

**A LA GERENCIA DEL CATASTRO DE CÁDIZ DEL MINISTERIO DE
ECONOMIA Y HACIENDA (C/ Rafael de la Viesca, 3, 11071-Cádiz)**

D. **José Castilla Rodríguez**, con D.N.I. núm. 31382789W con domicilio en c/ Santa Mónica nº10 en Chiclana de la Frontera; en nombre y representación de la *Asociación Iniciativa Social por una Chiclana y un IBI real*, con C.I.F. número G 72251150, con domicilio en Chiclana de la Frontera a efectos de notificaciones en c/ Santa Mónica nº 10, como acreditado con copia de Estatutos de la Asociación, comparece y como mejor proceda, EXPONE:

Que en fecha 17 de Septiembre del 2014 se ha publicado en el BOP de Cádiz ACUERDO DE APROBACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORES PARCIALES DEL MUNICIPIO DE CHICLANA, ENTRE OTRAS POBLACIONES, lo que supone la iniciación de los procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial, otorgando UN PLAZO DE UN MES PARA INTERPONER RECLAMACION ECONOMICO-ADMINISTRATIVA, a partir del día siguiente al que finalice el plazo de exposición pública (15 días hábiles desde la publicación del BOP -17 de septiembre del 2014-). Acompañamos como documento número 1 publicación del BOP.

Que soy titular catastral de la vivienda con referencia catastral 005445405QA535AN00001UP, sito en Chiclana de la Frontera.

Que, no habiendo interpuesto recurso de reposición contra la misma, es por lo que paso a interponer por medio de este escrito la presente RECLAMACIÓN ECONOMICO ADMINISTRATIVA contra dicha Resolución, que deberá tramitarse ante el TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE ANDALUCIA, que baso en las siguientes **ALEGACIONES** conforme a los siguientes:

HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERA.- Que en fecha 29 de Agosto del 2014 se publicó en el BOP de Cádiz la apertura del Trámite de Audiencia Previa correspondiente a la Probación de Ponencias de Valores Parciales de varios municipios, entre los que se encontraba Chiclana. Se otorgó un plazo de exposición pública de diez días es mínimo y escueto para poder analizar dicha Ponencia de Valores y consultar con los profesionales que la misma requiere –Agentes de la Propiedad Inmobiliaria para analizar los valores otorgados a los tramos-, Arquitectos y Abogados, lo que causa una indefensión total al que suscribe. Acompañamos como documento núm. 2 dicha publicación.

SEGUNDO.- Que a pesar de ello, esta parte interpuso Alegaciones, que al parecer han sido desestimadas. Como documento núm. 3 y 4 acompaño Alegaciones e Informe sobre las mismas.

TERCERO.- Que por Resolución de fecha 16 de septiembre del 2014, el Gerente Territorial del Catastro de Cádiz adoptó el siguiente Acuerdo:

“ De conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE

número 58, de 8 de marzo) y en el artículo 5 del Real Decreto 1127/2008 de 4 de julio, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Economía y Hacienda (BOE número 165, de 9 de julio), esta , a propuesta del Gerente Territorial del Catastro de Cádiz, acuerda aprobar **la ponencia de valores parcial de los bienes inmuebles urbanos del término municipal de Chiclana”**

Dicho acuerdo supone la iniciación del procedimiento de valoración colectiva de carácter parcial del citado municipio.

Contra el mencionado acuerdo podrá interponerse reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional en el plazo de un mes, contado a partir del siguiente a aquél en que finalice el período de exposición pública. Con carácter potestativo y previo a dicha reclamación, podrá interponerse recurso de reposición en el mismo plazo ante el Gerente Territorial del Catastro, no siendo posible la interposición simultánea de ambos recursos.

Dicho Acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de fecha 17 de Septiembre del 2014.

Acompañamos copia como **documento número 1.**

CUARTO.- SOBRE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORES DE CHICLANA DE LA FRONTERA CON CARÁCTER PARCIAL.

Que a la vista del expediente de la **PONENCIA DE VALORES PARCIAL DE BIENES INMUEBLES URBANOS DEL MUNICIPIO DE CHICLANA DE LA FRONTERA**, no consta en dicho expediente que se han efectuado los siguientes trámites reglamentarios para su aprobación:

- a) Se han obviado absolutamente todos los plazos preceptivos para que los interesados pudieran ejercer sus derechos de participación y defensa.
- b) No consta en el expediente el plazo de duración de la elaboración de dicha Ponencia de Valores
- c) Del expediente administrativo no se deduce que la Corporación Municipal tuvo conocimiento puntual de los distintos trámites, y tampoco consta la emisión de informes por parte de los correspondientes técnicos municipales a la delimitación de suelo urbano que contiene la Ponencia.
- d) Tampoco existen informes de los Técnicos Municipales que acrediten la concordancia de la Ponencia de Valores con las actuales Normas Sustantivas y Normas Subsidiarias de Chiclana de la Frontera, lo que crea una indefensión al ciudadano, ya que no tiene seguridad jurídica ni garantía alguna de que dicha Ponencia de Valores esté redactada teniendo en cuenta la actual normativa urbanística de Chiclana. Debería constar en el expediente esa documentación e informes.

La Ponencia de Valores debe tener en cuenta para establecer los valores medios de los polígonos y zonas de valor la clasificación, calificación, usos, aprovechamientos, tipologías y edificabilidades establecidas en el planeamiento municipal vigente.

No consta haberse llevado a cabo el trámite de audiencia al Ayuntamiento de Chiclana, ni la emisión de informe de Arquitecto Técnico Municipal en el sentido de que dicha Ponencia concuerda con las determinaciones del Planeamiento Municipal.

QUINTO.- MOTIVACIÓN INSUFICIENTE. FALTA EL ESTUDIO DE MERCADO.

Analizando el contenido de la Ponencia de Valores de carácter parcial, en ella detectamos los siguientes defectos, entre otros:

1.- Motivación insuficiente. Falta el Estudio de Mercado.

2.- Falta de planimetría adecuada. En los planos no existe ningún dato para identificar los inmuebles, ni leyendas correspondientes. La planimetría es completamente pobre en datos, lo que provoca una indefensión total al ciudadano.

3.- La Memoria de dicha Ponencia es insuficiente, careciendo de los mínimos datos necesarios para que el ciudadano se informe

4.- Alegación subsidiaria: Se ha procedido a incrementar el valor de los inmuebles por encima de los límites legales.

Respecto al primer apartado, de que falta el estudio de mercado, lo reconoce la propia Gerencia del Catastro, en la página 8 del Informe de las alegaciones efectuadas en el trámite de audiencia previa que adjuntamos como documento número 5 reconoce lo siguiente respecto a la falta en esta Ponencia Parcial de motivación por falta de documentos como el estudio de mercado o el catálogo de edificios y construcciones:

“Los documentos que se indican que faltan no tienen que formar parte de esta Ponencia Parcial, ya que la misma se basa en la Ponencia Total de 2007, que sí contiene estos documentos, y realiza una adaptación de dicha Ponencia al nuevo planeamiento, constituido por las Normas Subsidiarias de 1987 y las Normas Sustantivas de 2013, definiendo una nueva delimitación del suelo”.

En reiteradas Sentencias el Tribunal Supremo define la motivación como *“la exteriorización de las **razones que sirvieron de justificación, de fundamento, a la decisión jurídica contenida en el acto, como necesaria para conocer la voluntad de la Administración, tanto en cuanto a la defensa del particular, que por omitirse las razones se ve privado o, al menos, restringido en sus medios y argumentos defensivos, como respecto al posible control jurisdiccional si se recurriere contra el acto”*** (Sentencia del Tribunal Supremo de 15-10 1981_).

“La motivación del acto administrativo (señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 18-4-1990) cumple diferentes funciones. Ante todo y desde el punto de vista interno, viene a asegurar la seriedad en la formación de la voluntad de la Administración. Pero

en el terreno formal - exteriorización de los fundamentos por cuya virtud se dicta un acto administrativo- no es sólo una cortesía, sino que constituye una garantía para el administrado, que podrá así impugnar, en su caso, el acto, administrativo con posibilidad de criticar las bases en que se funda; además, y en último término, la motivación facilita el control jurisdiccional de la Administración -art. 106.1 de la Constitución, que sobre su base podrá desarrollarse con conocimiento de todos los datos necesarios".

De la documentación que conforma el expediente administrativo y fundamentalmente, del Documento número 1 de la Ponencia (Memoria, Criterios de Valoración, y Listado de Zonas de Valor) **alegamos que la motivación de dicha Ponencia es totalmente insuficiente y escasa.**

No tiene, como reconoce el mismo informe de alegaciones ningún estudio de mercado, Análisis y Conclusiones del Mercado Inmobiliario, utiliza la de la Ponencia de Valores del 2007, es decir un análisis de mercado que se hizo en 2005, **HACE NUEVE AÑOS. ES DECIR, QUE CONSIDERA VALIDOS LOS DATOS DE MERCADO DE HACE NUEVE AÑOS, DONDE LOS INMUEBLES TIENEN DISTINTA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN QUE ACTUALMENTE,** ya que el PGOU era distinto PGOU del 2003.

En este aspecto, **para acreditar la existencia o no de motivación suficiente y adecuada es fundamental analizar si ha existido y obra en el expediente Estudio de Mercado propiamente dicho, y si el mismo ha sido elaborado con base a fuentes adecuadas y en forma también adecuada, para fundar los valores de que parte.**

Es importante el hecho de que el Estudio de Mercado no está incorporado a la Ponencia de Valores, por lo que es inexistente, como reconoce la propia Gerencia en su propio informe de alegaciones, pero es que además, tampoco tiene documento de Análisis y Conclusiones del Mercado Inmobiliario, no otorga datos al ciudadano para conocer realmente qué ha utilizado la Administración para llegar a esos valores, el porqué de los mismos, en qué se han basado para llegar a esas conclusiones, por lo que el ciudadano ni siquiera puede contradecirlos, provocando la más absoluta indefensión.

Reiterada Jurisprudencia ha declarado anteriormente (**Entre ellas, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en Sentencia de 27 de Septiembre del 2006**) lo siguiente:

"... No cabe la menor duda que, al impugnar los valores catastrales, estamos impugnando la ponencia de valores, que es precisamente el elemento económico y administrativo que le sirve de fundamento, de forma que el resultado final, esto es el valor, tienen su sustento en el desarrollo de la ponencia, que fundamentalmente está integrado por una serie de fases, diseñadas por el RD 1020/93, y que comprende, según Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1998, los siguientes periodos:

En esencia, el método de determinación del valor catastral consiste en:

La delimitación del suelo sujeto a la Contribución Territorial Urbana de cada término municipal en polígonos de actuación fiscal, delimitados según la coherencia urbanística, circunstancias que hagan aconsejable la unidad de actuación, condiciones particulares y cualesquiera otras significativas.

Determinación de los valores unitarios del suelo, que comprenden el valor básico de repercusión, calculado por el llamado "método residual", en cada polígono, y después en cada calle, manzana o paraje, y por último el de cada parcela en concreto.

El valor de repercusión por parcela que se determina corrigiendo el valor unitario de cada calle, mediante la aplicación de coeficientes correctores, según características intrínsecas de la parcela (edificación en manzana cerrada: solares con varias fachadas, longitud de fachada, configuración irregular, desmonte excesivo, fondo excesivo, etc.; edificación abierta: en bloque, viviendas unifamiliares, etc.), y según características extrínsecas de la parcela (grado de urbanización, inedificabilidad, etc.).

Valor del suelo en parcela edificada y sin edificar.

Valor de las construcciones atendiendo a su tipificación y coste actual de reposición.

Aplicación de coeficientes correctores del valor de la construcción tipo (antigüedad de la construcción, estado de conservación).

El valor catastral de la finca se halla por suma de los valores del suelo, y en su caso, el de las construcciones, aplicándose dos índices: el de suma de los honorarios de los profesionales y el de aprovechamiento distinto del más idóneo.

Este método se desarrolla primero con carácter general, mediante la llamada Ponencia de Valores, que en realidad son las bases o esquemas en el que queda planteado el método a seguir, que, una vez aprobado, se aplica a todas y cada una de las unidades urbanas, fijando así individualmente su valor catastral del suelo y su valor de las construcciones. De acuerdo con lo arriba expuesto, el método para la fijación de valores, esto es la Ponencia, puede desde luego ser cuestionado, tanto en el momento de la publicación de la ponencia, lo que podríamos considerar como impugnación directa de la misma, como cuando, concretamente se notifiquen los específicos valores que la administración asigna a cada uno de los inmuebles que integran el área geográfica afectada por la Ponencia.

La Ponencia de Valores realiza muchas referencias al RD 1020/93 de 25 de junio, que contiene las normas técnicas de aplicación directa pero no, evidentemente, los criterios para la obtención de los valores en mercado del Suelo, con la salvedad de alguna referencia como la del módulo M (art. 2, y norma 3 del Anexo).

En principio, ese RD 1020/93 no hace sino reproducir la norma presente en las sucesivas redacciones de la LHL acerca de que el valor catastral de los inmuebles se fijará tomando como referencia el valor de mercado, sin que pueda exceder de este, (hoy la determinación del valor catastral se acomodará a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario, cuyo Texto Refundido se aprobó recientemente por el Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo).

Por consiguiente, **habremos de partir de un valor de mercado como referencia. Obvio es que, los valores catastrales deducidos después para cada parcela, serán inferiores, pues se parte del valor mercado como tope o referencia que no se puede traspasar.**

El actual Texto Refundido del Catastro Inmobiliario, antes citado, recogiendo lo establecido en la Ley 48/2002 de 23 de diciembre, relaciona los criterios a tener en cuenta para la determinación del valor catastral; y reitera que no podrá superar el valor de mercado (art. 23.2), aclarando, al igual que lo hacían el art. 8 de la Ley 48/2002, que por tal debe entenderse "el precio más probable por el cual podría venderse entre partes independientes un inmueble libre de cargas"..

En definitiva, el valor de mercado es el punto de partida para el establecimiento del valor catastral, y debe estar suficientemente justificado en la Ponencia de Valores, ya sea total o parcial.

Así lo dice textualmente, el **invocado RD 1020/93 en su Norma 22, Ponencia de Valores, al expresar literalmente en su apartado 3º que "las Ponencias de Valores se acompañaran, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado".**

En el caso presente, según pone de manifiesto es evidente, "... que esos análisis y estudios contenidos en la Ponencia son inexistentes, por lo que se debería aportar el estudio de mercado origen para poder conocer el ciudadano de qué datos parte su valor catastral."

