

Informe

TRAMITACIÓN LICENCIAS MUNICIPALES



1

Abril 2019

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

Consciente de que uno de los asuntos que más preocupa a los arquitectos madrileños es el tiempo de la tramitación de licencias municipales y para analizar la evolución de los plazos y periodos medios de las diferentes licencias y permisos urbanísticos, el Colegio de Arquitectos de Madrid acomete esta segunda consulta digital entre sus colegiados, tras el estudio realizado en octubre de 2017.

Como en el informe anterior, y para poder obtener una visión global al respecto, el cuestionario diferencia las respuestas de los arquitectos madrileños 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.

La consulta digital se ha realizado durante el primer trimestre de 2019 y ha sido respondida por un total de 381 arquitectos colegiados. De ellos, 365 han tramitado algún permiso o licencia municipal en el Ayuntamiento de Madrid. Mientras que en el ámbito municipal, 89 arquitectos afirman haber tramitado en otros Ayuntamientos de la Comunidad.

Como en el informe de 2017 se pregunta por licencias y permisos para las diferentes tipologías: 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 y una categoría de otros, donde se recogen los periodos para otros tipos de permisos como 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.

De manera general, los resultados ratifican la preocupación respecto a los plazos de tramitación de las licencias municipales tanto en el Ayuntamiento de Madrid como en el resto de municipios de la Comunidad. Lejos de agilizarse los procesos, los tiempos medios para la obtención de determinadas licencias continúan dilatándose.

Como en el anterior estudio la situación es especialmente gravosa en el caso de dos de los permisos más demandados: las licencias de obra nueva residencial y las de rehabilitación de edificios, con plazos superiores en numerosas solicitudes a los 12 y 18 meses de tramitación. Una situación que podría continuar agravándose dada la coyuntura actual y las tendencias del sector.

Introducción

En cuanto a la tipología de las licencias solicitadas entre los arquitectos que reconocen haber tramitado en el Ayuntamiento de Madrid, la reforma de vivienda, los expedientes de obra nueva residencial, la rehabilitación de edificios y la reforma de locales y oficinas, son los más frecuentes. En otros Ayuntamientos las solicitudes más representadas en la muestra son también las de obra nueva residencia, seguidos en este caso de los permisos de demolición, y las licencias de reforma de locales y oficinas, y de rehabilitación de edificios.

Respecto al análisis cualitativo de las preguntas abiertas, entre los arquitectos que han participado en este estudio del COAM, se observa un malestar importante y un generalizado sentimiento de impotencia respecto a unos plazos que califican de inaceptables y gravosos, y que en algunos casos llega a paralizar el desarrollo de la actividad de los arquitectos. Se evidencia también, a raíz de los testimonios recogidos, la apremiante necesidad de incrementar las dotaciones de medios y personal de los Ayuntamientos, así como la urgencia de simplificar la normativa actual y unificar criterio

Resultados

AYUNTAMIENTO DE MADRID



Introducción

De los 381 arquitectos que han participado en el presente estudio, 365 han realizado alguna gestión o tramitado algún permiso o licencia municipal, en el Ayuntamiento de Madrid Capital. Las principales conclusiones que arroja el estudio son:

1.- Las licencias **que con mayor frecuencia se solicitan** en la capital son las de **reforma de vivienda** (140 solicitudes), seguida de los expedientes de **obra nueva residencial**, con 132; rehabilitación de edificios (121 respuestas) y reforma de locales y oficinas (104).

Por el contrario, **las menos tramitadas** ante el Ayuntamiento de Madrid son las licencias de actividad sin obra (33 respuestas) y demolición (42).

2.- Las licencias que **requieren más tiempo** son las licencias de **obra nueva residencial**. Una gestión solicitada por 132 de los arquitectos participantes. De ellos, más de un 30% (un 31,82%) han tenido que esperar más de doce meses, siendo 35 (un 26,52%) los arquitectos que refieren plazos superiores a los 18 meses.

3.- La **rehabilitación de edificios** requiere también plazos especialmente dilatados para la gestión de permisos y licencias, con más de un 44% de los encuestados señalando periodos superiores a los 12 y a los 18 meses -con un 23,14% y un 20,66%, respectivamente-, frente al 18% que marcan un plazo de entre 3 y 6 meses (7,44%); al 9% que refiere tiempos de un mes a tres meses (9,09%), y el 1,65% inferior a un mes.

