

## **AL PLENO DE LA CORPORACION MUNICIPAL DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.**

PETICIÓN QUE FORMULA LA ASOCIACIÓN," *INICIATIVA SOCIAL POR UNA CHICLANA Y POR UN IBI REAL*", A LOS CONCEJALES Y CONCEJALAS DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

### **Exposición de motivos:**

- **La Ponencia de Valores 2007, vigente desde el 1 de enero 2008.**

Se llevó a cabo, mediante la Transitoria Novena de la Ley 36/2006, colada como acompañamiento a los Presupuestos Generales del Estado con vigencia exclusiva para el año 2007; modifica los plazos de modo que para efectos de Enero del año siguiente (2008) debían de estar aprobadas antes del 31 de Octubre de 2007, de ahí que por la alcaldía con fecha 22 de Octubre 2007, se informase favorablemente la Ponencia solo y exclusivamente con criterios urbanísticos.

Es notorio, que contra ley se han superado los valores de mercado , que no hubo rigor en la recogida de muestras, que no fueron "motivadas" y que desde la Gerencia del Catastro de Cádiz se ha hecho oídos sordos a las innumerables reclamaciones de contribuyentes de nuestra ciudad, donde no se ha prestado la ayuda y asistencia que la Ley General Tributaria dispone; incluso las notificaciones fallidas se han hecho a través de boletines (BOP), cuando todos sabemos que en el extrarradio de Chiclana no llega el servicio postal de correos al domicilio de los vecinos. No abriendo posibilidades de reclamar con efectos retroactivos (con tasaciones válidas) a estos y otros vecinos, y todo ello abocándonos a contenciosos que tardan años en resolverse, cuestan mucho dinero, y no son suspendidas las ejecuciones de apremio.

Que dicha Ponencia de valores 2007, es nula de pleno derecho, lo ha confirmado recientemente el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. (Sede de Sevilla) Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Primera.

En sentencia inapelable, el TSJA viene a confirmar, lo siguiente: ***“La falta de motivación de la ponencia de valores viene reflejada en el fundamento cuarto de la sentencia. En un extracto de la misma se especifica que “la falta de motivación determina una irregularidad sustancial con una clara consecuencia de anulación del valor asignado individualmente, por partir de los módulos máximos no justificados, siendo la única solución posible la aplicación de los establecidos en la ponencia de valores anterior al no haberse acreditado con datos y estudios la alteración de las circunstancias y de la realidad económica de Chiclana, sin perjuicio de las consecuencias derivadas de esta anulación en actos liquidatarios posteriores a la notificación, cuya devolución no puede ser ordenada en esta sentencia al tratarse de la anulación del acto de gestión tributaria del Estado correspondiente a la administración municipal”.***

La sentencia mantiene también que ***los valores catastrales de Chiclana “superan el valor de mercado”***. Así se puntualiza que el artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 dispone como límite que ***“el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiéndose por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efectos se fijará, mediante orden del Ministerio de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase”***.

Por otra parte, y dado que en dicha **ponencia de valores del 2007** estaba basada en el PGOU de dicho año y éste fue anulado por el Tribunal Supremo, entendemos que dicha ponencia de valores de Chiclana 2007 y la delimitación de suelo urbano que contiene la misma es **“nula de pleno derecho”** al estar basada en un PGOU aprobado en el año 2007, declarado nulo por Sentencia firme del Tribunal Supremo.

Consideramos desde la Asociación, que con estos precedentes, dejar que se continúe aplicando **los valores catastrales de dicha Ponencia de**

**Valores del 2007, y que ha sido confirmada a todas luces por el alto Tribunal de Justicia de Andalucía como “nula”,** sería por parte de la actual Corporación Municipal de Chiclana cuanto menos, el seguir obrando al margen de la Ley, así como, de una inmoralidad inaceptable el continuar emitiéndose recibos del IBI a los contribuyentes de Chiclana para el próximo año 2016.

- **Consecuencia de unos valores catastrales excesivos.**

Como medida para combatir estos desorbitados “**valores catastrales**” que venimos soportando desde 2008 los vecinos contribuyentes de Chiclana, se nos anunció una bajada de los valores catastrales para el año 2014 de un 27% (**BOE núm. 296 de fecha 11 de diciembre de 2013**) de los valores catastrales, así como otra para el siguiente ejercicio 2015 de un 29%, *Orden HAP/2308/2013, de 5 de diciembre, por la que se establece la relación de municipios a los que resultará de aplicación los coeficientes de actualización de los valores catastrales que establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado.*

El análisis del impacto de la actualización de los valores catastrales de los bienes inmuebles urbanos de estos dos últimos ejercicios (2014 y 2015) mediante la aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valores (en nuestro caso de Chiclana año 2008) **muestra la eficacia de la medida adoptada por el Gobierno Central,** frente a la falta de agilidad del sistema tradicional de los procedimientos de valoración colectiva (PCC).