Prueba de ello son las afirmaciones que contiene dicha Ponencia en su Pág. 7 en el Documento de "CRITERIOS VALORATIVOS":

"Por tratarse de una Ponencia de Valores Parcial, los criterios y directrices de coordinación, áreas económicas homogéneas, módulos, bandas de coeficientes y coeficientes correctores para valorar el suelo y las construcciones convencionales son los determinados en la correspondiente ponencia de valores total vigente"

Después fijan módulos de valores sin justificación alguna.

Es decir, los datos del estudio de mercado no están al acceso de los ciudadanos, por lo que nos hemos quedado en una verdadera indefensión: no conocemos los datos en que la Administración se ha basado para establecer los valores de ponencia que afectan a nuestra propiedad privada y que luego a su vez, vamos a ver condicionada toda nuestra situación económico-financiero-fiscal. Todo tipo de impuestos locales (Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, Impuesto Sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, valoración de aprovechamientos urbanísticos), impuestos autonómicos (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, Impuesto sobre Sucesiones..) e impuestos estatales (IRPF) dependen del valor catastral, y éste se establece conforme a la Ponencia de Valores.

Esto agrava la situación de indefensión del ciudadano respecto a la normativa que tiene que cumplir la Ponencia de Valores, pero que incumple, ya que no se basa en el estudio de mercado origen para establecer los valores:

"El Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece en su artículo 23.1 que el valor catastral de los bienes inmuebles se fijará teniendo en cuenta, entre otros criterios, las circunstancias y valores de mercado. A su vez, el apartado 2 del mismo artículo, señala que el valor catastral no podrá superar éste, entendiéndolo como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En tanto no se publique una nueva Orden, mantiene su vigencia la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo valor M y del coeficiente RM y sobre

modificación de Ponencias de Valores, que establece que la referencia al mercado se realizará de forma homogénea en todas las valoraciones catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana fijando un coeficiente de relación al mercado RM de 0,50, que se aplicará con carácter general al valor individualizado resultante de la Ponencia de Valores”

Los datos de la valoración de mercado vinculan la asignación individualizada de los valores catastrales. Lo contrario incumpliría lo establecido en el artículo 23.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y en la Orden de 14 de octubre de 1998 sobre aprobación del módulo valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencias de Valores.

Por ello, LOS MÓDULOS DE VALORES ESTABLECIDOS EN LOS CRITERIOS VALORATIVOS NO TIENEN JUSTIFICACIÓN ALGUNA, circunstancias que invalidan, la Ponencia de Valores.

A raíz de todo lo anterior, de acuerdo con la norma expuesta, y la jurisprudencia concomitante alegada, **se desprende que el primer paso del que parte la determinación del valor catastral, son los estudios de mercado referidos a las fincas, de modo que no solo deben constar, sino que además, físicamente constituyen documentos que deben acompañar a la Ponencia de Valores, SEA PARCIAL O TOTAL**

En este caso, la ponencia de valores incurre en nulidad, ya que ese estudio de mercado no se acompaña a la Ponencia de Valores, como afirma la Memoria que se basa en el estudio de mercado de la Ponencia de Valores del 2007, en la que declara el TSJA que el estudio de mercado es totalmente insuficiente, careciendo de motivación los valores establecidos en los MBR y MBC.

Que, todo acto nulo es inexistente y por tanto, no puede ser utilizado los valores que dicha Ponencia establece denominados los tramos como base de valoración catastral, ni traer causa de la misma, por no ajustarse la misma a derecho.

La Ponencia de Valores aprobada en el 2007 para el municipio de Chiclana, que adolece de nulidad. Dicha Ponencia de Valores fue publicada en el BOP de Cádiz en fecha 13 de octubre del 2007.

LA PONENCIA HA SIDO CONSIDERADA NULA por la Sección 1ª del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía por la Sentencia dictada el 11 de Septiembre del 2012 en el recurso número 680/2011. Dejamos señalados a efectos probatorios los autos de recurso contencioso núm. 680/2011 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sección 1ª). Dicha Sentencia declara:

***“TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA. (SEDE DE SEVILLA)
SALA DE LOS CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO. SECCIÓN PRIMERA
Recurso número 680/2011***

SENTENCIA

Ilmo. Sr. Presidente
Don Julián Moreno Retamino
Ilmos. Sres. Magistrados
Doña María Luisa Alejandre Durán
Don Eugenio Frías Martínez

*En la ciudad de Sevilla, a once de septiembre de dos mil doce. La Sección Primera de la Sala de lo contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla ha visto el recurso número 680/2011, interpuesto por D.REPRESENTADO POR EL Procurador Sr. López de Lemus y defendido por Letrado, contra resolución de **TRIBUNAL ECONÓMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE ANDALUCÍA** representado y defendido por el Abogado del Estado.
Es Ponente el Ilmo. Sr. D. Eugenio Frías Martínez.*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone el recurso contra la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Andalucía de 28 de abril de 2011, por la que se desestima la reclamación 11-00839-2009, interpuesta contra resolución desestimatoria de recurso de reposición contra la notificación en valores catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana derivada de a revisión del municipio de Chiclana, correspondientes a la finca de referencia catastral.....; y contra resolución de la misma fecha por la que se desestima la reclamación 11-02773-2009, interpuesta contra la valoración de la finca de referencia catastral

SEGUNDO.- La actora sostiene efectúa una impugnación indirecta de la ponencia, por la falta de motivación en la fijación de los módulo MBR Y MBC empleados; que el valor catastral asignado supera el valor de mercado.

TERCERO.- Esta Sala ha reiterado en numerosos pronunciamientos que de todos es conocida la posición doctrinal y jurisprudencial a favor de la impugnación indirecta en el momento de concretarse las Ponencias en la asignación individual de valores, ya que difícilmente un contribuyente medio puede imponerse en un procedimiento que por su propia naturaleza es complejo, técnico y colectivo. Además, la publicidad edictal no garantiza suficientemente el conocimiento del contenido y alcance de dicho acto general, ni su trascendencia en la valoración del inmueble. De ahí que la aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva de los derechos e intereses legítimos de los administrados (art. 24 CE) exige, para evitar la indefensión de los ciudadanos que estos pueden impugnar las valoraciones cuando realmente las conocen, que es en el momento de su asignación individual y no en fase de Ponencias.

Por otra parte, aunque una Ponencia no es una disposición de carácter general, no cabe duda que desde un punto de vista material su analogía con ella es evidente ya que los índices de valoración contemplados en la Ponencia se aplican en el acto individual, por lo que una interpretación amplia del art. 26 de la Ley Jurisdiccional, permite dicha posibilidad.

Aunque la razón que más se reitera en las Resoluciones de los Tribunales Económicos y de los órganos judiciales es que sólo en el momento de la asignación individual, el contribuyente sabe con certeza cual es la repercusión económica de las Ponencias de Valores, ya que se particulariza en sus respectivos bienes aquellos valores básicos, con a posibilidad de contrastar los valores asignados con la normativa aplicable y los

criterios legales de valoración que la misma recoge, en particular el valor de mercado, establecido ahora en el art. 23.2 RD Legislativo 1/2004 de 5 de Marzo.

Esta posibilidad de impugnar el valor catastral, alegando irregularidades en las Ponencias, supone que la resolución del recurso sólo tendrá efectos en el sujeto pasivo que lo interpone, a pesar de que el vicio puede afectar a todos los contribuyentes, dado el carácter general que revisten aquellas y ello porque es la única solución coherente con el objeto de la impugnación dirigida contra el valor catastral individual.

CUARTO.- La motivación de las Ponencias cobra especial relevancia no sólo por resultarles de aplicación los criterios generales que exigen motivar e acto administrativo, sino porque concurren en ellas unas circunstancias específicas que confieren relevancia cualitativa a aquéllas, y es así, porque el procedimiento de determinación del valor catastral da lugar a un proceso de degradación del rango de os pronunciamientos que lo integran. Así los criterios generales de valoración se encuentran en las Ley de Hacienda Local y del Catastro Inmobiliario que a su vez se concretan en parte en el RD 1020/1993, que es así mismo aplicado por la Ponencia de valores, que aún conteniendo elementos generales, especifican más aquellos criterios que permiten determinar finalmente el valor catastral individual.

La motivación se revela en primer lugar como salvaguarda y garantía del principio de reserva de ley, en cuyo caso, en lo que las normas regulen expresamente, no se exige más motivación que la mera referencia a la norma, en cambio cuando las Ponencias especifiquen aspecto en los que tales disposiciones presenten cierto margen de indeterminación, la motivación cobra mayor importancia y reviste más complejidad, para evitar así la arbitrariedad.

El modo concreto de llevarse a cabo la motivación de la Ponencia viene establecido en la norma 22.3 del RD 1020/1993, que dispone que “las Ponencias se acompañaran en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado. De igual manera y en documento separado se acompañarán los catálogos de edificios y construcciones urbanas elaborados por la DGC, coordinadas con la Junta Técnica Territorial correspondiente, en concordancia con la tipología -establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones (norma 20.9).

La Ponencia de Chiclana, que obra en CD en el expediente administrativo, se encuentran dichos documentos, por lo que formalmente contiene la motivación específica exigida en dicha norma. Pero para que la motivación sea suficiente no basta con que recoja esta información, sino que es necesario que los estudios y análisis justifiquen las decisiones adoptadas y los valores asignados o al menos ofrezcan alguna interpretación razonable. Además si alguno de los datos, criterio o coeficientes se separan o no resultan congruentes con la información que se desprende de aquella documentación, exigirá una motivación más rigurosa que fundamente la causa de esta desviación.

Esta Sala en reiteradas sentencias, ha estimado los recursos contra las notificaciones de valor de Jerez de la Frontera, por defecto en la motivación en los MBR y MBC empleados, siendo idénticas las circunstancias concurrentes en el caso de autos, por lo que debemos aplicar idéntica doctrina.

En efecto para adoptar dicha decisión la propia norma técnica 21 del R.D.1020/1993, exige se realicen una serie de estudios previos y en base a ellos se redacten unas propuestas coordinadas de valores, que en nuestro caso brillan por su ausencia. El Acta 1/07 de la Comisión superior de Coordinación Inmobiliaria, no contiene una justificación técnica del correcto ajuste de dicha asignación a la realidad económica del municipio de Chiclana. Igualmente obra en el expediente una referencia al Acta

de 5/07 de la Junta Técnica Territorios de Coordinación de Andalucía, que no se encuentra incorporada, y no contiene justificación alguna.

Esa 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 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 liquidatorios 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, no de la liquidación correspondiente a la Administración Municipal.

QUINTO.- Se mantiene también que los valores catastrales superan el valor de mercado.

El Art. 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/04 dispone como límite que “El Valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase”.

En el expediente administrativo se encuentra dictamen pericial efectuada por un arquitecto, y visado por e correspondiente Colegio profesional, en el que se efectúa una valoración de los bienes inmuebles fijándose el valor de mercado a diciembre de 2007 en.....euros y.....euros, respectivamente, indicándose en el dictamen los métodos y cálculos empleados para la determinación del valor de mercado. Los valores catastrales asignados son de.....euros y.....euros, siendo los mismos superiores a los valores de mercado, por lo que supone una vulneración del art. 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/04.

SEXTO.- A los efectos previstos en el artículo 139 de la Ley reguladora de esta jurisdicción en materia de costas procesales, no se aprecia temeridad o mala fe en ninguno de los litigantes.

Vistos los preceptos citados y demás normas de procedente aplicación,

FALLAMOS que debemos ESTIMAR el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D..... contra la Resolución citada en el fundamento de Derecho Primero que anulamos. Sin costas.”

Dicha Sentencia establece que la Ponencia de Valores de la que derivan los valores catastrales actuales de Chiclana tiene una irregularidad sustancial en la motivación, por lo que ADOLECE DE NULIDAD. Dejamos señalados a efectos probatorios el recurso contencioso-administrativo número **680/2011**, dictado por la Sección Primera de la Sala de lo contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla. También dejamos constancia que en la hoja de valoración que conforme el expediente administrativo consta que los datos que se han utilizado para la valoración catastral son los de la Ponencia de Valores del 2007.

Tal y como ya indicamos precedentemente el valor catastral de los bienes urbanos se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquéllos, pues el valor de mercado "es el parámetro escogido por la Ley para la determinación del valor catastral pero que no puede ser confundido o asimilado con éste. Para evitar la asimilación se introduce un factor o coeficiente, denominado de relación con el

valor de mercado, al que se designa como RM" (Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de Octubre del 2001).

De ahí la importancia del documento denominado "Estudio de Mercado" como "acto previo y preparatorio para la redacción de las Ponencias, cuya finalidad es la de orientar, guiar o encaminar a los redactores de las mismas para realizarlas de forma tal que los valores catastrales resultantes de su aplicación estén en relación con los valores del municipio, sin sobrepasarlos, conforme exige el artículo 66.2 de la Ley 39/88".

Y, en consecuencia, los datos consignados en el Estudio de Mercado son la referencia y sirven para justificar los valores y módulos establecidos en la Ponencia de Valores Catastrales.

En la página 9 de la Memoria de la Ponencia dice:

“Los valores de la presente Ponencia parcial ESTAN REFERIDOS A 2007, AÑO DE LA APROBACIÓN DE LA PONENCIA TOTAL VIGENTE. Por lo tanto, los valores catastrales resultantes se actualizarán aplicando los coeficientes anuales aprobados por las leyes de Presupuestos generales del estado que, en su caso, sean de aplicación a los valores catastrales resultantes de la Ponencia Total”.

Es una contradicción que se utilicen valores de mercado del 2005 y una Ponencia de Valores que ha sido ya declarada nula por los Tribunales por su falta de motivación por carecer de estudio de mercado motivado y ahora la Ponencia de Valores recurrida se remite a dicho estudio de mercado.

Todo esto parece una tomadura de pelo al ciudadano y a la justicia.

SEXTO.- ANALISIS PORMENORIZADO DEL CONTENIDO DE LA PONENCIA DE VALORES DE CARÁCTER PARCIAL DEL MUNICIPIO DE CHICLANA

Es de tener en cuenta que "todo el proceso valorativo del suelo y, en su caso, de las construcciones, descansa en una especie de «troceamiento» del territorio del término municipal correspondiente, desde su inicial división en polígonos hasta la parcela individual, pasando por cada calle, manzana o paraje" (Sentencia del TS de 8 de Febrero del 2005).

En tal sentido, la Norma 15 del RD 1020/93 determina que la realización de valoraciones masivas precisa un procedimiento que facilite los trabajos a realizar, de una forma mecánica y fácilmente informatizable, señalando que se definirán unas áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones, a las que asignarán un modelo básico de repercusión del suelo, unos coeficientes para cada uso y un módulo básico de construcción; que las áreas económicas homogéneas, tanto en suelo como en construcciones, delimitan zonas geográficas en las que el mercado inmobiliario tiene una similitud en sus características que permite obtener una modulación de su comportamiento, y que, en general, las áreas económicas homogéneas son asimilables al concepto de término municipal, aunque en los enclaves geográficos con diferentes

valores medios de mercado pueden definirse varias áreas dentro de un mismo término municipal.

