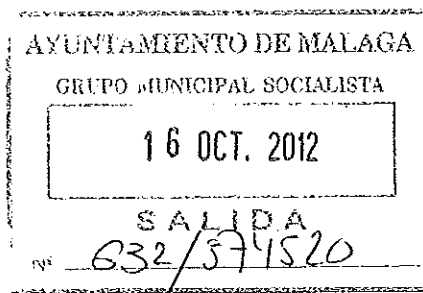


SECUENCIA DE ACTAS
PLENO *Comisión Economía*
Nº R. ENTRADA *98/12*
FECHA *16/10/12*
Año.....

Ayuntamiento de Málaga
Grupo Municipal Socialista



Moción que presenta el Grupo Municipal Socialista, a la consideración de la Comisión de Pleno de Economía, Promoción Empresarial y Empleo, **relativa a solicitar una nueva valoración catastral de los inmuebles de la Ciudad de Málaga.**

El precio de la vivienda cae con más fuerza que nunca. En el segundo trimestre de este año cayó un 14,4%, respecto del mismo periodo de 2011, es su mayor descenso desde 2007, según el Índice de Precios de la Vivienda (IPV) del Instituto Nacional de Estadística. Ya son 17 los trimestres consecutivos en los que los precios de las viviendas presentan tasas interanuales negativas.

El precio de la vivienda comenzó a caer en el segundo trimestre de 2008 (-0,3%) y desde entonces la tendencia no se ha revertido.

Según la estadística de precios de la vivienda del Ministerio de Fomento, en el segundo trimestre de 2012 el valor medio del m2 en la provincia de Málaga era de 1.660,4 €, lo que supone que un piso de unos 70m2 cuesta unos 116.000 €. Esta cantidad es un 9% inferior a la registrada hace justo un año y 1.6% menos que los tres primeros meses del año.

La cifra más alta de la serie histórica de Fomento, que comienza en 2005, es el del primer trimestre de 2008, cuando las casas llegaron a costar 2.348 € por m2, lo que significaba pagar más de 164.000 € por una vivienda de 70m2. Desde entonces los descensos han sido consecutivos y en un lustro las viviendas han perdido el 27% de su valor. En el último informe de mercados inmobiliarios locales de la consultora Tinsa, la cifra es aún más espectacular y llega a una depreciación del 39,1% desde 2007.

El artículo 27.1 de la Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece que "la elaboración de las ponencias de valores se llevará a cabo por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de convenios de colaboración que se celebren con cualesquiera Administraciones Públicas en los términos que reglamentariamente se establezca". El artículo 28.2 de la misma ley establece que "el procedimiento de valoración colectiva de bienes inmuebles 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 que sea como consecuencia de una modificación del planeamiento urbanístico o de otras circunstancias."





Ayuntamiento de Málaga
Grupo Municipal Socialista

De lo anterior se desprende que un procedimiento de valoración colectiva de carácter general se puede iniciar siempre que se produzcan diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los valores de mercado de los bienes inmuebles, por las siguientes causas:

- La aprobación, revisión, modificación o desarrollo del planeamiento urbanístico,
- La alteración del mercado inmobiliario, que de lugar a una desviación significativa de la referenciación de los valores catastrales respecto a los valores de mercado.
- Cuando han transcurrido al menos cinco años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento, y en todo caso, a partir de los diez años desde dicha fecha.

En Málaga, la ponencia de valores catastrales de los bienes inmuebles que está en vigor fue realizada durante el año 2008 y entró en vigor el 1 de enero de 2009. Todos conocemos la repercusión que está teniendo para los malagueños y malagueñas el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles en plena crisis económica. Desde el equipo de gobierno municipal del Partido Popular no se paró la entrada en vigor de esta revisión catastral y se ha tenido que ir acogiendo primero a la bonificación potestativa que contempla la Ley Reguladora de las Haciendas, y posteriormente, a una especie de bonificación municipal de dudosa legalidad para intentar mitigar los efectos tan negativos que está teniendo la recaudación de este impuesto.

