

Informe

LICENCIAS



1

18 / 10 / 2017

Índice

Introducción

1.1 Resultados Ayuntamiento de Madrid

Introducción

Gráficos

Análisis de preguntas abiertas

1.2 Resultados otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid

Introducción

Gráficos

Análisis de preguntas abiertas

1.3 Informe comparado

Anexo I Cuestionario Ayuntamiento de Madrid

Anexo II Cuestionario otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid

Introducción

El Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid (COAM) es consciente de que uno de los asuntos que más preocupa a los arquitectos madrileños es el tiempo de la tramitación de licencias municipales. En la actualidad no existen fuentes ni datos objetivos que pongan de manifiesto esta cuestión, por eso hemos realizado una encuesta entre nuestros colegiados.

La consulta digital se realizó durante el mes de julio de 2017 y fue respondida por un total de **401 colegiados**. Para poder obtener una visión global al respecto, el cuestionario diferencia las respuestas de los colegiados que han realizado trámites administrativos en el Ayuntamiento de Madrid y los que los han realizado en otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

De manera general, los resultados que se exponen en las siguientes páginas confirman la preocupación de los arquitectos madrileños en el tiempo de tramitación de las licencias municipales del Ayuntamiento de Madrid, ya que dicho proceso administrativo se extiende demasiado en el tiempo, más de **seis y doce meses**, especialmente en el caso de las **licencias de obra nueva residencial y de rehabilitación de edificios**.

Es precisamente en la obtención de estos dos tipos de licencias en los que las diferencias del tiempo de tramitación en la capital española y ayuntamientos del resto de la región es mayor, ya que la dilación de los plazos de dichos procedimientos en el segundo caso es inferior a los seis meses.

Resultados

AYUNTAMIENTO DE MADRID



Introducción

De los 401 colegiados que han participado en esta consulta digital, 376 han asegurado haber realizado trámites en el ayuntamiento de la capital de España y las principales conclusiones que arrojan las respuestas son:

1. Las licencias para obra nueva residencial son las que mayor porcentaje de tiempo total de tramitación presentan. Un 42,37% de los encuestados ha tardado más de 12 y 18 meses.
2. Las licencias de rehabilitación de edificios son el tipo de licencias que mayor porcentaje acumulan en el tramo de tramitación de entre 6 y 12 meses: un 52,06%.
3. Las licencias de demolición son las que menos porcentaje registran en el tiempo total de tramitación de más de 12 y 18 meses siendo de un 8,34% sobre el total de encuestados. Sin embargo, son las licencias que mayor respuestas agrupa en el tramo de 6 a 9 meses, con un 33,33%.
4. Las licencias de actividad sin obra son las que en mayor medida tardan en tramitarse menos de 6 meses, ya que ese porcentaje suma un total de 51,11%.
5. El tipo de licencias que más respuestas recibe en el tramo espacial de más de 18 meses de tramitación son las licencias de obra nueva de actividades económicas, con un 21,43%.
6. Las licencias de actividad sin obra son el tipo de licencia que, según los encuestados, tardan menos tiempo en tramitar. El 20% asegura que menos de mes, siendo el único tipo de licencia que supera el 10% de respuestas en este periodo temporal.

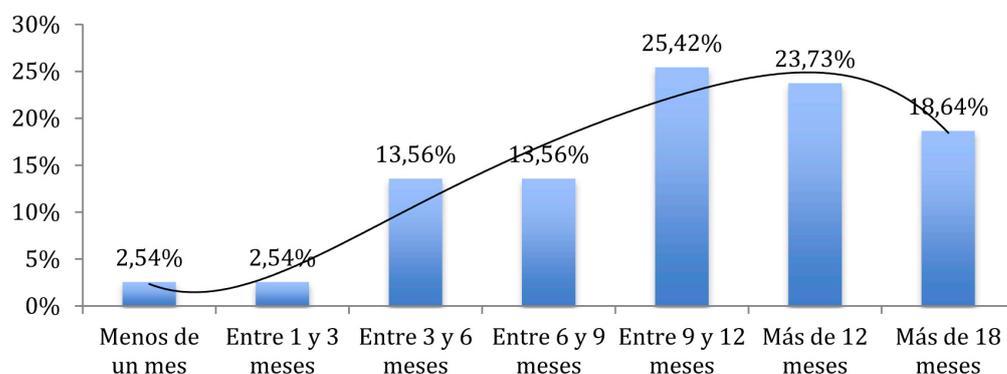
Gráficos

A la encuesta global han respondido 401 colegiados.

