRIBUTARIA Y COORDINACIÓN
CATASTRAL EN RELACIÓN CON EL ÍNDICE FISCAL DE
CALLES 2018**

ACTUALIZACIÓN DE VALORES DE SUELO PARA EL ÍNDICE FISCAL DE CALLES DE 2018

Los valores de suelo asociados a cada una de las categorías del Índice Fiscal de Calles (IFC) de Madrid se fijaron en los trabajos de revisión completa del dicho índice desarrollados durante 2016, que tuvieron efectos el 1 de enero de 2017 y que se documentaron en un informe técnico-económico de 3 de octubre de 2016 realizado a tal efecto.

La asignación de categorías en el IFC de 2017 se realiza en función de la información de valores de suelo por uso que constan en las Ponencias de Valores del Catastro, valores que mediante la metodología que se expone en el informe mencionado, se utilizan para obtener un valor representativo del suelo para cada una de las zonas de valor que el Catastro delimita en la ciudad de Madrid y que están definidas en la cartografía de las propias Ponencias de Valores. Una vez realizado este proceso se fijan unos valores representativos de cada una de las categorías fiscales y a partir de estos los límites superior e inferior de unos intervalos de valor para cada categoría, que son los que finalmente permiten determinar la categoría fiscal de cada calle o tramo de calle de Madrid. La utilización de la información del Catastro se justifica en que en la actualidad constituye el conjunto de información sobre valores del suelo más completo existente, tanto por referirse a los distintos usos del suelo como por incluir el ámbito completo de la ciudad de Madrid, siendo, además, realizada por una administración pública, la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, entre cuyas funciones se encuentra precisamente determinar los valores de los bienes inmuebles.

El objeto de este informe es la actualización de los nueve valores representativos de cada categoría fiscal conforme a la evolución del mercado inmobiliario, actualización prevista en el punto 7.º del informe técnico-económico de octubre de 2016. Para dicha actualización se utiliza la información que se deduce del *Índice de Precios de Vivienda* que publica el Instituto Nacional de Estadística (INE) para la Comunidad de Madrid. La utilización de este índice se fundamenta en su carácter oficial, en su metodología, que sigue las recomendaciones de la Oficina Europea de Estadística (Eurostat) lo que supone una garantía de calidad y fiabilidad de los datos, y en que se refiere tanto a vivienda nueva como de segunda mano, por lo que es totalmente representativo de la evolución de los valores de mercado de la ciudad de Madrid.

El *Índice de Precios de Vivienda* (índice general) del INE se puede obtener en su portal de internet (<http://www.ine.es>), incorporándose a este informe como anexo un extracto del mismo.



Agencia Tributaria
Madrid

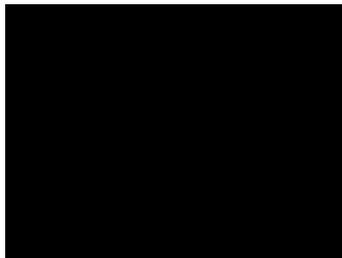
Así pues, partiendo de los valores representativos de suelo expresados en euros/m² que se calcularon en la revisión completa del IFC de Madrid que tuvo efectos el 1 de enero de 2017 y que figuran en el mencionado Informe técnico-económico de 3 de octubre de 2016, se comparan los valores del Índice General de Precios de Vivienda del 4.º trimestre de 2016 y el del 2.º trimestre de 2017, el último publicado por el INE, obteniéndose una variación de precios de 7,93%, variación que se aplica a los valores de 2017 para obtener los valores representativos de cada categoría fiscal en el IFC de 2018. Los valores del Índice del INE y los valores representativos de suelo del IFC de 2017 y 2016 figuran en el siguiente cuadro:

Índice de Precios de Vivienda (Comunidad de Madrid) Instituto Nacional de Estadística	valores IPV: variación:	4.º trimestre 2016	2.º trimestre 2017
		111,280	120,105
			7,93%

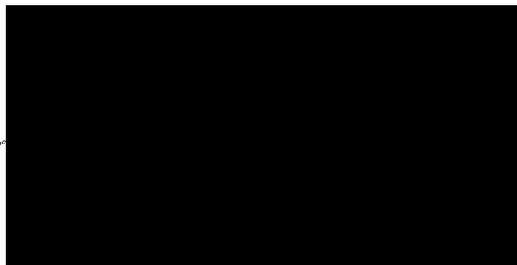
Índice Fiscal de Calles de Madrid	categoría fiscal	valores representativos (€/m ²)	
		ejercicio 2017	ejercicio 2018
	1	3.255,31	3.513,47
	2	2.441,43	2.635,10
	3	1.831,11	1.976,33
	4	1.373,33	1.482,24
	5	1.030,00	1.111,68
	6	772,50	833,76
	7	579,38	625,33
	8	434,53	468,99
	9	325,90	351,75

Madrid, 8 de septiembre de 2017.

