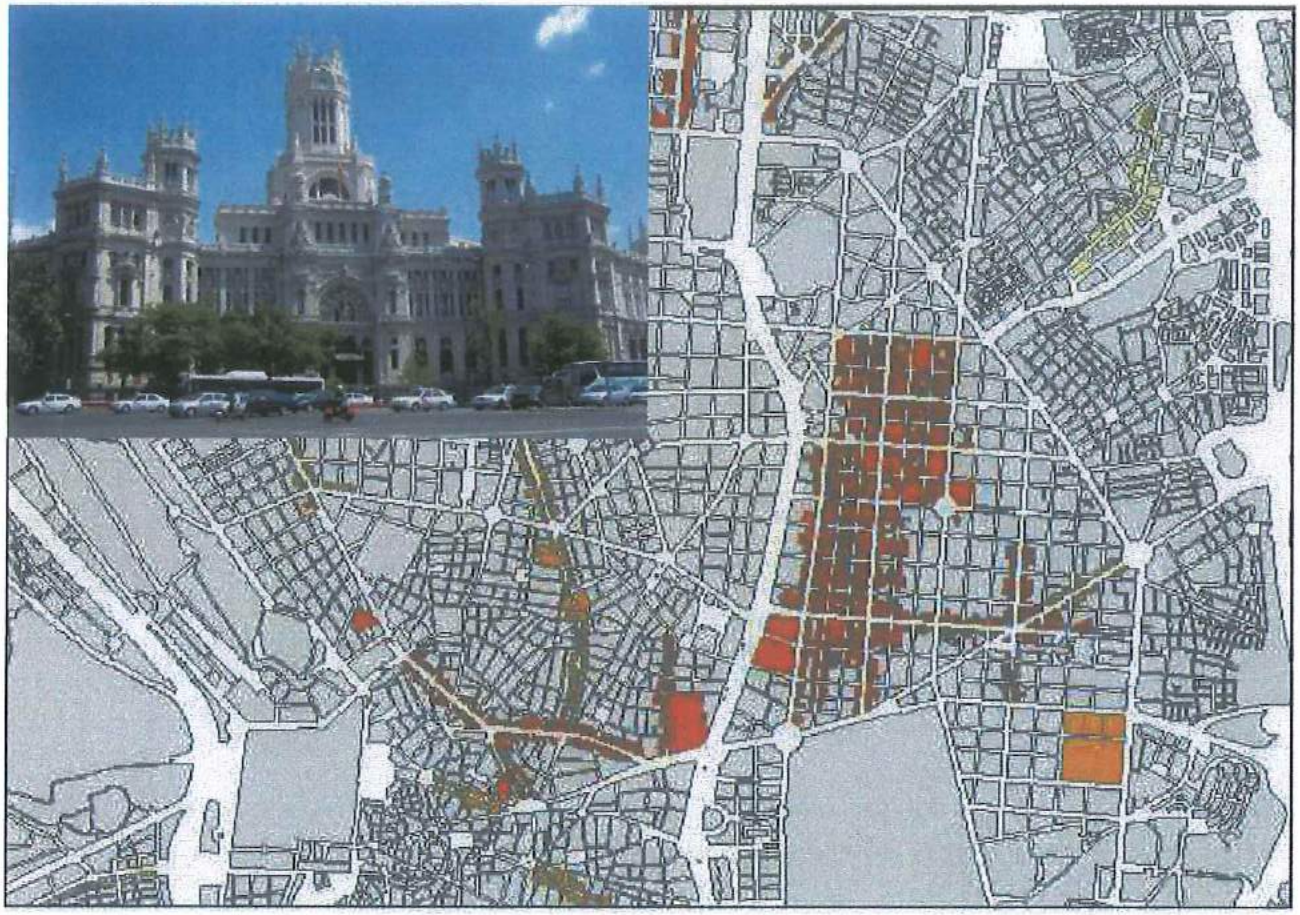
agencia tributaria
madrid

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INSPECCIÓN TRIBUTARIA Y COORDINACIÓN CATASTRAL.



INFORME TÉCNICO – ECONOMICO PARA LA PROPUESTA DE ÍNDICE FISCAL DE CALLES PARA 2017 Y DETERMINACIÓN DEL VALOR DE SUELO

agencia tributaria madrid

INDICE:

INFORME TÉCNICO-ECONÓMICO PARA LA PROPUESTA DE ÍNDICE FISCAL DE CALLES PARA 2017, Y DETERMINACIÓN DEL VALOR DE SUELO

MEMORIA. ESTUDIO TÉCNICO

ANEXO. CARTOGRAFÍA

- PLANO DE CATEGORIAS FISCALES
- PLANO DE VALORES DE ZONA

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INSPECCIÓN TRIBUTARIA
Y COORDINACIÓN CATASTRAL

agencia tributaria madrid

Calle Sacramento 9, 28005 – Madrid; T: 914 800 153

MEMORIA

INFORME TECNICO-ECONOMICO PARA LA PROPUESTA DE INDICE FISCAL DE CALLES PARA 2017, Y DETERMINACIÓN DEL VALOR DE SUELO.

1. INTRODUCCIÓN 2
1.1. CONTEXTO DE UTILIZACIÓN DEL ÍNDICE FISCAL 2
1.2. VALOR DE SUELO REPRESENTATIVO DE CATEGORÍA EN EL ÍNDICE FISCAL DE CALLES DE 2017 2
2. MOTIVACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL ÍNDICE FISCAL DE CALLES PARA 2017 3
3. UTILIZACIÓN DE LAS PONENCIAS DE VALORES EN EL ÍNDICE FISCAL DE CALLES PARA 2017 4
3.1. PONENCIA DE VALORES TOTAL DE MADRID DE 2011 5
3.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN PONENCIA TOTAL 2011 (DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO) 6
3.2. PONENCIA PARCIAL DE 2013 7
3.3. PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO 2015 7
3.4. PONENCIA PARCIAL DE VALORES DE 2016 7
4. MODELO DE VALORACIÓN CATASTRAL DEL SUELO 8
4.1. NORMA GENERAL: VALORACIÓN POR REPERCUSIÓN 8
4.2. VALOR DEL SUELO APLICANDO UN VALOR UNITARIO POR M^2 DE PARCELA 8
4.3. DIVISIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE MADRID EN ZONAS DE VALOR Y POLÍGONOS DE VALORACIÓN 8
5. METODOLOGÍA PARA LA DELIMITACIÓN DE CATEGORÍAS FISCALES Y VALORES REPRESENTATIVOS 9
5.1. FORMA DE CÁLCULO DE LOS VALORES DE ZONA 9
5.1.1. VALOR DE SUELO DE PARCELA A EFECTOS DEL IFC 10
5.1.2. VALOR DE REPERCUSIÓN 10
5.1.3. VALOR DE SUELO PARA IFC EN ZONAS VALORADAS CATASTRALMENTE POR UNITARIO DE SUELO 12
5.1.4. APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES REDUCTORES DE LA PONENCIA PARCIAL DE 2016 12
5.2. DETERMINACIÓN DE VALORES E INTERVALOS DE VALOR DE CADA CATEGORÍA 13
5.3. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LOS INTERVALOS DE VALOR A LAS DIRECCIONES OFICIALES 14
5.4. AMPLIACIÓN DEL ÍNDICE FISCAL DE CALLES AL RESTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL 15
5.4.1. SUELO URBANO NO URBANIZADO 15
5.4.2. COMPLEJO AEROPORTUARIO ADOLFO SUAREZ 16
5.4.3. VALOR REPRESENTATIVO DE ZONA Y ASIGNACIÓN DE CATEGORÍA 16
5.4.4. SUELO RÚSTICO Y RESTO DE BIENES INMUEBLES DE CARACTERÍSTICAS ESPECIALES 17
6. GENERACIÓN DEL DOCUMENTO TRAMERO DEL ÍNDICE FISCAL DE CALLES 18
7. ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN DEL ÍNDICE FISCAL DE CALLES 18

ÍNDICE FISCAL DE CALLES PARA 2017

1. Introducción

El Índice Fiscal del Calles es el documento en el que se fijan las categorías de cada calle o tramo de calle del municipio según su relevancia económica. Es una herramienta fundamentalmente tributaria, cuya principal referencia jurídica es la regulación del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), en concreto, en la posibilidad que tienen los Ayuntamientos de establecer un coeficiente "que pondere la situación física del local dentro de cada término municipal, atendiendo a la categoría de la calle en que radique" (este coeficiente de situación se regula en el art. 87 del Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, RDL 2/2004, de 5 de marzo).

1.1. Contexto de utilización del Índice Fiscal

En esta revisión del Índice Fiscal de Calles la asignación de categoría fiscal se fija en función del valor de suelo de las distintas zonas del municipio y conforme a unos intervalos de valor que delimitan cada categoría fiscal. Estos valores e intervalos se determinan mediante la metodología que se detallará más adelante y que se fundamenta en la información catastral del municipio de Madrid, tanto en lo relativo a superficies y usos de solares y edificios, como en la información de valores y en la delimitación de zonas de valor derivadas de las ponencias de valores catastrales vigentes en la actualidad.

Como consecuencia de la metodología empleada, el Índice Fiscal de Calles para 2017 también incluye un valor representativo de cada categoría fiscal susceptible de ser utilizado, si así lo prevé la ordenanza correspondiente, en las tasas por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local o en cualquier otro tributo a actividad administrativa en los que pueda ser relevante la división del municipio en nueve categorías o el valor representativo genérico de cada categoría.

1.2. Valor de suelo representativo de categoría en el Índice Fiscal de Calles de 2017

En el cálculo del valor asociado a cada categoría se tendrán en cuenta, fundamentalmente, los usos catastrales de tipo lucrativo: residencial, comercial, oficinas, turístico e industrial, 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.

Este valor por categoría es adecuado para establecer la jerarquía de las nueve categorías a efectos de IAE, pero también puede ser útil para las tasas por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, sin que exista contradicción entre el hecho de determinar al valor de categoría utilizando los valores lucrativos de suelo, con el hecho de que la posible tasa se refiera a suelos de dominio público. Esto es así porque la realización del hecho imponible de una tasa de este tipo implica que una determinada persona física o jurídica, él y solo él, ejerce una actividad o puede utilizar una parte delimitada de suelo de dominio público para su propia y exclusiva utilidad. Para la exacción de la tasa, por tanto, 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.

En este sentido, el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las de Haciendas Locales (RDL 2/2004 de 9 de marzo), en el artículo 24, donde se refiere a la cuota tributaria en las tasas por utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, establece:

1. *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.*

Por lo que la propia legislación establece que las cuantías de este tipo de tasas deben estar referidas al mercado como si los bienes no estuvieran afectados al dominio público, por tanto, para la elaboración del Índice Fiscal de Calles, se han considerado los usos lucrativos, cuyos valores están referidos al mercado inmobiliario.

2. Motivación de la actualización del Índice Fiscal de Calles para 2017

El Índice Fiscal actual se encuentra vigente desde 2009, habiéndose desarrollado los trabajos para su realización durante 2008. En dicho Índice se calcularon unos valores representativos de categoría que se han actualizado cada año en función del Índice General de Precios de Vivienda del Ministerio de Fomento (que fue hasta 2010 Ministerio de la Vivienda), y en el último ejercicio el del Instituto Nacional de Estadística. Estas actualizaciones han permitido mantener la correlación entre los valores del Índice Fiscal y la evolución del mercado inmobiliario, pero en los siete años trascurridos desde su aprobación se han producido importantes disminuciones del valor de los inmuebles que has sido más intensas en unos barrios que en otros, lo que aconseja analizar la situación actual de los valores de mercado del suelo y hacer la modificaciones oportunas al Índice Fiscal del Calles.

Por otro lado, para realizar un índice fiscal que permita jerarquizar adecuadamente las categorías fiscales para el IAE y determinar unos valores de suelo adecuados para la exacción de tasas u otros tributos; es necesario realizar un análisis del mercado inmobiliario que incluya toda el área urbana de la ciudad y todos los usos relevantes. Realizar un estudio de mercado de tal envergadura es complejo y requiere un estudio pormenorizado, por zonas de valor homogéneo, de los diferentes usos de los inmuebles, no solo residencial sino también comercial, terciario, industrial etc.