Y la Norma 7 establece, la división en polígonos de valoración, de acuerdo con los criterios de:

-coherencia urbanística (de la calificación del suelo y de la tipología de las construcciones),

-circunstancias administrativas que hicieran aconsejable la definición, circunstancias o peculiaridades del mercado que acrediten la valoración al tomarlas en un entorno homogéneo,

-circunstancias de carácter económico-social que permitan la adopción en su caso, de medidas puntuales a fin de hacer frente a especiales circunstancias del mercado, y

-otras circunstancias debidamente justificadas.

Destaca en este aspecto el Tribunal Supremo que "una vez más debe resaltarse la falta de coincidencia entre los polígonos urbanísticos y los polígonos de valoración, unos y otros, como reiteradamente se viene señalando, con distinta finalidad y justificación normativa" (Sentencia del Tribunal Supremo de 14-3-2007_).

La motivación de las Ponencias cobra especial relevancia no sólo por resultarles de aplicación los criterios generales que exigen motivar e acto administrativo, sino porque concurren en ellas unas circunstancias específicas que confieren relevancia cualitativa a aquéllas, y es así, porque el procedimiento de determinación del valor catastral da lugar a un proceso de degradación del rango de los pronunciamientos que lo integran. Así los criterios generales de valoración se encuentran en las Ley de Hacienda Local y del Catastro Inmobiliario que a su vez se concretan en parte en el RD 1020/1993, que es así mismo aplicado por la Ponencia de valores, que aún conteniendo elementos generales, especifican más aquellos criterios que permiten determinar finalmente el valor catastral individual.

La motivación se revela en primer lugar como salvaguarda y garantía del principio de reserva de ley, en cuyo caso, en lo que las normas regulen expresamente, no se exige más motivación que la mera referencia a la norma, en cambio cuando las Ponencias especifiquen aspecto en los que tales disposiciones presenten cierto margen de indeterminación, la motivación cobra mayor importancia y reviste más complejidad, para evitar así la arbitrariedad.

El modo concreto de llevarse a cabo la motivación de la Ponencia viene establecido en la norma 22.3 del RD 1020/1993, que dispone que "las Ponencias se acompañaran en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado. De igual manera y en documento separado se acompañarán los catálogos de edificios y construcciones urbanas elaborados por la DGC, coordinadas con la Junta Técnica Territorial correspondiente, en concordancia con la tipología - establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones (norma 20.9).

En la Revisión Parcial de La Ponencia de Chiclana, no se encuentran dichos documentos, por lo que no contiene la motivación específica exigida en dicha norma. Pero para que la motivación sea suficiente no basta con que recoja esta información, sino que es necesario que los estudios y análisis justifiquen las decisiones adoptadas y los valores asignados o al menos ofrezcan alguna interpretación razonable. Además si alguno de los datos, criterio o coeficientes se separan o no resultan congruentes con la información que se desprende de aquella documentación, exigirá una motivación más rigurosa que fundamente la causa de esta desviación.

En efecto la propia norma técnica 21 del R.D.1020/1993, exige se realicen una serie de estudios previos y en base a ellos se redacten unas propuestas coordinadas de valores, que en nuestro caso brillan por su ausencia. El Acta de la Comisión superior de Coordinación Inmobiliaria, no contiene una justificación técnica del correcto ajuste de dicha asignación a la realidad económica del municipio de Chiclana. Igualmente obra en el expediente una referencia al Acta de la Junta Técnica Territorios de Coordinación de Andalucía, que no se encuentra incorporada, y no contiene justificación alguna.

Esa falta de motivación determina una irregularidad sustancial con una clara consecuencia de anulación DE LA APROBACION DE LA PONENCIA DE VALORES PARCIAL.

Al no existir motivación, existe una irregularidad total de la misma, lo que conlleva LA NULIDAD.

Para analizar la insuficiencia de la motivación existente en nuestro caso, hemos de partir de que la Ponencia de Valores Catastrales parte de los siguientes datos:

1º La Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana, a propuesta de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria, en sesión de 25 de Septiembre del 2007, asignó para el municipio de Chiclana, un módulo básico de repercusión del suelo (MBR2) de 588 €/m² y un módulo básico de construcción (MBC1) de 650 €/m².

En la mencionada sesión la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 3 de mayo del 2007 fijó los coeficientes de gastos y beneficios correspondientes a cada zona de valor.

En la presente ponencia de valores los importes aplicables constan en la pág. 7 de la Memoria de la Ponencia de Valores.

2º La Memoria justifica la redacción de la Ponencia en la existencia de diferencias sustanciales entre el valor de mercado y los que sirvieron como base para la determinación de los valores catastrales vigentes, consecuencia de las modificaciones del planeamiento así como una profunda alteración del mercado inmobiliario.

La Justificación de la redacción de la Ponencia sólo considera que hay diferencias sustanciales en determinadas zonas o polígonos de Chiclana entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para determinación de los valores catastrales vigentes, como las zonas de áreas de suelos urbanos no consolidados.

Es totalmente contradictoria con el apdo. 2.2. Valoración de la citada Ponencia de Valores que dice lo siguiente:

“Los valores de la presente Ponencia parcial ESTAN REFERIDOS A 2007, AÑO DE LA APROBACIÓN DE LA PONENCIA TOTAL VIGENTE. Por lo tanto, los valores catastrales resultantes se actualizarán aplicando los coeficientes anuales aprobados por las leyes de Presupuestos generales del estado que, en su caso, sean de aplicación a los valores catastrales resultantes de la Ponencia Total”.

Es decir, en el 2007 se coge unas muestras de valor de mercado del 2005, se redacta conforme al PGOU de Chiclana existente por entonces que es el de 2007 y se utilizan dichos valores de mercado para elaborar una Ponencia de Valores en el 2014, que se rige por unas Normas totalmente diferentes y unas características de suelo totalmente distintas, sin hacer el más mínimo estudio de mercado... Toda la Ponencia de Valores es una contradicción en si misma.

Tampoco considera la Ponencia que hay diferencia de valor de mercado en el resto de los inmuebles de Chiclana, salvo en las zonas de suelo urbano no consolidado.

3º) Se procedió a la división en polígonos de valoración (doc. 1 cap. 2 "Criterios de Valoración"), no se han explicitado las circunstancias concretas apreciadas para realizar esa agrupación en Polígonos, cual la calificación urbanística, uso predominante y criterios de división.

Esta es una de las insuficiencias de motivación, ya que desconocemos los criterios que ha utilizado la Administración para operar dichas divisiones de polígonos.

4º) Se delimitan zonas de valor, que representan los ámbitos de aplicación de los valores en ellas determinados, con relación a las cuales ha de concluirse que, igualmente, falta de precisión de las circunstancias fácticas reales que han llevado a la división de cada polígono en tales zonas.

Otra de las insuficiencias de motivación que presenta la Ponencia, ya que tampoco explican los criterios para dicha división

5º) Ciertamente, como hemos visto, la Ponencia no acompaña el Estudio de Mercado porque se remite al efectuado en el 2007, aún cuando reconoce que el motivo de realizar dicha Ponencia es la diferencia sustancial de valores entre la del 2007 y 2014.... No constan los datos de superficie, año de construcción, tipología de la construcción y estado de conservación, calle o vía pública, valor de mercado con referencia a su fuente (API), valor catastral estimado concluido con referencia al valor del suelo, valor de construcción e índices correctores aplicados, y tampoco hay constancia de que dichas muestras vengan referidas a todos los Polígonos en que se segmentó el SU.

Se remite todo al efectuado en el 2007, aún cuando la Ponencia de Valores del 2007 fue anulada por el TSJA por el siguiente motivo:

“En efecto para adoptar dicha decisión la propia norma técnica 21 del R.D.1020/1993, exige se realicen una serie de estudios previos y en base a ellos se redacten unas propuestas coordinadas de valores, que en nuestro caso brillan por su ausencia. El Acta 1/07 de la Comisión superior de Coordinación Inmobiliaria, no contiene una justificación técnica del correcto ajuste de dicha asignación a la realidad económica del municipio de Chiclana. Igualmente obra en el expediente una referencia al Acta de 5/07 de la Junta Técnica Territorios de Coordinación de Andalucía, que no se encuentra incorporada, y no contiene justificación alguna. Esa 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 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 liquidatorios 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, no de la liquidación correspondiente a la Administración Municipal.”

Es decir, brilla por su ausencia el estudio de mercado en la anterior Ponencia de Valores, y encima, se utiliza el supuesto estudio de mercado para ésta. ESTO ES UN DESPROPÓSITO.

Es decir, no se molestan ni en hacer estudio de mercado en esta Ponencia de Valores “se sacan los valores de la manga”, POR LO QUE CAUSA UNA GRAVE INDEFENSION AL CIUDADANO PORQUE NO SE PUEDE DEFENDER NI ALEGAR A ALGO INEXISTENTE.

6º) En la página 11 reconocen reconoce en los criterios de valoración del suelo “que los valores de suelo para cada una de las zonas de esta Ponencia se establecen por asimilación a los recogidos en la Ponencia total vigente por razones de homogeneidad o analogía y en función de la proximidad geográfica.

Si la misma Ponencia dice que hay diferencia SUSTANCIAL EN LOS VALORES DE MERCADO DE LA Ponencia Total del 2007 y distinto planeamiento, no entendemos porque se utilizan éstos como base para valorar los de la presente Ponencia si nada tienen que ver.

Estas menciones genéricas crean indefensión al ciudadano.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 30 de septiembre del 2004, que anula el valor catastral de un suelo, por no existir en la Ponencia de Valores referencia a estudio de mercado para suelo industrial.

7º) Tampoco hay referencia alguna ni puede concluirse el enlace existente entre los valores determinados en la antigua Ponencia y los determinados en cada Polígono, zona o calle..., pues, en realidad la Ponencia de Valores hace remisión indirecta.

Ello acaece no sólo en lo relativo al proceso de determinación del valor del suelo sino también en lo que afecta al valor de construcciones.

8º) No se dice nada acerca de las fechas a las que corresponden las transacciones de donde se saca el valor de mercado la Ponencia de Valores del 2007 que nada tiene que ver con las actuales, con lo cual nos situamos en una posición total de indefensión ante la imposibilidad de poder articular mecanismos de prueba que puedan contrastarse los valores que se mencionan.

Esta falta de concreción al horizonte temporal de donde sacan los valores, produce una indefensión absoluta... En fin resulta totalmente incompatible con el derecho a la información y a la seguridad jurídica que el ciudadano tiene conforme a la *Constitución y a la Ley 30/92*.

Instamos, por tanto, la declaración de nulidad completa de la Ponencia por este nuevo defecto que afecta, como hemos indicado, a aspectos fundamentales.

9º) La Ponencia de Valores en su Capítulo 2 y concretamente en el apartado 2.1 establece como módulos básicos, en cuanto a la repercusión de suelo la cantidad de 588.- euros por metro cuadrado para todo el Municipio y como módulo básico de construcción la de 650 euros por metro cuadrado también para todo el Municipio.

La Ponencia hace referencia para llegar a las mencionadas cuantías a la *Norma 16 del RD 1020/1993*, según la nueva redacción establecida por la disposición adicional primera del *RD 1464/2007, de 2 de noviembre* y a la aplicación del Módulo M fijado por la *Orden EHA 1213/2005, de 26 de abril*.

Sin embargo, realmente la Ponencia está totalmente huérfana de una explicación y fundamentación concreta, no sirviendo a estos efectos la mera referencia a la normativa a que considera aplicable.

La determinación del Modulo Básico, tanto el MBR como el MBC, constituye un elemento fundamental de toda Ponencia de Valores, ya que sobre el mismo gira prácticamente el esquema que determinan los valores aplicables y es por ello que, nuevamente por elementales razones de seguridad jurídica y por la obligación de suficiente motivación imperativa en esta clase de actos administrativos y de normativas, deben ser explicitados, señalando claramente las bases de donde provienen, las razones de aplicar unos y otros datos y en general todo el proceso, completo , que sirve o se utiliza para llegar a la conclusión y no solo está sola conclusión.

Es por ello que nuevamente instamos la nulidad radical de la Ponencia, por incurrir en manifiesta inconcreción, falta de justificación y debida motivación, que provoca indefensión al administrado.

Además, EXISTE INCOHERENCIA TOTAL ENTRE LA JUSTIFICACIÓN DE LA MISMA Y LA VALORACIÓN EFECTUADA, contradiciéndose totalmente.

SÉPTIMO.- OTROS DEFECTOS FORMALES QUE IMPLICAN LA NULIDAD DE LA PONENCIA DE VALORES

I.- Expediente expuesto a información pública incompleto

El expediente expuesto a información pública presenta importantes carencias. Así, no aparecen los siguientes documentos:

- Acta de la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria de 24-2-2011 en la que se aprueban los criterios marco de coordinación nacional de valores catastrales (página 7 del Documento 1).
- Acta de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de ANDALUCIA en la que se asignan para Chiclana un MBR1= 588 €/m2 y un MBC1=650€/m2 (página 7 del Documento 1).
- Acta de la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de ANDALUCIA de 24/06/2014 donde se justifica el ajuste de la presente ponencia de valores a los criterios de coordinación anteriormente expuestos.
- No se ha cumplido el apartado 1 de la Norma 21 de R.D. 1020/1993, se han realizado los estudios previos que han servido a la Junta Técnica Territorial de Andalucía para formular la propuesta coordinada de valores..."QUE TAMPOCO SE ACOMPAÑAN.

En consecuencia, los reclamantes no han podido valorar íntegramente el expediente expuesto a información pública puesto que falta documentación esencial para la realización del proceso de revisión catastral correspondiente a un municipio de la entidad de Chiclana de la Frontera.

II.- Necesidad de efectuar la revisión catastral TOTAL.

NO VIGENCIA DE LA PONENCIA DE VALORES DEL 2007 POR EL CAMBIO DE PLANEAMIENTO OCASIONADO POR LA NULIDAD DEL PGOU DE CHICLANA. NO ES VÁLIDA LA REDACCIÓN DE UNA PONENCIA PARCIAL. LA MISMA DEBE SER TOTAL.

Que al haber cambiado el Planeamiento y haber aprobado Normas Sustantivas de Ordenación, y Normas Subsidiarias, la Revisión de la Ponencia debe ser total, ya que la antigua se regía por un Plan General de Ordenación Urbana inexistente.