4.- En cuanto a los **tiempos** requeridos para los permisos de licencia **para reforma de vivienda**, que son los más solicitados, de los 140 arquitectos que han tramitado este tipo de permiso, una cuarta parte (35) señalaron como plazo total de tramitación un periodo entre los seis y los nueve meses, frente al 40% de los encuestados que han necesitado más tiempo, y al otro 27% que señala plazos de tramitación de seis meses o menos.

5.- Respecto a **permisos de demolición** de los 42 arquitectos colegiados que los solicitaron, diez (un 23,81%) tardaron entre 6 y 9 meses, estando equilibrado el número de arquitectos que esperaron más de ese plazo (15) frente a los catorce que esperaron de uno a seis meses.

6.- Las **licencias de actividad sin obra** son los permisos que se conceden con más agilidad en la Capital, con más de un 42% de las solicitudes atendidas antes de los tres meses, frente a sólo el 15% de licencias que requieren más de un año de tramitación. En las tramitaciones de **obra nueva de actividades económicas** los plazos se también se acortan respecto a otros permisos: de los 45 arquitectos que tramitaron este tipo de expedientes, tan sólo 16 (un 35,56%) tuvo que esperar más de doce meses para obtenerlo, siendo más de un 40% los que obtienen el permiso en un plazo de nueve meses o inferior.

Gráficos

A la encuesta global han respondido 381 colegiados. El 95,8% sobre trámites en el Ayuntamiento de Madrid y el 23% en el resto de municipios de la región. Recogemos a continuación el análisis gráfico comparado entre 2017 y 2019 respecto a la tramitación de la diferente tipología de permisos en Madrid Capital.

OBRA NUEVA RESIDENCIAL

Un 31,82% de los encuestados han tenido que esperar más de doce meses, siendo un 26,52% los arquitectos que refieren plazos superiores a los 18 meses



El análisis de la gráfica comparativa 2017-2019 refleja que lejos de agilizarse los plazos de tramitación de los permisos de obra nueva residencial en Madrid capital, se dilatan. Así, mientras en 2017 un 67,79% de los trámites requerían más de nueve meses, el porcentaje se incrementa hasta el 77,28%.

Gráficos

OBRA NUEVA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Más de un 40% obtienen el permiso en un plazo de nueve meses o inferior



La gráfica comparada con el informe anterior refleja que los periodos requeridos para la concesión de licencias de obra nueva de actividades económicas se mantienen. Así, en 2019, sigue habiendo aproximadamente, un 40% de las solicitudes gestionadas antes de los nueve meses, frente al 60% restante que requiere plazos superiores.

Gráficos

REFORMA DE VIVIENDA

Los permisos de licencia para reforma de vivienda son los más solicitados en la capital. 35 de los encuestados refirieron tiempos de entre 6 y 9 meses para la obtención de sus licencias.