En este sentido se da la circunstancia de que la Gerencia Regional del Catastro de Madrid ha realizado en 2016 un estudio sobre la evolución de los valores de mercado en la ciudad de Madrid para determinar en qué zonas se había producido una variación sustancial del valor de los inmuebles desde 2012 hasta 2016, que supusiera la falta de concordancia entre los valores catastrales y los precios de mercado. Como consecuencia de este estudio dicha Gerencia del Catastro ha realizado un Ponencia de Valores Parcial para ajustar los valores catastrales de determinados barrios de Madrid mediante la aplicación de coeficientes reductores. Esto implica, conforme al estudio realizado por la Gerencia del Catastro, que los valores recogidos en la Ponencia de Valores Total aprobada en 2011, con las correcciones introducidas por la

Ponencia Parcial de 2016, se corresponden con la realidad actual del mercado inmobiliario. Además estas ponencias de valores han sido realizadas por una administración pública entre cuyas funciones se encuentra la realización de valoraciones catastrales, lo que supone una garantía en los trabajos realizados.

Ambas circunstancias: el tiempo transcurrido desde la realización del último IFC y la disponibilidad de un conjunto de información sobre valores referido a todo Madrid y a todos los usos (las ponencias de valores catastrales vigentes), justifican la actualización del IFC para el ejercicio 2017

3. Utilización de las Ponencias de Valores en el Índice Fiscal de Calles para 2017

Como ya se ha dicho la fuente fundamental de información para la elaboración del IFC para 2017 y para determinar los valores representativos de cada categoría es la información de las ponencias de valores catastrales vigentes en la actualidad. El origen de esta información es el Procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General (revisión catastral) del municipio de Madrid, realizado por la Gerencia Regional del Catastro y que surtió efectos el 1 de enero de 2012.

En 2011, con anterioridad al procedimiento de valoración mencionado, se aprobó una Ponencia de Valores Total que establece el marco básico de valoración del municipio de Madrid y que incluye entre su documentación unos mapas de polígonos de valoración y mapas de zonas de valor. Por dicha ponencia se aprueban los valores asociados a cada zona de valor, valores que se fijan en base a un estudio de mercado realizado por la Gerencia del Catastro de Madrid con apoyo de una empresa del sector.

Esta delimitación de polígonos y zonas de valor, y sus valores asociados, son la base sobre la que se elabora el IFC para 2017.

Con posterioridad se han producido varios procedimientos simplificados de valoración y ponencias parciales de valores, que se detallan más adelante, que han introducido cambios puntuales en la valoración catastral de Madrid.

Las ponencias de valores se regulan en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLCI), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en los artículos 25, 26 y 27, configurándose una ponencia como el documento que recoge "los criterios, módulos de valoración, planeamiento urbanístico y demás elementos precisos para llevar a cabo la determinación del valor catastral, y se ajustará a las directrices dictadas para la coordinación de valores" (artículo 25.1)

Por otro lado el artículo 23.2 del mismo Texto Refundido y la Norma 3 del RD 1020/1993, de 25 de junio (BOE de 22 de julio) *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 de naturaleza urbana*, establecen que para el cálculo de valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado sin que pueda superar éste. En este sentido, por OM de 14 de octubre de 1998 (BOE de 20 de octubre) se establece un coeficiente de referencia al mercado (RM) de 0,5, que se aplica al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales, lo que implica que los valores contenidos en los documentos de ponencia se refieren al mercado sin ninguna corrección.

Tanto la Ponencia de Valores Total de 2011, como la Parcial de 2016, se fundamentan en estudios de mercado realizados por la Gerencia de Catastro para los distintos usos, cuya sistematización en las distintas ponencias de valores constituye, en el momento actual y una vez aplicadas las correcciones de valor previstas en la Ponencia de Valores Parcial de 2016, el conjunto de información más completo y actualizado sobre valores de suelo en el municipio de Madrid.

Las ponencias de valores catastrales que se encuentran vigentes en la actualidad, y cuya información se ha tenido en cuenta para la redacción del IFC para 2017, son las siguientes:

La información vigente de todas las ponencias que se han aprobado para la ciudad de Madrid se encuentra disponible en el portal del Catastro (http://www.catastro.minhap.es), incluyendo los documentos de la ponencia de 2011, la cartografía digital de las zonas de valor, la tabla con la relación de los polígonos de valoración y la de las zona de valor con los distintos valores por uso aplicables.

3.1. Ponencia de Valores Total de Madrid de 2011

La Ponencia de Valores Total de Madrid fue aprobada el 20 de junio de 2011 por resolución del Director General del Catastro (BOCM n.º 145, de 21 de junio), con informe favorable de la Junta Técnica de Coordinación Inmobiliaria, que acordó en sesión de 2 de mayo de 2011 que dicha ponencia era conforme a los criterios de coordinación establecidos por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria.

El contenido de la Ponencia de Valores Total de Madrid, al que se hacen múltiples referencias en este informe, tiene la siguiente estructura (en cursiva se incluye un comentario sobre los distintos documentos):

Documento 1. Memoria, criterios de valoración y listado de zonas de valor

- Capítulo 1. Memoria
- Capítulo 2. Criterios valorativos
- Capítulo 3. Listado zonas de valor

Este documento incluye la parte normativa de la ponencia de valores, de aplicación directa a la valoración de los bienes inmuebles, tanto en el Procedimiento de Valoración Colectiva de Carácter General, como en las valoraciones individualizadas que se produzcan mientras se encuentre vigente.

Documento 2. Análisis y conclusiones del estudio del mercado inmobiliario

En este documento se incluyen, tal y como se pone de manifiesto en la introducción "los análisis y conclusiones de los estudios de mercado inmobiliario que han servido de base para la redacción de la ponencia de valores". También dice "estos resultados deben tomarse como meramente descriptivos: los datos completos se encuentran en el estudio de mercado origen y en ningún modo vinculan la asignación individualizada de los valores catastrales".

Documento 3. Catálogo de tipologías constructivas

Documento 4. Cartografía

Los documentos 3 y 4 contienen información auxiliar para la mejor interpretación de los criterios de valoración o la propia Ponencia de Valores.

No es parte de la Ponencia de Valores, pero sí se ha empleado en su elaboración un completo estudio de mercado realizado por la Gerencia Regional del Catastro con el apoyo de una empresa del sector, que se fundamenta en las muestras que se relacionan en el punto 2.7.2 del Documento 2, sobre las cuales se ha realizado una comparación entre el valor de mercado y el valor catastral resultante de la aplicación de la ponencia para verificar que efectivamente la referencia mercado no supera el 0,5.

Los criterios para la elaboración de las ponencias de valores por la Dirección General del son los siguientes:

- Se establecen unas zonas de valor a nivel municipal dentro de un rango más amplio de ámbito nacional, compuesto por sesenta tramos, sustituyendo el concepto anterior de "calle-tramo" por el de "zona de valor", como reflejo de la estructura de valores del suelo del territorio.

- Homogeneizan la aplicación de determinados criterios contenidos en la normativa vigente.
- Escalonan los valores de suelo en categorías de "zonas de valor", que permiten la comparación entre distintas ciudades del territorio y la obtención de listados de valores homogéneos y de sencilla interpretación.

Los criterios para la determinación de las zonas de valor que establece la ponencia de valores son los siguientes:

- Las zonas de valor son el ámbito espacial de aplicación de los valores definidos en la ponencia.
- Estas zonas de valor están representadas gráficamente en la cartografía de la ponencia, y se les asigna un código que permite la consulta de los valores en el listado de valores de la ponencia.
- Existen zonas con valores de repercusión por usos y zonas de valor con valores unitarios.
- Una zona de valor puede ser discontinua y puede extender su ámbito a más de un polígono de la ponencia.
- Los valores de los distintos usos en cada zona de valor coinciden con uno de los escalones de la jerarquía de valores fijada por la Dirección General del Catastro, calculados en relación al módulo de valor M, para la determinación de los valores de suelo y construcción de los bienes inmuebles de naturaleza urbana en las valoraciones catastrales, fijado por la orden EHA/1213/2005, de 26 de abril.

La codificación de las zonas de valor que establece la ponencia es la siguiente:

- Las zonas de valor de repercusión comienzan por una "R" (Repercusión), los dos siguientes dígitos se corresponden con la jerarquía de la zona de valor, existirá un cuarto carácter (una letra) en el caso de que existan diferentes combinaciones de los usos no residenciales.
- Las zonas de valor de unitario comienzan por una "U" (Unitario), los dos siguientes dígitos se corresponderán con la jerarquía de la zona de valor de unitario.
- Las zonas de valor de suelo urbanizable, comienzan por una "P", se añade una "R" o una "U", según se vaya a valorar la zona por repercusión o por unitario una vez desarrollada, los dos siguientes dígitos se corresponden con la jerarquía de la zona de valor. Contienen los valores necesarios para valorar las diferentes fases del desarrollo urbanístico, por un lado el valor unitario inicial del suelo bruto y por otro los valores a aplicar una vez desarrollado el suelo urbanizable.

3.1.1. Ámbito de aplicación Ponencia Total 2011 (Delimitación de Suelo Urbano)

La Ponencia de Valores total de Madrid 2011, contiene un mapa temático con la "Delimitación del Suelo de Naturaleza Urbana", en el Documento 4, que, conforme al Plan General de Ordenación Urbana de 17 de abril de 1997, incluye:

- Suelo urbano: Incluye las áreas delimitadas en el plan general con los siguientes conceptos: el suelo urbanizable incorporado UZI, el suelo urbanizable programado UZP, del 1º, 2º, y 3º cuatrienio,
- Suelo urbanizable: el suelo urbanizable con plan parcial aprobado pero sin proyecto de urbanización y/o reparcelación.

El suelo incluido en la Delimitación del Suelo Urbano catastral está dividido en Polígonos de Valoración determinados en la Ponencia de Valores total 2011.

3.2. Ponencia Parcial de 2013

Con efectos de 2014, fue aprobada por resolución del 13 de septiembre de 2013 del Gerente Regional del Catastro (publicada en el BOCM del 14 de septiembre de 2013, n.º 219).

Por esta Ponencia Parcial:

- Se incorpora a la delimitación de suelo urbano el suelo del sector US 4.10 – "Solana de Valdebebas", por haber sido clasificado como suelo urbanizable sectorizado, que conforme a la legislación catastral vigente en aquel momento tenía la consideración de suelo urbano a efectos catastrales.
- En sentido contrario, se extraen de la delimitación del suelo urbano, por haber sido clasificados como suelos no urbanizables:
  - El AOE.00.01 – "Valdegrulla"
  - Algunas zonas de suelo del UZP 3.01 – "Desarrollos del Este – Valdecarros"
- Asimismo se incorpora al suelo urbano determinadas zonas antes incluidas en el Bien de Características Especiales (BICE) del aeropuerto de Barajas, por haber sido modificado el Plan Director del complejo aeroportuario Madrid-Barajas.

3.3. Procedimiento simplificado 2015

Procedimiento que es consecuencia de las modificaciones introducidas en el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004, de 5 de marzo): art. 7, apartado 2, letra b); disposiciones transitorias segunda y séptima, y art. 30; sobre el tratamiento de los suelos urbanizables.

Se trata de un procedimiento simplificado de valoración de los suelos urbanizables afectados por el cambio normativo indicado, por el que pasan a ser valorados como suelo rústico los suelos urbanizables sin planeamiento de desarrollo. Afecta a los siguientes ámbitos:

- US 04.10 RP – "Solana de Valdebebas"
- AOE.00.03 – "Centro Logístico de Vicálvaro"

3.4. Ponencia Parcial de Valores de 2016

Esta Ponencia de Valores Parcial aprobada por resolución del Gerente Regional del Catastro de Madrid de 27 de junio de 2016, publicada por edicto en la Sede Electrónica del Catastro el 28 de junio de 2016.