Es Jurisprudencia consolidada, entre ellas, la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 6ª, S 11-3-2013, rec. 1603/2010, que establece la *pérdida de vigencia que existirá cuando ha expirado el plazo para el que las ponencias catastrales fueron aprobadas o, cuando ha habido una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico incompatible con ella.*

En el presente caso es patente que la Ponencia de Valores de Chiclana se basa en el PGOU del 2007, que es muy diferente a las Normas Subsidiarias de 1987 y Normas Sustantivas, por lo que han dejado de estar vigente porque ha sobrevenido un planeamiento urbanístico totalmente DIFERENTE.

En todo caso, conviene hacer referencia a la doctrina que se recoge, entre otras, en las Sentencias de 24 de febrero, 27 de mayo y 1 de junio de 2009, en el sentido de que la pérdida de vigencia de las ponencias catastrales a que se refiere el artículo 28.4 de la Ley 6/98 (la misma previsión se contiene en el artículo 27) debe ser entendida en sentido formal, no meramente material o económico; es decir, hay pérdida de vigencia cuando ha expirado el plazo para el que las ponencias catastrales fueron aprobadas o, en su caso, cuando ha habido una modificación sobrevenida del planeamiento urbanístico incompatible con ellas.

En fecha 31 de mayo del 2011 se dictó Sentencia por el Tribunal Supremo anulando el Plan General de Ordenación Urbana del 2007 del municipio de Chiclana de la Frontera, donde se destaca el contenido del Fallo de la misma, confirmando la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de fecha 13 de enero del 2009, por la que se anula dicho Plan General de Ordenación Urbana.

El Fundamento Jurídico Cuarto de dicha Sentencia dice:

“El tercer motivo de casación aducido por la Administración de la Comunidad Autónoma recurrente y el segundo invocado por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera deben correr la misma suerte que los ya examinados, puesto que no hay conservación ni convalidación de trámites necesarios en la aprobación de un instrumento de ordenación urbanística, dado que se trata de disposiciones de carácter general y la ausencia de requisitos formales, a diferencia de lo que sucede con los actos, acarrea su nulidad radical, según dispone categóricamente el artículo 62.2 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común, de manera que no es aplicable lo establecido en los artículos 62.1, 63.2, 64 y 66 de la misma Ley....

...Esta Sala del Tribunal Supremo, entre otras en sus Sentencias de fechas 13 de diciembre de 2001 (recurso de casación 5030/1995), 3 de enero de 2002 (recurso de casación 4901/1995) y 10 de mayo de 2011 (recurso de casación 2072/2007), ha declarado que los preceptos contenidos en los artículos 64 y 66 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, no son de aplicación a los reglamentos, que se rigen por lo dispuesto en el artículo 62.2 de esta misma Ley, según el cual los defectos formales en el trámite para la aprobación de las disposiciones de carácter general, cual es un Plan General, tienen carácter sustancial y su deficiencia acarrea su nulidad de pleno derecho, razón por la que ambos motivos de casación examinados tampoco pueden prosperar”.

Dicha Sentencia dictada por el Tribunal Supremo en fecha 31 de mayo del 2011, dejando señalado a efectos probatorios los autos de recurso de casación núm. 1221/2009 ante la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo.

Que además, la Ponencia de Valores de Chiclana de la Frontera del 2007 y la Delimitación de Suelo Urbano que contiene la misma es nula de pleno derecho, por estar basada en el PGOU de Chiclana aprobado en el 2007, el cual ha sido declarado nulo, como hemos mencionado por Sentencia firme del Tribunal Supremo. Así pues, en la pág. 3 de la Memoria de dicho Documento en el apdo. 1.2 enumera como criterios para la delimitación de Suelo de Naturaleza Urbana:

“De acuerdo con la figura de planeamiento urbanístico vigente en el Municipio, PGOU, aprobado definitivamente el 23 de marzo del 2007, y publicado en el BOP de 4 de mayo del 2007, la Legislación urbanística autonómica y los criterios anteriormente indicados, tienen la consideración de suelo de naturaleza urbana los siguientes:

-Suelo urbano consolidado.

-Suelo urbano no consolidado, ordenado en áreas de gestión básica.

-Suelo urbano no consolidado.

-Suelo urbanizable ordenado.

-Suelo urbanizable ordenado transitorio.

-Suelo urbanizable sectorizado.

-Suelo no urbanizable de ocupación residencial (núcleos rurales), incluidos en asentamientos de población con servicios urbanos.”

Como la antigua Ponencia de Valores es INEXISTENTE EL CENTRO DE GESTION CATASTRAL TENIA QUE HABER PROCEDIDO A LA APROBACIÓN DE UNA NUEVA PONENCIA DE VALORES TOTAL, AL SER NULA LA TOTALIDAD DE LA PONENCIA DE VALORES ANTERIOR, NO HAY VIGENCIA DE NINGUNA PONENCIA DE VALORES.

Que, por tanto, en la actualidad el municipio de Chiclana se rige por las Normas Sustantivas aprobadas el 18 de junio del 2013 por Orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (BOJA 125 de 28 de Junio del 2013), que nada tiene que ver con el PGOU del 2007 y se basan en las Normas Subsidiarias de Chiclana de 1987, POR LO QUE EN NINGUN CASO ES VÁLIDA UNA PONENCIA DE VALORES PARCIAL, SINO TOTAL. En la página 6 del documento 1 “Memoria, criterios de valoración y listado de polígonos y zonas de valor” se justifica la redacción de una nueva ponencia total de valores en que existen diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los de mercado, pero en todo el municipio de Chiclana, no sólo en algunos Polígonos o zonas de valor, que eligen arbitrariamente, ya que EXISTEN DIFERENCIAS SUSTANCIALES EN TODO EL MUNIPIO DE CHICLANA Y ESTA TODO EL MUNICIPIO AFECTADO POR UN CAMBBIO DE PLANEAMIENTO.

La antigua Ponencia se basaba en un PGOU inexistente y la nueva en otro PGOU. Si se hubiera utilizado la Ponencia de Valores de 1993 que se basaba en las Normas Subsidiarias de 1987 sería más lógico –Como hizo el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía-, pero no es lógica la basada en un PGOU inexistente. Cunado el actual PGOU son las Normas Subsidiarias de 1987 y las Normas Sustantivas.

III.- Documento de la Memoria

Dado que no conocemos ni el contenido ni el alcance del estudio de mercado, porque es INEXISTENTE resulta imposible contradecir. De ahí la importancia de conocer datos reales del estudio que permitan poder valorar las conclusiones del catastro y, por lo tanto, los parámetros que éste fija para obtener los valores catastrales.

Este documento de la Memoria no justifica los parámetros que posteriormente se utilizaran para determinar el valor catastral de los inmuebles. Así:

-Se incluye un listado de polígonos y zonas de valor difícil de entender ya que carece de toda justificación en cuanto al origen de los datos.

- Se establecen unos valores R por zonas de valor y usos que deben darse por buenos ya que no se explica de qué forma han sido obtenidos.

- De igual modo, en la relación de polígonos se les asigna a cada uno un valor R, sin embargo, en la relación de los valores de repercusión aparecen nuevos “R” que no han sido asignados a ningún polígono, por lo que no se sabe cuál es su papel en la determinación de los valores.

- En el cuadro de “relación de zonas de valor” se relacionan los coeficientes reductores UA y NU en todos los polígonos cuando según el epígrafe 2.2.3.8 los establece para los suelos pendientes de desarrollo y, parece ser, que el UA se aplica antes de la aprobación del instrumento de desarrollo y el NU tras dicha aprobación. No se entiende, por lo tanto, cuál es su función y momento de aplicación en los polígonos que no se encuentran en tales circunstancias.

Debemos señalar en este punto que puestos a relacionar coeficientes reductores deberían relacionarse todos los que figuran en la ponencia.

Todo lo anterior nos muestra una carencia absoluta de transparencia en el proceso y de la más mínima justificación, ni de los datos extraídos del estudio de mercado ni de los valores obtenidos de dichos datos.

Debe por tanto ser declarada la nulidad o anulabilidad de esta la ponencia por no contar los contribuyentes con todos los datos necesarios para poder concluir cuál será el valor asignado a su inmueble.

IV.- Falta de adecuación de la ponencia al mercado inmobiliario

La norma 23 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio 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, dice que los estudios tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado, añadiendo la norma 22 que las ponencias se acompañaran de los análisis y conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.

En este caso, NO EXISTE ESTUDIO DE MERCADO NI EN ESTA PONENCIA NI EN LA ANTERIOR, COMO HA DECLARADO EL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA.

De todas formas, es clara y manifiesta la bajada que han sufrido los valores de suelo y construcción desde 2005.

La evolución de los precios de los inmuebles muestra una caída que nos sitúa en valores inferiores al 2005.

Así, puede verse en la Tabla 1 “Índice General de Precios de Vivienda. Base 2005” elaborada por el Ministerio de Fomento, que se adjunta como documento II, como

desde el segundo trimestre de 2008, dicho índice (120,2 en total nacional) no ha parado de caer, situándose en el primer trimestre de 2012 en 98,5 en España, siendo el índice de 100 en ambos caso en el 2005.

La nota de prensa del Ministerio de Fomento de 18 de abril de 2012 (documento III) pone de manifiesto que la caída de los precios sigue produciéndose, situándose a nivel nacional en una variación interanual del -7,2% (ver tabla 2 “Precios de vivienda libre”, que se adjunta como documento IV). El ministerio señala que *“según la serie histórica, el precio por metro cuadrado ha descendido un 21, 5% desde su nivel máximo alcanzado en el primer trimestre de 2008.*

Los datos puestos de manifiesto en el “Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles” (IMIE) publicado el 8 de mayo de 2012 por TINSA, compañía especializada en valoración y tasación inmobiliaria, indican que nos encontramos en valores cercanos a los años 2003-2004, ya que la variación acumulada se sitúa en 34% (se adjunta como documento V).

La situación que de por sí es muy preocupante dista de estar estabilizada, si tenemos en cuenta que se va a producir una caída de las valoraciones de los inmuebles en torno a un 50% debida al proceso de saneamiento de los activos inmobiliarios de las entidades financieras.

El Real Decreto Ley 2/2012 puso en marcha dicho proceso incrementando las provisiones específicas para activos problemáticos para suelo, para promociones en curso y para promoción terminada y vivienda y estableciendo una provisión genérica para los activos no problemáticos ligados a promoción inmobiliaria.

El último hito en este proceso se halla en el Real Decreto Ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que da un paso más y establece provisiones adicionales a las establecidas en el Real Decreto Ley 2/2012, endureciendo el proceso de saneamiento.

Este proceso de saneamiento de los activos inmobiliarios debe ser tenido en cuenta en el procedimiento de determinación de los valores de los inmuebles, ya que como dijo el ministro de Economía y Competitividad, Luis de Guindos, el proceso que inicia el Real Decreto Ley 2/2012 incentivará la salida al mercado de viviendas a precios más asequibles. Por lo que hay que entender que, como consecuencia de este proceso, el propio Gobierno piensa que los precios de mercado van a caer considerablemente.

Asimismo, un análisis del mercado inmobiliario no puede obviar los informes que culminen las firmas Roland Berger y Oliver Wyman, contratadas por el Ministerio de Economía y Competitividad y el Banco de España como evaluadores independientes para realizar una valoración de los balances del sistema bancario español.

Esta valoración de activos inmobiliarios encargada a valoradores internacionales al mismo tiempo que se aprobó el Real Decreto Ley 18/2012, atendiendo al procedimiento seguido en el plan de recapitalización de Bankia, contendrá la constitución de provisiones sobre hipotecas minoristas que hasta la fecha no se habían

contemplado, lo que supone un reconocimiento de la corrección de la valoración de los activos inmobiliarios sujetos a dichas hipotecas cuyos deudores son personas físicas, interpretándose como una corrección generalizada de valor a la baja del mercado inmobiliario español en general y no solo de los activos inmobiliarios vinculados al sector inmobiliario.

Asimismo, la Comisión Europea, en base a la situación española y los procesos iniciados por el Gobierno de España, en su valoración de 30 de mayo de 2012 del Programa Nacional de Reformas 2012 de España señala que el ajuste de valoraciones de bienes inmuebles en España se deberá producir, volviendo a valoraciones del año 1.999.

Por otra parte, la Comisión Europea no es partidaria de que en España se incremente la tributación indirecta de los bienes inmuebles, como ocurrirá de no ser anulada o declarada nula esta ponencia. Así, en la mencionada valoración de 30 de mayo de 2012, y con base en el documento que elaboró de propuestas fiscales respetuosas con el crecimiento económico, la Comisión Europea propugna para España una reducción de las cotizaciones de la seguridad social y un incremento de la tributación indirecta, no estableciendo incrementos en la tributación de los bienes inmuebles, como sí lo hizo en los MOU de Portugal, Grecia e Irlanda.

Se deberá atender al MOU (Memorandum of Understanding) que firme España con el Eurogrupo para documentar la asistencia financiera que solicite España al Eurogrupo para recapitalizar el sistema financiero español, donde probablemente se pondrá de manifiesto una caída generalizada de las valoraciones de los activos inmobiliarios para precisar las necesidades de capital de las entidades financieras españolas.

Todas estas medidas del Gobierno, los informes de los expertos, las comunicaciones de la Comisión Europea y los procesos en los que se encuentra sumergida España ponen de manifiesto la debilidad del mercado inmobiliario, circunstancias que deberían haber sido tenidas en cuenta en el análisis socioeconómico y en las valoraciones que se han realizado.

En cuanto a la valoración de las construcciones, debemos reseñar que en el afán de disminuir los precios de las viviendas se está trabajando en aminorar los costes de construcción. En este sentido, en aplicación de la reforma laboral que permite la inaplicación de los convenios generales se posibilitará la reducción de dichos costes en Chiclana, sin olvidar que la propia crisis económica ya está incidiendo en la reducción de los costes de construcción.

El Gobierno de España no debe olvidar que para despalancar la economía española hay que despalancar el sistema financiero vinculado al inmobiliario y para ello habrá que medir muy bien los efectos perniciosos de un incremento de la tributación de los bienes inmuebles a través de las ponencias de valores.

5.- Inexistencia del documento de análisis y conclusiones del estudio de mercado

Una ponencia de valores, ya sea de carácter parcial como total, de un municipio como Chiclana de la Frontera debe dotarse de la máxima transparencia, informando a los ciudadanos de todos aquellos elementos necesarios para que éste pueda determinar cuál va ser la valoración que se le va a dar a su inmueble, puesto que esta valoración sirve de base a impuestos que se devengan no sólo por la tenencia de los inmuebles, sino también en el momento de su transmisión o en el de declaración de rentas.

En cualquier caso, el documento más importante de los necesarios para la elaboración de la Ponencia de Valores es el Estudio de Mercado. Si el contribuyente no puede acceder a su estudio y análisis carece de los datos precisos para valorar “Análisis y conclusiones del Estudio de Mercado Inmobiliario”. Al no existir dicho Estudio de Mercado, la Ponencia puede llegar a cualquier conclusión sin que pueda ser contrastada y discutida por el contribuyente.