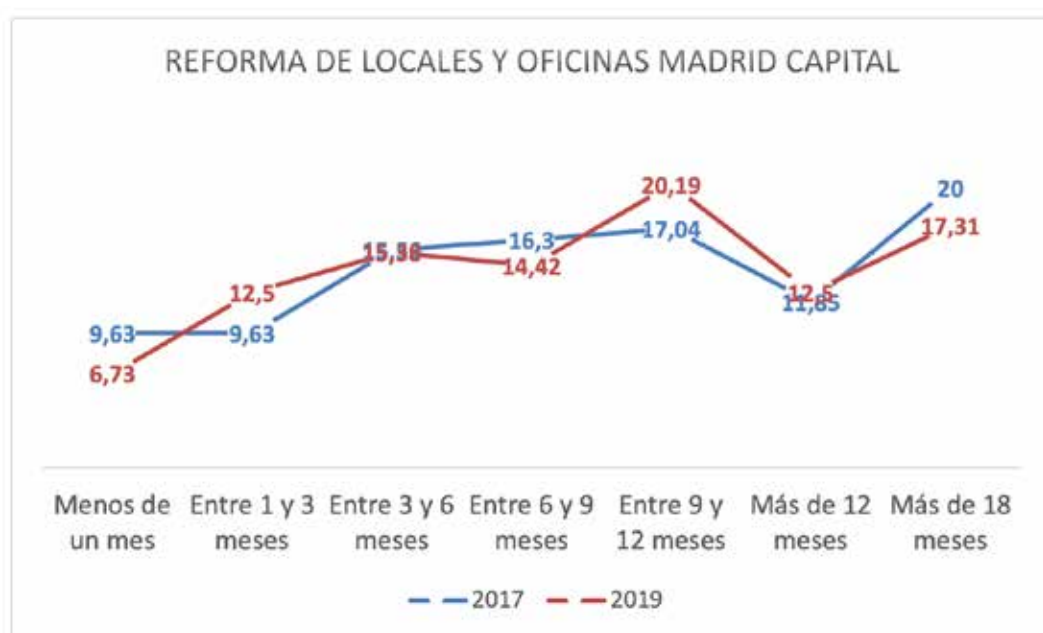


La curva de ambas gráficas, demuestra que en el caso de los permisos para acometer la reforma de viviendas en Madrid capital, el plazo requerido más habitual suele oscilar entre los seis y los nueve meses, aunque un 12% de los trámites aún requieren más de 18 meses de gestión.

Gráficos

REFORMA DE LOCALES y OFICINAS

En cuanto a la reforma de locales y oficinas, la tendencia se mantiene. Tan sólo un 34% de esta tipología de permisos se gestionan antes de los seis meses, frente al 65% que requiere plazos superiores.



Gráficos

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

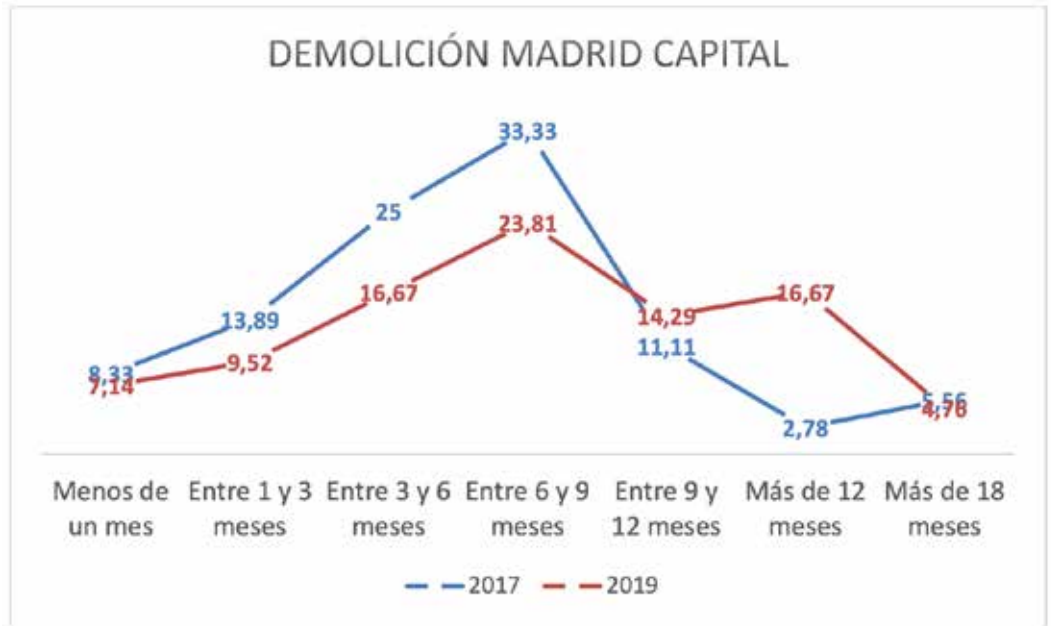
Lejos de observarse mejora, los plazos para la obtención de licencias para la rehabilitación de edificios se dilatan respecto a los registros de 2017.



La rehabilitación de edificios en la Capital requiere también de unos dilatados plazos que suponen que en el presente informe alrededor del 44% de las solicitudes requirieran más de 12 de meses de tramitación, frente al 27% de 2017.

Gráficos

DEMOLICIÓN



En cuanto a los permisos de demolición en la Capital, el plazo más frecuente entre los encuestados sigue siendo de entre 6 y 9 meses. Sin embargo, respecto a los datos de 2017 se observa una dilatación en los tiempos. Así, si hace dos años más de un 80% de las solicitudes se tramitaban antes de los nueve meses, ese porcentaje, baja hasta el 57% en el informe actual.