**El procedimiento de actualización de los valores catastrales mediante la realización de los mencionados PVC otorga la necesaria estabilidad a los municipios en la recaudación del IBI durante al menos cinco años y con carácter general en más de diez.**

Sin embargo, **consideramos que, con el transcurso del tiempo los valores catastrales se van desactualizando respecto a los valores de mercado,** sin que la aplicación de los coeficientes de actualización generales contenidos en la LPGE evite esa situación, pues no considera la situación

de partida de los valores de cada municipio que dependen de la situación del mercado inmobiliario en el momento de la realización del PVC vigente. De esta manera se producen diferencias entre los valores catastrales correspondientes a inmuebles semejantes en el municipio, como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario y de los diferentes años de entrada en vigor de la ponencia de valores.

**La actualización de los valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes en función del año de entrada en vigor de la ponencia de valores, aunque no resuelve con carácter definitivo el problema de desactualización de los valores catastrales respecto a los valores del mercado, sí que permiten al menos aproximarlos de forma ágil , y por lo tanto, amortigua dicha desactualización.** Asimismo, al establecerse un coeficiente diferente para cada año de entrada en vigor de la ponencia de valores, dota al sistema de la flexibilidad necesaria para atenuar las diferencias producidas entre diferentes municipios.

**Consideramos que a los del mercado inmobiliario este nuevo sistema trata de conseguir con base en los principios de generalidad y justicia tributaria, una más ajustada referencia ión de los valores catastrales actual.**

Sin embargo y tras haberse efectuado durante estos dos últimos años (2014 y 2015) la aplicación de los coeficientes de actualización de los valores catastrales en nuestro municipio, -que ha supuesto una baja de valores catastrales del 56% en algunos casos-, estimamos que esto no es suficiente, y que aún hay que adecuarlos a la realidad actual del mercado inmobiliario en muchas zonas y polígonos de nuestra ciudad, pues los valores catastrales que se llegaron a triplicar en el ejercicio de la puesta en vigor en el 2008 de dicha ponencia, se hace hoy preciso el revisar cierta zonas y polígonos que aún continúan muy por encima de los valores del mercado inmobiliario su valor catastral.

Observamos, como a nivel estadístico se siguen aún dando continuas bajadas en el precio del mercado inmobiliario desde el año 2008 a los inmuebles, las desigualdades dentro del término municipal que tanto antes como hoy ya estaban superadas, así lo acreditan las nuevas

valoraciones técnicas y tasaciones bancarias que están realizando los bancos.

Un **valor catastral sobredimensionado es injusto**, y no solo, no se rectificó en el año 2008 sino que ha seguido creciendo por el IPV y que su aplicación íntegra continuará de no corregirse esta situación hasta el año 2020.

Otras de las muchas consecuencias negativas para el contribuyente al poseer su vivienda un **valor catastral excesivo y no real**, es que afectan asimismo a una serie de Impuestos Autonómicos (transmisiones, herencias, actos jurídicos.....) donde para más inri aplican un coeficiente multiplicador aunque la venta haya sido de saldo por necesidades imperiosas del vendedor. También afectan a tributos Locales, tales como Plusvalías, recibo del IBI, etc. Es básico para las declaraciones en Rentas, ayudas sociales, etc. Otro aspecto más social, es que al sobrevalorar bienes, en muchos casos no habrá bonificación para familias con necesidades, ni alumnos que no pueden optar a becas.

Es cierto que distintos gobiernos municipales en estos últimos cinco años han aplicado coeficientes reductores dentro de sus facultades respecto al IBI, de no haber sido así la situación habría sido explosiva por ser el tributo con mayor número de contribuyentes, pero debemos ir al fondo del asunto que son **LOS VALORES CATASTRALES**.

- **La gestión del tributo en la Gerencia del Catastro y la Hacienda Local.**

Una de las cuestiones demandadas por el contribuyente durante estos últimos años ha sido la solicitud de una Inspección la cual no se ejercita por la administración, incumpléndose los fundamentos de **la exposición de motivos de la Ley 30/1992 que “exige que prime la eficacia sobre los procedimientos”**. Nos encontramos que hay vecinos que desean contribuir y tributar por sus viviendas y no se les da de alta porque no tienen título inscrito en el Registro de la Propiedad; además hay viviendas que no tributan, incluso hay casos en que han sido comunicadas.