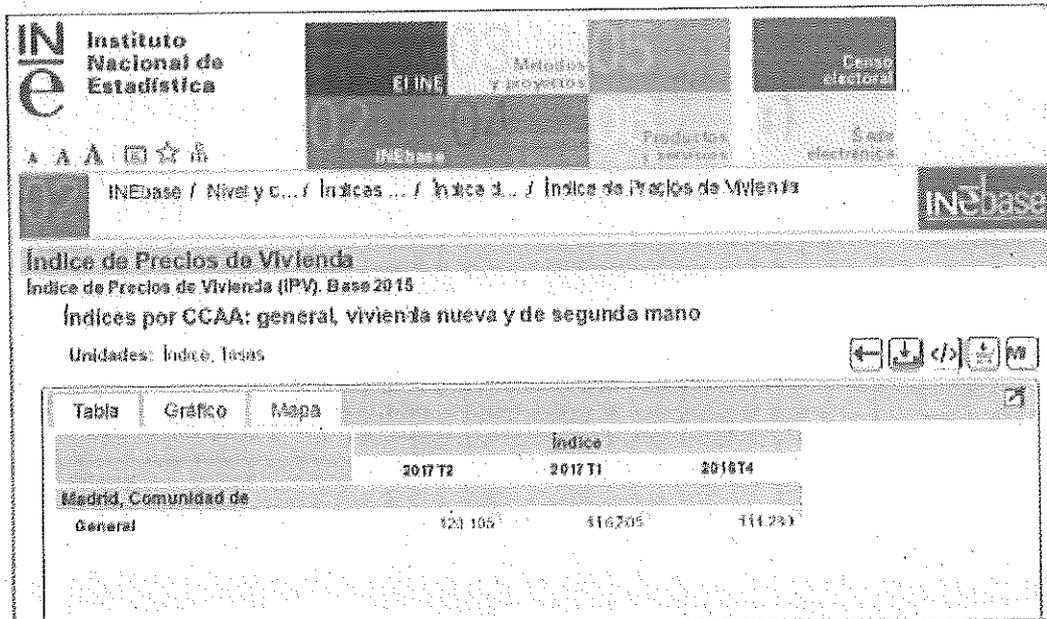
La Jefa de Servicio de Planificación,
Coordinación e Inspección Catastral



El Jefe de Departamento de Tratamiento de Datos,
Apoyo Informático e Inspección



Capturas de pantalla obtenidas el 8 de septiembre de 2017 en el portal de internet del Instituto Nacional de Estadística (<http://www.ine.es>). El Índice de Precios de Vivienda se encuentra dentro de la categoría [INEbase / Nivel y condiciones de vida (IPC) / Índices de precios de consumo y vivienda / Índice de precios de vivienda]