El 83% sobre trámites en el Ayuntamiento de Madrid y el 17% en el resto de municipios de la región.

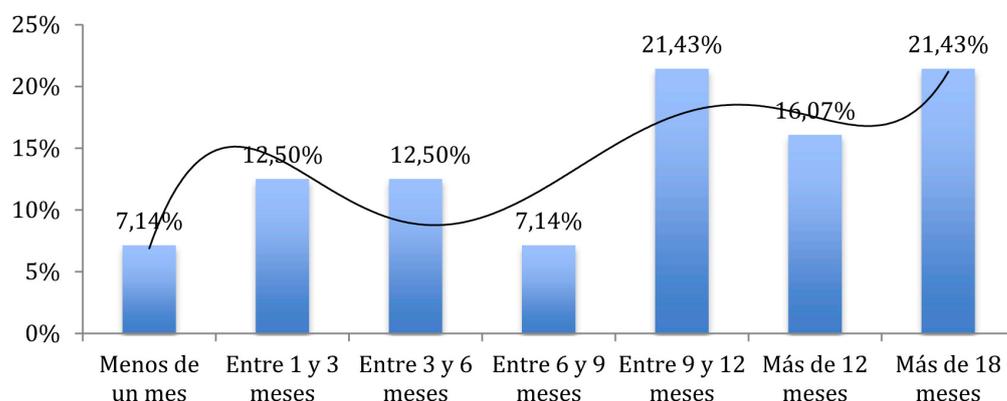
En el primer caso, 376 colegiados encuestados han asegurado haber realizado trámites en el ayuntamiento de la capital de España.

Obra nueva residencial



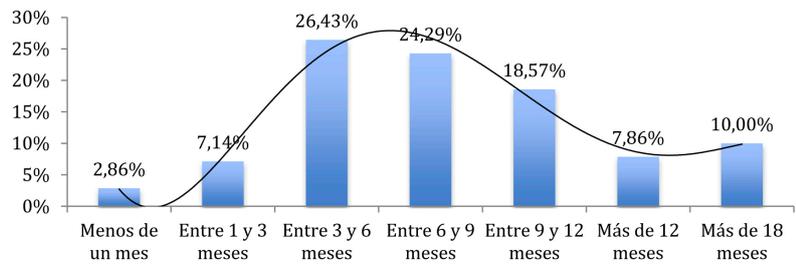
Un 49,15% ha tardado entre 9 y 12 meses o más de 12 meses en tramitar este tipo de licencia.

Obra nueva de actividades económicas

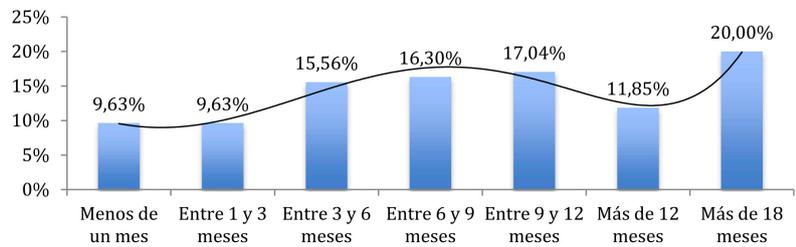


Un 25 % de los encuestados ha tardado en tramitar licencias de obra nueva de actividades económicas entre 1 y 6 meses.