Esta última ponencia es muy relevante ya que, como consecuencia de la realización por la Gerencia Regional del Catastro de un estudio de la evolución de los valores de mercado, implica la aplicación de unos coeficientes reductores a los valores catastrales de los inmuebles de determinados barrios de Madrid en los que la evolución del mercado inmobiliario desde el Procedimiento General de Valoración Colectiva de 2012 había supuesto que los valores catastrales se encontraban por encima de la referencia al mercado establecida en la propia Ponencia.

Aplicando estos coeficientes reductores se corrigen estos desequilibrios entre los valores catastrales y los valores de mercado y por lo tanto la información catastral sobre valores se encuentra ajustada a los precios del mercado inmobiliario.

4. Modelo de valoración catastral del suelo

4.1. Norma general: valoración por repercusión

La normativa catastral establece como forma general de determinar el valor catastral del suelo la valoración "por repercusión" (en la norma 9 – Valoración del suelo, del Real Decreto 1020/1993, *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*). Conforme a esta metodología el valor del suelo de una finca concreta se obtiene aplicando un valor por metro cuadrado a la superficie construida potencial que el planeamiento permite edificar en esa parcela, si es un solar sin construcción, o a la superficie realmente construida si es una parcela edificada.

Esta forma de valoración de suelo permite, a partir de los valores en venta obtenidos de los estudios del mercado inmobiliario, obtener los valores de suelo de un ámbito territorial concreto (el suelo de naturaleza urbana de un municipio en el caso de la valoración catastral), por aplicación del método residual. Conforme a este método, para obtener el valor de suelo de una finca concreta, se multiplica el valor de repercusión de la zona por la superficie construida real (edificabilidad materializada), o, si se trata de un solar, por la superficie construida potencial (edificabilidad prevista).

Además, el modelo de valor del producto inmobiliario en el ámbito catastral se fundamenta en la obtención del valor de suelo de repercusión por el método residual (conforme a la norma 16 – Modulación de los valores, del Real Decreto 1020/1993). Según dicho método el valor de un inmueble es consecuencia de la siguiente expresión: VV =1,40 [VR + VC] FL, en la que:

- VV= Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m^2 construido.
- VR= Valor de repercusión del suelo en euros/m^2 construido.
- VC= Valor de la construcción en euros/m^2 construido.
- FL= Factor de localización, que evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria.

4.2. Valor del suelo aplicando un valor unitario por m^2 de parcela

En determinadas zonas establecidas por la Ponencia, se podrá valorar el suelo "por unitario", esto es, aplicando un valor por metro cuadrado a la superficie total de la parcela. No obstante, la propia Ponencia de valores prevé que este tipo de fincas pueden ser valoradas por repercusión aplicando el valor de repercusión supletorio para cada uno de los usos, establecidos en la zona de valor asignada a cada polígono, que en caso de uso residencial será coincidente con el Valor de Repercusión Básico (VRB) del polígono.

En el caso de la Ponencia de Valores total de Madrid 2011, se podrá valorar por unitario el suelo destinado a urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar o el uso industrial en edificación abierta. No obstante, del análisis del mapa de zonas de valor de la Ponencia se deduce que la mayoría del suelo destinado a vivienda unifamiliar y todo el uso industrial se ha valorado por repercusión.

4.3. División del suelo del municipio de Madrid en zonas de valor y polígonos de valoración

La Ponencia de Valores de 2011, conforme a la norma 7 del RD 1020/1993, de 25 de junio ya mencionado, incluye la relación de polígonos de valoración en que se divide Madrid, a los que (en el apartado 2.2.3.1 a-) se asocia un Valor de Repercusión Básico (VRB) y un Valor Unitario Básico (VUB), que son "valores de

referencia de representan las circunstancias medias del polígono". En el mismo punto se establece que en cualquier caso se establecerá un VRB que tendrá carácter supletorio.

Los polígonos de valoración se relacionan en el apartado 2.2.1 del Documento 1 y en el plano correspondiente del Documento 4 de la Ponencia.

Por otro lado, el punto 2.2.2 "zonas de valor" establece la delimitación de zonas de valor que representan los ámbitos de aplicación de los valores en ellas determinados, que se relacionan en el apartado 3.1 del Documento 1, y se representan gráficamente en el plano correspondiente del Documento 4, de la Ponencia.

5. Metodología para la delimitación de categorías fiscales y valores representativos

En el IFC para 2017 la delimitación de las distintas categorías fiscales y el cálculo de los valores representativos de zona se fundamentan en los siguientes trabajos:

- En primer lugar determinar un valor de zona de las áreas delimitadas en el mapa de zonas de valor de la Ponencia de 2011 con las modificaciones introducidas por los procedimientos simplificados y ponencias parciales posteriores. Dicho valor se obtendrá realizando una valoración de las parcelas incluidas en el ámbito espacial de cada zona y obteniendo el valor medio ponderado por la superficie construida, real o potencial que interviene la determinación de dicho valor.
- A continuación se establecen unos intervalos de valores mínimos y máximos por cada categoría fiscal, en función de los cuales se fijará la categoría fiscal de cada zona y de las direcciones oficiales que se encuentren en la misma.

  Para establecer estos intervalos se tendrán en cuenta las direcciones oficiales aprobadas por el Ayuntamiento de Madrid de forma que la distribución de las categorías fiscales sea equilibrada, y que la número de direcciones oficiales de las categorías más altas (de la 1.ª a la 4.ª) sea igual, en la medida de los posible, a las categorías más bajas (de la 6.ª a la 9.ª).

5.1. Forma de cálculo de los valores de zona

En el mapa de Catastro de zonas de valor se delimitan 873 áreas distintas que se corresponden a las 635 zonas de valor de catastro, entendidas como conjunto de valores que se aplican en una zona concreta, por tanto una zona de valor puede corresponder a varias zonas delimitadas en el plano. Cada una de estas áreas son zonas homogéneas por sus usos, tipos de construcción, ocupación del suelo, valores, etc. que fueron delimitadas por los técnicos de catastro para la realización de la Ponencia de Valores de 2011 y fueron la base para la realización del estudio de mercado y la fijación de los valores catastrales de suelo por uso. A efectos de la realización del IFC para 2017, y dado que el valor de zona se obtendrá por media de valores ponderada con la superficie, se tendrán en cuenta todas las áreas distintas delimitadas para aumentar el grado de detalle en las operaciones que se realicen.

Además, a los efectos de realizar los cálculos para la fijación de los intervalos de valor que se describen más adelante, se tendrán en cuenta exclusivamente las zonas que se corresponden con el casco urbano consolidado, en los que existe un trazado urbano definido. Por tanto, no se tendrán en cuenta para la determinación de intervalos de valor para el IFC, las zonas en las que, estando dentro de la delimitación del suelo urbano, no se ha producido todavía la reparcelación urbanística y su estructura de propiedad se corresponde a las parcelas rústicas previas.

5.1.1. Valor de suelo de parcela a efectos del IFC

El valor de parcela para el IFC se obtiene de forma análoga a la valoración catastral, aplicando los criterios establecidos en la Ponencia de Valores de 2011 con determinadas particularidades derivadas del hecho de que en el Catastro el valor de una finca, ya sea suelo vacante o una construcción, se determina en función de las características propias de la finca y tiene carácter finalista, constituyendo la información económica de esa finca en concreto. En cambio, el valor que se calcula para el IFC es siempre de suelo y es un dato intermedio para obtener el valor genérico por m^2 de la zona en la que se encuentra.

Para realizar la valoración de las parcelas para el IFC se ha contado con una copia de la información catastral del municipio de Madrid suministrada por la Gerencia Regional del Catastro el 18 de julio de 2016, en la que figuran toda la información que interviene en la valoración catastral.

5.1.2. Valor de repercusión

La forma general de la valoración catastral es por repercusión, aplicando los valores por uso previstos a las superficies construidas potenciales o reales, tal y como se regula en la Ponencia de Valores de 2011:

- Los solares se valoran en función de la construcción potencial, aplicando los valores de repercusión por uso de la zona de valor a la superficie edificable prevista en el planeamiento y que figura en los sistemas de catastro en la tabla de urbanísticas.
- En parcelas edificadas se aplican dichos valores por uso a las superficies construidas de la finca, obteniéndose el valor de la parcela por la suma de los valores parciales de cada uso.

En el IFC, como ya se ha dicho, los valores de parcela calculados están orientados a la determinación de un valor representativo del suelo de una zona y no de una parcela concreta, por lo que en la valoración por repercusión para el IFC cuando se trata de un solar es igual que en catastro (conforma a la superficie potencial derivada del planeamiento urbanístico), pero cuando se trata de una finca construida se consideran las superficies de todos los usos que figuran en la base de datos de catastro referidos a esa finca con la salvedad de los usos de aparcamiento que se consideran de la siguiente forma:

- No se incluyen las superficies cuyo tipo de valor de ponencia es "garaje", que según la operativa catastral se corresponden a superficies que no consumen edificabilidad por estar situados, normalmente en plantas bajo la rasante. Hay que tener en cuenta que este uso, salvo excepciones, es auxiliar del uso principal del edificio, y que los valores que se le asignan son los más bajos dentro de una zona de valor, por lo que si se incluyeran en los cálculos para el IFC se podrían producir distorsiones en los valores finales, ya que se obtendrían valores más bajos en las zonas en las que hubiera más garajes, sin que esta diferencia de valor respondiera al funcionamiento del mercado inmobiliario.

- Sí se incluyen, en cambio, las superficies que están marcadas con uso «otros 2», que según la práctica catastral se corresponden a usos de aparcamiento que sí consumen edificabilidad, y que normalmente están situados en superficie. En este caso este uso sí supone un aprovechamiento directo del suelo y las superficies de aparcamiento serían determinantes en la utilización de la parcela y por tanto para el valor del suelo.

5.1.2.1. Parcelas excluidas en el cómputo del valor de zona

Por otro lado, para que el valor de zona de IFC sea coherente con el mercado es preciso excluir en el cálculo del valor medio ponderado de zona las parcelas que en el Plan General de Ordenación Urbana están destinadas a usos dotacionales o a zonas verdes, por dos razones fundamentalmente:

- Porque los valores que la ponencia asigna a estos usos son equivalentes al del uso industrial, por lo que son relativamente bajos, sólo superiores a los de aparcamiento; por lo que si se consideraran estas fincas se produciría la paradoja de que las zonas con más equipamientos podrían tener un valor más bajo que aquellas otras en las que no hubiera apenas dotaciones.
- Además, el impacto económico de la presencia o ausencia de dotaciones o zonas verdes se encuentra implícito en los valores lucrativos, ya que son un factor que incrementa los precios de venta, especialmente en el uso residencial, por lo que no resulta necesario incluir los valores de las dotaciones.

No obstante hay zonas en cuya delimitación se incluyen mayoritariamente parcelas con uso dotacional o zona verde. En estos casos el valor que se asigna al conjunto de la zona es el valor de equipamiento.

5.1.2.2. VALORACIÓN DE PARCELAS EFECTOS DEL IFC

En la valoración singularizada de las parcelas para el IFC se tienen en cuenta los criterios fijados en la Ponencia de Valores Total de 2011 en cuanto a la valoración catastral de parcelas de suelo, construidas, infraedificadas, subedificadas y sobreedificadas. No se aplica en ningún caso el coeficiente de Referencia al Mercado (RM, que tiene un valor de 0,5) ya que el valor para IFC está referido al mercado, con todas las salvedades a las que se ha hecho referencia. Tampoco se aplica el factor de gastos y beneficios (GB), que se utiliza en catastro para obtener el valor catastral de una finca cuando está construida.

En cuanto a los coeficientes correctores que la Ponencia prevé para el cálculo del valor del suelo, se aplican aquellos que hacen referencia a las circunstancias de la zona, pero no aquellos otros que se refieren a las características propias de la parcela.

En concreto no se aplican los siguientes coeficientes:

- Coeficientes de suelo:
  - A) Parcelas con varias fachadas a vía pública.
  - B) Longitud de fachada. Según el ámbito de aplicación de la Ponencia, no se aplica en la ciudad de Madrid.
  - C) Forma irregular. Tampoco se puede aplicar por conforme a la Ponencia de 2011.
  - D) Fondo excesivo. Es un coeficiente que deprecia el valor de suelo cuando la parcela tiene más fondo del máximo edificable según el planeamiento.
  - E) Superficie distinta a la mínima. En las parcelas ordenadas para edificación abierta pondera el tamaño de la parcela y su idoneidad para ser edificada según las condiciones fijadas por el planeamiento.