Gráficos

LICENCIAS DE ACTIVIDAD SIN OBRA

Más de un 42% de las solicitudes se atienden antes de los tres meses, frente a sólo el 15% de licencias que requieren más de un año de tramitación



En línea con los datos obtenidos hace dos años, la licencia de actividad sin obra es el permiso que se tramita con más agilidad en el Ayuntamiento de Madrid capital, con más de un 40% de las solicitudes atendidas antes de los tres meses.

Gráficos

OTROS



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 abril y julio de 2015 y más de 12 que refieren 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:
- Existe un malestar importante y un generalizado sentimiento de impotencia respecto a unos plazos que muchos califican de inaceptables, excesivos y gravosos.
- La demora paraliza el desarrollo de la actividad de los arquitectos y puede generar una pérdida de confianza de sus clientes en su capacidad y valía como técnicos.
- Las dificultades para obtener los permisos y licencias, lleva a muchas personas a actuar al margen y sin dichos documentos.
- Se evidencia malestar también respecto a la disparidad de criterios entre los técnicos a la hora de interpretar la norma, que lleva a que lo que es válido en un sitio, no lo sea en otro.
- De las respuestas se percibe también la carencia de medios técnicos y humanos, y cierta falta de aplicación y diligencia en la gestión cotidiana del trabajo de los técnicos municipales...
- Descontento, impotencia, vergüenza, desesperante, demencial, inaceptables o inoperancia son algunos de los términos que se repiten entre los testimonios recogidos al hablar del proceso de tramitación de permisos y licencias en la Capital.
- Asimismo, son varios los que inciden en la necesidad de que los técnicos y Juntas Municipales tengan los mismos criterios a la hora de valorar la documentación requerida.
- La tramitación a través de ECUS recibe por el contrario buenas críticas y hay quien apunta que el Ayuntamiento debería facultar a las entidades colaboradoras urbanísticas para que pudieran dar licencias de obra nueva.

Resultados

OTROS AYUNTAMIENTOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID

1.2

De los 381 arquitectos que han participado en esta muestra, 89 arquitectos han tramitado ante Ayuntamientos de otros municipios de la Comunidad de Madrid. Como en el caso de la capital se observan en general plazos dilatados de concesión y tramitación de toda la tipología de permisos y licencias aunque se aprecian periodos medios menores y cierta dispersión en los registros fruto de las diferentes realidades de los diferentes Ayuntamientos.

Los trámites **más solicitados** son obra nueva residencial, con 63 solicitudes, obra nueva de actividades económicas (con 13), demolición (12) y reforma de locales y oficinas (11) y de vivienda (10). Por el contrario, la rehabilitación de edificios (7), las licencias de actividad sin obra (4) y otros permisos como (segregaciones, consultas, cambios de uso...), han sido las menos solicitadas entre los encuestados.

1.- En cuanto a **obra nueva residencial**, de las 63 solicitudes, el plazo declarado más frecuente, es entre 3 y 6 meses, con 14 respuestas que representan un 22,22% del total. Por debajo de esos plazos, un 12,7% que señala plazos de entre uno y tres meses, y un 4,76% (3 respuestas) con un periodo de tramitación inferior a un mes. Por el contrario, un 12,7% señala plazos de entre 6 y 9 meses; un 15,87% entre 9 meses y un año; un 14,29% más de doce meses, y el 12,7% (8 respuestas) más de un año y medio.

2.- Sin embargo, respecto a **obra nueva de actividades económicas** los plazos mayoritariamente, se dilatan por encima de los tres a seis meses, a tenor de las trece respuestas registradas.

3.- La **reforma de viviendas** es la licencia que requiere un menor plazo de tramitación en los Ayuntamientos analizados, con cinco de los diez arquitectos que ha realizado dicha gestión, declarando plazos inferiores a los tres meses. En la **reforma de locales y oficinas**, sin embargo, los plazos van desde los 3 a 6 meses registrados en tres respuestas, a los más de 12 meses requeridos por otros tres arquitectos.

4.- En los **permisos de demolición** el plazo más habitual para obtener un permiso es de entre tres y seis meses. Por el contrario, el tiempo de tramitación para las licencias de **rehabilitación de edificios**, oscila; de los siete registros, dos se tramitaron antes de los tres meses, mientras que otros dos requirieron más doce meses.

