

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COLINDRES

D. Antonio Pérez Gómez, Concejal de este Ayuntamiento por el Partido Regionalista de Cantabria, ante el mismo comparece y como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que al amparo de lo dispuesto en el artículo 97 y concordantes del Real Decreto 2.568/1986, de 28 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, ante este Ayuntamiento presenta, a fin de que sea incluida para su debate y posterior votación, en el próximo pleno ordinario de la Corporación Municipal de Colindres, previo estudio de la Comisión Informativa correspondiente, la **PROPUESTA** cuyo tenor literal es el siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

En 2008 se aprobó una nueva ponencia de valores catastrales para el término municipal de Colindres, que entró en vigor en el año 2009, y supuso una fuerte subida de los valores catastrales. Dicha revisión se viene aplicando progresivamente desde 2009 y continuará hasta 2018, provocando notables incrementos en la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

El artículo 23.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que "el valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado". Asimismo, en su artículo 28.2 establece que "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".

La valoración realizada en 2008 ha quedado ya obsoleta tras la notable bajada de los precios inmobiliarios provocada por la crisis económica y el estallido de la burbuja inmobiliaria. Según los datos del Índice de Mercados Inmobiliarios (IMIE), elaborado por la sociedad de tasación TINSA, desde 2009 hasta diciembre de 2014, el precio de la vivienda en España ha experimentado una caída de 44 %. La Comunidad Autónoma de Cantabria y el municipio de Colindres no representan excepciones a esta bajada brusca y generalizada de los precios inmobiliarios, ya que según el Instituto Nacional de Estadística (INE) el índice de precios de vivienda en la región ha disminuido un 34 % en ese mismo periodo.

Siendo conscientes de que la finalidad del un Ayuntamiento es prestar los mejores servicios posibles y que éstos deben de ser costeados en parte por los impuestos municipales, no es menos cierto que éstos deben ser acordes a la situación económica actual. La subida del recibo de la contribución de manera progresiva en los últimos años es un hecho que está ahogando a muchas familias del municipio, que han visto



como en este año 2015, han tenido que pagar el recibo de IBI más caro de todos los tiempos.

Este grupo es consciente de la importancia que tiene el valor catastral, ya que no solo sirve para calcular el recibo del IBI, la relevancia de los valores catastrales se extiende a gran parte de nuestro sistema tributario. En el ámbito municipal, el valor catastral es uno de los factores que se utiliza para calcular la tasa de basura. Asimismo, tiene especial incidencia en el impuesto sobre el incremento de los Valores de los Terrenos de Naturaleza Urbana (conocido como plusvalía). La base imponible de este tributo se fija según el incremento del valor catastral desde la adquisición hasta la transmisión. Pero además, **el valor catastral influye en el I.R.P.F. (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas)**, ya que supone el incremento del rendimiento implícito del patrimonio inmobiliario, **sobre el Impuesto del Patrimonio, sobre el Impuesto de Transmisiones y sobre el de Sucesiones y Donaciones**. Y teniendo en cuenta la situación económica en la que nos encontramos, la subida del valor catastral puede ser la causa de que no consiga una beca algún miembro de la unidad familiar que curse estudios o que tras la compraventa de un inmueble lleguen complementarias declarativas de Hacienda, por ser el valor real de compraventa inferior al valor fiscal.

Desde el grupo municipal regionalista consideramos que actualmente hay diferencias sustanciales entre los valores del mercado detectados y los que sirvieron de base para la determinación de los valores catastrales vigentes, consecuencia de la evolución general del mercado inmobiliario y que es obvio que los inmuebles no tienen el mismo valor que en el año 2008. Entendemos que los valores actuales son desproporcionados y no acordes a los valores reales de mercado por lo que la base imponible sobre la que se calcula el actual impuesto de Bienes inmuebles es excesivamente gravosa para las economías domésticas del municipio.

Es por ello que urge volver a revisar los valores catastrales en nuestro municipio para adaptarlos a la nueva realidad del mercado inmobiliario, y por tanto el Ayuntamiento debe instar a la Dirección General del Catastro la elaboración de una nueva ponencia de valores, con la filosofía de que las valoraciones sean conscientes y consecuentes con las circunstancias reales, sociales y económicas del país, así como con la actual situación del mercado inmobiliario, a la baja, y no generando las expectativas de plusvalías del momento en el que se gestó el proceso, tal y como establece la Ley del Catastro, que en su artículo 28.3 permite la revisión de los valores catastrales una vez transcurridos, al menos, 5 años desde la última revisión, como en el caso de Colindres.

Por otro lado, advertimos de la reciente sentencia 261/2014 en contencioso administrativo de vecinos de Colindres contra el Ayuntamiento de Colindres que recoge el siguiente tenor literal:

"El contenido del catastro no determina la naturaleza urbanística de un terreno, no tiene carácter constitutivo, se limita a recoger, a modo de registro, las fincas y su valor catastral. No puede, por ende, el catastro modificar las calificaciones urbanísticas que de los terrenos hagan los planes, ni las que resulten de sentencias judiciales firmes.

El ente local que liquida el impuesto no está vinculado a lo que exprese el catastro sobre la calificación urbanística del terreno (otra cosa distinta es el valor catastral). Debe tener en cuenta el planeamiento, el cual se impone, con total evidencia, al catastro, en dicho extremo.

Por lo tanto, si la finca de referencia era rústica según el planeamiento vigente al realizarse la liquidación del IVTNU, tal liquidación es inválida por no producirse el hecho imponible del impuesto.



Según hemos entendido de las alegaciones de las partes en la vista, la finca estaba calificada como urbana en un plan que fue anulado por sentencia firme dictada antes de la liquidación tributaria que nos ocupa, y en el planeamiento precedente la calificación era la de finca rústica, calificación que es la aplicable”

Como consecuencia de esta sentencia y, tras las consiguientes reclamaciones, el ayuntamiento ha resuelto la devolución de los recibos del IBI de los últimos cuatro ejercicios y IIVTNU (Plusvalías) a los vecinos que presentaron el contencioso administrativo. En este sentido, advertimos que en el momento que se realice la nueva revisión catastral se adapten los valores catastrales al planeamiento vigente.

Por lo expuesto, el que suscribe presenta al PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE COLINDRES para su adopción, previo el correspondiente debate, la siguiente **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

- Solicitar, por parte del Ayuntamiento de Colindres, a la Dirección General del Catastro del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas que, a la mayor brevedad que permitan los plazos legalmente establecidos, abra un procedimiento de valoración colectiva de carácter general de los bienes inmuebles del término municipal de Colindres, aprobando una nueva ponencia de valores catastrales que sea acorde con la situación actual del mercado inmobiliario. En el momento que se realice la nueva revisión catastral se adapten los valores catastrales al planeamiento vigente.
- El Sr. Alcalde comunicará este acuerdo a la Dirección General del Catastro y velará por el cumplimiento de lo solicitado tan pronto como lo permitan los plazos legalmente establecidos.

Es de Justicia que pido en Colindres, a 18 de diciembre de 2015.

