

ASUNTO: sobre revisión de valores catastrais

Ó abeiro do establecido na lexislación vixente o Grupo político municipal Mixto a través do seu voceiro de Somos Cabanas - Participación Democrática Directa presenta a seguinte proposición para o seu debate no vindeiro Pleno ordinario da Corporación de xaneiro de 17:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A actualización de valores catastrais solicitada polo Concello de Cabanas á Dirección Xeral do Catastro en 2008 estableceu os valores catastrais en vigor aos valores de mercado do pico da burbulla inmobiliaria. Unhas valoracións absolutamente desfasadas a día de hoxe. O Defensor del Pueblo dixo respecto deste asunto as seguintes consideracións:

El dinamismo que impone el mercado y el normal juego de oferta y demanda pueden desvirtuar el valor real del inmueble, que es lo que tanto la Constitución Española como las normas aplicables al caso (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) pretenden gravar como una manifestación de riqueza.

Esta situación es contraria a la Constitución española que en su artículo 31.1 in fine expresa que el sistema tributario tiene que ser justo y se inspira en los principios de "igualdad y progresividad" sin que, en ningún caso, pueda llegar a ser confiscatorio. Además no hay que olvidar que el mismo artículo 31 en su apartado 2 dispone la asignación equitativa del gasto público.

Deste xeito, o texto Refundido da Lei do Catastro establece que o valor catastral dos inmobles non poderá superar o valor de mercado, entendendo por tal o prezo máis probable polo cal podería venderse un inmoble libre de cargas. Para este fin, unha orde do Ministro de Facenda fixa o coeficiente de referencia ao mercado para os bens dunha mesma clase.

A revisión catastral posta en marcha polo Ministerio de Facenda, que afecta o período 2008-2018, foi aplicada nunha proxección do incremento dos valores da vivenda moi diferente da actual.

Como revelan os propios estudos realizados pola Dirección Xeral do Catastro sobre os valores catastrais vixentes, o nivel actual de mercado inmobiliario é similar ao que existía a fins do 2000 e principios de 2001, o que sitúa o Concello de Cabanas, cuxo último relatorio de valores data de 2008, por riba do valor de mercado, xa que en 2008 o mercado inmobiliario vivía o apoxeo da burbulla inmobiliaria. Así, segundo a Memoria da Administración Tributaria en 2008 revisáronse en Cabanas miles de inmobles urbanos e os servizos técnicos da Xerencia do Catastro realizaron estudos de mercado baseados en mostras de mercado e mostras en portais da internet de inmobles en venda e valores de mercado obtidos da explotación estatística das bases de datos fornecidas por notarios e rexistradores das transmisións efectuadas.

Os inmobles urbanos valorados en 2017, depreciáronse respecto a 2008 case un 50% menos. Esta baixada dos valores debería implicar, aplicando o criterio de xustiza e non confiscatorio, unha redución nos valores catastrais vencellados á propiedade. O obxectivo desta revisión, que só pode ser realizada pola Dirección Xeral de Catastro, é adecuar o valor de mercado á realidade actual de prezos, o que producirá unha redución da contía do recibo do IBI que están a pagar os veciños e achegalo á realidade do mercado.

É responsabilidade da Corporación Municipal, e en especial do alcalde, atender as necesidades reais dos veciños que están inxustamente pagando o seu recibo do IBI baseado nun valor catastral cuxos prezos se corresponden ao pico da burbulla inmobiliaria e por tanto ao comezo da crise económica. Non fai falta investigar moito para constatar a perda xeneralizada e aguda do valor dos inmobles que grava o Concello a través do IBI. Os valores tomados para a determinación do valor catastral en Cabanas están fóra do seu, pois a crise económica acarrexou unha baixada xeneralizada dos prezos de mercado dos bens inmobles.

Baseándose no exposto, os valores catastrais poden modificarse á baixa e liquidar este imposto cunha Base Impoñible en concordancia aos valores de mercado actuais e á situación económica actual.

É por iso que propoñemos crear unha nova ordenanza para regular esta materia, aplicar o marco legal vixente e desenvólvela de forma específica. Por todo isto, o Pleno

ACORDA

Instar á alcaldía de Cabanas a que inicie os trámites necesarios para solicitar antes do 31 de maio de 2017 a revisión catastral da valoración dos inmobles perante a Dirección Xeral do Catastro.

Cabanas, 10 de xaneiro de 2017

Xosé Manuel Pérez Sardiña

Voceiro