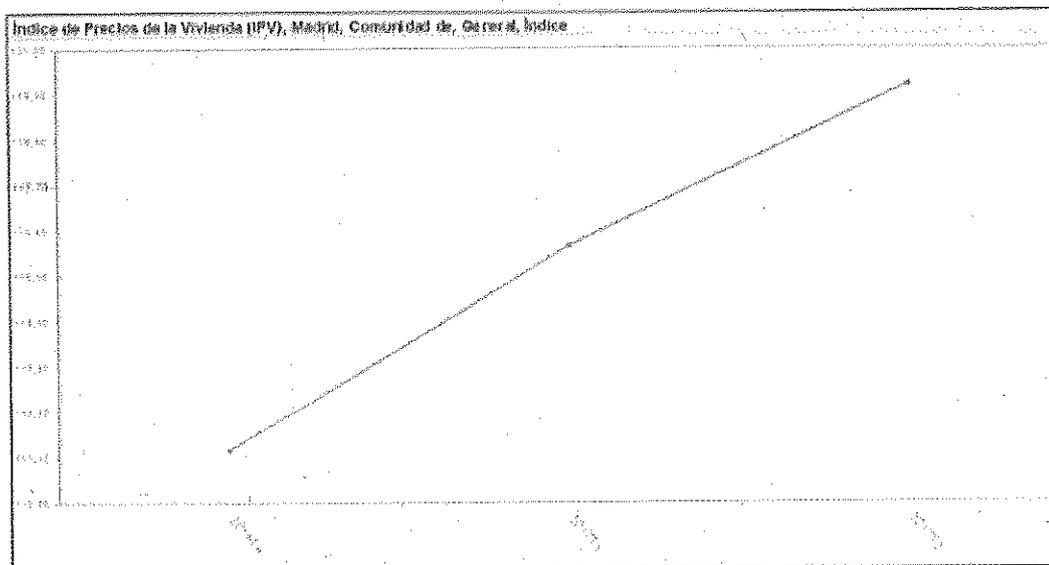


Índice de Precios de Vivienda
 Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015

Índices por CCAA: general, vivienda nueva y de segunda mano

Unidades: Índice, tasas

	Índice		
	2017 T2	2017 T1	2016 T4
Madrid, Comunidad de			
General	120,105	116,705	111,231





**INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO DE LA
TASA POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O
APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL
DOMINIO PÚBLICO LOCAL**

Epígrafe C.d). Reserva de espacio permanente a favor de aquellas entidades que consten inscritas en el Registro municipal de empresas de mudanzas, a las que se conceda autorización anual para la prestación del servicio de mudanzas



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

INTRODUCCIÓN.....	1
1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA UTILIDAD	3
1.1.- Determinación de la superficie del dominio público utilizada.....	4
1.2.- Estimación del valor derivado de la utilidad del aprovechamiento.....	5
2. TARIFA PROPUESTA Y REFERENCIA AL MERCADO.....	8
3. ESTIMACIÓN DE INGRESOS DE LA TASA PARA 2018	9
ANEXO	10



+m

agencia tributaria
madrid

RELACIÓN DE TABLAS

<i>Tabla 1. Coeficientes de situación ponderados</i>	7
<i>Tabla 2. Referencia al mercado</i>	8
<i>Tabla 3. Estimación de ingresos de la tasa en el año 2008</i>	9



agencia tributaria
madrid

INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO DE LA TASA POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA O APROVECHAMIENTO ESPECIAL DEL DOMINIO PÚBLICO LOCAL

Epígrafe C.d). Reserva de espacio a favor de entidades inscritas en el Registro municipal de empresas de mudanzas, que dispongan de autorización anual para la prestación del servicio de mudanzas:

INTRODUCCIÓN

La Dirección General de Gestión y Vigilancia de la Circulación, dependiente del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad tiene entre otras competencias específicas, que se le confieren por Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en relación a la ocupación de la vía pública, conceder las autorizaciones anuales y las ocupaciones temporales para la prestación de los servicios de mudanzas.

La Ordenanza Reguladora de la Prestación de los Servicios de Mudanzas, de 30 de septiembre de 1992, actualmente en vigor, establece dos tipos de autorizaciones:

- Inscripción voluntaria en el Registro de empresas de mudanzas; en este caso se concede una autorización anual.
- Autorizaciones con validez para servicio concreto; en este caso el interesado abona la tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local.

Dado que desde la Dirección General de Gestión y Vigilancia de la Circulación se están tramitando las autorizaciones por inscripción en el registro propone, en relación con la competencia antes mencionada, una modificación del artículo 12, del Epígrafe C) Reserva de espacio del dominio público local para aparcamiento exclusivo de vehículos o para su ocupación con otro tipo de maquinaria, equipos, casetas y otros elementos, de la actual Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local con el objeto de que se incluya un epígrafe de reserva de espacio a favor de entidades inscritas en el Registro municipal de empresas de mudanzas, que dispongan de autorización anual para la prestación del servicio de mudanzas.



agencia tributaria
madrid

En relación con la normativa aplicable al estudio económico financiero hay que recoger que el artículo 24.1 del TRLRHL, señala que:

«El importe de las tasas previstas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local se fijará de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Con carácter general, tomando como referencia el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público. A tal fin, las ordenanzas fiscales podrán señalar en cada caso, atendiendo a la naturaleza específica de la utilización privativa o del aprovechamiento especial de que se trate, los criterios y parámetros que permitan definir el valor de mercado de la utilidad derivada...»