5.- El trámite más ágil en los Ayuntamientos analizados es la **licencia de actividad sin obra**. Las cuatro solicitudes de los arquitectos madrileños se atendieron antes de los de seis meses.

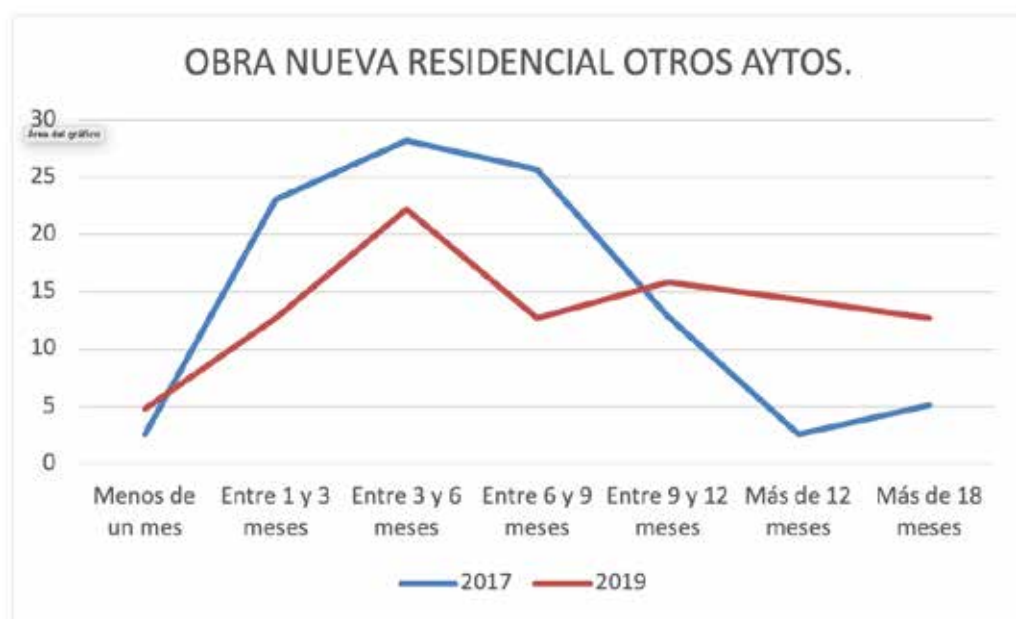
Los municipios registrados en el informe son:

ALCALÁ DE HENARES
ALCOBENDAS
ALDEA DEL FRESNO
ARGANDA DEL REY, BATRES
BOADILLA DEL MONTE
BRUNETE, CHINCHÓN
CIEMPOZUELOS
COLLADO VILLALBA
COLMENAR DE OREJA
COLMENAR VIEJO
COSLADA
GALAPAGAR
GETAFE
LAS ROZAS
LEGANES
LOECHES
MAJADAHONDA
MEJORADA DEL CAMPO

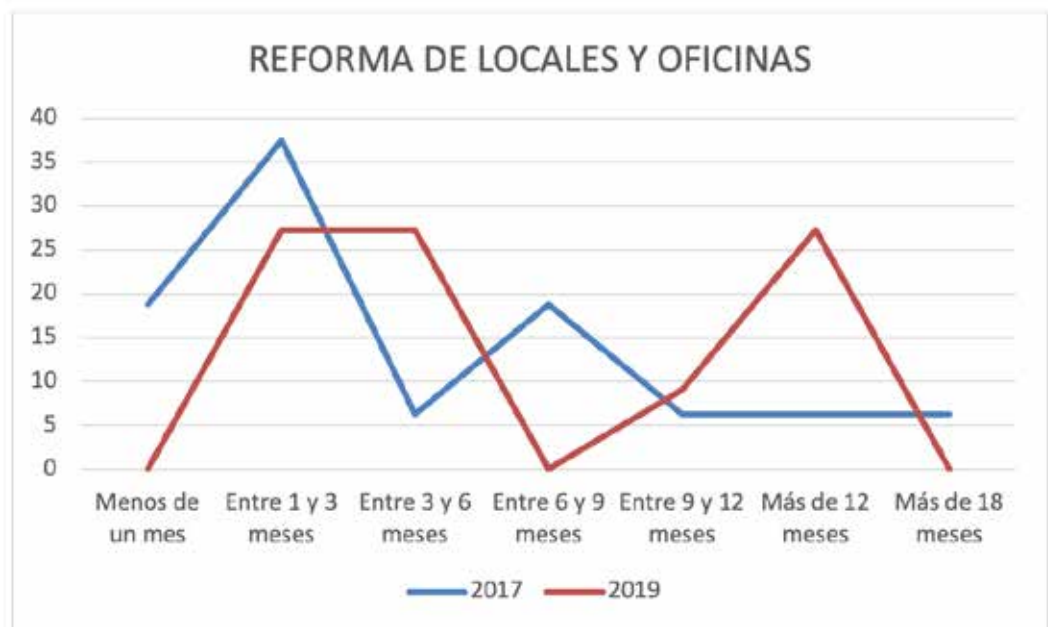
MORALZARZAL
MOSTOLES
NAVALCARNERO
PARLA
PINTO
POZUELO DE ALARCON
RIVAS-VACIAMADRID
SAN FERNANDO DE HENARES
SAN MARTÍN DE LA VEGA
SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
SEVILLA LA NUEVA
TORREJÓN DE ARDOZ
TORREJÓN DE LA CALZADA
TORRELODONES
TRES CANTOS, VALDEMORO
VALDEOLMOS-ALALPARDO
VILLAREJO DE SALVANÉS
VILLAVICIOSA DE ODÓN.