- Coeficientes conjuntos del suelo y la construcción. En este caso la aplicación en catastro está determinada por las circunstancias de la construcción y no se aplicarían se fueran solares, por lo que los siguientes coeficientes tampoco se aplican a efectos de IFC:
  - J) Depreciación funcional o inadecuación. Se refiere a las condiciones de la construcción existente, cuando dificultan su aprovechamiento normal.
  - K) Viviendas y locales interiores. Deprecia el valor cuando el inmueble tiene todos sus huecos abiertos a patio de parcela.
  - L) Fincas afectadas por cargas singulares. Se refiere a edificios con algún tipo de protección fijada por el Plan General de Ordenación.

Los siguientes coeficientes sí se aplican en el IFC por referirse a circunstancias derivadas de la zona en la que se encuentran y siempre que esté previstos en la base de datos del Catastro su aplicación en una determinada finca.

- Coeficientes de suelo:
  - F) Inedificabilidad temporal. Aplicable cuando por circunstancias legales o urbanísticas no se pueden edificar en la zona o la parcela.
  - G) Suelos destinados a la construcción de viviendas en régimen de protección pública. Pondera la valoración del suelo en función de su utilización para la construcción de viviendas protegidas.

- Coeficientes conjuntos que se aplican:
  - M) fincas afectadas por circunstancias especiales de carácter extrínseco. Se aplica a fincas afectadas por inconcreción urbanística, expropiación, futuros viales, etc. circunstancias que vienen dadas por la zona en la que se encuentran.
  - N) Apreciación o depreciación económica. Se aplica cuando se acredita, conforme a la normativa del Catastro, que los valores catastrales no están en relación con el mercado. En Madrid el único ámbito de aplicación es el definido en la Ponencia Parcial de 2016, al que se hace referencia en el punto 5.1.4

5.1.3. Valor de suelo para IFC en zonas valoradas catastralmente por unitario de suelo

Según la Ponencia de Valores de 2011, en determinadas zonas de valor (que se identifican porque su código comienza con la letra U) el valor catastral se obtiene aplicando a la superficie de suelo de la parcela un valor unitario. Esta forma de valorar se utiliza en zonas de viviendas unifamiliares con parcelas relativamente grandes, en las que el tamaño de la propia parcela resulta determinante en el valor de mercado del inmueble. En estas circunstancias el valor por unitario de suelo contempla de forma implícita que la edificabilidad de esa parcela es relativamente baja, es decir, que por cada metro cuadrado de parcela total se puede construir una superficie inferior a un metro, por lo este valor de unitario, a efectos del IFC, es incompatible con el valor de repercusión que se emplea en la mayor parte del municipio.

En estos casos la Ponencia Total de Valores de 2011 prevé que estas fincas se pueden valorar por repercusión, aplicando los valores de la zona de valor prevista a tal efecto en el Polígono de Valoración en el que se encuentre, y en concreto el Valor de Repercusión Básico (VRB) de polígono, cuyo importe se corresponde con el uso residencial. Por tanto, siendo el uso de las zonas de valoración por unitario en Madrid el de vivienda unifamiliar, a efectos del Índice Fiscal de Calles se considerará como valor de zona el importe del VRB del polígono correspondiente que figura en el epígrafe 2.2.1 "división en polígonos" de la Ponencia de Valores de 2011.

5.1.4. Aplicación de los coeficientes reductores de la Ponencia Parcial de 2016

Tal y como se ha explicado antes, la Ponencia Parcial de Valores de 2016 aplica unos coeficientes reductores a los valores catastrales para ajustar al mercado los valores catastrales de determinados barrios en los que se han producido bajadas relevantes de precios desde 2012 hasta 2016. Estos coeficientes se aplican de la misma forma en el IFC para el cálculo de los valores de zona.

Técnicamente estos coeficientes se incluyen en el coeficiente N) de la ponencia de 2011 habiéndose aplicado los siguientes barrios:

distrito	barrio	coef. N
Carabanchel	Comillas	0,8
	Opañel	0,8
	San Isidro	0,8
	Vista Alegre	0,8
	Puerta Bonita	0,8
	Buenavista	0,8
	Abrantes	0,8
Puente de Vallecas	Entrevías	0,8
	San Diego	0,7
	Palomeras Bajas	0,7
	Palomeras Sureste	0,8
	Portazgo	0,7
	Numancia	0,7
Usera	Orcasitas	0,7
	Orcasur	0,8
	San Fermín	0,8
	Almendrales	0,8
	Moscardó	0,8
	Zofío	0,7
	Pradolongo	0,7
Villa de Vallecas	Santa Eugenia	0,8
Villaverde	San Cristobal	0,6

5.2. Determinación de valores e intervalos de valor de cada categoría

Para diferenciar las categorías fiscales en el IFC de 2017 se utilizan como referencia las direcciones oficiales de Madrid, que se incluyen en el callejero oficial y que se encuentran en una capa de cartografía municipal. Los procesos que se llevan a cabo para este proceso es el siguiente:

- En función de los valores de zona obtenidos se determina un valor de referencia del municipio, que se corresponde al valor representativo de la 5.ª categoría fiscal. Este valor se fija de modo que sea un valor central en la distribución de direcciones, de forma que el número de direcciones incluidas en las categorías 1.ª a 4.ª, y las incluidas en las categorías de la 6.ª a la 9.ª sean aproximadamente el mismo. El valor central que se ha comprobado que permite que se cumpla este criterio es de 1.030 €

- Para obtener los valores representativos del resto de las categorías se incrementa o disminuye en 1/3 el valor de la 5.ª categoría. Utilizar un factor fijo en la variación de la categoría implica que el rango de valores de zona que corresponde a la categoría no puede tener una desviación superior

a ese factor y garantiza que la distribución de las categorías fiscales se corresponde con la variación de valores.

Con esta operativa los valores representativos de cada categoría son los siguientes:

categoría	valor representativo
1	3.255,31 €
2	2.441,48 €
3	1.831,11 €
4	1.373,33 €
5	1.030,00 €
6	772,50 €
7	579,38 €
8	434,53 €
9	325,90 €

- En función de los valores de las nueve categorías se calcula el valor inferior y superior de cada categoría. Esto se hace por el cálculo de medias geométricas con los valores superiores o inferiores. Para incluir todos los valores extremos, el valor inferior de la 9.ª categoría será el 0, y el superior de la 1.ª el mayor valor de zona calculado.

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

- Finalmente se asigna a cada zona del IFC y a cada dirección que se encuentre dentro de la zona, la categoría fiscal que le corresponda según los intervalos calculados.

5.3. Resultados de la aplicación de los intervalos de valor a las direcciones oficiales

Con la operativa indicada el número de direcciones oficiales que se han utilizado en el análisis y que se corresponden a las direcciones que encuentran en casco urbano consolidado, a los que se asigna cada categoría es este:

cat. Fiscal	valor representativo	direcciones oficiales
1	3.255,31 €	5102
2	2.441,48 €	11705
3	1.831,11 €	20124
4	1.373,33 €	41650
5	1.030,00 €	45427
6	772,50 €	51150
7	579,38 €	13868
8	434,53 €	7709
9	325,90 €	5451

5.4. Ampliación del Índice Fiscal de Calles al resto del término municipal

Las Ponencias de Valores mencionadas y que se han utilizado para configurar el IFC para 2017, se refieren al suelo incluido dentro de la delimitación catastral de suelo urbano, y específicamente al que se corresponde al suelo urbano consolidado. No obstante resulta conveniente ampliar el ámbito de dicho índice a todo el municipio, por lo que para el resto del término municipal se utiliza la siguiente información.

5.4.1. Suelo urbano no urbanizado

En estos suelos, que siendo urbanos no han sido objeto todavía de reparcelación por lo que mantienen la estructura de propiedad típica de rústica, se valoran catastralmente como "suelo bruto" aplicando los valores unitarios iniciales previstos en ponencia que oscilan entre 18 y 40 €/m^2, sin que esté previsto ninguna edificabilidad de zona o valor de repercusión que pueda afectar al conjunto de la zona de valor. Dadas estas circunstancias, a los suelos y a las posibles direcciones que se incluyen en estas zonas se les asignará 9.ª categoría en el IFC.

5.4.2. Complejo aeroportuario Adolfo Suárez

Para la zona del complejo aeroportuario Madrid-Barajas se empleará como fuente de información sobre valores de suelo la Ponencia de Valores Especial aprobada por acuerdo del Director General del Catastro el 20 de diciembre de 2007 (BOE nº 15 de 17 de enero de 2008), cuyos valores por uso se ponderarán de forma similar a los de las zonas de valor de la zona urbana de la Ponencia de 2011, para obtener un valor representativo de la zona a efectos de Índice Fiscal de Calles

Para determinar el valor representativo del ámbito del aeropuerto se aplicará el mismo procedimiento que en el suelo urbano, ponderar los valores de repercusión por uso en función de la superficie construida.

Los valores de la ponencia especial del aeropuerto se refieren a la fecha en que surte efectos, 1 de enero de 2008. Dado que se han producido importantes bajadas de valor en el mercado inmobiliario, resulta imprescindible actualizar dichos valores al momento actual. Para determinar la bajada de valor aplicable se toma como referencia la evolución del mercado que pone de manifiesto el Índice General de Precios que publica el Instituto Nacional de Estadística, en el que constan los siguientes datos:

Fecha de referencia	Índice General de Precios (INE)
4T de 2007	97,536
2T de 2016	68,383
variación	0,7011

Por tanto, para actualizar los valores de la Ponencia Especial del aeropuerto de Barajas, se aplicará el coeficiente 0.7011.

Los valores de repercusión y el unitario previstos en la ponencia especial, con la correspondiente actualización son los siguientes:

Valor unitario €/m² suelo	Valores de repercusión €/m² construcción					
	terminal	comercio	vivienda	oficina	turístico	garaje
88,22	2.769,48	2.769,48	2.058,00	2.769,48	2.769,48	235,20
61,85	1.941,70	1.941,70	1.442,87	1.941,70	1.941,70	164,90

5.4.3. Valor representativo de zona y asignación de categoría

A efectos del Índice Fiscal de Calles de 2017 se ha delimitado tres zonas en el aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

- Zona de terminales, que incluye las terminales T1, T2, T3, T4, T4-satélite y terminal de ejecutivos.
- La zona incluida en el Plan Director de Barajas que se encuentra al Oeste de las terminales T1, T2 y T3, que se encuentra unida sin solución de continuidad al casco urbano de Madrid
- El resto del suelo ocupado por el complejo aeroportuario.

Para determinar el valor de repercusión de cada zona se ha aplicado el valor por usos previsto en la Ponencia de Valores Especial, corregido por la evolución del Mercado que muestra el INE a las superficies cuya tipología se corresponde a las habituales de urbana y que se muestran en el RD 1020/1993 de Normas Técnicas para la Valoración Catastral, excluyéndose por tanto las construcciones "no

convencionales" o "singulares", definidas en la Ponencia de Valores Especial de 2007, en el apartado 2.2.2, que se corresponden con las instalaciones propias de Aeropuerto, como son las pistas de aterrizaje, torre de control etc. De esta forma se han obtenido los siguientes valores, conforme a los cuales se fija la categoría fiscal.

zona	valor_corregido	categoría
Zona junto al casco urbano	1.083,33 €	5
resto	518,79 €	7
terminal	1.941,68 €	3

5.4.4. Suelo rústico y resto de Bienes Inmuebles de Características Especiales

La normativa catastral recoge los criterios para la valoración de los bienes inmuebles rústicos con construcción, en función de la tipología y categoría de las construcciones. Estos criterios son los que se consideran efectos del cálculo de los valores de suelo en el resto del término municipal no incluido en la delimitación de suelo de naturaleza urbana, ni en el ámbito del Complejo aeroportuario Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Con respecto al suelo ocupado por los Bienes de Características Especiales, que tienen su propia ponencia de valores hay que considerar:

- La presa del Pardo: valorada conforme a la Ponencia de Valores Especial aprobada por acuerdo del Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid-Capital de fecha de 14 de diciembre de 2007 (BOCM nº 120 de 27 de diciembre), sólo define un valor unitario de suelo sin que se establezca un valor de repercusión, por lo que a efectos del Índice Fiscal se parte de los criterios de valoración de las construcciones en suelo rústico.