Puesto que el valor catastral se determina en aplicación de su referencia al mercado, éste debe ser fijado de forma fiable, no bastando meras pretensiones particulares que no tienen un sustento firme en la realidad del mercado.

La utilización de estos datos distorsiona las conclusiones del estudio de mercado, elevando los importes de referencia.

Este documento no contiene información que justifique los valores que en él se señalan, pero curiosamente sí que hay datos cuya trascendencia para la ponencia no se comprende.

Quizás deberíamos recordar que el valor de mercado es el valor de un producto, bien o servicio determinado por la oferta y demanda del mercado, ya que es el importe neto que un vendedor podría obtener de la venta de dicho producto, bien o servicio en condiciones estándares de comercio en el mercado.

El Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, en la estadística registral inmobiliaria relativa al 4º trimestre de 2011, pone de manifiesto la brusca caída que se ha producido en el número de transacciones inmobiliarias. De este informe reproducimos algunos párrafos que manifiestan de forma contundente la gran caída que está sufriendo el mercado inmobiliario y su tendencia negativa:

“En el punto álgido del ciclo inmobiliario anterior, año 2006, el número de documentos presentados en los registros de la propiedad españoles superó la cifra de 6 millones, comenzando a partir de 2007 una evolución descendente que los llevó en 2011 al nivel de los 3 millones de documentos presentados, cercenando el 50% de la actividad que tenían los registros de la propiedad cinco años antes. La caída fue particularmente abrupta en 2008, precisamente el año del estallido de la crisis en España, mostrando un descenso de más de 1,2 millones de documentos.

“En tasas de variación anuales, los descensos de documentos comienzan con el -10,27% en 2007, se incrementan el -23,08% en 2008, suavizan la tendencia decreciente en 2009 (-7,76%) y 2010 (-4,49%) para volver a caer con fuerza en 2011 (-17,44%).”

“Reflejando una evolución más extensa en el tiempo, se puede observar como el número de documentos, en ciclos más estables de la economía, entre 1997 y 2000 oscilaban ligeramente por encima de los 4 millones de documentos y la cifra de 2011 con apenas tres millones retrotrae la actividad de los registros de la propiedad al mínimo histórico de 1995, es decir, 16 años atrás.”

“En el cuarto trimestre de 2011 se han registrado 75.649 compraventas de viviendas, 9203 compraventas menos que en el tercer trimestre. Esta cuantía supone un nuevo mínimo de la serie histórica, es decir, el número de compraventas trimestrales más bajo de los últimos siete años. El año 2011 se ha caracterizado precisamente por este hecho ya que trimestre tras trimestre se han ido alcanzando nuevos mínimos, constatando el importante descenso de la actividad inmobiliaria.”

En la página 11, respecto a los suelos se establece, sin ningún tipo de justificación, un valor unitario único para diversas zonas cuyas edificabilidades son diversas.

Respecto a la valoración de los usos diferentes a la vivienda, por las importantes consecuencias que la valoración catastral va a suponer al tejido empresarial de nuestra ciudad ya de por sí bastante dañado, no hace referencia a ello.

Como acabamos de ver en todo lo anteriormente expuesto, el documento de análisis y conclusiones del estudio de mercado, BRILLA POR SU AUSENCIA, AL IGUAL QUE EN LA PONENCIA DE VALORES DEL 2007, Y ES ESENCIAL PARA EL PROCESO DE VALORACIÓN DE UN MUNICIPIO, YA SEA PARCIAL O TOTAL, LO QUE DEBE DETERMINAR LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE LA PONENCIA.

6.- Falta del Catálogo de tipologías constructivas

Según se establece en la Norma 20 "Cuadro de coeficientes del valor de las construcciones", del Real Decreto 1020/1993, el cálculo del valor de las construcciones se realizará aplicando el cuadro de coeficiente que figura en el anexo a este Real Decreto. Para ello, sigue diciendo esta Norma, *"las Gerencias territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria elaborarán un catálogo de edificios y construcciones de carácter urbano de su ámbito territorial, coordinado por la Junta Técnica territorial correspondiente, en concordancia con las tipologías establecidas en el cuadro de coeficientes del valor de las construcciones.*

Estos catálogos se realizarán siguiendo las instrucciones dictadas por la Dirección General, previo estudio por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana."

Siguiendo la tónica del resto de los documentos de la ponencia, NO EXISTE DICHO CATÁLOGO.

La falta del catálogo tiene una gran importancia, ya que han transcurrido 7 años desde la última ponencia, los edificios no sólo son más antiguos, sino que, en algunos casos, el estado de conservación no será el mismo, extremos que sí tienen trascendencia para asignarle una categoría a la construcción y, por lo tanto, el coeficiente que deberá ser aplicado para el cálculo de su valor.

Esto muestra cómo la valoración de las construcciones se ha efectuado al margen del procedimiento establecido al respecto.

OCTAVO.-ALEGACIÓN SUBSIDIARIA.-LOS VALORES QUE TRATA LA PONENCIA DE VALORES RECURRIDA SUPERAN EL VALOR DE MERCADO. INFRACCIÓN DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE Y EN ESPECIAL, EL ART. 23.2 DEL REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/2004 DE 5 DE MARZO.

Consecuentemente, consideramos que la valoración catastral de los bienes inmuebles, debe ajustarse también a lo dispuesto en el Capítulo III del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008 mencionado sin que pueda admitirse que a efectos fiscales puedan ser utilizado valores superiores de estos mismos bienes inmuebles.

No sabemos los valores de mercado medio que utiliza la Ponencia de Valores, utilizando transacciones efectuadas en el 2005 de la antigua Ponencia de Valores del 2007, como acreditamos con documento número 5 que nada tiene que ver con el valor actual.

No se explica ni los datos de superficie, año de construcción, tipología de la construcción y estado de conservación, calle o vía pública, valor, valor catastral estimado concluido con referencia al valor del suelo, valor de construcción e índices correctores aplicados, y tampoco hay constancia de que dichas muestras vengan referidas a todos los Polígonos en que se segmentó el SU.

Por lo que la Ponencia, por la nulidad y la generalidad que adolece se puede contradecir de forma general no específica, ya que realmente no aporta datos concretos que el ciudadano pueda refutar.

La determinación del Modulo Básico, tanto el MBR como el MBC, constituye un elemento fundamental de toda Ponencia de Valores, ya que sobre el mismo gira prácticamente el esquema que determinan los valores aplicables y es por ello que, nuevamente por elementales razones de seguridad jurídica y por la obligación de suficiente motivación imperativa en esta clase de actos administrativos y de normativas, deben ser explicitados, señalando claramente las bases de donde provienen, las razones de aplicar unos y otros datos y en general todo el proceso, completo , que sirve o se utiliza para llegar a la conclusión y no solo está sola conclusión.

Es por ello que nuevamente instamos la nulidad radical de la Ponencia, por incurrir en manifiesta inconcreción, falta de justificación y debida motivación, que provoca indefensión al administrado.

Además y en cualquier caso nos oponemos radicalmente a estos módulos básicos por considerar que los mismos en modo alguno se ajustan a la realidad del mercado vigente en el año 2014 y al respecto hemos de decir que todos los estudios e informes que han sido hecho públicos por entidades especializadas, bancos, empresas tasadoras, organismos oficiales, etc. claramente señalan la reducción dramática de los precios o valores de mercado de las viviendas en España y también en Chiclana sobre la existencia de un tremendo stock de viviendas sin vender, sobre el stock de viviendas del que disponen las entidades financieras que aplican reducciones de hasta el 50 por 100 o incluso superior de los precios publicados, de manera que resulta absolutamente fuera

de contexto, por irreal, el señalar una cuantía de módulos básicos como la que señala la Ponencia, que de esta forma, provoca que el Impuesto que utilice estos módulos puede y debe ser considerado como claramente confiscatorio y por tanto inconstitucional. Y sobre este aspecto, dejamos señalada, nuestra denuncia sobre clara violación del derecho a la propiedad protegido en la Constitución Española y nuestra voluntad de interponer, en su momento, recurso de amparo constitucional, ante el Tribunal Constitucional por considerar que nos encontramos ante un tratamiento fiscal claramente confiscatorio.

Como prueba de ello esta parte aporta:

.....

En definitiva la Ponencia elaborada no se acompaña con el estudio de mercado, la motivación es insuficiente, así como el contenido, pone en evidencia la carencia de muestras en el suelo no se ajusta a las exigencias de motivación ni desarrolla adecuadamente las previsiones contenidas en el RD 1020/93, y además incumple la Ley del Catastro vigente, en cuanto a su artículo 23.2. Por ello, la Ponencia de Valores impugnada adolece de nulidad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO.

-OBJETO.- Lo regula el art. 227 de la Ley General Tributaria, entre los actos que son objeto de la reclamación económico-administrativa, entre los que se encuentra la Resolución del Director General del Catastro de fecha 22 de julio del 2011, consistente en la aprobación de la Ponencia de Valores de Chiclana, con carácter parcial.

-LEGITIMACIÓN.- Art. 232 de la Ley General Tributaria en cuanto a legitimación: Legitimados e interesados en las reclamaciones económico-administrativas:

“1. Estarán legitimados para promover las reclamaciones económico-administrativas: a) Los obligados tributarios y los sujetos infractores. b) Cualquiera otra persona cuyos intereses legítimos resulten afectados por el acto o la actuación tributaria.”

- CUANTÍA.- La presente reclamación es de cuantía indeterminada, ya que el acto objeto del recurso es la Ponencia de Valores de Chiclana de la Frontera. Según el artículo 35.4 del RD 520/2005 de 13 de mayo del 2005:

“Se consideran de cuantía indeterminada los actos dictados en un procedimiento o las actuaciones u omisiones de particulares que no contengan ni se refieran a una cuantificación económica”.

-PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN.- Están regulados en los artículos 235 de la Ley General Tributaria y artículos 55 y ss. del RD 520/2005 de 13 de mayo del 2005.

II.- SOBRE EL FONDO.

- **CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA.**- Y sobre este aspecto, dejamos señalada, nuestra denuncia sobre clara violación del derecho a la propiedad protegido en la Constitución Española y nuestra voluntad de interponer, en su momento, recurso de amparo constitucional, ante el Tribunal Constitucional por considerar que nos encontramos ante un tratamiento fiscal claramente confiscatorio. Dejamos denunciada una clara infracción de los siguientes artículos de nuestra Constitución Española.

-ARTÍCULO 106.- “1. Los Tribunales controlan la potestad reglamentaria y la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de ésta a los fines que la justifican.2. Los particulares, en los términos establecidos por la Ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos”.

-ARTÍCULO 24.- “1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión.”

- **ARTÍCULO 31** “1. Todos contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá alcance confiscatorio.”

-ARTÍCULO 33 “1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”

-SOBRE LA MOTIVACIÓN DEL ACTO. NULIDAD Y ANULABILIDAD. Ley 30/1992 de 26 noviembre 1992. Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

ARTÍCULO 54. Motivación

“1. Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho:

a) Los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos.

b) Los que resuelvan procedimientos de revisión de oficio de disposiciones o actos administrativos, recursos administrativos, reclamaciones previas a la vía judicial y procedimientos de arbitraje.

c) Los que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes o del dictamen de órganos consultivos.

d) Los acuerdos de suspensión de actos, cualquiera que sea el motivo de ésta, así como la adopción de medidas provisionales previstas en los arts. 72 y 136 de esta Ley.

e) Los acuerdos de aplicación de la tramitación de urgencia o de ampliación de plazos.

f) *Los que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales, así como los que deban serlo en virtud de disposición legal o reglamentaria ex presa.*

2. *La motivación de los actos que pongan fin a los procedimientos selectivos y de concurrencia competitiva se realizará de conformidad con lo que dispongan las normas que regulen sus convocatorias, debiendo, en todo caso, quedar acreditados en el procedimiento los fundamentos de la resolución que se adopte."*

En el cuerpo de este escrito se acredita la Motivación insuficiente de la Ponencia de valores recurrida.

Respecto a la necesidad de motivación de los actos administrativos, se ha dictado la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria de 2 de marzo de 1998. Transcribimos el Fundamento de Derecho referente a la motivación:

"...Alega la recurrente en apoyo de su pretensión de anulación de las resoluciones impugnadas y de la subsiguiente declaración de ineficacia del nuevo valor catastral asignado a su finca una serie de razones en las que se trasluce, aún sin mencionarla expresamente, la falta de motivación del acto administrativo impugnado.

Dispone el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que "serán motivadas, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho, entre otros:

a) Los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos".

La jurisprudencia define la motivación como "la exteriorización de las razones que sirvieron de justificación, de fundamento, a la decisión jurídica contenida en el acto, como necesaria para conocer la voluntad de la Administración, tanto en cuanto a la defensa del particular, que por omitirse las razones se verá privado o, al menos, restringido en sus medios y argumentos defensivos, como respecto al posible control jurisdiccional si se recurriera contra el acto" (S. de 15-10-1981). "La motivación del acto administrativo -declara la S. de 18-4-1990- cumple diferentes funciones. Ante todo y desde el punto de vista interno, viene a asegurar la seriedad en la formación de la voluntad de la Administración. Pero en el terreno formal - exteriorización de los fundamentos por cuya virtud se dicta un acto administrativo- no es sólo una cortesía, sino que constituye una garantía para el administrado, que podrá así impugnar, en su caso, el acto administrativo con posibilidad de criticar las bases en que se funda; además, y en último término, la motivación facilita el control jurisdiccional de la Administración -art. 106.1 de la Constitución- que sobre su base podrá desarrollarse con conocimiento de todos los datos necesarios. "Como ha puesto de relieve un caracterizado sector de la doctrina, la motivación es un medio técnico de control de la causa del acto, y de ahí que no se trate de un simple requisito meramente formal, sino de fondo, que no se cumple mediante el empleo de cualquier fórmula convencional, sino que ha de ser suficiente, esto es, ha de dar razón plena del proceso lógico y jurídico determinante de la decisión (S.TC de 17-7-1981) o, como declara la S. de 16-6-1982, debe realizarse con la amplitud necesaria para el debido conocimiento de los interesados y su posterior defensa de derechos, por lo que la expresión legal "sucinta" no puede interpretarse en el sentido de que basta apuntar un principio de motivación, aunque si es "suficientemente indicativa", la exigencia debe estimarse cumplida".

ARTÍCULO 62. Nulidad de pleno derecho

1. *Los actos de las Administraciones públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:*

a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.

b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio

c) Los que tengan un contenido imposible.

d) *Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.*

e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.

f) *Los actos expesos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.*

g) *Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición de rango legal.*

2. *También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.*

Art.63.- Anulabilidad.