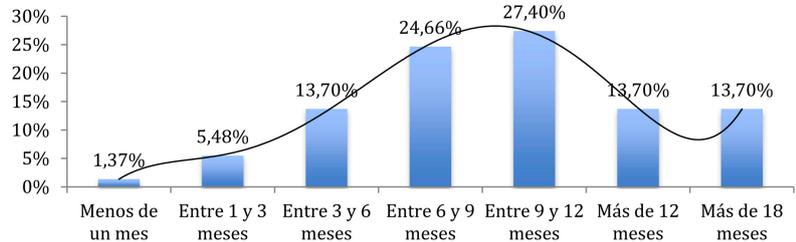
Reforma de viviendas



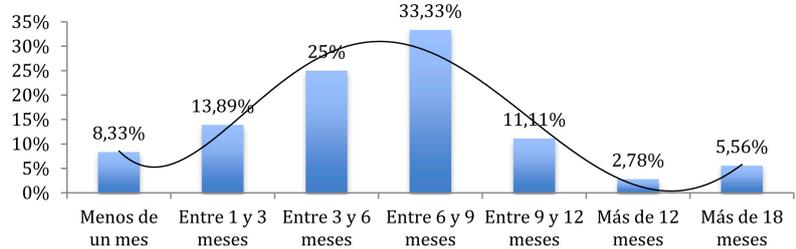
Reforma de locales y oficinas



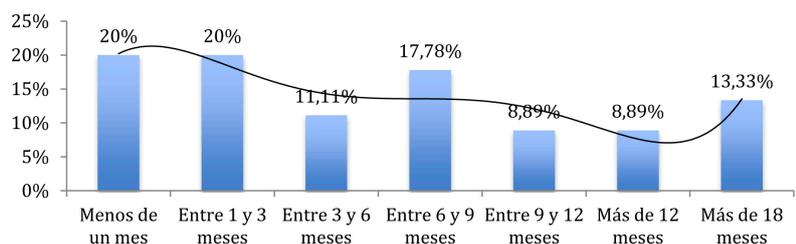
Rehabilitación de edificios



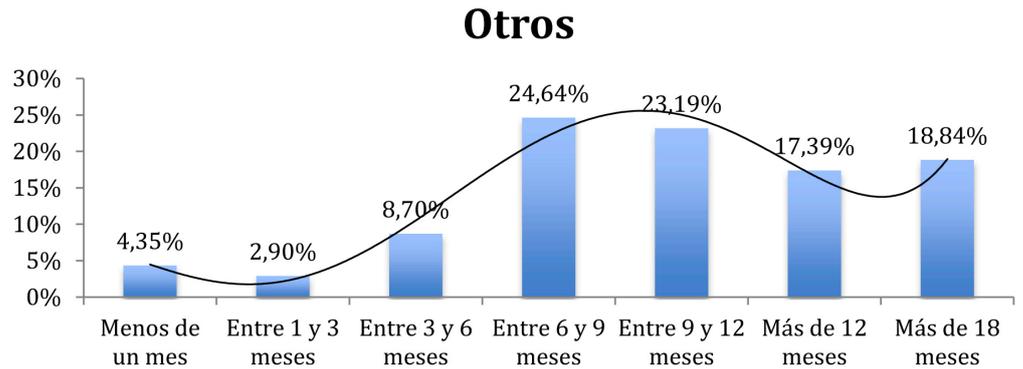
Demolición



Licencia de actividad sin obra



El 40% de las respuestas asegura que la tramitación de actividades sin obra es de menos de 1 mes o de entre 1 y 3 meses.



En estos 'Otros' trámites se indican: consultas urbanísticas, especiales o vinculantes, planes especiales, cambios de uso y estudios detalle, reformas puntuales o de fachadas, modificaciones en licencias, ITEs, instalación de ascensores o autorización de terrazas.

Trámites actuales en el ayuntamiento de Madrid

En algunos casos, las fechas desde la que tienen un expediente pendiente de tramitación es de, un caso abril de 2014, varios casos de diciembre de 2015 o abril y julio de 2016 (son las fechas más lejanas que más se repiten).

Análisis de preguntas abiertas

En el caso de los procesos de tramitación de licencias municipales en el Ayuntamiento de Madrid, el análisis de las respuestas a la pregunta abierta confirma la situación tediosa y los plazos inadmisibles de este asunto en cuestión. Las principales conclusiones son:

- La figura del “Informador urbanístico” en muchos casos ofrece información escasa, limitada o errónea.
- La primera cita en las Juntas municipales para realizar consultas previas es como mínimo pasado un mes.
- El dilatado proceso de tramitación de licencias hasta la aprobación definitiva supone una grave pérdida económica para clientes y arquitectos, paralizando así la actividad del sector, produciendo un perjuicio a particulares y a grandes inversores.
- En el caso concreto de las subvenciones del Plan Madre, esta demora en la adjudicación de la licencia pone en juego la pérdida de la subvención, que tiene plazo para la finalización de obras.
- En muchas ocasiones el cliente cree que los retrasos se deben a la escasa profesionalidad del arquitecto que ha contratado, perdiendo así la confianza en su arquitecto.
- Los plazos se dilatan más de lo establecido en la ordenanza de tramitación de licencias e incluso se deniegan las solicitudes de reconocimiento de silencio administrativo.
- En algunas ocasiones los arquitectos han identificado diferentes criterios interpretativos de la normativa entre los propios técnicos de distintas Juntas Municipales y/o sus diferentes departamentos.
- Cuando el expediente requiere informes de otros departamentos municipales (Comisión Local de Patrimonio, medio ambiente, extinción de incendios...) la tramitación se dilata en el tiempo de manera excesiva. Concretamente se recogen muchas quejas de los plazos de respuesta de la CPPHAN que además es considerada prácticamente inaccesible para que los arquitectos solicitantes puedan realizar algún tipo de consulta
- La tramitación de expedientes de actividad a través del AGA presenta unos plazos inadmisibles, que incluso a veces obligan a la propiedad a desistir.
- Al igual que en el caso de otros ayuntamientos de la región, la solicitud de requeridos es constante incluso con mensajes contradictorios, solicitando respuestas ya dadas en anteriores requeridos, o realizando solicitudes telefónicas sin dejar constancia escrita de los mismos.
- En el caso de comunicaciones previas y declaraciones responsables, se suele terminar la obra antes de que llegue cualquier notificación municipal (si llega), generándose una situación de indefensión.

- Los arquitectos tienen que hacer un seguimiento continuo del estado de tramitación del expediente debido a la falta de información por parte del ayuntamiento.
- La tramitación en las ECUS es más ágil y eficaz que en las Juntas de Distrito; la gestión es más directa, ayudan a buscar soluciones, obteniéndose las licencias en un corto plazo de tiempo.
- Es manifiesta la falta de personal en las Juntas Municipales, la escasez de medios para realizar los trámites de manera eficaz, e incluso la ausencia de personal administrativo suficiente.

Resultados

OTROS AYUNTAMIENTOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

1.2

Introducción

De los 401 colegiados que han participado en esta consulta digital, 75 han asegurado haber realizado trámites administrativos en otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid y las principales conclusiones que arrojan las respuestas son:

1. Las licencias que más tardan en tramitarse entre 6 y 12 meses son las licencias de obra nueva residencial, con un porcentaje del 38,46%. Aun así, el 53,85% de los encuestados asegura que tardan en tramitarlas menos de 6 meses.
2. Las licencias de obra nueva de actividades económicas son las que en mayor medida tardan más de 12 y 18 meses: 38,89%. Aun así, acumulan un porcentaje del 44,45% de las respuestas en el tramo temporal de menos de 6 meses de tiempo de tramitación.
3. La que tardan en menor medida más de 12 meses de tramitación son las licencias de reforma de vivienda, con un 5,88% de las respuestas (seguidas muy de cerca por obra nueva residencial con 7,69%).
4. Las licencias de actividad sin obra son las que mayor porcentaje de respuestas suma en el periodo de tramitación de menos de 6 meses: 81,81%. Seguidas de cerca por las licencias de reforma de viviendas (76,47%) y de demolición (75%).
5. Las licencias de obra nueva de actividades económicas es el tipo de licencias que más porcentaje acumulan en la categoría de más de 18 meses: 22,22%.
6. Las licencias de actividad sin obra suman el mayor porcentaje de respuestas en el periodo de 1 mes de tramitación con el 45,45%.

Gráficos

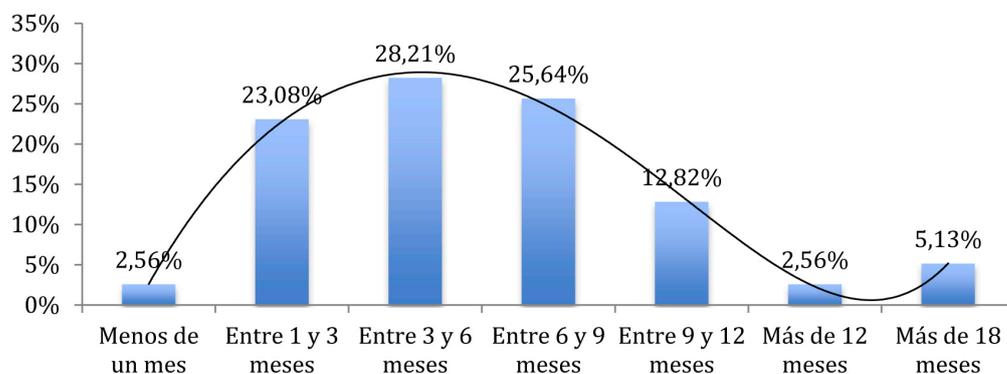
A la encuesta global han respondido 401 colegiados.