- Las Autopistas R3, R5 y M12: valorada por la Ponencia de Valores Especial aprobada por acuerdo del Director General de Catastro de 20 de diciembre de 2007 (BOE nº 15 de 17 de enero); la autopista R2, por la Ponencia de Valores Especial aprobada por acuerdo del Director General de Catastro de 20 de diciembre de 2007 (BOE nº 306 de 22 de diciembre), y la autovía M45, por la Ponencia de Valores Especial aprobada por acuerdo del Director General del Catastro de 29 de julio de 2009 (BOCM nº 182 de 3 de agosto).

  Las citadas ponencias definen un valor total de suelo expropiado de cada autopista o autovía y para valorar el suelo de las construcciones convencionales, definidas en las ponencias de valores especiales de las autopistas R3 y R5 en el apartado 2.2.2, y de la M-45 en el apartado 2.2.1, establecen la posibilidad de aplicar los criterios del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, utilizando el valor de suelo del polígono en que se encuentren ubicadas, que en este caso que se corresponde con el suelo rústico, por lo que a efectos del Índice Fiscal de Calles para 2017 se parte asimismo de los criterios de valoración de las construcciones en suelo rústico.

Por tanto, para el suelo rústico y el resto de Bienes de Características Especiales, se utilizará como información básica los valores obtenidos de la aplicación de la orden EHA/3188/2006, de 11 de octubre, modificada por la orden EHA/2816/2008, de 1 de octubre, por la que determinan los módulos de valoración a efectos de lo dispuesto en el artículo 30 y en la Disposición Transitoria Primera del TRLCI, en concreto lo establecido en su artículo 4, Módulos aplicables a la valoración de las construcciones en suelo rústico.

Para el municipio de Madrid, por tener asignado el Módulo Básico de Repercusión de Suelo, MBR1 (1.700 €/m^2), aprobado por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión celebrada el 30 de marzo de 2011, los valores que se obtienen de aplicar la citada Orden Ministerial están comprendidos entre 235 y 0,57 €/m^2, por lo que se incluirían dentro de la 9.ª categoría del Índice Fiscal de Calles para 2017.

6. Generación del documento Tramero del Índice Fiscal de Calles

Para la generación de los tramos de calle, definidos por intervalos de números pares o impares de direcciones oficiales, se realiza por medio de un proceso informático que utiliza las direcciones que constan en la capa de cartografía de Números de Policía (NDP), a las que se ha asignado la categoría fiscal que les corresponda.

En este proceso del IFC se tienen en cuenta las siguientes especificidades:

- Dado que en bastantes calles faltan números intermedios, lo que produce "hueco" en los tramos del IFC, en el proceso informático mencionado se ha introducido la condición de que si se produce una de estas circunstancias cuando hay un cambio de categoría entre tramos, la numeración del tramo se corrija de forma que los tramos sean continuos, y que se asigne a los números en los que se amplía el tramo la categoría más baja. Por ejemplo: si en una determinada calle con la numeración oficial, hay un tramo del 2 al 6 de 4.ª categoría y en tramo siguiente es del 12 a 22 de 5.ª categoría, a efectos del IFC, se delimitará un primer tramo de 4.ª del 2 al 6 y a continuación otro modificado del 8 al 22 de 5.ª.

- Determinadas calles no tienen direcciones oficiales asignadas por lo que no se pueden delimitar tramos a efectos del IFC. En este caso se asignará una única categoría fiscal en función de la localización de la calle, y si su trazado incluyera varias categorías se asignará la más baja.

- Dentro del IFC se incluyen determinados topónimos, localizadores de elementos destacados incluidos en cartografía, que figuraban en los Índices Fiscales anteriores y que se mantendrán para el IFC de 2017. Desde el punto de visto informático estos topónimos son similares a calles, por lo que la asignación de categorías será en función de la zona en la que se encuentren. Al igual que en el caso de las calles sin numeración, si este topónimo se encuentra en varias categorías fiscales se tomará la más baja.

7. Actualización de la información del Índice Fiscal de Calles

Periódicamente, y en tanto no se afronte otra revisión completa del Índice Fiscal, la información del IFC se actualizará para mantener, en la medida de lo posible, su concordancia con la evolución del mercado inmobiliario y con el callejero municipal. En concreto se realizarán los siguientes trabajos de actualización:

- Actualización de los valores representativos de zona aplicando el coeficiente de variación de valor de se deduzca del análisis del Índice General de Precios de Vivienda para la Comunidad de Madrid que publica el Instituto Nacional de Estadística o cualquier otra estadística, preferiblemente oficial, que ofrezca información completa de la evolución del mercado inmobiliario de la ciudad de Madrid.

  La utilización de un índice referido a vivienda para la comunidad de Madrid es perfectamente válida para la actualización de valores del IFC porque el uso residencial es el predominante en la ciudad y el que marca la evolución del mercado inmobiliario y por el peso que la ciudad de Madrid tiene en el conjunto de la región

- Modificaciones en el tramero del IFC conforme a los cambios que se produzcan en el callejero oficial de Madrid, por lo que se incorporarán: las altas y bajas de calles, su cambio de denominación, las altas de nuevas direcciones oficiales, y los cambios de numeración, cuando impliquen cambios en la delimitación de un tramo.
- En su caso se incorporarán al Índice los cambios que se deduzcan de la aprobación de procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial o simplificado.

Madrid, 3 de octubre de 2016

El Jefe de Dpto. de Tratamiento de Datos
Apoyo Informático e Inspección

[redacted]

José María Galán Lancha

El Jefe de Departamento Coordinación
Cartográfica e Inspección

[redacted]

Luis Aguilar López

La Jefe de Servicio de Planificación,
Coordincación e Inspección Catastral

Mª José Fúster Lorán [redacted]

P.A.
La Jefe de Servicio de Mantenimiento
e Inspección Catastral

[redacted]