Gráficos

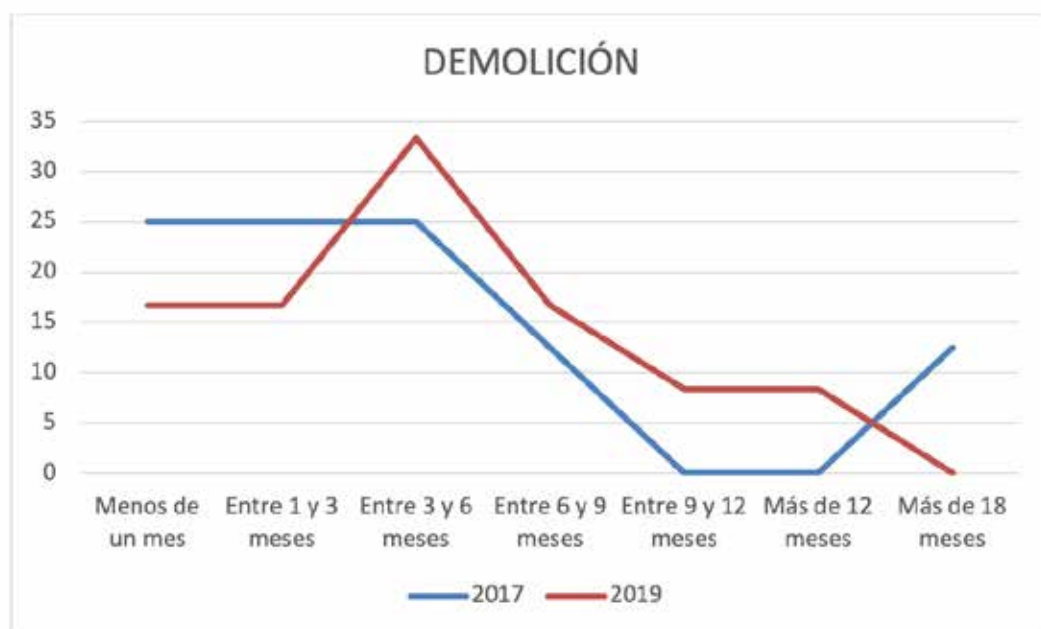
Se incorporan a continuación las curvas de tiempo de tramitación de 2017 y 2019, diferenciando por tipología de permiso tramitados en otros ayuntamientos madrileños.