El artículo 25 del TRLRHL, por su parte, dispone que *«los acuerdos de establecimiento de tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público, o para financiar total o parcialmente los nuevos servicios, deberán adoptarse a la vista de informes técnico-económicos en los que se ponga de manifiesto el valor de mercado o la previsible cobertura del coste de aquellos, respectivamente. Dicho informe se incorporará al expediente para la adopción del correspondiente acuerdo».*

La normativa impone, por tanto, la obligación de elaborar el informe técnico-económico cuando se establece una nueva tasa o se modifican las cuantías de las tasas existentes, de tal forma que quede garantizado que dichos importes no superan el valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento si los bienes afectados no fuesen de dominio público.

Como se recoge en el tomo I *Metodología General* del libro I *Informe Técnico-Económico de Costes y Rendimientos de las Tasas y Precios Públicos Municipales 2018*⁷, la norma deja que sea cada Administración quien decida los criterios y parámetros que le permitan definir el valor de mercado de la utilidad derivada de este tipo de aprovechamientos que por definición está fuera del valor de mercado, por lo que en este estudio la metodología utilizada es la que se recoge en las páginas siguientes.

⁷ Este documento se encuentra adjunto al expediente relativo a la propuesta de modificación del Acuerdo Plenario de establecimiento de los Precios Públicos del Programa de Actividades Deportivas en la Nieve, de la Dirección General de Deportes, para el ejercicio 2018, de donde, si se precisa, habrá que sacar copia debidamente autenticada para su inclusión en este expediente.



A fin de dar cumplimiento al mandato, el presente informe tiene por objeto presentar el desarrollo y planteamientos que se han seguido para establecer la tasa por la utilidad privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local por la Reserva de espacio a favor de entidades inscritas en el Registro municipal de empresas de mudanzas, que dispongan de autorización anual para la prestación del servicio de mudanzas.

Así el procedimiento que se ha seguido ha sido:

- 5º. Determinar el valor de la utilidad derivada del aprovechamiento.
- 6º. Estudio de la tarifa propuesta y su referencia al mercado.
- 7º. Estimar los ingresos que aportará la tasa en el año 2018.

1. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE LA UTILIDAD

La Ordenanza Reguladora de la Prestación de los Servicios de Mudanzas, de 30 de septiembre de 1992, regula en su artículo 6 las condiciones generales de las operaciones de mudanzas:

«Artículo 6.- Las operaciones de mudanzas se efectuarán con arreglo a las condiciones generales siguientes:

1.ª Se colocarán por la empresa que pretenda realizar la mudanza señales portátiles de estacionamiento prohibido con cuarenta y ocho horas de antelación, como mínimo, con objeto de reservar espacio suficiente para el correcto aparcamiento de los vehículos que intervengan en la misma.

En las señales mencionadas se colocará un aviso en el que se especificará el día de la ejecución del servicio y la hora de su comienzo, y en el dorso de la señal figurará la razón social de la empresa, domicilio y número que se le haya asignado en el Registro municipal, en el supuesto de figurar incluida en el mismo.

2.ª No podrán realizarse operaciones de mudanzas con el vehículo estacionado en doble fila.



agencia tributaria
madrid

3.^a Las operaciones se ajustarán en cuanto a señalización se refiere a la establecida en la ordenanza reguladora de la señalización y balizamiento de las ocupaciones de las vías públicas por la realización de obras y trabajos.

4.^a La realización de la mudanza se compatibilizará con el mantenimiento del tránsito de vehículos.

5.^a Se adoptarán las medidas necesarias para evitar daños a las personas o a las cosas, acotando el perímetro en el que pudiera existir algún peligro para el viandante, canalizando en este caso el tránsito de peatones.

Las delimitaciones podrán realizarse con vallas o cintas indicadoras a una altura de un metro sobre el suelo.

6.^a En tanto duren las operaciones de mudanza, la autorización especial deberá colocarse en lugar visible en el parabrisas del vehículo.

7.^a Cuando para la realización de la mudanza sea preciso estacionar el vehículo en lugar prohibido, se solicitará la autorización especial a que se refiere el artículo siguiente».

En consecuencia, a las empresas de mudanzas, en general, y a las que cuentan con una autorización anual, en particular, se les reserva una zona de estacionamiento en la vía pública adecuada a las condiciones de cada servicio de mudanza. Esta reserva les confiere una prioridad de uso en un bien que es del dominio público.