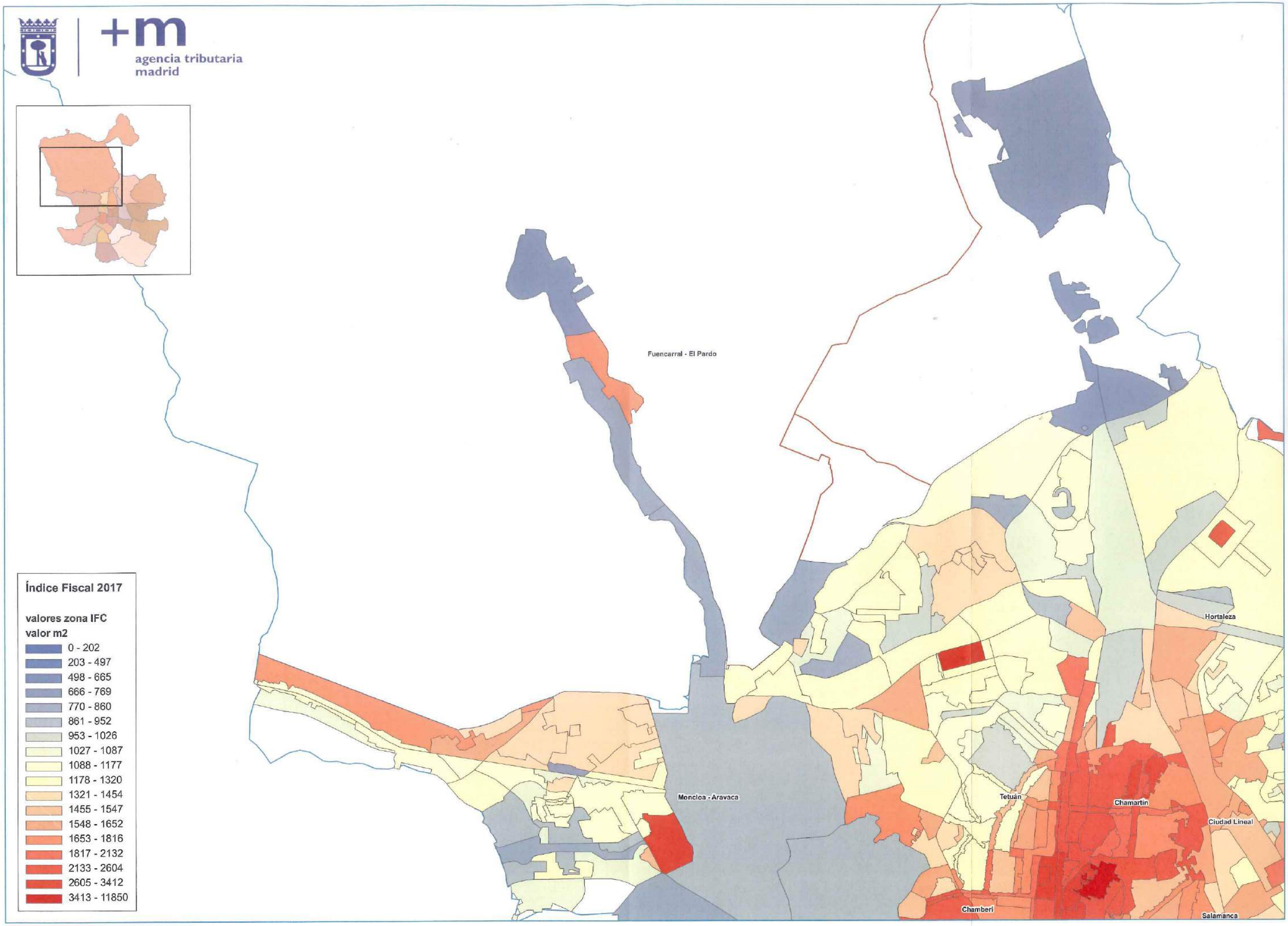
Alicia Pérez Jiménez

agencia tributaria
madrid

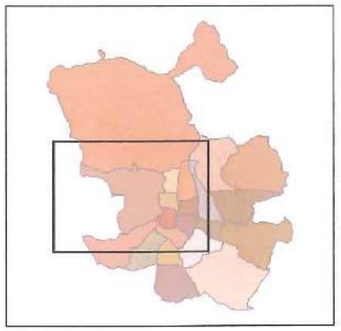
ANEXO CARTOGRAFIA I

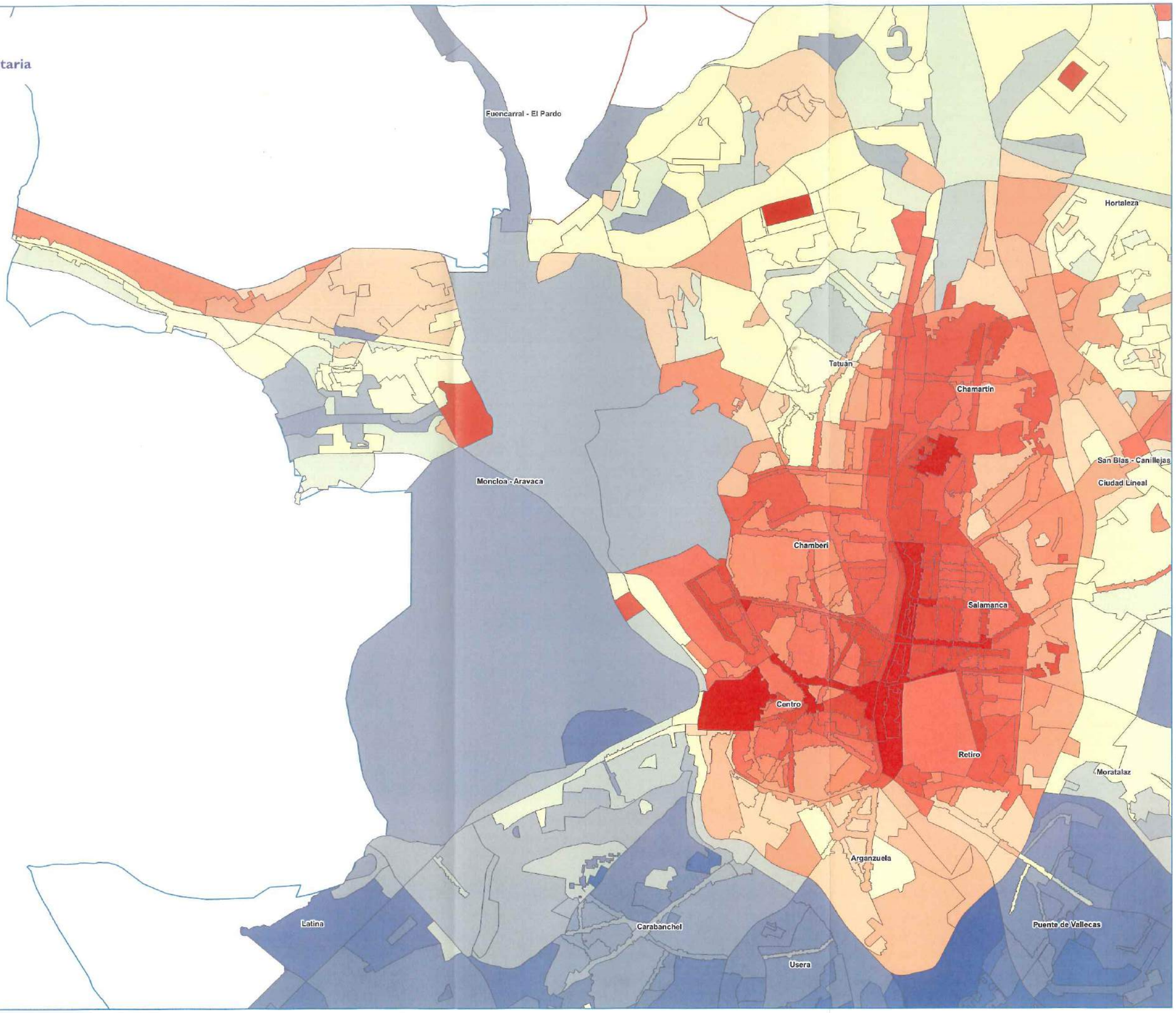
Planos de zonas a efectos del Índice Fiscal de Calles
con la gradación de valores.

+m
agencia tributaria
madrid



+m
agencia tributaria
madrid



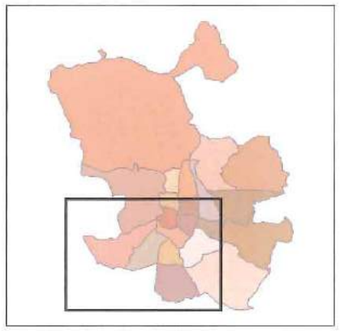


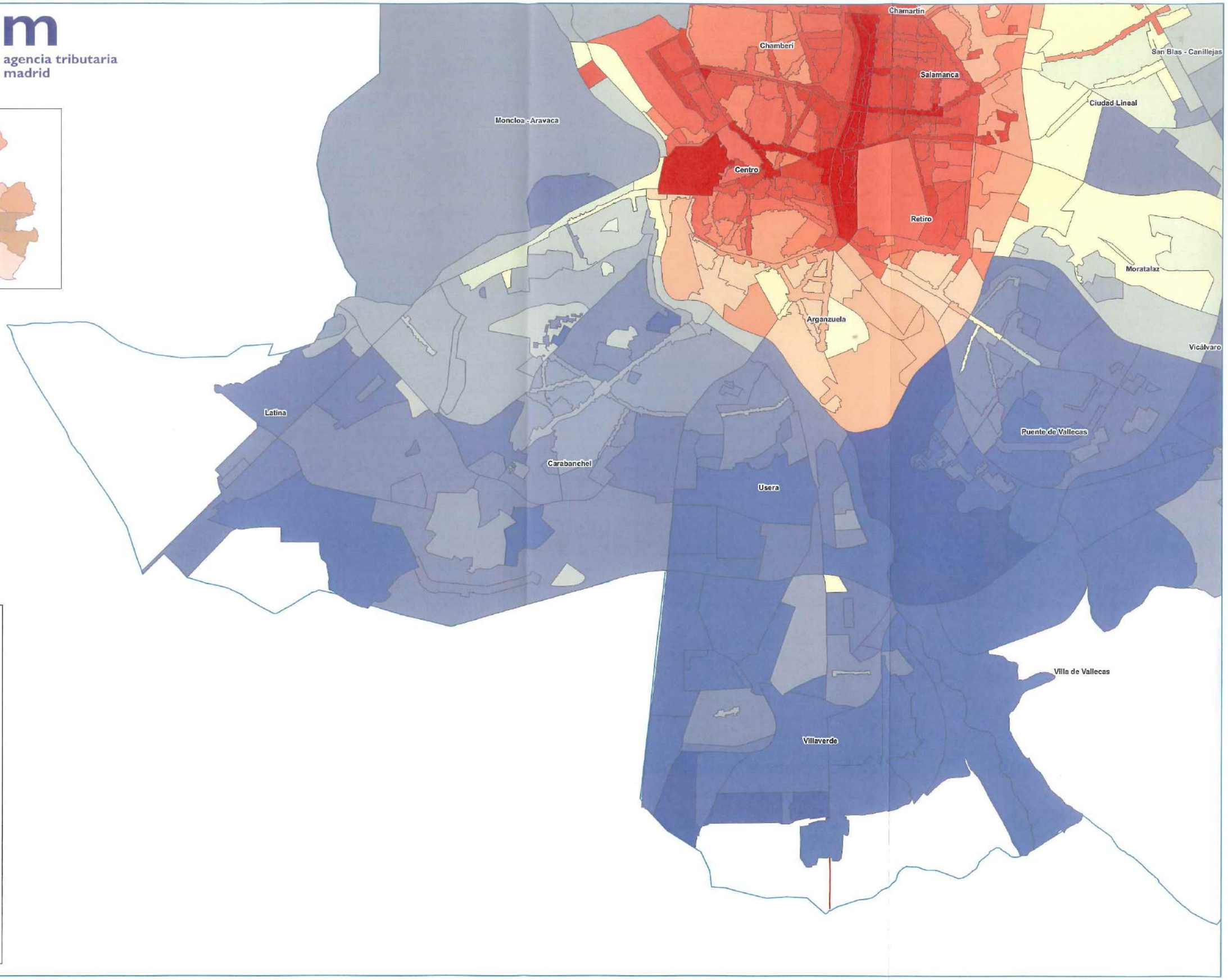
Índice Fiscal 2017

valores zona IFC
valor m2

- 0 - 202
- 203 - 497
- 498 - 665
- 666 - 769
- 770 - 860
- 861 - 952
- 953 - 1026
- 1027 - 1087
- 1088 - 1177
- 1178 - 1320
- 1321 - 1454
- 1455 - 1547
- 1548 - 1652
- 1653 - 1816
- 1817 - 2132
- 2133 - 2604
- 2605 - 3412
- 3413 - 11850