Gráficos



Gráficos

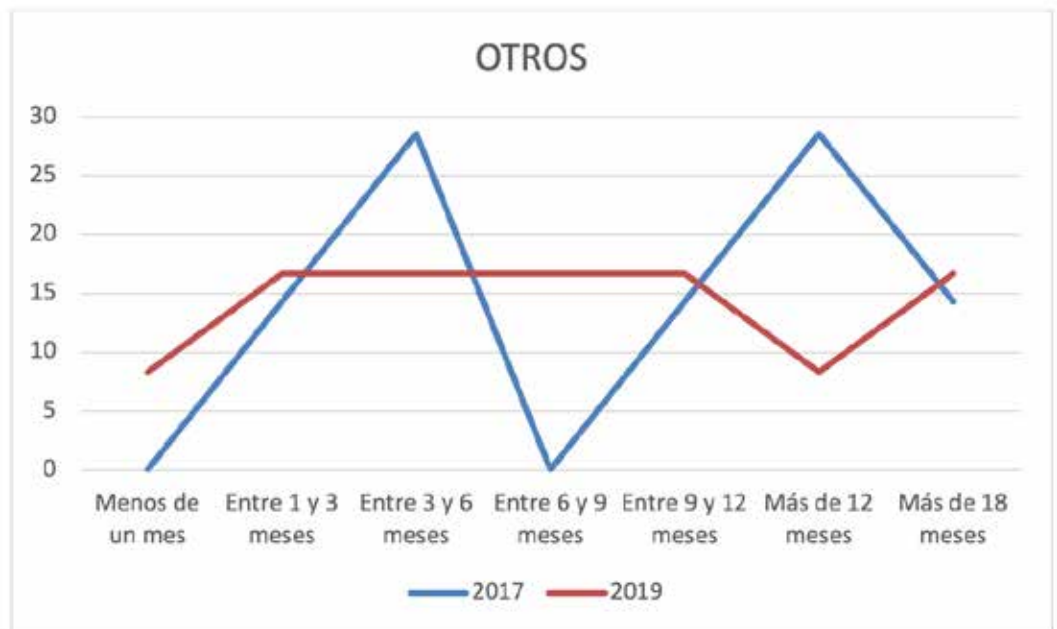


La licencia de actividad sin obra es uno de los trámites urbanísticos que con mayor agilidad gestionan los Ayuntamientos madrileños, con la totalidad de los permisos contemplados en este informe, gestionados antes de los 6 meses.

Gráficos

OTROS

En estos 'Otros' se indican tramitación de licencias se segregación, pequeñas obras de adecuación de itinerarios, cambio de uso de local a vivienda, expedientes de legalización de viviendas, ampliación de vivienda, licencias de primera ocupación, segregación de local comercial, consultas urbanísticas, ampliación de nave industrial, ampliación de vivienda y cambio de uso.



Trámites actuales en otros ayuntamientos de la Comunidad de Madrid

La mayoría de las fechas de los trámites pendientes son de 2018, aunque se registran cinco menciones a 2017. Ninguna de las gestiones recogidas en esta encuesta es anterior a 2016.

Análisis de Preguntas Abiertas

- Se manifiesta una crítica hacia una situación que se califica de 'intolerable' y que penaliza no sólo su trabajo, sino a sus proyectos y la relación con sus clientes.
- Se han manifestado resistencias a significarse 'municipio por municipio' y denuncias veladas de amiguismo en el proceso de concesión y tramitación, opacidad y falta de transparencia.
- Se señala un exceso de técnicos poco accesibles sin conocimientos cualificados sobre planeamiento urbanístico, así como varios testimonios de sobrecarga del arquitecto municipal, falta de coordinación y falta de medios y personal para resultar más ágiles.

Resultados

ANÁLISIS COMPARADO 2017-2019

1.3

Análisis comparado

Cinco conclusiones del análisis comparado entre el informe realizado por el COAM en 2017 y el que ha llevado a cabo durante el primer trimestre del presente ejercicio:

- Los datos de la encuesta realizada entre arquitectos que visan proyectos y tramitan licencias municipales, reflejan los prolongados periodos requeridos para la obtención de permisos, con tiempos tramitación que en algunos casos como las licencias de obra nueva residencial y para la rehabilitación de edificios, requieren de media, plazos superiores a doce o dieciocho meses.
- Lejos de agilizarse, los plazos en determinadas licencias continúan dilatándose.
- Se mantiene la urgencia en la necesidad de reducir el tiempo de tramitación de licencias, aumentar la dotación de recursos y simplificar la normativa actual.
- La tendencia observada en el análisis histórico podría agravarse en el futuro inmediato, dada la coyuntura actual y las tendencias en el sector inmobiliario.
- Los plazos actuales derivan en consecuencias sociales, como pérdida de oportunidades y retrasos injustificados, y económicas, tanto para profesionales como clientes.

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.