El 83% sobre trámites en el Ayuntamiento de Madrid.

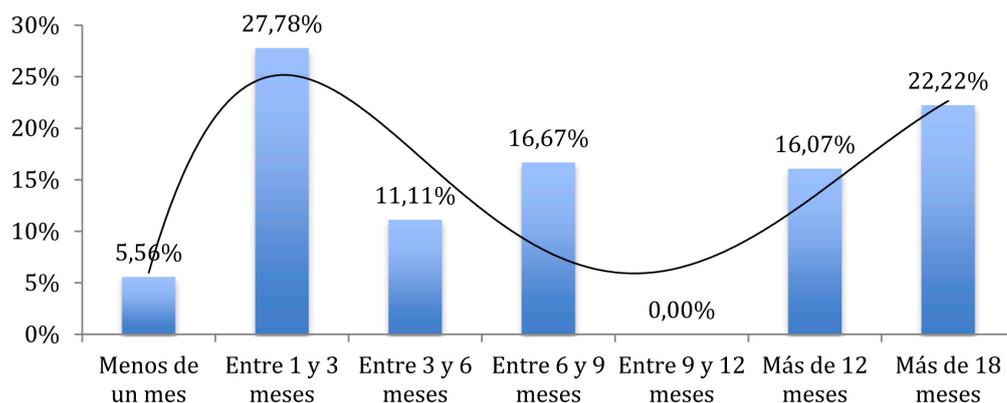
Y el 17% en el resto de municipios de la región.

En el segundo caso, 75 colegiados han asegurado haber realizado trámites administrativos en otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