agencia tributaria
madrid



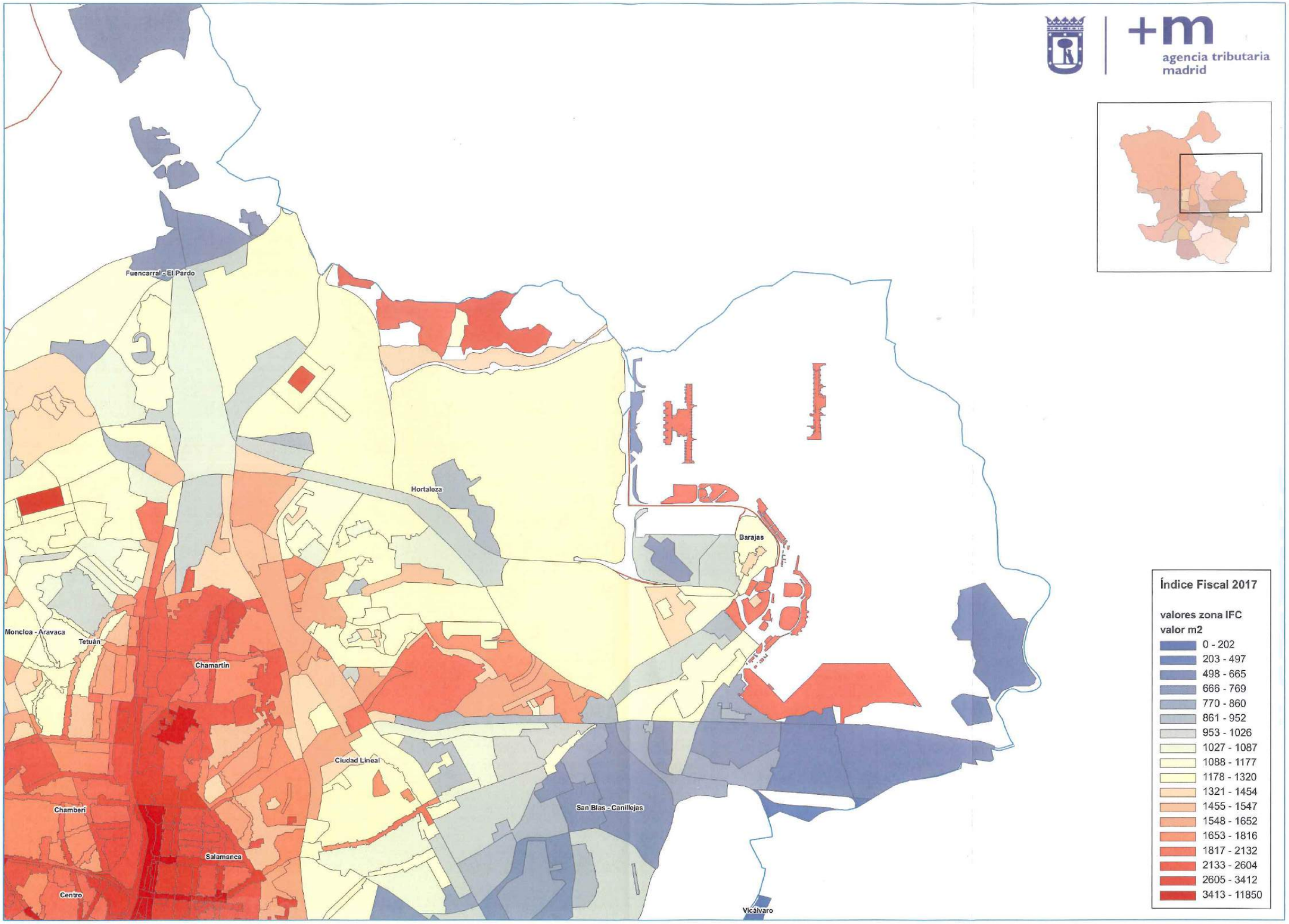


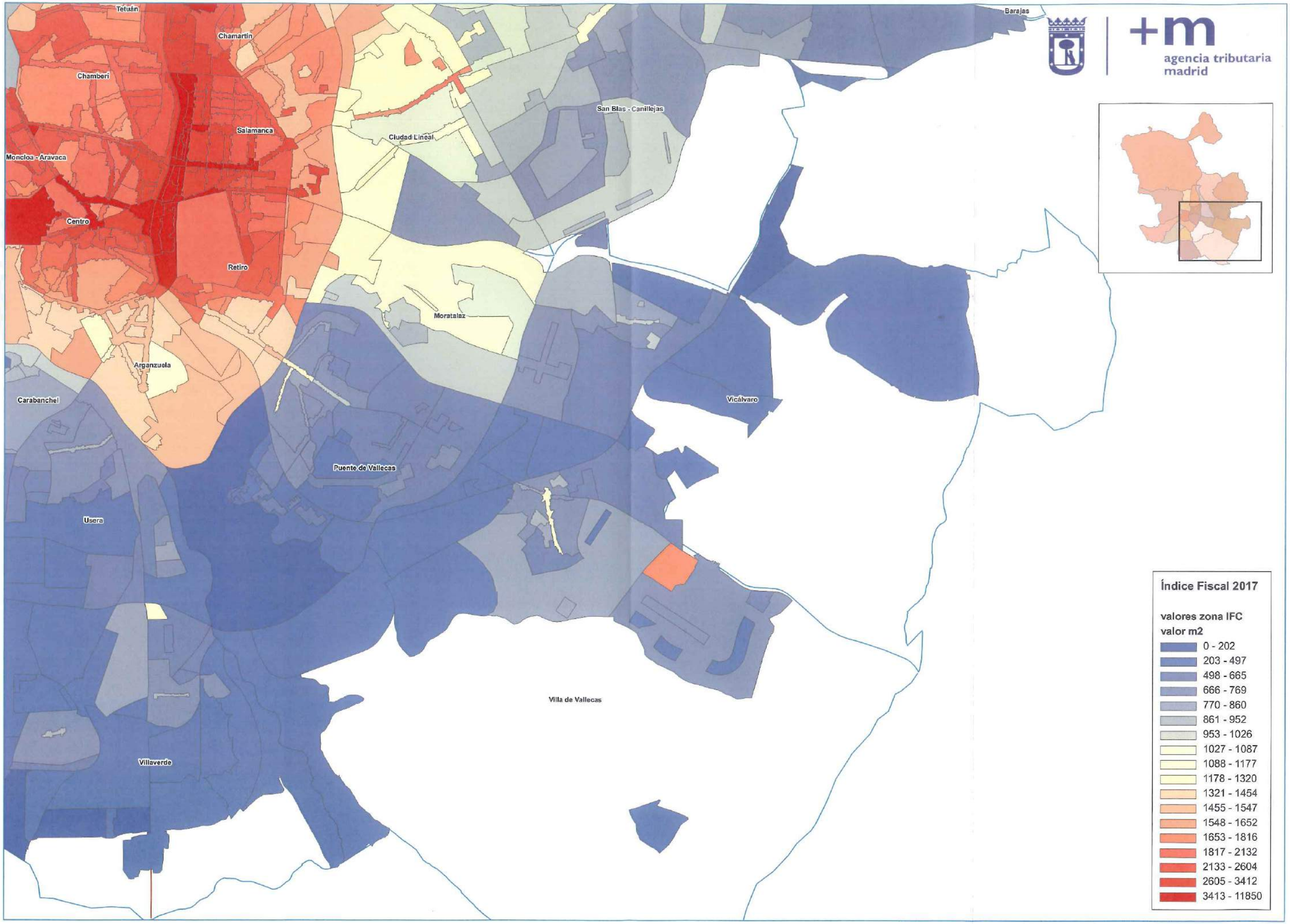
Índice Fiscal 2017

valores zona IFC
valor m2

- 0 - 202
- 203 - 497
- 498 - 665
- 666 - 769
- 770 - 860
- 861 - 952
- 953 - 1026
- 1027 - 1087
- 1088 - 1177
- 1178 - 1320
- 1321 - 1454
- 1455 - 1547
- 1548 - 1652
- 1653 - 1816
- 1817 - 2132
- 2133 - 2604
- 2605 - 3412
- 3413 - 11850

agencia tributaria madrid



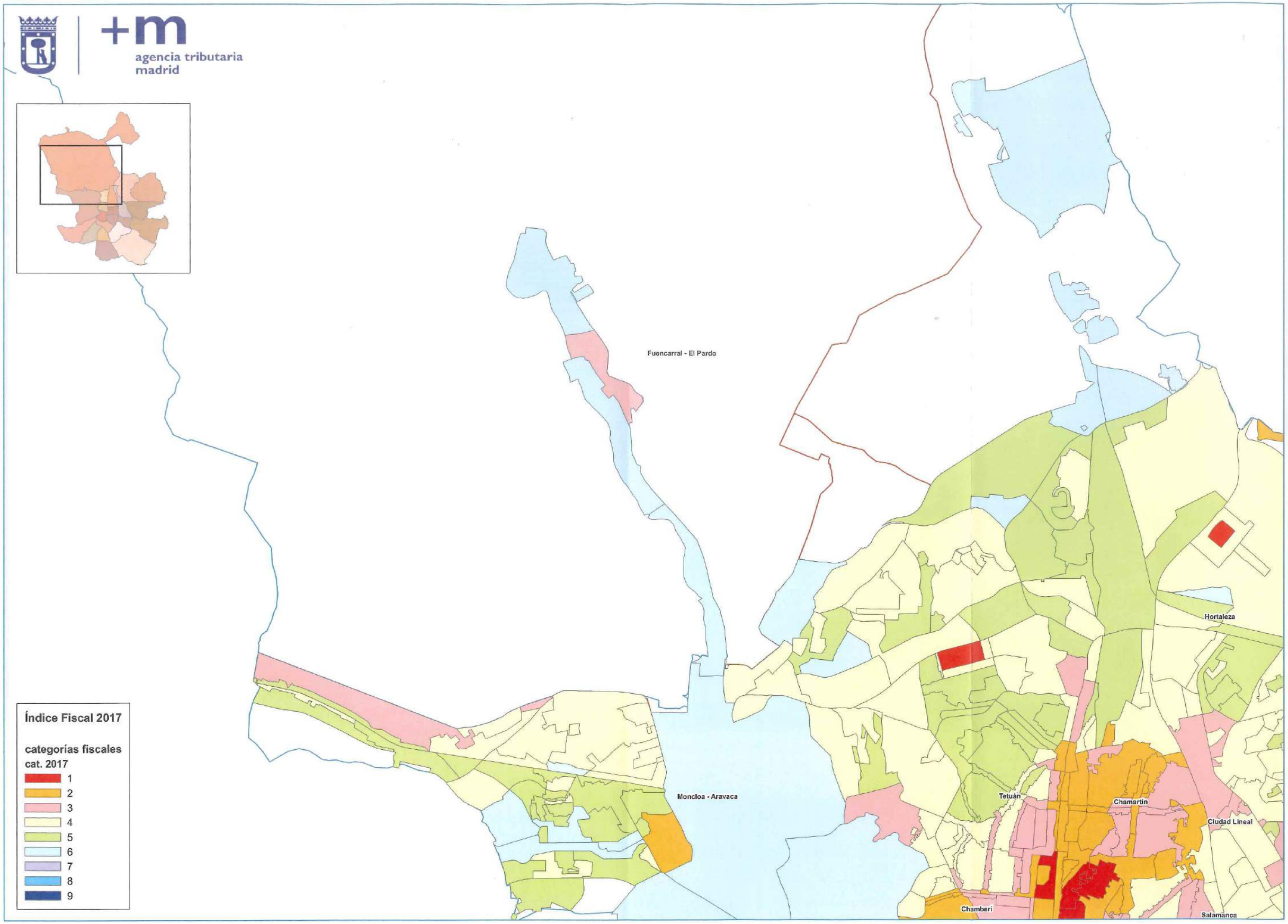

agencia tributaria
madrid
Tetuán
Chamartín
Chamberí
Salamanca
Moncloa - Aravaca
Centro
Retiro
Arganzuela
Carabanchel
Usera
Villaverde
Ciudad Lineal
San Blas - Canillejas
Barajas
Moratalaz
Vicálvaro
Puente de Vallecas
Villa de Vallecas
Índice Fiscal 2017
valores zona IFC
valor m2
0 - 202
203 - 497
498 - 665
666 - 769
770 - 860
861 - 952
953 - 1026
1027 - 1087
1088 - 1177
1178 - 1320
1321 - 1454
1455 - 1547
1548 - 1652
1653 - 1816
1817 - 2132
2133 - 2604
2605 - 3412
3413 - 11850

agencia tributaria
madrid

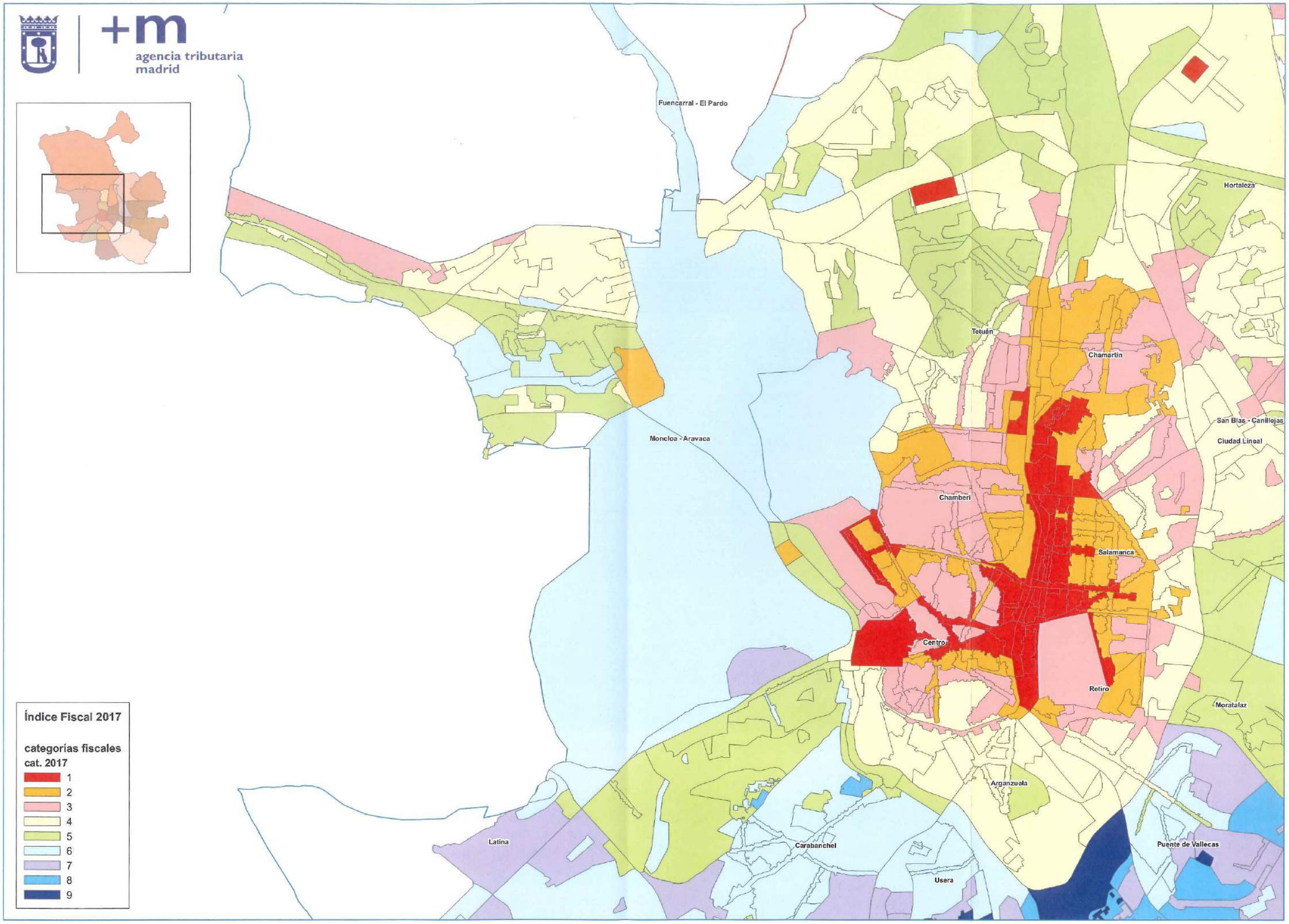
ANEXO CARTOGRAFIA II

Planos de categorías fiscales en el Índice Fiscal de Calles de 2017.

