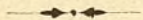


# Ayuntamiento de Madrid.



REAL DECRETO DE 5 DE ENERO DE 1911,

REFERENTE

## A LA CONTRIBUCIÓN TERRITORIAL

(Publicado en la *Gaceta de Madrid* de 7 de Enero.)



IMPRENTA DE ERNESTO CATALA

Calle Mayor, 46.—Teléfono 379.

MADRID

1911

Ayuntamiento de Madrid



**PARTICULARES QUE DEBE CONOCER**  
**EL NEGOCIADO DE INVESTIGACIÓN DEL ENSANCHE**

---

Art. 9.º El producto íntegro de los edificios y solares se estimará con sujeción á las siguientes reglas :

1.ª El producto íntegro de los edificios enclavados en el casco de la población, ó dentro del radio de cuatro kilómetros del mismo, y de los que formen parte de grupos de población situados fuera de aquel radio, se estimará por el importe del valor corriente en renta, siempre que, por el predominio de la tenencia en arrendamiento de los edificios análogos de la misma zona ó grupo de población, exista base suficiente para determinar con precisión el referido valor corriente en renta ; se tendrán siempre en cuenta las condiciones peculiares de situación, construc-

ción y conservación del edificio, salvo el caso de que por falta de las reparaciones normales y cuyo coste se rebaja á los efectos de la contribución, aparezca atenuado el valor en renta del inmueble; en este último caso, el producto íntegro se estimará por el que correspondería al edificio si se hubiese reparado normalmente. La renta efectiva de un edificio, acreditada de modo fehaciente á juicio de la Administración, se tomará como producto íntegro del mismo, en los casos de aplicación de esta regla, siempre que coincida sensiblemente con el valor corriente en renta.

2.<sup>a</sup> El producto íntegro de los edificios enclavados en las zonas y grupos de población á que se refiere la regla anterior, para los que no pueda fijarse por la Administración el valor corriente en renta, sea porque los edificios carezcan de análogos en las mismas zonas ó grupos de población en número bastante, sea porque, aun existiendo dicha analogía, no predomine en la respectiva zona ó grupo de población la tenencia en arrendamiento, ó, aun predominando, no estime la Administración como fidedignos los precios de los arrendamientos que se le manifiesten, se computará en la vigésima parte del valor en venta de

los dichos edificios, excepto en los casos concretos en que la renta efectiva y acreditada de modo fehaciente, fuese superior á aquella cifra.

La forma de estimación prescrita en el párrafo anterior, se aplicará en particular á las construcciones especiales, á saber : plazas de toros, teatros, circos, construcciones industriales especiales, bolsas, lonjas, mercados y alhóndigas, almacenes, tinglados y *docks*, paneras, bodegas, frigoríficos, balnearios, clínicas, sanatorios y manicomios, cementerios, templos, conventos, establecimientos de enseñanza, casinos, hipódromos, velodromos, picaderos, caballerizas, cocheras, muelles, puentes y barcas de pasaje retribuido, salvo caso de exención ó de que las referidas construcciones se hallen situadas en el campo, á más de cuatro kilómetros del casco de la población.

3.ª Por producto íntegro de los edificios aislados, casas de recreo y demás construcciones situadas en el campo, distantes más de cuatro kilómetros del casco de la población, se entenderá siempre el interés á la tasa legal del capital representado por su valor en venta, incluyendo las construcciones accesorias de los referidos edifi-

cios, y los parques, jardines, etc., anejos á los mismos.

4.<sup>a</sup> Por producto íntegro, de los solares, sin edificar, cualquiera que sea su situación, se entenderá la vigésima parte de su valor en venta, salvo los casos concretos en que constase de modo indubitable una renta superior á aquella cifra. Sin embargo, en ningún caso podrá asignarse á un solar producto íntegro menor que el líquido imponible que corresponda á una tierra de labor de igual cabida y de la mejor clase del término municipal.

5.<sup>a</sup> Se incluirá en el producto íntegro de los edificios destinados á vivienda, el importe de cuantos servicios complementarios del de uso del edificio se presten al inquilino por el propietario como tal y á su cuenta, ya se remuneren conjuntamente con el alquiler, ya con separación. Se rebajarán, sin embargo, los gastos de suministro hechos por tercera persona, estimados por el consumo normal y por su valor corriente; pero no se deducirán los intereses del capital representado por las instalaciones adheridas al edificio ó de la propiedad del mismo dueño, ni la amortización y gastos de reparación de las mismas.

Se entenderán, en su caso, comprendidos en el párrafo anterior los servicios de suministro de agua, cuando ésta no pertenezca al propietario de la finca; los, de calefacción, alumbrado, instalaciones especiales de ventilación, refrigerio y limpieza, ascensor, montacargas, servicio de portería y cualesquiera otros de naturaleza análoga.