1.1.- Determinación de la superficie del dominio público utilizada

Con el fin de valorar exclusivamente el dominio público ocupado por los servicios de mudanzas se estima, a continuación, una superficie de ocupación por cada servicio.

Para determinar la superficie del aprovechamiento se considera establecer la misma adoptando un criterio conservador, en 14,25 metros cuadrados. Para ello se tiene en cuenta que el artículo 7.5.10 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 17 de abril de 1997 define la dimensión mínima de la plaza de aparcamiento para vehículos industriales ligeros, medida entre ejes de marcas perimetrales delimitadoras de las plazas, con unas medidas de quinientos setenta (570) centímetros de longitud por doscientos cincuenta (250) centímetros de anchura, por lo que, al menos, esta será la superficie de viario que se necesitará para efectuar una mudanza.



1.2.- Estimación del valor derivado de la utilidad del aprovechamiento

La primera cuestión a resolver a la hora de determinar el importe de las tasas por utilización privativa y aprovechamientos especiales constituidos en el suelo, subsuelo o vuelo de la vía pública, es establecer el criterio para estimar el valor de mercado definido como el valor derivado de la utilidad del aprovechamiento.

Como punto de partida, acudimos al valor del suelo urbano sin distinción por categorías fiscales de las calles porque este no es un elemento relevante respecto a las condiciones de la prestación del servicio de mudanzas.

En este sentido, la Subdirección General de Inspección Tributaria y Coordinación Catastral, emitió con fecha 7 de febrero de 2017 informe por el que se estima que el valor de mercado del suelo en Madrid en 2017 es de 1.753 €/m², que figura como Anexo a este informe. Este valor de mercado del suelo ha sido obtenido una vez conocido del valor catastral medio del suelo urbano en el municipio de Madrid, el cual ha sido certificado por la Gerencia Regional del Catastro de Madrid. A partir de este valor catastral se obtiene el valor del suelo de la ciudad por la aplicación del coeficiente RM previsto en la 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.

Así determinado el valor de mercado del metro cuadrado de suelo, calcularemos el valor de la utilidad normal derivada de su aprovechamiento.

Dicha utilidad se obtendrá de la aplicación, al valor del suelo, del tipo del interés legal del dinero, fijado en el 3 por ciento por la disposición adicional cuadragésima cuarta de la Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017, por cuanto se considera que es una medida adecuada para calcular la retribución del capital necesario para adquirir un determinado suelo y en definitiva para calcular la rentabilidad de éste, y además es un parámetro aceptado por los Tribunales. De hecho, la sentencia n.º 1717 de 3 de diciembre de 2009, del Tribunal Superior de Justicia 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 del dinero y abandonando el criterio*



agencia tributaria
madrid

anterior del interés de demora de las deudas tributarias. La Sección entiende que el nuevo parámetro es aceptable...».

Por ello, el valor de la utilidad normal derivada, por metro cuadrado es de 52,59 euros:

$$1.753 \text{ €/m}^2 \times 3 \% = 52,59 \text{ €/m}^2$$

Podemos estimar que el valor de la utilidad por el aprovechamiento de 14,25 metros cuadrados de dominio público local es de 749,41 €:

$$52,59 \text{ €/m}^2 \times 14,25 \text{ m}^2 = 749,41 \text{ €}$$

Por otra parte, esta utilización de la vía pública conlleva, además, un aprovechamiento económico por parte de las empresas de mudanzas, que podemos identificar como una intensidad de uso distinta y superior a la que se realiza sobre el dominio público con carácter general. Como se indica en el informe elaborado por la Subdirección General de Inspección Tributaria y Coordinación Catastral en relación con la modificación del Índice Fiscal de Calles del año 2017⁸, «se debe evaluar la utilidad que el particular obtiene de esa utilización privativa o aprovechamiento especial, que es un uso distinto del característico de dominio público. Hay que tener en cuenta que en la tasa no se considera el suelo en sí mismo, sino que hay que tener en cuenta el rendimiento que un particular obtiene de ese suelo, por lo que para determinar el valor del suelo en este contexto se deben utilizar los valores equivalentes de los usos susceptibles de aprovechamiento privado, que son los usos lucrativos, frente a los usos dotacionales que son los que se referirían a los usos propios y generales del suelo de dominio público, susceptible de ser utilizado por cualquier persona».