“1.-Son anulables los actos de la Administración que incurra en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluso la desviación de poder.2.- No obstante, el defecto de forma sólo determinará la anulabilidad cuando carezca de los requisitos formales indispensables para alcanzar su fin o dé lugar a la indefensión de los interesados.3 La realización de actuaciones fuera del tiempo establecido para ellas sólo implicará la anulabilidad del acto cuando así lo imponga la naturaleza del término o plazo”.

-SOBRE LA VALORACIÓN.-

-Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, 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.

NORMAS TECNICAS DE VALORACION PARA DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Norma 3. Metodología general

1. Para el cálculo del valor catastral se tomará como referencia el valor de mercado, sin que en ningún caso pueda exceder de éste. Dicho cálculo se realizará de acuerdo con lo preceptuado en las presentes normas técnicas.

El valor de mercado que resulte de los análisis y conclusiones de los estudios que se realicen de conformidad con la norma 32, servirá de base para determinar los valores en polígono, calle, tramo de calle, zona o paraje, a que hace referencia la norma 8, así como al ámbito de aplicación del coeficiente N de la norma 14....

Norma 6. Delimitación del suelo de naturaleza urbana

En cada término municipal se procederá a realizar una delimitación del suelo de acuerdo con el art. 62 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y con las disposiciones urbanísticas vigentes, sin perjuicio de la excepción contemplada en el art. 70.2 de la ley antes citada.

La delimitación del suelo que deba realizarse se documentará conforme a las normas que dicte el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria y se someterá a los trámites de aprobación por el Consejo Territorial de la Propiedad Inmobiliaria competente y a su exposición al público, previa publicación mediante edicto.

Esta delimitación se efectuará a los solos efectos de lo establecido en la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Norma 7. División en polígonos de valoración

1. Una vez realizada la delimitación del suelo se podrá proceder a su división en polígonos de valoración, de acuerdo con los siguientes criterios:

a) *Coherencia urbanística, tanto desde el punto de vista de calificación del suelo, como de la tipología de las construcciones.*

b) *Circunstancias administrativas que hicieran aconsejable su definición.*

c) *Circunstancias o peculiaridades del mercado que faciliten la valoración al tomarlas en un entorno homogéneo.*

d) *Circunstancias de carácter económico-social que permitan, en su caso, la adopción de medidas o la aplicación de coeficientes puntuales que recojan las posibles alteraciones del valor del mercado.*

e) *Otras circunstancias debidamente justificadas en las ponencias de valores.*

En los municipios cuyo planeamiento esté adaptado al texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana la delimitación de polígonos deberá tener en cuenta, además de los criterios mencionados, las distintas áreas de reparto, las áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento posterior y los sectores delimitados por el propio planeamiento general en suelo urbanizable programado.

2. Los polígonos así definidos se representarán gráficamente en planos a escala adecuada. Cuando el tamaño del municipio o la dispersión de núcleos lo exija se realizará además un plano director a escala suficiente.

Norma 8. Valores de suelo. Definiciones

Se definen las siguientes clases de valores de suelo:

1. *Valores en polígono. Son valores de referencia y vienen a representar o expresar las circunstancias medias del polígono o la valoración correspondiente a la parcela tipo definida en función del planeamiento urbanístico. Se consideran dos valores, definidos en los apartados a) y b) siguientes:*

a) *Valor de repercusión básico en polígono, del producto inmobiliario más característico o del definido por el planeamiento conforme al uso y tipología edificatoria característica, obtenido por el método establecido en la norma 9.2. Tendrá las siglas VRB.*

b) *Valor unitario básico en polígono, obtenido del anterior por aplicación de la fórmula de la norma 9.3, considerando la edificabilidad de la parcela tipo definida por el planeamiento. Tendrá las siglas VUB.*

Cuando no exista valor de repercusión se fijará el valor unitario en función de las circunstancias urbanísticas y de mercado.

2. Valores en calle, tramo de calle, zona o paraje. Son los que servirán para el cálculo de los valores individualizados aplicables a cada finca. Se consideran dos valores, definidos en los apartados a) y b) siguientes:

a) Valor de repercusión en calle, tramo de calle, zona o paraje, obtenido atendiendo a sus características urbanísticas, corrigiendo el valor de repercusión básico de polígono (VRB) considerando, entre otras, las siguientes circunstancias de cada calle, tramo de calle, zona o paraje:

1º Localización, respecto de los diferentes focos de atracción, según los usos.

2º Accesibilidad y medios de transporte públicos dentro del polígono y en relación con el resto de la ciudad.

3º Nivel de desarrollo del planeamiento y calidad de los servicios urbanos.

4º Dinámica del mercado inmobiliario, traducido en un mayor o menor número de operaciones.

5º Especificidad de la oferta o moda de la demanda.

La consideración de estas circunstancias dará como resultado el valor de las distintas calles, tramos de calle, zonas o parajes. Tendrá las siglas VRC.

b) Valor unitario en calle, tramo de calle, zona o paraje, obtenido, en su caso, a partir del valor de repercusión pormenorizado en calle por aplicación de la fórmula de la norma 9.3, siendo la edificabilidad utilizada la definida por el planeamiento para dicha calle, tramo de calle, zona o paraje; o por la media de las edificabilidades existentes; o por la edificabilidad más frecuente en las edificaciones más representativas de la calle, tramo de calle, zona o paraje. Tendrá las siglas VUC.

Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario en calle, tramo de calle, zona o paraje, se calculará mediante pormenorización del valor unitario básico en polígono (VUB).

3. Valores en parcela, que servirán para obtener el valor del suelo en una parcela o finca concreta. Son los valores de cálculo. Se consideran dos valores, definidos en los apartados a) y b) siguientes:

a) Valor de repercusión en parcela, obtenido a partir del valor de repercusión en calle, tramo de calle, zona o paraje (VRC), por aplicación de los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación. Tendrá las siglas VRP.

b) Valor unitario en parcela, obtenido, en su caso, a partir del valor de repercusión en parcelas (VRP), por aplicación de la fórmula de la norma 9.3, corregido por los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación. Tendrá las siglas VUP.

Cuando no exista valor de repercusión, el valor unitario de parcela se obtendrá a partir del correspondiente a calle, tramo de calle, zona o paraje, por aplicación de los coeficientes correctores definidos en la norma 10 que le sean de aplicación.

Norma 9. Valoración del suelo

1. Como norma general, el suelo, edificado o sin edificar, se valorará por el valor de repercusión definido en pesetas por metro cuadrado de construcción real o potencial, salvo en los casos siguientes, en que se podrá valorar por unitario, definido en pesetas por metro cuadrado de suelo:

a) Cuando las circunstancias de reducido tamaño del suelo de naturaleza urbana, número de habitantes, inexistencia o escasa actividad del mercado inmobiliario lo aconsejen, y así se justifique en la ponencia de valores.

b) Cuando se trate del suelo de las urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología unifamiliar; del destinado a usos dotacionales, tales como deportivos, sanitarios, religiosos, etc..., y de aquellos otros destinados a sistemas generales del territorio.

En municipios con planeamiento adaptado al texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se tendrá en cuenta el aprovechamiento correspondiente, de conformidad con el mencionado texto, en la fijación de valores unitarios.

c) Cuando por la complejidad u otras circunstancias contempladas en la ponencia de valores no fuera aconsejable utilizar el valor de repercusión.

d) Cuando se trate de suelo de uso industrial, situado en urbanizaciones (consolidadas o sin consolidar) con dicha tipología, y cuando exista indefinición de la edificabilidad o ésta sea consecuencia del tamaño de las parcelas o del volumen de las construcciones.

e) El suelo sin edificar, cuando las circunstancias propias del mercado o del planeamiento lo exijan.

2. El valor de repercusión básico del suelo en cada polígono o, en su caso, calle, tramo de calle, zona o paraje, se obtendrá mediante el método residual. Para ello se deducirá del valor del producto inmobiliario el importe de la construcción existente, los costes de la producción y los beneficios de la promoción, de acuerdo con lo señalado en el capítulo III.

3. En todo caso, y siempre que exista un valor de repercusión, se calculará el valor unitario correspondiente, aplicando la fórmula:

$$VU = VR_0 \times E_0 + VR_1 \times E_1 + VR_2 \times E_2 + \dots$$

En la que:

VU: valor unitario en pesetas/m² de suelo.

VR₀, VR₁, VR₂: valores de repercusión diferenciados por usos, en pesetas/m² de construcción.

E₀, E₁, E₂: edificabilidades diferenciadas por usos, en metros cuadrados de construcción/m² de suelo.

Siendo la edificabilidad tomada como referencia una de las siguientes:

1º La permitida por el planeamiento.

2º La media generalizada de calle, tramo de calle, zona o paraje.

3º La existente, medida sobre la parcela catastrada.

4º En defecto de las anteriores: 1 m²/m² medida sobre parcela catastrada.

La utilización de edificabilidades distintas a las definidas por el planeamiento habrá de ser justificada en la ponencia de valores. Por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria se dictarán instrucciones que contemplen los distintos casos de utilización.

4. Las parcelas sin edificar podrán valorarse por repercusión (VRC), aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien por unitario (VUC), aplicado a los metros cuadrados de superficie de suelo, con las correcciones que procedan en ambos casos.

5. Las parcelas subedificadas podrán valorarse por repercusión, aplicado a los metros cuadrados de construcción susceptibles de edificarse en las mismas, o bien por repercusión, aplicado a los metros cuadrados de construcción realmente edificada. En este último caso, el resultado obtenido podrá

incrementarse en concepto de valoración del derecho de vuelo, por el procedimiento que establezca la ponencia de valores, con las correcciones que procedan en ambos casos.

6. Cuando se valoren parcelas cuya superficie realmente construida sea mayor que la que puede deducirse de la ponencia de valores como susceptible de edificarse, el valor de repercusión podrá aplicarse sobre dicha superficie realmente construida, con las correcciones que en su caso procedan.

7. Las ponencias de valores podrán contemplar repercusión de suelo para las construcciones existentes bajo rasante, según los usos, así como las normas de subparcelación a efectos valorativos.

8. Para facilitar las valoraciones masivas, cada polígono estará identificado con un área económica homogénea de las definidas en la norma 15 de este Real Decreto y llevará inherente la asignación de un módulo básico de repercusión (MBR) y una banda de coeficientes o, en su caso, un intervalo de valores unitarios a aplicar.

Norma 10. Regula los Coeficientes correctores del valor del suelo

Norma 12 regula la Valoración de las construcciones y la Norma 13. Coeficientes correctores del valor de las construcciones

La Norma 14 regula los Coeficientes correctores de los valores del suelo y de las construcciones

Norma 15. Metodología general

1. La realización de valoraciones masivas precisa un procedimiento que facilite los trabajos a realizar, de una forma mecánica y fácilmente informatizable.

2. En este sentido se definirán unas áreas económicas homogéneas del suelo y de las construcciones, a las que se asignarán un módulo básico de repercusión de suelo (MBR), unos coeficientes para cada uso y un módulo básico de construcción (MBC).

Cuando se trate de áreas en las que el suelo se valore por unitario se les asignará un intervalo de valores unitarios (VU) a aplicar.

3. Las áreas económicas homogéneas, tanto en suelo como en construcciones, delimitan zonas geográficas en las que el mercado inmobiliario, tanto en su componente suelo como en su componente construcción, tiene una similitud en sus características que permite obtener una modulación de su comportamiento.

En general, las áreas económicas homogéneas son asimilables al concepto de término municipal, aunque en los enclaves geográficos con diferentes valores medios de mercado, pueden definirse varias áreas dentro de un mismo término municipal.

4. Una vez definidas las áreas económicas homogéneas y coordinados los MBR, VU y MBC que les correspondan, se desarrollará todo el proceso definido en el capítulo II.

Norma 16. Modulación de los valores

1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$VV = 1,40 [VR + VC] FL$$

en la que:

VV = Valor en venta del producto inmobiliario, en euros/m² construido.

VR = Valor de repercusión del suelo en euros/m² construido.

VC = Valor de la construcción en euros/m² 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. Las cuantías de este coeficiente estarán comprendidas entre las siguientes:

1,2857 □ FL □ 0,7143

Norma 19 sobre el Valor de las construcciones

Norma 21 sobre Delimitación de áreas económicas homogéneas

Norma 22. Ponencias de valores

1. Las ponencias de valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones, así como los coeficientes correctores a aplicar en el ámbito territorial al que se refieran.

2. Dichas ponencias serán realizadas por las Gerencias territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, teniendo en cuenta la normativa urbanística y la de valoración catastral, así como los estudios y análisis del mercado inmobiliario establecidos en la norma 23.

3. Las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.

Igualmente, como documento separado, se acompañarán los catálogos de edificios y construcciones urbanas de la norma 20.

4. Previamente a su aprobación, las Juntas Técnicas territoriales de Coordinación Inmobiliaria de Urbana deberán verificar el cumplimiento de los criterios de coordinación establecidos y emitir el correspondiente informe.

Norma 23. Estudios del mercado inmobiliario urbano

El Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria establecerá los criterios y contenido mínimo de los estudios del mercado inmobiliario que servirán de base para la redacción de las ponencias de valores.

Con carácter general, el ámbito territorial de estos estudios será el término municipal. No obstante, los estudios podrán abarcar un ámbito supramunicipal, cuando las circunstancias así lo aconsejen.

Estos estudios tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado a los efectos de lo previsto en el art. 66 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales.

Norma 24. *Referencia de los valores catastrales con los del mercado inmobiliario Realizados los estudios del mercado inmobiliario urbano establecidos en la norma 23 anterior, el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria dictará las instrucciones oportunas para garantizar que la referencia*

prevista en el art. 66.2 de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, se realice de forma coordinada y homogénea.

- Real Decreto Legislativo 2/2004 , de 5 de marzo , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

ARTÍCULO 65. *Base imponible .La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.*

ARTÍCULO 66. *Base liquidable*

1. *La base liquidable de este impuesto será el resultado de practicar en la base imponible la reducción a que se refieren los artículos siguientes.*

2. *La base liquidable se notificará conjuntamente con la base imponible en los procedimientos de valoración colectiva. Dicha notificación incluirá la motivación de la reducción aplicada mediante la indicación del valor base que corresponda al inmueble así como de los importes de dicha reducción y de la base liquidable del primer año de vigencia del nuevo valor catastral en este impuesto.*

Sin perjuicio de lo anterior, que será aplicable en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, en los de carácter parcial y simplificado, la motivación consistirá en la expresión de los datos indicados en el párrafo anterior, referidos al ejercicio en que se practique la notificación.