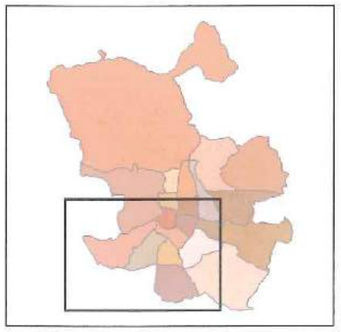
+m
agencia tributaria
madrid

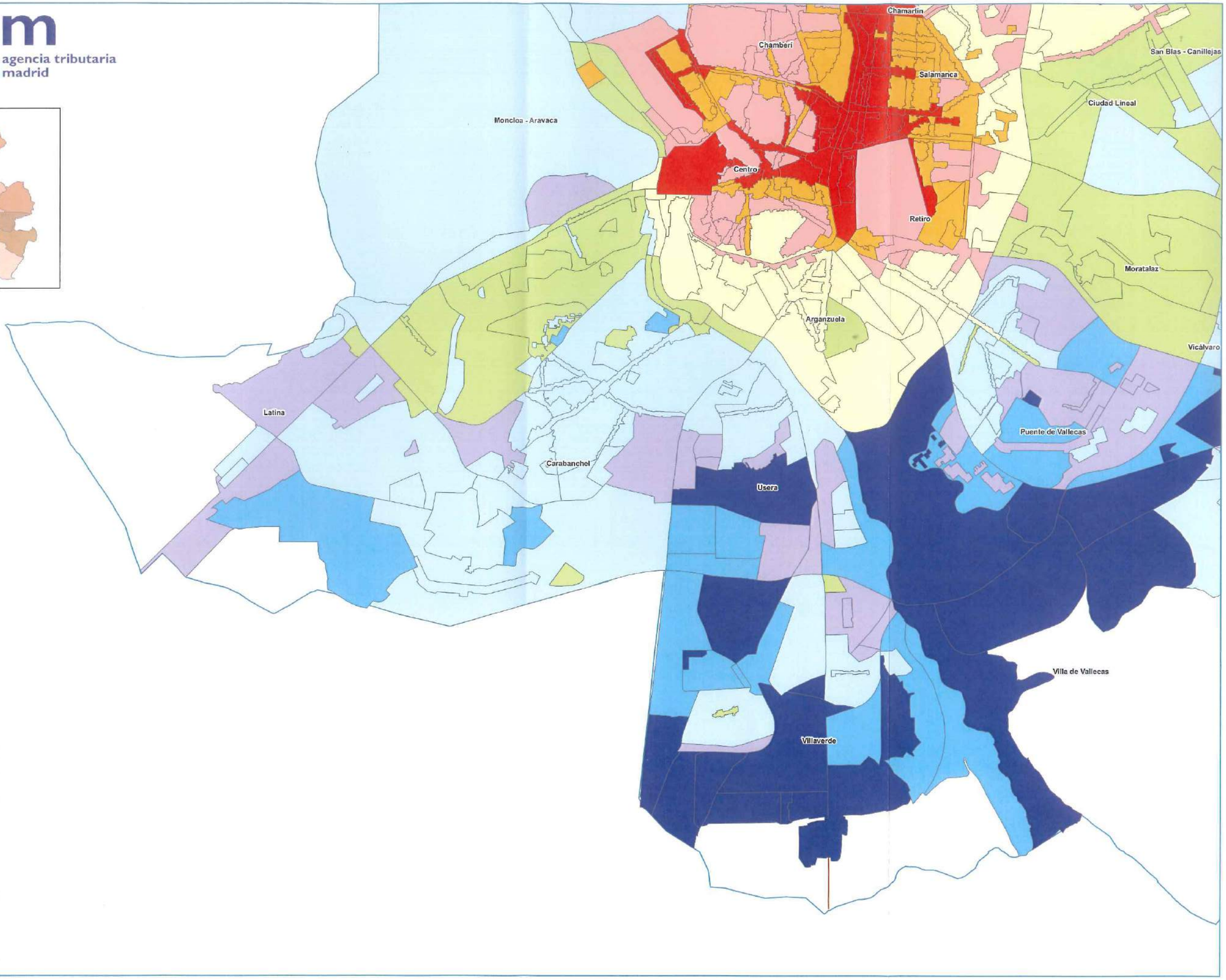


agencia tributaria
madrid



agencia tributaria madrid



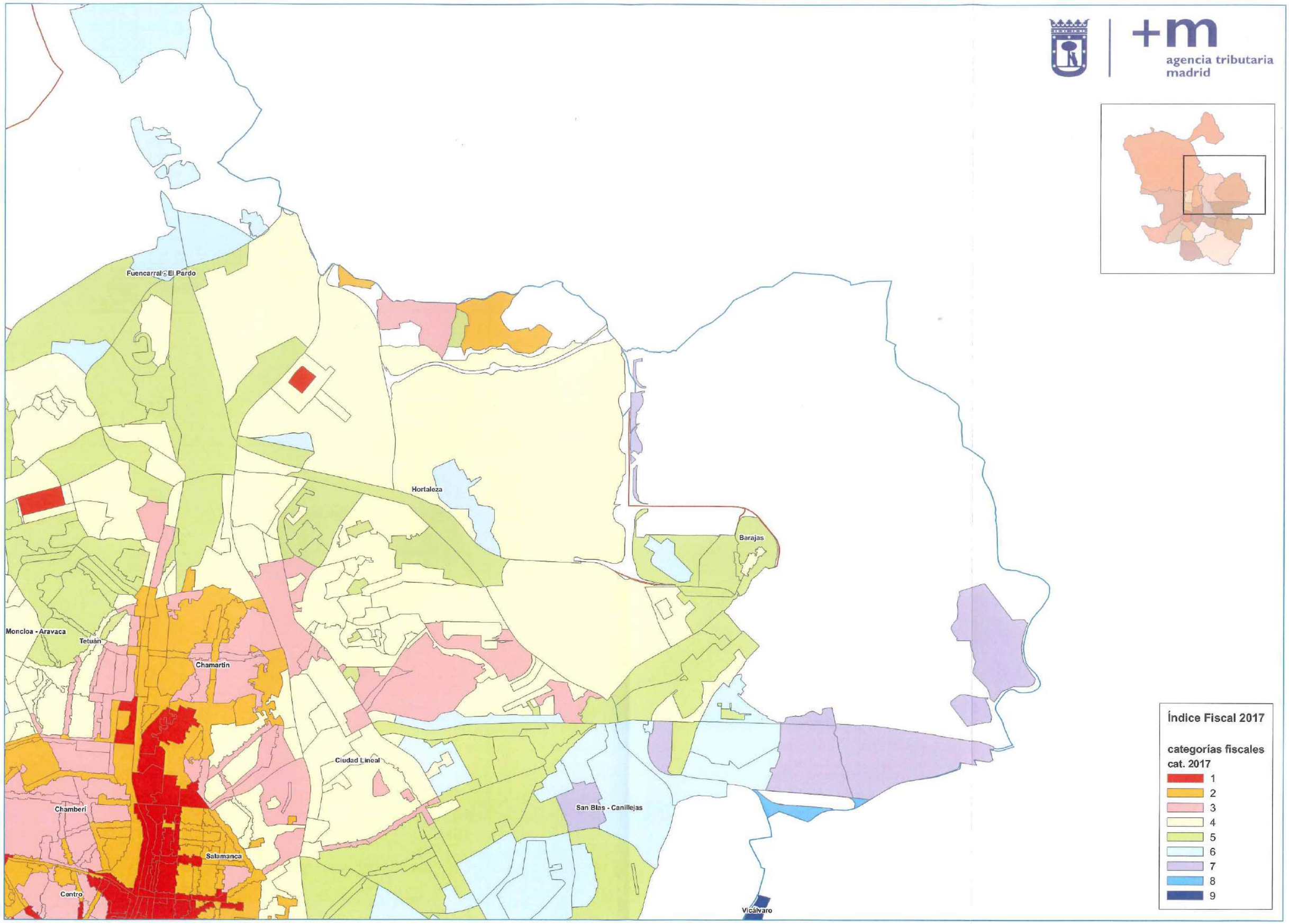


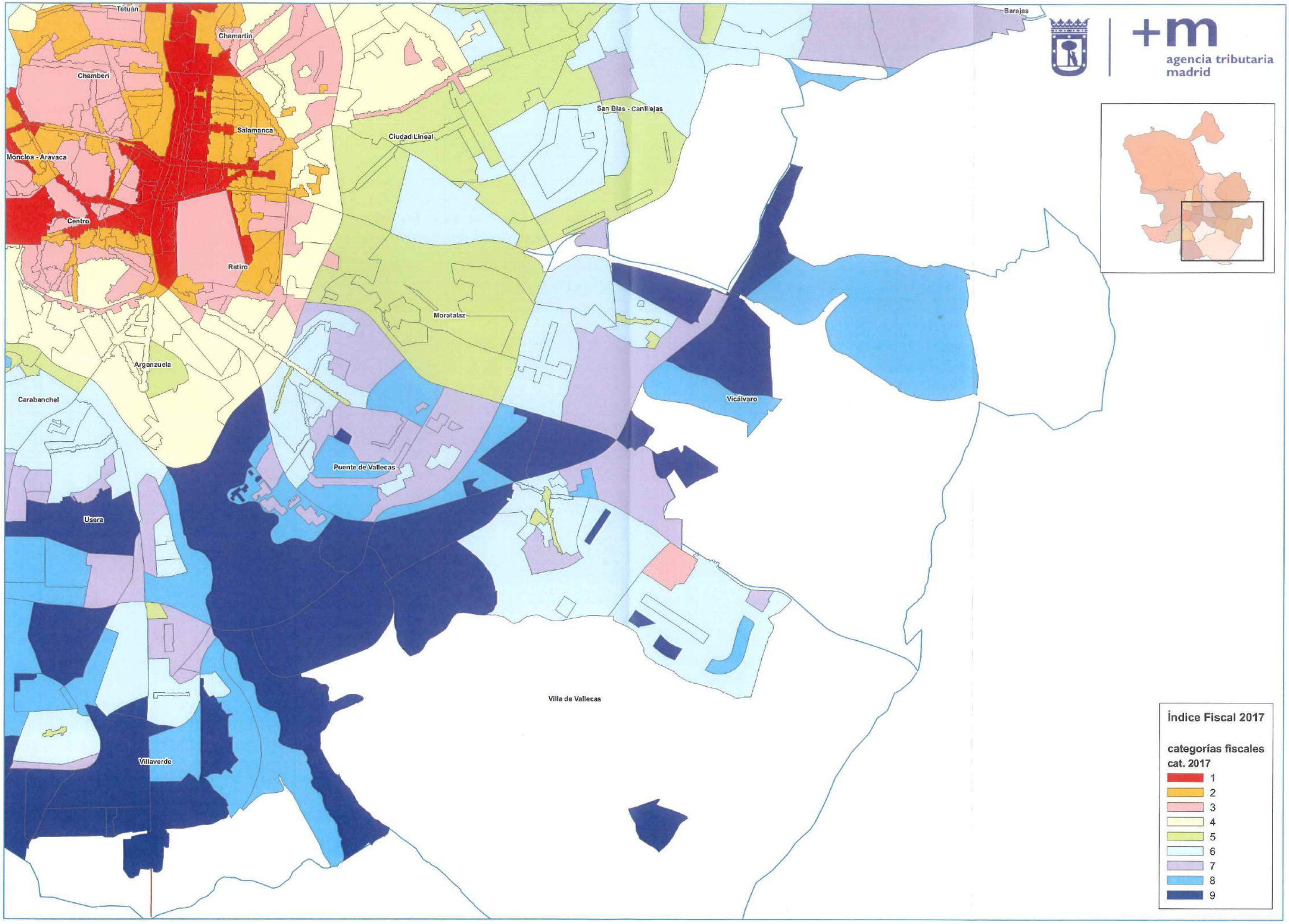
Índice Fiscal 2017

categorías fiscales cat. 2017

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9

agencia tributaria madrid




Tetuán
Chamartín
Chamberí
Salamanca
Moncloa - Aravaca
Centro
Retiro
Arganzuela
Carabanchel
Usera
Villaverde
Puente de Vallecas
Moratalaz
Ciudad Lineal
San Blas - Canillejas
Barajas
Vicálvaro
Villa de Vallecas
agencia tributaria
madrid
Índice Fiscal 2017
categorías fiscales
cat. 2017
1
2
3
4
5
6
7
8
9