La prevalencia del Registro de la Propiedad sobre el Catastro “es solo a efectos jurídicos”, en los indivisos los porcentajes están sobre los suelos no sobre las edificaciones, así un propietario que posea mil metros sin edificar paga lo mismo que quien ha construido un palacete. ¿Por qué no se atienden a quienes acreditan que de forma expresa o tácita tiene el uso exclusivo de un bien inmobiliario? .Existen precedentes, se hizo cuando el Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria de Cádiz que aprobó el 14 de abril de 1993 la delimitación que ha servido hasta el año 2008 (ver su publicación en el BOP nº 93 de fecha 24-04-1993), que resolvía además las fincas con usos agrícolas, resolviendo algunos casos sangrantes ahora de personas que físicamente aparecen como millonarias y solo tienen cuatro o cinco aranzadas con las que mal vivir.

Estamos tratando de poner en conocimiento de esa Corporación Municipal, de que hay un porcentaje de bienes que no tributan, que la Hacienda Local no genera más ingresos, y cabe la suspicacia de que no le importa mucho porque con aplicar un coeficiente suficiente sube sus ingresos y, “**que paguemos siempre los mismos por todos aquellos que no pagan**”, y esto no es justicia distributiva. Igual sucede con otros impuestos, la misma inactividad de la hacienda Local por localizar aquellos contribuyentes por la tasa de residuos sólidos urbanos y el justificar además por qué hay diferentes tipos de gravamen.

- **Sobre la Petición que solicitamos del pleno de instar al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, para que por la Dirección General del Catastro a que se efectúe una tercera aplicación de coeficientes de actualización de los valores catastrales en nuestro municipio, de acuerdo con el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del catastro Inmobiliario, aprobado por el R.D.L 1/2004, de 5 de marzo, y conforme con a lo establecido en la Orden HAP/2308/2013, por seguir dándose los requisitos establecidos en el apartado 2.b del artículo 32 del texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario.**

Solicitamos pues esta bajada sectorial (que no generalizada al todo el término municipal, como ya se ha expuesto anteriormente) mediante la aplicación de coeficientes de actualización de los valores catastrales, que estimamos en un 19% con el fin de adecuarlos a la realidad actual del mercado inmobiliario, y conseguir que tengamos todo el término municipal ya actualizados en sus valores catastrales, y por tanto, a la realidad del mercado inmobiliario en nuestra ciudad. Seguimos teniendo zonas en el centro urbano de la ciudad, y en polígonos industriales cuyos valores catastrales aún continúan por encima de los valores reales del mercado; estamos pues dentro de los mismos parámetros, y se continúan reuniendo todos y cada uno de los requisitos que se establece en la Ley del Catastro Inmobiliario, y muy especialmente, **lo dispuesto en el artículo 32.2.b) , introducidos en la modificación del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.**

*Los Ayuntamientos podrán solicitar la aplicación de los coeficientes previstos en este apartado cuando concurran los siguientes **requisitos**:*

- a) Que hayan transcurridos al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.*
- b) Que se pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, siempre que afecten de modo homogéneo al conjunto de usos, polígonos, áreas o zonas existentes en el municipio.***
- c) Que la solicitud se comunique a la Dirección General del catastro antes del 3 de enero del ejercicio anterior a aquel para el que se solicita la aplicación de los coeficientes.*

Dichos requisitos continúan hoy dándose en nuestro municipio en varias zonas y polígonos, y como decimos, entran dentro de lo contemplado en

el apartado b) del artículo 32.2 del T.R.L.C.I. aprobado por el R.D.L 1/2004, de 5 de marzo.

Por todo lo expuesto, desde esta ***Asociación Iniciativa Social por una Chiclana y un IBI real***, solicitamos de todos los concejales y concejalas del Excmo. Ayuntamiento de nuestra ciudad, que hagan suya y asuman esta petición y **ACUERDEN:**

**“Instar mediante escrito, al titular del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas Sr. Montoro, para que por la Dirección General del Catastro, se lleve a cabo en nuestra ciudad una nueva aplicación de actualización de coeficientes de valores catastrales, que establezca al efecto la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2015, previa apreciación por el Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas de la concurrencia de los requisitos legalmente establecidos.**

**Esta aplicación de coeficientes, solo se llevaría a cabo en aquellas zonas que aún se encuentran sobredimensionados sus valores catastrales (parcialmente, no generalizada), y que reúnen todos los requisitos establecidos en el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario”.**

Chiclana de la Frontera, 18 Septiembre 2015

**(Honorable día de santa Sofía)**

Fdo. José Castilla Rodríguez

Presidente de la asociación,