En declaraciones de la Concejala Delegada de Economía y Hacienda, se ha mostrado la preocupación del equipo de gobierno municipal de cara a la grave repercusión que puede tener para los malagueños el recibo del IBI para 2013 ya que según sus declaraciones, no se podrá aplicar ninguna bonificación más y por lo tanto, el incremento en el recibo del IBI será importante.

Si acudimos a la información que se nos facilitó en el momento de la modificación de la Ordenanza Fiscal nº 1 para el año 2009, año de la entrada en vigor de la nueva ponencia de valores catastrales, según la Dirección General del Catastro:

- El crecimiento medio del valor catastral para inmuebles urbanos sería del 127,77%.
- El crecimiento medio del valor catastral para inmuebles urbanos con uso residencial: 132,64%.
- El crecimiento medio de la base liquidable para inmuebles rústicos: 511%.



Ayuntamiento de Málaga
Grupo Municipal Socialista

Según los datos de la Dirección General del Catastro en Málaga los valores urbanos se han duplicado desde 2009 al pasar de un valor medio de 39.438 € en 2008 a 89.988€ en 2011.

Como podemos ver, en nuestra ciudad se dan dos de las tres circunstancias por las cuales un ayuntamiento puede solicitar una revisión de los valores catastrales de los inmuebles: se ha aprobado un nuevo Plan General de Ordenación Urbana y se ha producido, por las fechas en las que se elaboró la ponencia de valores vigente en la actualidad, un desfase importante entre los valores catastrales y los valores de mercado de los citados inmuebles.

Es cierto que hasta 2014 no se cumplirían los 5 años, que como mínimo, tiene que estar en vigor una ponencia de valores, pero los socialistas pensamos, que basándonos en las otras circunstancias y en la experiencia de lo que están haciendo otros ayuntamientos, podríamos solicitar a la Dirección General del Catastro que se estudie la posibilidad de solicitar una nueva revisión de los valores catastrales a la baja, que mitigue la subida que en estos momentos soportamos y acomodaría finalmente los valores catastrales de los inmuebles de nuestra Ciudad al valor real del mercado inmobiliario en la actualidad.

Son muchos los ayuntamientos que han decidido impulsar una nueva valoración catastral, la mayoría, tuvieron su revisión en los años 2005 a 2008, viendo por tanto, como sus ciudadanos están sufriendo extraordinariamente por esta medida, valorando incluso, por encima del perjuicio que se causará a sus arcas municipales, el beneficio que en el futuro tendrá esta medida para sus vecinos. Algunos son Toledo, Estepota, Montcada i Reixac, Chipiona, Paterna, Almoraví, Sa Pobla, Algaida, Bennisalem, Palma de Mallorca, Llucmajor, El Ejido, etc....

De estos municipios, en los casos en que no han pasado los cinco años preceptivamente exigidos desde la entrada en vigor de las ponencias de valores, han iniciado un periodo de negociación con las Gerencias Territoriales del Catastro correspondientes, para así poder obtener el compromiso de la Administración Central en poner en marcha una revisión catastral a la baja.

Por todo ello, este Grupo Municipal solicita a la Comisión de Pleno de Economía, Promoción Empresarial y Empleo, la adopción del siguiente



Ayuntamiento de Málaga
Grupo Municipal Socialista

ACUERDO

Punto Único: Que el Ayuntamiento de Málaga inicie las gestiones oportunas ante la Dirección General del Catastro o la Gerencia Territorial del Catastro, para que durante el año 2013 se realice una nueva revisión catastral de los inmuebles de la Ciudad de Málaga, con la finalidad de que el 1 de enero de 2014 pueda entrar en vigor la nueva ponencia de valores catastrales.

Málaga, 15 Octubre de 2012.

Fdo. María Gámez Gámez
Portavoz Grupo Municipal Socialista