3. *Cuando se produzcan alteraciones de términos municipales y mientras no se apruebe una nueva ponencia de valores, los bienes inmuebles que pasen a formar parte de otro municipio mantendrán el mismo régimen de asignación de bases imponibles y liquidables que tuvieron en el de origen.*

4. *En los procedimientos de valoración colectiva la determinación de la base liquidable será competencia de la Dirección General del Catastro y recurrible ante los Tribunales Económico-Administrativos del Estado.*

-RDLeg. 1/2004 de 5 marzo 2004. TR de la Ley del Catastro Inmobiliario

-ARTÍCULO 22. Valor catastral .*El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.*

-ARTÍCULO 23. Criterios y límites del valor catastral 1. Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) *La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.*

b) *El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria, así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.*

c) *Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.*

d) *Las circunstancias y valores del mercado.*

e) *Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.*

2. El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

En los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativamente, el valor catastral no podrá en ningún caso superar dicho precio.

3. Reglamentariamente, se establecerán las normas técnicas comprensivas de los conceptos, reglas y restantes factores que, de acuerdo con los criterios anteriormente expuestos y en función de las características intrínsecas y extrínsecas que afecten a los bienes inmuebles, permitan determinar su valor catastral.

ARTÍCULO 24. Determinación del valor catastral

1. La determinación del valor catastral, salvo en los supuestos a los que se refiere el apartado 2.c) del art. 30, se efectuará mediante la aplicación de la correspondiente ponencia de valores.

2. Toda incorporación o modificación en el Catastro Inmobiliario practicada en virtud de los procedimientos previstos en los capítulos II, III y IV de este título incluirá, cuando sea necesario, la determinación individualizada del valor catastral del inmueble afectado de acuerdo con sus nuevas características. Dicho valor catastral se determinará mediante la aplicación de la ponencia de valores vigente en el municipio en el primer ejercicio de efectividad de la incorporación o modificación del Catastro o, en su caso, mediante la aplicación de los módulos establecidos para el ejercicio citado para la tramitación del procedimiento de valoración colectiva simplificada.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación de posteriores ponencias de valores o módulos que afecten al inmueble y de los coeficientes de actualización establecidos por las sucesivas leyes de presupuestos generales del Estado.

SECCIÓN SEGUNDA. Ponencias de valores

ARTÍCULO 25. Contenido de las ponencias de valores

1. La ponencia de valores recogerá, según los casos y conforme a lo que se establezca reglamentariamente, 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.

2. Las ponencias de valores podrán contener, en los términos que reglamentariamente se establezcan, los elementos y criterios necesarios para la valoración de los bienes inmuebles que, por modificación de planeamiento, adquieran la clase a que se refiere dicha ponencia con posterioridad a su aprobación, a cuyo efecto establecerán las bandas de valores que, en función de tipologías, usos, aprovechamientos urbanísticos y grados de desarrollo del planeamiento y convenientemente coordinados con los del resto del municipio, puedan asignarse a los bienes inmuebles afectados.

ARTÍCULO 27. Elaboración, aprobación e impugnación de las ponencias de valores

1. La elaboración de las ponencias de valores se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los convenios de colaboración que se celebren con cualesquiera Administraciones públicas en los términos que reglamentariamente se establezca.

2. **Previamente a su aprobación, las ponencias de valores totales y parciales se someterán a informe del ayuntamiento o ayuntamientos interesados, en el plazo y con los efectos señalados en el art. 83 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.**

3. Los acuerdos de aprobación de las ponencias de valores totales o parciales se publicarán por edicto en el boletín oficial de la provincia. Cuando se trate de ponencias de valores especiales, el edicto se insertará en el «Boletín Oficial del Estado» o en el de la provincia, según que su ámbito territorial exceda o no del provincial.

La publicación de dichos acuerdos, que indicará en todo caso el lugar y plazo de exposición al público de las ponencias a que se refieran, se realizará antes del uno de julio del año en que se adopten, en caso de ponencias de valores totales, y antes del uno de octubre, en caso de ponencias de valores parciales y especiales.

4. Las ponencias de valores serán recurribles en vía económico-administrativa, sin que la interposición de la reclamación suspenda la ejecutoriedad del acto.

Artículos 28 y 29 respecto a los procedimientos de valoración catastral.

SECCIÓN TERCERA. Procedimientos de valoración catastral

ARTÍCULO 28. Valoración catastral de bienes inmuebles urbanos y rústicos

1. El valor catastral de los bienes inmuebles urbanos y rústicos se determinará mediante el procedimiento de valoración colectiva o de forma individualizada en los términos establecidos en el art. 24.2.

2. El procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles de una misma clase podrá iniciarse de oficio o a instancia del ayuntamiento correspondiente cuando, respecto a una pluralidad de bienes inmuebles, 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, ya sea como consecuencia de una modificación en el planeamiento urbanístico o de otras circunstancias.

3. El procedimiento de valoración colectiva podrá ser:

a) De carácter general, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores total. Este procedimiento, en el que se observarán las directrices que se establezcan para garantizar la coordinación nacional de valores, sólo podrá iniciarse una vez transcurridos, al menos, cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general y se realizará, en todo caso, a partir de los 10 años desde dicha fecha.

b) De carácter parcial, cuando requiera la aprobación de una ponencia de valores parcial. En este procedimiento se garantizará la coordinación de los nuevos valores catastrales con los del resto de los inmuebles del municipio.

c) De carácter simplificado, cuando tenga por objeto determinar nuevos valores catastrales en los supuestos contemplados en el art. 30.

Los Ayuntamientos, como destinatarios del impuesto de Bienes Inmuebles y sujetos activos del mismo, serán notificados por el Catastro de la presentación de reclamaciones que interpongan los sujetos pasivos contra la notificación de valores.

ARTÍCULO 29. Procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial

1. Los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y parcial se iniciarán con la aprobación de la correspondiente ponencia de valores.

Los valores catastrales individualizados resultantes de estos procedimientos podrán notificarse a los titulares catastrales mediante notificación electrónica, por comparecencia presencial o por notificación personal y directa por medios no electrónicos. En el caso de bienes inmuebles que correspondan a un

mismo titular catastral, dichos valores individualizados podrán agruparse en una o varias notificaciones, cuando razones de eficiencia lo aconsejen y resulte técnicamente posible.

El trámite de notificación se iniciará mediante la publicación de un anuncio en el "Boletín Oficial del Estado", en el de la comunidad autónoma o en el de la provincia, según el ámbito territorial de competencia del órgano que haya dictado el acto...

“ARTÍCULO 30. Procedimiento simplificado de valoración colectiva

1. El procedimiento simplificado se iniciará mediante acuerdo que se publicará por edicto en el boletín oficial de la provincia y no requerirá la elaboración de una nueva ponencia de valores.

2. Este procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

a) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el aprovechamiento urbanístico de los bienes inmuebles, manteniendo los usos anteriormente fijados, y el valor recogido para esos usos en la ponencia en vigor refleje el de mercado, se determinarán los nuevos valores catastrales de las fincas afectadas conforme a los parámetros urbanísticos mencionados.

b) Cuando tuviera por causa una modificación de planeamiento que varíe el uso de los bienes inmuebles, dichos bienes se valorarán tomando como valor del suelo el que corresponda a su ubicación, que en todo caso deberá estar comprendido entre el máximo y el mínimo de los previstos para el uso de que se trate en el polígono de valoración en el que se hallen enclavados tales bienes según la ponencia vigente.

c) Cuando la modificación del planeamiento determine cambios de naturaleza del suelo por incluirlo en ámbitos delimitados, hasta tanto no se apruebe el planeamiento de desarrollo que establezca la edificabilidad a materializar en cada una de las parcelas afectadas, dichos bienes podrán ser valorados mediante la aplicación de los módulos específicos para los distintos usos que se establezcan por orden del Ministro de Hacienda.

3. Los actos dictados como consecuencia de los procedimientos regulados en este artículo se notificarán a los interesados de conformidad con lo dispuesto en el art. 17 y tendrán efectividad el día 1 de enero del año siguiente a aquel en que tuviere lugar la modificación del planeamiento del que traigan causa, con independencia del momento en que se inicie el procedimiento y se produzca la notificación de su resolución. En todo caso, el plazo máximo en que debe notificarse la resolución expresa será de seis meses a contar desde la fecha de publicación del acuerdo de inicio. El incumplimiento del plazo máximo de notificación determinará la caducidad del procedimiento respecto de los inmuebles afectados por el incumplimiento sin que ello implique la caducidad del procedimiento ni la ineficacia de las actuaciones respecto de aquellos debidamente notificados”.

- LA ORDEN DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA DE 14 DE OCTUBRE DE 1998, QUE APRUEBA EL MODULO VALOR M Y EL COEFICIENTE RM Y SOBRE MODIFICACIÓN DE PONENCIA DE VALORES.

-NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA EN REFERENCIA A LA IMPORTANCIA DEL ESTUDIO DE MERCADO.-

En relación con la importancia del estudio de Mercado, como elemento previo para la determinación del valor catastral, la jurisprudencia del TS, se ha pronunciado suficientemente en el siguiente sentido.

El art. 65 del RD Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, establece que la base imponible de este Impuesto estará constituida por el valor de los bienes inmuebles y que, para la determinación de la citada base, se tomará como valor de los bienes inmuebles el valor

catastral de los mismos, que se fijará tomando como referencia el valor de mercado de aquéllos, sin que, en ningún caso, pueda exceder de éste.

Por su parte, la Norma 22 del Anexo del Real Decreto 1.020/1993, de 25 de junio, sobre normas técnicas de valoración, dispone en el punto dos que las Ponencias de valores serán realizadas por las Gerencias Territoriales del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, teniendo en cuenta la normativa urbanística y la de valoración catastral, así como los estudios y análisis del mercado inmobiliario establecidos en la norma 23 agregando en el siguiente punto 3 que las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado.

Finalmente, en relación a los estudios del mercado inmobiliario urbano, especifica la norma 23 que el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria establecerá los criterios y contenido mínimo de los estudios del mercado inmobiliario que servirán de base para la redacción de las ponencias de valores. Estos estudios tienen por objeto la realización de una investigación de los datos económicos del mercado inmobiliario urbano, su posterior recopilación y análisis y la elaboración de unas conclusiones que reflejen la situación del mercado a los efectos de lo previsto la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

De todo lo anterior se deduce que la finalidad del estudio de mercado es orientar a los técnicos de la Ponencia para que fijen unos valores básicos a las calles y polígonos del municipio, de forma que su aplicación a fincas concretas conduzca a unos valores catastrales que resulten referidos a los valores del mercado. El número de fichas o muestras a recoger dependerá de las unidades urbanas existentes en el ámbito, no encontrándose, sin embargo, fijado normativamente el número preciso de las que han de realizarse, aunque se requiere el suficiente, que sirva para comprobar la adecuada correspondencia.

Las exigencias de la norma 23 regula con qué criterios y contenido mínimo deberán realizarse estos estudios de mercado, que servirán de base para redactar las Ponencias de Valores , cual será su ámbito territorial y su objeto, y este es investigar los datos económicos del mercado inmobiliario. En este caso, el Documento número 2 de la Ponencia de Valores no cumple con los requisitos mínimo exigidos.

Por otra parte, la fiabilidad de estos estudios no es del cien por cien, pero dado que los mismos constituyen un elemento para la elaboración de la Ponencia de Valores, y que la Ley ha previsto los mecanismos correspondientes para que el Valor de Mercado tenga un reflejo en la base de cálculo del Valor Catastral, son necesarios para la motivación de la Ponencia de Valores.

En la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Comunidad Valenciana Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 20-12-2007, nº 1537/2007, rec. 3117/2005, el Tribunal Superior de Justicia estima el recurso contencioso y declara contrarios a derecho los trescientos cincuenta y cuatro valores catastrales individualizados relativos a inmuebles propiedad del recurrente, por nulidad de la ponencia de valores catastrales, toda vez que la ponencia elaborada ni se ajusta a las exigencias de

motivación, ni desarrolla adecuadamente las previsiones contenidas en el RD 1020/1993.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de fecha 30 de septiembre del 2004 respecto a la exigencia de estudio de mercado para usos residenciales, industriales y comerciales en las Ponencias de Valores. Así dice lo siguiente:

"...En la presente litis la prueba que aportan los recurrentes es una resolución firme del Tribunal Económico Administrativo Central de 28 de mayo de 2001, la cual en su fundamento de derecho tercero señala lo siguiente:

"La ponencia de valores aprobada en el año 1995, afecta a todo el término municipal, (se refiere al término municipal de Sant Just Desvern), que a efectos de valoración catastral se ha clasificado en doce polígonos catastrales, todos ellos con predominante uso residencial, excepto el polígono número 5, que tiene uso industrial, oficina y comercial, siendo el de mayor extensión; sin embargo no figura en el expediente ninguna referencia a estudio de mercado o valor estimado o comprobado del suelo destinado a uso industrial, puesto que carece del preceptivo estudio de mercado, pues únicamente figura señalado como "documento número 6" la comprobación de valores catastrales con valores de mercado, respecto a nueve muestras de uso residencial, de las que se obtienen las conclusiones a que se refiere la norma 22 del Real Decreto 1020/1993, pero relativas exclusivamente al uso residencial, sin hacer referencia alguna al uso industrial y sin justificar la falta de transmisiones que impidan conocer los valores de mercado, es decir, que se ha omitido todo comentario sobre el uso industrial y comercial", concluyendo el TEAC que hay que anular el valor asignado al suelo sustituido por el que tuviera asignado la finca anteriormente, aunque sujeto a los coeficientes de actualización legalmente aprobados", y en base a este pronunciamiento los recurrentes solicitan que se aplique a sus fincas la misma doctrina de la citada resolución por concurrir idéntica situación jurídica, por lo que la Sala no puede sino estimar el recurso formulado, en base a la mencionada y parcialmente transcrita resolución firme del TEAC, declarando la nulidad de los valores catastrales asignados a las fincas de los actores, al carecer la Ponencia de valores del preceptivo estudio de mercado inmobiliario del Polígono cinco, no pudiéndose determinar si los valores catastrales resultantes de su aplicación se ajustan o no a las previsiones del citado artículo 66.2 de la Ley 39/88"...

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en fecha 20 de Octubre del 2009 estima el recurso contencioso interpuesto por unos particulares contra resolución de TEARV sobre acuerdo de la Gerencia Territorial del Catastro de Alicante-Provincia a efectos de IBI, **tras reconocer la Sala que, como defiende la actora, el primer paso del que parte la determinación del valor catastral de los inmuebles son los estudios de mercado referidos a las fincas, de modo que no sólo deben constar, sino que además físicamente constituyen documentos que deben acompañar a la Ponencia de Valores.** En el supuesto de autos, esos estudios de mercado brillan por su ausencia, ignorándose si se hicieron pero no se adjuntaron o por el contrario no se hicieron, por lo que se ha producido un incumplimiento formal de trámite, al omitir la administración un paso totalmente necesario, en el procedimiento de determinación del valor, cual es la realización del oportuno estudio de mercado, que determina la anulabilidad del acto recurrido y por ende, la estimación del presente recurso.