Es por ello que, para poder considerar la intensidad del uso del dominio público local que se hace por el aprovechamiento del suelo con mudanzas sobre el valor de la

⁸ En el expediente de modificación de la Ordenanza Fiscal General de Gestión, Recaudación e Inspección, para 2017, se encuentra incorporado el estudio completo de la Subdirección General de Inspección Tributaria y Coordinación Catastral, realizado como consecuencia de la aprobación de un nuevo Índice Fiscal de Calles para la ciudad de Madrid, de donde, si se precisa, se podrá sacar fotocopia debidamente autenticada.



agencia tributaria
madrid

utilidad normal del suelo, determinado anteriormente, se ha de acudir a algún método indiciario de la actividad. En este sentido, se aprecia que los coeficientes de situación contemplados en la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) vigente para el año 2017, ponderan el uso comercial, por lo que aplicando estos a la utilidad normal del suelo se estima el valor de comercio o mercado por la utilización especial del dominio público en el uso para mudanzas.

Los coeficientes citados se establecen diferenciados para cada categoría de calle, por lo que para llevar a cabo la estimación del valor en el mercado del suelo ocupado se ponderan los coeficientes del IAE con el número de direcciones oficiales de calle de cada categoría fiscal que existen en el municipio de Madrid en el año 2017.

Tabla 1. Coeficientes de situación ponderados

CATEGORÍA FISCAL	DIRECCIONES OFICIALES 2017 (A)	COEFICIENTE DE SITUACION DEL IAE (B)	COEFICIENTE DE SITUACION PONDERADO (A) X (B)
1ª	5.102	3,80	19.387,60
2ª	11.705	3,70	43.308,50
3ª	20.124	3,28	66.006,72
4ª	41.650	2,86	119.119,00
5ª	45.427	2,49	113.113,23
6ª	51.150	2,17	110.995,50
7ª	13.868	1,79	24.823,72
8ª	7.709	1,55	11.948,95
9ª	5.451	1,34	7.304,34
TOTALES	202.186		516.007,56

Fuente: Elaboración propia

Dividiendo el valor total del coeficiente de situación ponderado entre el número total de direcciones oficiales, obtenemos el coeficiente de situación medio para la ciudad de Madrid:

$$\frac{\text{Total Coeficientes de situación ponderado}}{\text{Total Direcciones oficiales}} = \frac{516.007,56}{202.186} = 2,55$$



agencia tributaria
madrid

Aplicando este coeficiente al valor de la utilidad normal obtenida anteriormente, se obtiene que el valor de la utilidad derivada del aprovechamiento especial del dominio público local por mudanzas es de **1.911,00 euros** por metro cuadrado:

$$749,41 \text{ € (valor de la ocupación normal)} \times 2,55 \text{ (coeficiente medio de situación por actividad)} = \mathbf{1.911,00 \text{ €}}$$

El valor de la utilidad obtenida a partir del valor de mercado del suelo corregido por los indicadores de actividad económica se ha considerado como punto de referencia para poner de manifiesto el valor de mercado de la utilización de la vía pública por las empresas de mudanzas.

2. TARIFA PROPUESTA Y REFERENCIA AL MERCADO

La Dirección General de Gestión y Vigilancia de la Circulación, propone la tarifa anual de 378,00 euros por vehículo. El objetivo de la modificación de la Ordenanza es homogeneizar el tratamiento fiscal de las empresas que prestan el servicio de mudanzas.

El artículo 24.1.a del TRLRHL exige que las cuotas tributarias en las tasas por utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local deben fijarse tomando como referencia el valor de mercado, por lo que vamos a efectuar las comprobaciones pertinentes a fin de garantizar que este principio se cumple, es decir, que la tarifa propuesta no sobrepasa la referencia al valor de mercado obtenida en el apartado anterior.

Tabla 2. Referencia al mercado

TARIFA PROPUESTA (A)	VALOR ESTIMATIVO DEL MERCADO (B)	REFERENCIA AL MERCADO (A) / (B)
378,00 €	1.911,00 €	19,78 %

Fuente: Elaboración propia

En la tabla se observa que la tarifa propuesta no sobrepasa la referencia obtenida en la estimación del valor de la utilidad que se considera el valor estimativo del mercado, dando, en consecuencia, cumplimiento a lo establecido en el artículo 24.1 del TRLRHL.