6.<sup>a</sup> No se comprenderá en el producto íntegro de los edificios industriales el valor en renta de las máquinas, aparatos ó artefactos, aun cuando estén adheridos al edificio de un modo permanente, sino cuando se trate de construcciones especiales que no sean susceptibles de otra aplicación normal que la de servir para la instalación de las máquinas, aparatos ó artefactos.

7.<sup>a</sup> En el cómputo del producto íntegro de los teatros, circos y demás edificios de análogo destino, se incluirá siempre el valor en renta ó en venta, según la forma de estimación aplicada, del mobiliario, decorado é instalaciones necesarias para la explotación del edificio como tal teatro, circo, etc., aparezca ó no comprobada la existencia de tales accesorios.

La estimación del valor en renta y venta de los

accesorios referidos, se hará uniformemente por el que corresponda á su estado á media vida.

8.<sup>a</sup> El producto íntegro de los jardines anejos á las viviendas se estimará conjuntamente y por los mismos métodos que el de los edificios respectivos. El producto íntegro de los demás jardines se fijará, salvo caso de aplicación de la regla 3.<sup>a</sup> de este artículo, con sujeción á las reglas establecidas para los solares sin edificar, pero comprendiendo en el valor en venta, ó, en su caso, en el valor en renta, el que corresponda á las instalaciones adheridas de un modo permanente al suelo ó á los muros, y en especial el de los depósitos, canalizaciones, elevadores, termosifones, cercas, invernáculos, umbráculos, galerías, cierres y demás análogos. No se computará cantidad alguna por el valor de la flor, excepto en los casos concretos en que dicho valor aparezca especialmente comprendido en la renta, base de la estimación del producto íntegro.

En ningún caso se fijará á un jardín producto íntegro inferior al líquido imponible que corresponda á una tierra de labor de igual cabida y de la mejor clase del término municipal.

Se entenderá por jardines anejos á viviendas,

aquellos en que corresponda á los inquilinos de las mismas, por razón del inquilinato, el derecho de vistas, tránsito y estancia.

9.<sup>a</sup> Se entenderá por valor corriente en renta el promedio de la renta anual que produzcan las fincas de análogo tipo y situación, en cada zona ó grupo de población de un término municipal.

Se entenderá por renta anual el promedio de las utilidades estimables en dinero que correspondan al dueño ó usufructuario del inmueble por razón del dominio ó usufructo. El referido promedio se referirá, por lo común, á un quinquenio; pero la Administración podrá estimar mayores plazos, cuando se trate de aprovechamientos ó utilidades cuyos términos de percepción sean irregulares ó aleatorios.

Por valor en venta de un inmueble se entenderá la suma de dinero por la que, en condiciones normales, se hallaría comprador del mismo. No se comprenderá, por tanto, en el referido valor, el precio de afección, aunque realmente se hubiera pagado por el propietario. Cuando faltare base suficiente para estimar el valor en venta de un edificio en la forma prescrita anteriormente, por la carencia de transacciones respecto del mis-

mo, ó por no reputarse por la Administración fidedigno el precio que en las mismas aparezca, y no existir transacciones de edificios análogos, se computará el valor del edificio por la suma de los valores parciales del solar y de la construcción. En la estimación del solar se tendrá en cuenta su situación y forma; pero á reserva de que, en ningún caso, ese valor podrá ser inferior al de una tierra de labor de igual cabida y de la mejor clase del término municipal. El valor de la edificación se estimará por el costo de reconstrucción, deducidas las amortizaciones normales correspondientes á la naturaleza de los materiales y al destino del edificio. Las amortizaciones normales se computarán habida cuenta de las sumas que para reparación conceden las disposiciones vigentes, eximiéndolas de tributación.

En la estimación del valor de un edificio se comprenderá el total valor del terreno ó solar en que se asiente la construcción, aun en aquellos casos en que el disfrute del terreno se funde en una concesión revertible.

Art. 10. El líquido imponible de un solar será siempre igual al producto íntegro respectivo.

El líquido imponible de los edificios se obten-

drá rebajando de los respectivos productos íntegros las cuotas partés siguientes :

- a) 25 por 100 de los destinados á vivienda, excepto en los de carácter rural á que se refiere el apartado e de este artículo ;
- b) 33 por 100 de los edificios destinados exclusivamente á establecimientos industriales. Si en el producto íntegro de alguno de estos edificios se computase el importe del arrendamiento de la maquinaria, artefactos ú otros aparatos empleados en la industria, á tenor de lo dispuesto en la regla 6.ª del art. 9.º, se rebajará, para obtener el líquido imponible, 66 por 100, en vez del 33 indicado anteriormente ;
- c) 50 por 100 de los teatros, circos y edificios destinados á espectáculos similares ;
- d) 40 por 100 de las plazas de toros, frontones y demás edificios análogos ;
- e) 50 por 100 de los edificios de carácter rural, habitados de un modo permanente por sus dueños, colonos, arrendatarios, hortelanos, mozos, guardas, aperadores, etc., y
- f) 50 por 100 de todos los demás edificios que no guarden analogía con los anteriormente expresados.