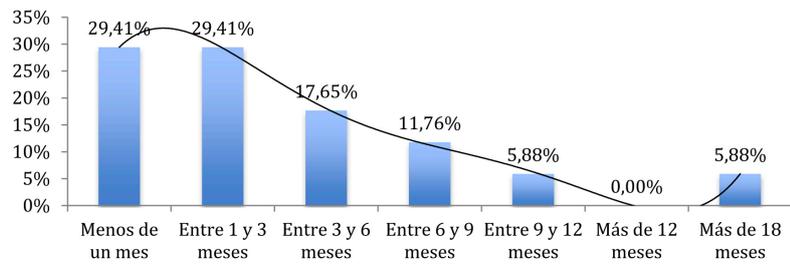
Obra nueva residencial



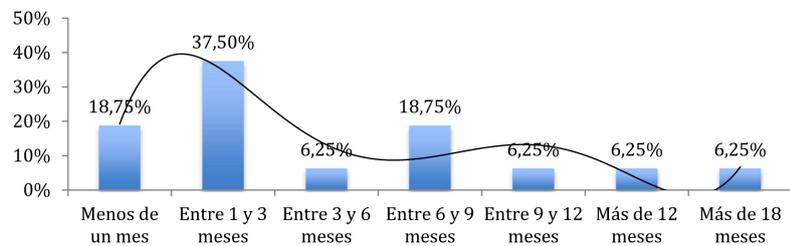
Obra nueva de actividades económicas



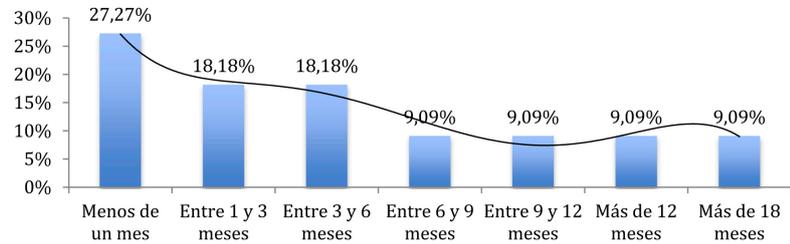
Reforma de viviendas



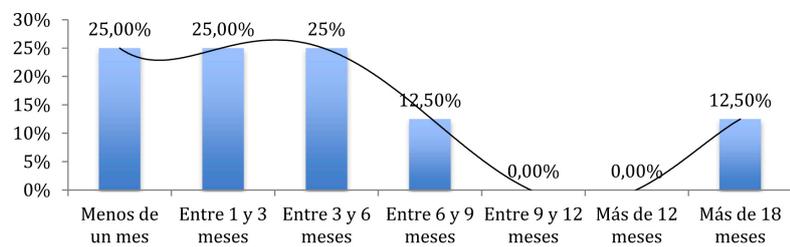
Reforma de locales y oficinas



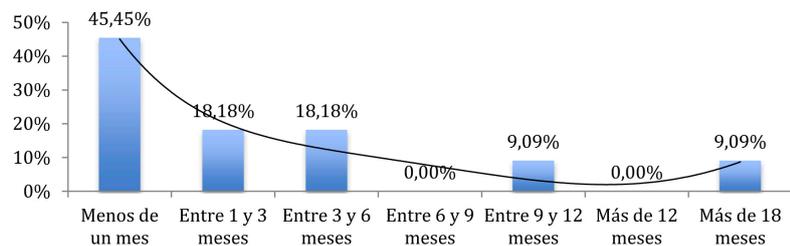
Rehabilitación de edificios



Demolición



Licencia de actividad sin obra

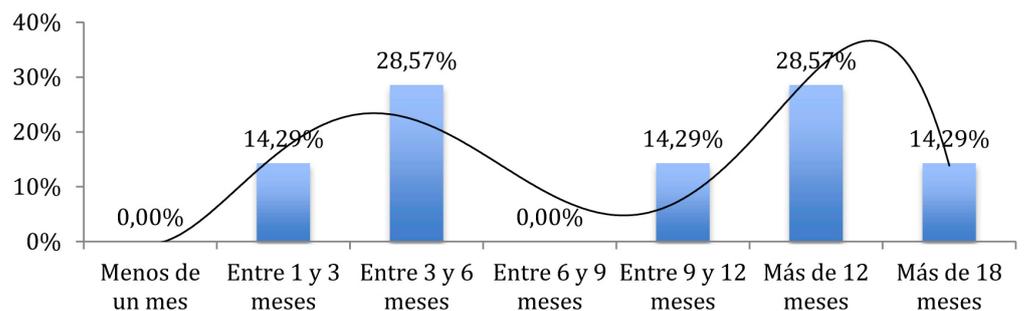


En licencias de reforma de vivienda, el 58,82% de las respuestas se agrupan en el período temporal de menos de 3 meses.

Por otra parte, el 36,36% de los encuestados aseguran tramitar licencias de rehabilitación de edificios en un plazo de tiempo de entre 1 y 6 meses.

El 36,36% de las respuestas indican que tardan en tramitar las licencias de actividad sin obra entre 1 y 6 meses.

Otros



En estos 'Otros' indican tramitación de permisos para vados y calas para saneamiento en vía pública, parcelaciones, LPO, cambio de uso o estudio de detalle.

Trámites actuales en otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid

La mayoría de las fechas de los trámites pendientes son de 2017, aunque se menciona una ocasión marzo y octubre de 2014, julio, noviembre y diciembre de 2015; y octubre, noviembre y diciembre de 2016.

Análisis de preguntas abiertas

Tras el análisis de las respuestas que se recogen en la pregunta abierta del cuestionario antes detallado, las principales conclusiones son:

- El plazo de tramitación de las licencias municipales es muy largo, ya que la administración no es ágil y tarda varios meses en informar sobre el estado de tramitación de una licencia.
- En algunos casos los técnicos municipales interpretan la normativa de forma diferente al arquitecto solicitante.
- Durante el proceso administrativo se produce la solicitud constante de requeridos que el arquitecto contesta dentro del plazo establecido, pero el ayuntamiento tarda en responder.
- Con respecto a los requeridos solicitados existe controversia, ya que se hacen varios requeridos de la misma licencia en tramitación, en ocasiones solicitados por diferentes departamentos, incluso solicitando documentación ya aportada o por motivos no expuestos anteriormente.
- En algunos casos, los retrasos en la tramitación de licencias municipales se producen por la falta de coordinación entre los distintos técnicos de la administración que deben revisar el expediente.
- Varios comentarios se refieren a la aplicación de criterios arbitrarios en la concesión de las licencias municipales.
- Un arquitecto municipal manifiesta que el trabajo se realiza sin medios suficientes.
- El único comentario positivo, se refiere al procedimiento de tramitación en el Ayuntamiento de Alcobendas.