3. ESTIMACIÓN DE INGRESOS DE LA TASA PARA 2018

Teniendo en cuenta que, según la información facilitada por la Dirección General de Gestión y Vigilancia de la Circulación, el número de autorizaciones anuales suele estar en el entorno de las 800, el importe estimado a recaudar en el año 2018 es de **302.400,00 euros**, tal y como se recoge en la tabla siguiente.

Tabla 3. Estimación de ingresos de la tasa en el año 2018

Autorizaciones anuales (A)	Tarifa anual (B)	Estimación Ingresos (A x B)
800	378,00 €	302.400,00 €

Fuente: Elaboración propia

Madrid, 10 de octubre de 2017

EL DIRECTOR



José Antonio Díaz de Cerio Villamayor

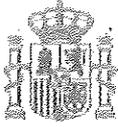


+m

agencia tributaria
madrid

ANEXO

INFORME SOBRE EL VALOR DEL SUELO EN LA CIUDAD DE MADRID



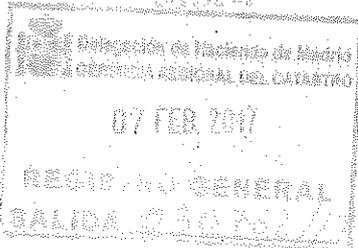
MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
Y HACIENDA DE MADRID

GERENCIA REGIONAL DEL
CATÁSTRO DE MADRID



OFICINA DE REG. AGENCIA TRIBUTARIA
ENTRADA/REGISTRO
Fecha: 20/02/2017 Hora: 09:09
Nº Anotación: 2017/168508
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 si respeta

Documento firmado con CSV por LUIS ANTONIO GARCIA ZARZA
CSV: GANCBZMPZETBAAK (consultar en https://www.sedelectronica.gob.es) Fecha de firma: 07/02/2017



CORREO ELECTRÓNICO
gerencia.madrid@catastro.madrid.es

C/ GUZMÁN EL BUENO, 139
28003 MADRID
TEL: 91 545 00 20 / 21
FAX: 91 545 07 77



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y FUNCIÓN PÚBLICA

DELEGACIÓN DE ECONOMÍA
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: GRUICAR0YFZ05R7394K (verifique en https://www.sede.sede.gob.es) Fecha de firma: 07/02/2017



CORREO ELECTRÓNICO
gerencia.madrid@catastro.madrid.es

C/ GUZMÁN EL BUENO, 130
28031 MADRID
TEL. 91 545 06 20 / 21
FAX. 91 545 07 77



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 completa y actualizada 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 *Regulado de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004 de 5 de marzo)*, de las *Normas Técnicas de Valoración y el Cauder Mayor de Valores del Suelo*, de los *Lineamientos para determinar el Valor Catastral de las Finces Inmuebles de Naturaleza Urbana (RD 1020/1993 de 25 de junio)* y en el resto de documentos de referencia asociados.

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 mayo 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 ajustar 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 Comité 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 ante efectos el 1 de enero de 2017, la *Referencia al Mercado (RM)* en el conjunto del municipio se mantendrá en el 0,5 previsto Orden de 14 de octubre de 1998 del Ministerio de Economía y Hacienda, *sobre aprobación del cambio 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 Comité Regional del Catastro que se adjunta.

Valor catastral total del suelo de los inmuebles urbanos de Madrid	204.545.994.816,67 €
Superficie de suelo de las parcelas de los inmuebles urbanos	233.367.435 m ²
Valor catastral de suelo por m ²	876,50 €



Ministerio de Economía y Finanzas

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 $(\text{valor de mercado} \times RM = \text{valor catastral})$ para obtener el valor de mercado de suelo se aplica $(\text{valor de mercado} = \text{valor catastral} / RM)$ obteniéndose las siguientes resultados:

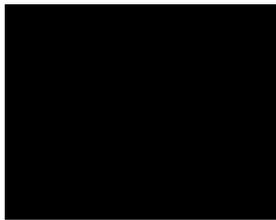
Valor de mercado total de terreno	400.000.000.000,00 €
Importe de costo de los terrenos de las fundaciones religiosas	200.000.000,00 €
Valor de mercado de suelo por m ²	1.951,00 €

Madrid, a 14 de febrero de 2017

El Jefe de Opa: Tratamiento de Informaciones
Apoyo tributario y de Inspección



La Jefa de Servicio de Planificación, Coordinación
e Inspección Catastral



2463