La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 1ª, S 15-5-2009, nº 375/2009, rec. 174/2007. *El TSJ estima el recurso contencioso y anula la resolución del TEAR de Extremadura relativa a la determinación de un valor catastral. La Sala establece que, en el caso de autos, la ponencia de valores carece de la debida motivación y los valores aprobados no guardan relación con las circunstancias socioeconómicas que se dice que se ha tomado*

en cuenta, y que desde luego no justifican un incremento del valor del suelo tan grande como el finalmente aprobado.

Transcribimos por su interés para el presente caso lo siguiente:

“FUNDAMENTO DE DERECHO SEGUNDO.- Del examen de la Ponencia de valores se extrae:1º Que el número de habitantes decrece de forma progresiva en el municipio, de un 20% en los últimos 10 años y del 12,3% en los últimos 5 años.

2º Que la actividad principal es la agricultura, luego la ganadería, siendo la industria menor y en último lugar el servicio y turismo.

3º El paro se mantiene estable o con un ligero aumento entre 1998 y 2003, en torno a 60.

4º Las viviendas en el periodo 2001-2003 permanecieron iguales y en 2004-2005 aumentaron en total las construcciones urbanas en 20, un 1,2 % en 5 años. El número de viviendas es de 1112, el de solares 224 y otros 353, es decir que existen aproximadamente un 25% de solares sobre viviendas, de manera que aunque se mantuviese la tendencia constructora, habría ya solares para 20 años. La media de antigüedad de la vivienda es de 60 años.

5º En los datos de mercado aparece que es nula la información remitida por Notarios y Registradores de la Propiedad, debido al pequeño número de las comunicaciones, con 221 muestras en los 24 municipios que se computan, y ninguna en Peñalsordo.

Nulos también los datos obtenidos en prensa e internet.

La muestra se dice que se verifica principalmente con base a los municipios en que se ha realizado la revisión del catastro en los últimos años, 23 en Badajoz y 15 en Cáceres.

Siendo la principal actividad la agricultura y ganadería es admisible la alegación del recurrente de que al ocupar las tierras más fértiles el pantano, la capacidad productiva del pueblo haya descendido. Téngase en cuenta en este punto las pruebas obrantes que acreditan el descenso poblacional y las tierras expropiadas para el pantano.

Ocupando el último lugar posible de la escala el turismo y servicios, carece de fundamento manifestar un auge de mercado por la proximidad al embalse de la Serena, que no ha tenido ningún efecto estadístico conocido en el empleo ni en la construcción, como hemos dicho, careciéndose de datos de transacciones de la Notaría y Registro.

De lo expuesto se deduce que no existen realmente datos del mercado de Peñalsordo en la Ponencia de Valores, que se trata de una economía deprimida en recesión constante, pérdida poblacional acusada y creciente, y abundantes solares en relación a la actividad constructiva.

Los datos en absoluto avalan que el valor del suelo urbano en Peñalsordo deba de multiplicarse por siete, como sucede en la Ponencia de Valores.

La Ponencia de Valores no contiene datos de mercado respecto del municipio de referencia, y los datos inmobiliarios del municipio en cuestión, en absoluto apoyan los resultados finales.

De lo expuesto hemos de concluir que la Ponencia de Valores del Municipio de Peñalsordo carece de base fáctica y de motivación respecto de los datos de mercado y que la misma se basa en una remisión a datos de otros municipios que tampoco constan en el expediente.

El principio de autotutela establece la carga de impugnar al recurrente, pero verificada la impugnación, ha de ser la Administración quien justifique con el expediente administrativo que su actuación ha de considerarse conforme a Derecho.

Son muy numerosos los pronunciamientos de los Tribunales que establecen que la motivación por remisión a otros datos que no constan en el expediente no es realmente una motivación adecuada, ya que se elude la principal función de la misma, que es la sujeción a un control de legalidad, que no es posible cuando no constan los elementos de referencia. En este caso, además, la remisión a otros elementos es tan dispersa que no se puede controlar.

No constan en la Ponencia de Valores los datos concretos y específicos de donde se han obtenido los finales, en este caso. De esta manera no es posible un mínimo control sobre la veracidad o control sobre el resultado final, ni siquiera si se ha incurrido en errores materiales.

Ciertamente que la norma 3 del R.D. 1020/1993 permite que en aquellos casos en que se ponga de manifiesto la escasa entidad del mercado local pueda redactarse un estudio de mercado de ámbito supramunicipal, y que en defecto de ambos se fije mediante estudio y análisis estadísticos.

Ahora bien, en el caso se dice que por debajo de 10 casos no parece razonable extraer conclusiones fiables sobre el comportamiento del mercado de esta fuente, pero en el conjunto de municipios, en los 5 últimos años se dice que se han tomado 221 muestras. Se dice que 0 del mercado de Peñalsordo y al mismo tiempo que el mercado tiene una tendencia alcista por el pantano de la Serena, cuestiones ambas contradictorias.

En el ámbito supramunicipal de referencia de revisión catastral se pudieron obtener muestras, e incluso deben ser superiores a 10 en Peñalsordo en los últimos 5 años.

En cualquier caso, como decimos, se dice que se han utilizado los datos de las últimas revisiones catastrales de otros municipios de Extremadura, pero tales datos no constan, tampoco se detallan las obras nuevas y otros estudios cuyo detalle no consta. Curiosamente se dice que no se ha utilizado ningún dato de transacciones de Peñalsordo, y al final, sin embargo aparece una serie de muestras. La primera no señala la fuente, antigüedad etc..., con 0 m² de vivienda y 3 habitaciones, y el resto se trata de edificaciones todas ellas de 1940, en las que el valor de mercado se dice que se ha obtenido del propietario que no se identifica. Son 4 muestras y como hemos dicho y se recoge en el estudio, por debajo de 10 no pueden extraerse conclusiones fiables.

Todo lo expuesto determina que debemos de concluir que la Ponencia de Valores carece de la debida motivación, y grosso modo, que los valores aprobados no guardan relación con las circunstancias socioeconómicas que se dice que se ha tomado en cuenta, ya expuestas, y que desde luego no justifican un incremento del valor del suelo tan grande como el finalmente aprobado.

Ninguna causa de inadmisibilidad se ha opuesto, y el art. 65 de la Ley de Haciendas Locales de 2004 permite la impugnación en la base imponible en el impuesto de referencia.

El R.D. 1020/1993 de 25 de junio, establece en la norma tercera , que para el cálculo del valor catastral se tomará como referencia el de mercado, sin que pueda exceder de éste. Tal valor de mercado se verificará de conformidad con la norma 23, que servirá de base para el resto de elementos. La citada norma 23 se refiere a los estudios de mercado a que nos hemos estado refiriendo.

TERCERO.- Es objeto de impugnación, la valoración de un solar sito en la C/ Queipo de Llanos, 23, que según se dice en la demanda tiene una superficie de 1.056 m².

En el informe pericial presentado se dice sin duda por error, que los inmuebles a que se refiere se encuentran en Cabeza del Buey.

Respecto del valor del suelo se dice que: se ha realizado un estudio de las últimas ventas de solares en la localidad, los cuales han sido escasos para la gran cantidad de suelo disponible y ha resultado una media de 37,5 euros/m², siendo las más caras de 60 y las más baratas de 15 euros el m².

Ahora bien en el caso nos encontramos con la misma ausencia de motivación que señalábamos para la Ponencia de Valores, tratándose de un técnico que no especifica su fuente y luego no describe con precisión y exactitud el bien que valora, de ahí que exista una idéntica falta de motivación.

La motivación es la forma de constatar la veracidad de lo que se dice, y el técnico de referencia no señala la fuente de la que podamos constatar la veracidad de su informe.

Tal y como hemos señalado en diversas sentencias, entre ellas la 405/2006 de 11 de mayo , el defecto de motivación determina la anulabilidad del acto impugnado, de ahí que como se recoge en las STS de 29-12-99 y 7-10-2000 , la Administración no solo es que pueda convalidar los actos anulados, subsanando los defectos de que adolezcan, de manera que tras la anulación judicial de un acto por falta de motivación, la Administración no sólo no está facultada para dictar uno nuevo sino que está obligada a ello, siempre y cuando se verifique dentro del plazo de prescripción.

De lo expuesto se deduce también que la determinación del valor catastral es una potestad administrativa.

La Administración para la determinación del valor catastral ha de seguir las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y construcciones recogido en el R. D. 1020/1993 de 25 de junio.

Tal y como hemos señalado, el valor catastral tomará como referencia el de mercado, pero el cálculo concreto se debe sujetar a las normas técnicas que en el mencionado Decreto se recogen. De ahí que partiendo de los valores obtenidos conforme a la norma 23 se deban después tener en cuenta las normas 8 y 14.

Lo expuesto determina que el informe pericial de referencia no puede servir a la Sala para determinar, en estos momentos, y sin perjuicio de lo que por razones de seguridad jurídica señalan las STS de 29-12-1998, 7-10-2000 o 26-1-2002 para determinar el valor catastral.”

SAN Sala de lo Contencioso-Administrativo de 21 junio 2011, rec. 307/2010

La Audiencia Nacional desestima el recurso interpuesto contra la resolución del TEAC, desestimatoria de la reclamación deducida frente a la desestimación de la reclamación formulada contra la resolución por la que se asignó a un inmueble un valor catastral a efectos del IBI, declarando la sala que existe, aunque no se utilice para comprarlos y venderlos habitualmente, un valor de mercado de estos bienes, y por tanto un límite que puede incidir en la determinación de su valor catastral y en el máximo de su valoración, con la correspondiente consecuencia en la determinación de la base imponible del IBI.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 febrero 2005, rec. 7601/2000

EL TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la Administración del Estado contra sentencia de la AN, en asunto referido a la ponencia de valores de los bienes de naturaleza urbana de cierto municipio, a efectos del IBI, tras rechazar la Sala todos los motivos de casación esgrimidos por el Abogado del Estado, tanto los basados en presuntos defectos de la sentencia impugnada, de la que se ratifica su motivación suficiente, su congruencia interna y su claridad respecto del objeto del pleito; como los centrados en el fondo del asunto, reconociendo el Tribunal que debieron ser tenidas en cuenta, al realizar la valoración de los bienes afectados, las Normas de Servicio Complementarias, ante la existencia de características singulares en los mismos.

La Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª de 18 junio 1998 , rec. 1321/1992. El TS desestima el recurso de apelación interpuesto por el Abogado del Estado confirmando la sentencia que estimó un nuevo valor catastral para el complejo deportivo al considerar

que prevalece el dictamen pericial emitido en la instancia y en el que se ha basado la sentencia recurrida ya que el Perito aplicó la Ponencia de Valores a todas y cada una de las partes catastrales integrantes del complejo deportivo, justificando la aplicación de los coeficientes correctores y demás normas técnicas, sin que por el contrario, el Centro de Gestión Catastral haya discutido tal dictamen ni haya emitido el necesario informe explicativo y justificativo de las fichas catastrales, por ello el Abogado del Estado se ha apoyado en la presunción de legalidad de los actos de la Administración Pública y la imparcialidad de sus funcionarios, que carecen de toda virtualidad respecto de la valoración que se discute.

En resumen, la Ponencia de Valores adolece de nulidad, ya que no acompaña Estudio de Mercado alguno, la motivación es insuficiente, como hemos acreditado en su análisis pormenorizado, e infringe el art. 23.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario, ya que los valores asignados superan los actuales valores de mercado.

Por ello,

SUPLICO AL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO REGIONAL:
Que teniendo por presentado en tiempo y forma este escrito, lo admita, y teniendo por interpuesta la RECLAMACION ECONOMICO-ADMINISTRATIVA contra la PONENCIA DE VALORES DE CHICLANA DE LA FRONTERA, DE CARÁCTER PARCIAL, aprobada por Resolución de 16 de Septiembre del 2014 del Gerente Territorial del Catastro de Cádiz, publicada en el BOP DE CADIZ de 17 de Septiembre del 2014, tenga por manifestado que esta parte no ha interpuesto recurso de reposición contra dicho acto, y teniendo realizadas las manifestaciones en él contenidas y por formulada trámite de alegaciones, previos los trámites legales oportunos, declare la nulidad de la Ponencia de Valores de Chiclana de la Frontera, por no ser ajustada a derecho, remita al TRIBUNAL ECONOMICO-ADMINISTRATIVO REGIONAL DE ANDALUCIA para resolver la presente reclamación económico-administrativa, así como el expediente.

OTROSI DIGO: que interesa a esta parte se requiera a la Gerencia Regional del Catastro de Cádiz la justificación de los siguientes extremos referente a la Ponencia de Valores de Chiclana:

- documentación completa del Estudio de Mercado incluyendo la totalidad de las muestras consideradas, justificación del número suficiente de las mismas, fechas en que se tomaron, fuentes consultadas, si se trata de transmisiones reales (registro de la propiedad) o de ofertas en anuncios en prensa, páginas web, etc.
- de todos los documentos mencionados en la alegación primera
- criterios para la aplicación en Chiclana del MBR2 y del MBC1
- de los criterios utilizados conforme a la norma 7 del Real Decreto 1020/1993 para la división en polígonos
- los criterios para la elección de todos los coeficientes aplicados
- la capitalización realizada a los locales comerciales
- la elaboración del catálogo de tipologías constructivas

- la atribución a cada edificio de una de las nueve categorías del cuadro de tipologías constructivas del anexo del Real Decreto 1020/1993
- de la asignación de los diferentes coeficientes GB utilizados.

SUPLICO AL TRIBUNAL ECONOMICO-ADMINISTRATIVO: Tenga por efectuada la anterior petición a los efectos pertinentes y acuerde de conformidad.

SEGUNDO OTROSI DIGO: que se solicita que la vista del expediente sea en el TEAR de Andalucía, Delegación de Cádiz.

SUPLICO AL TRIBUNAL: Acuerde de conformidad.

TERCER OTROSI DIGO: Que solicito para el caso de que exista algún defecto formal en la presentación formal en la presentación de este escrito, se le otorgue a esta parte el plazo de diez días para su subsanación.

SUPLICO AL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO: Que se acuerde de conformidad.

CUARTO OTROSI DIGO: Que propongo los siguientes medios de prueba:

-DOCUMENTAL, consistente en el expediente administrativo.

-MÁS DOCUMENTAL: Documentos adjunto a la presente reclamación.

SUPLICO AL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO: Que se acuerde de conformidad.

En Cádiz, a 24 de Octubre del 2014.

Fdo.....