Resultados

ANÁLISIS COMPARADO

1.3

Análisis comparado

En términos comparados entre el tiempo de tramitación de licencias en el Ayuntamiento de Madrid y otros ayuntamientos de la región, las mayores diferencias se presentan en el tiempo de tramitación de licencias de rehabilitación de edificios, de obra nueva residencial y de demolición.

a. Rehabilitación de edificios:

- a1. La diferencia de respuestas en el periodo de menos de 6 meses de tramitación es de 43,08 puntos porcentuales; 20,55% en el caso del Ayuntamiento de Madrid y 63,63% en otros ayuntamientos de Madrid.
- a2. De 33,88 puntos en el caso del tiempo de tramitación de 6 a 12 meses; 52,06% en el Ayuntamiento de Madrid y 18,18% en otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

b. Obra nueva residencial:

- b1. La diferencia de puntos porcentuales en menos de 6 meses de tramitación es de 35,21; 18,64% en el Ayuntamiento de Madrid y 53,85% en otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.
- b2. En el tramo de más de 12 y 18 meses, las respuestas varían en 34,68 puntos porcentuales; 42,37% en el Ayuntamiento de Madrid y 7,69% en otros ayuntamientos de Madrid.

c. Demolición:

La diferencia de respuestas en el tramo de tiempo de tramitación de entre 6 y 12 meses es de 31,94 puntos. Un 44,44% en el caso del Ayuntamiento de Madrid y 12,50% en otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

Anexo

CUESTIONARIO AYUNTAMIENTO DE MADRID

I

Cuestionario

1. ¿Has tramitado algún permiso, licencia o cualquier otro trámite administrativo en el Ayuntamiento de Madrid? (Sí / No)
2. En caso de respuesta afirmativa, por favor, selecciona los tipos de expedientes que has tramitado:
 - Obra nueva residencial
 - Obra nueva de actividades económicas
 - Reforma de viviendas
 - Reforma de locales y oficinas (actividades económicas)
 - Rehabilitación de edificios
 - Demolición
 - Licencia de actividad sin obra
 - Otros. (Indica cuál)
3. ¿Cuánto tiempo ha tardado en tramitarse el expediente hasta obtener la aprobación definitiva?

Menos de 3 meses	Entre 3 y 6 meses	Entre 7 y 9 meses
Entre 10 y 12 meses	Más de 12 meses	Más de 18 meses
4. ¿Estás tramitando alguna licencia, permiso u otro trámite administrativo en el Ayuntamiento de Madrid en este momento? (Sí / No)
5. En caso de respuesta afirmativa ¿Desde cuándo está el expediente en tramitación? (Indica mes y año)

Anexo

CUESTIONARIO OTROS AYUNTAMIENTOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID



Cuestionario

1. ¿Has tramitado algún permiso, licencia o cualquier otro trámite administrativo en otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid? (Sí / No)
2. En caso de respuesta afirmativa, por favor, selecciona los tipos de expedientes que has tramitado:
 - Obra nueva residencial
 - Obra nueva de actividades económicas
 - Reforma de viviendas
 - Reforma de locales y oficinas (actividades económicas)
 - Rehabilitación de edificios
 - Demolición
 - Licencia de actividad sin obra
 - Otros. (Indica cuál)
3. ¿Cuánto tiempo ha tardado en tramitarse el expediente hasta obtener la aprobación definitiva?

Menos de 3 meses	Entre 3 y 6 meses	Entre 7 y 9 meses
Entre 10 y 12 meses	Más de 12 meses	Más de 18 meses
4. ¿Estás tramitando alguna otra autorización administrativa en el municipio arriba indicado en este momento? (Sí / No)
5. En caso de respuesta afirmativa ¿Desde cuándo está el expediente en tramitación? (Indica mes y año)

Los municipios mencionados han sido 38: Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Alcobendas, Arganda del Rey, Boadilla del Monte, Cercedilla, Chinchón, Collado Villalba, Colmenar de Oreja, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Galapagar, Getafe, Las Rozas, Leganés, Majadahonda, Mejorada del Campo, Moralzarzal, Móstoles, Navacarnero, Paracuellos del Jarama, Parla, Pozuelo de Alarcón, Rivas-Vaciamadrid, Robledo de Chavela, San Lorenzo del Escorial, San Martín de Valdeiglesias, San Sebastián de los Reyes, Soto del Real, Torrejón de Ardoz, Torrelodones, Tres Cantos, Valdemoro, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.