Art. 11. En la determinación del carácter de los edificios y, en su consecuencia, en la aplicación de los coeficientes legales para la fijación del líquido imponible, se observarán las reglas siguientes :

1.<sup>a</sup> Se entenderá que un edificio se destina á establecimiento industrial cuando existan instalados en el mismo aparatos, máquinas ó artefactos dedicados á la fabricación. La mera existencia de alguna máquina ó aparato, aun adherido permanentemente al edificio, no funda la consideración del mismo como establecimiento industrial, si este carácter no resulta de su destino. Es condición indispensable para la aplicación del coeficiente de 33 por 100 en vez de 25 por 100, la exclusión de todo otro aprovechamiento.

2.<sup>a</sup> Solamente se considerarán como teatros, circos, edificios de espectáculos similares, plazas de toros, frontones y edificios análogos, los que por la disposición de sus plantas, entradas y distribución, aparezcan especialmente destinados á estas aplicaciones, y á condición de que satisfagan enteramente á las exigencias reglamentarias de policía de espectáculos. No se tendrá por satisfecha esta última condición por el mero hecho

de consentirse los espectáculos en los edificios expresados, cuando no llenen todas las referidas exigencias.

En particular se aplicará la rebaja de 50 por 100 á los teatros, circos, cinematógrafos, panoramas, cosmoramas y vistas en general, edificios destinados expresamente para audiciones musicales, museos y galerías de Exposiciones artísticas.

Se aplicará la rebaja de 40 por 100 á las plazas de toros, reñideros, hipodromos, velodromos, frontones y edificios análogos.

3.<sup>a</sup> Se entenderá de carácter rural una vivienda cuando forme parte de edificio enclavado en finca rústica, que sea indispensable para la explotación de esta última, siempre que sean comunes á la parte habitada y á la destinada á las operaciones agrícolas, la entrada, la cubierta y las plantas ó los muros; se considerarán asimismo viviendas de carácter rural las que, aun no formando parte de edificio destinado á operaciones agrícolas, se hallen enclavadas en finca rústica y se destinen al albergue del personal necesario para la explotación de esta última, siempre que la relación del producto íntegro de la vivien-

da, estimado con sujeción á las reglas del artículo 9.º, con respecto al número de familias que la ocupen, no exceda de la correspondiente á los edificios habitados por trabajadores del campo en la misma localidad.

Será condición indispensable para la aplicación de la rebaja de 50 por 100 en vez de 25 por 100, que la ocupación de la vivienda por los dueños, colonos, arrendatarios, operarios, hortelanos, mozos, guardas, aperadores, etc., empleados en el cultivo de la finca, tenga carácter permanente. No se estimará permanente la ocupación cuando la persona á cuyo albergue aparezca destinada la vivienda esté avecindada ó domiciliada en otro Municipio, ni cuando tenga otra casa abierta en el mismo Municipio en que esté sita la vivienda de carácter rural.

4.ª La estimación del carácter de los edificios no expresamente determinados se hará por analogía, siempre que ésta resulte claramente. Para estimar la analogía se atenderá:

a) A las instrucciones vigentes para el servicio;

b) A la semejanza que tengan entre sí las aplicaciones ó destinos respectivos; y

c) Al coeficiente de explotación, ó sea la relación entre el costo de entretenimiento y conservación del edificio, y el producto íntegro del mismo.

Solamente en los casos en que no exista una analogía reconocida por la Administración, y en que aquélla no pueda ser claramente establecida, será de aplicación la disposición del apartado f del art. 10 de la ley.

En especial, se entenderán comprendidos en el referido apartado, salvo caso de exención, los siguientes edificios: templos, cementerios, bodegas, paneras, tinglados, muelles, puentes y barcas de pasaje retribuido.

5.<sup>a</sup> Cuando un mismo edificio se halle destinado simultáneamente á diversos aprovechamientos, á los que correspondan distintos coeficientes, se calculará el líquido imponible por la suma de los parciales que resulten aplicando á cada una de las partes de distinto aprovechamiento el coeficiente respectivo. Se tendrán, sin embargo, en cuenta las prevenciones siguientes:

Primera. Que, con arreglo al texto expreso de la ley, solamente se podrá considerar como establecimiento industrial un edificio cuando esté ex-

clusivamente destinado á este aprovechamiento, y

Segunda. Que la estimación del carácter de cada una de las partes del edificio habrá de ajustarse enteramente á las reglas precedentes de este artículo.

---