

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR LA
CORPORACIÓN MUNICIPAL EN PLENO,
----- EL DÍA 18 DE JUNIO 2008 -----**

ASISTENTES.

Alcalde-Presidente:

D. Rafael S. Carballo López

Concejales:

D. Juan Carlos Romero Habas

D^a. Antonia Quirós García

D. Juan José López Romero

D^a Josefa Ruiz Carrasco

D. Francisco Javier Cerrato Isidoro

D. Jesús Espino Morcillo

D^a. Josefa Humánez Bravo

D. Leopoldo Cortés Merino

D. Miguel Ángel Durán Cerrato

D. Ángel Gómez Pérez

D. Nicasio Sancho González

Ausencias justificadas.

D^a. María Delgado Pedrero

Interventor:

D. Pedro Romero Gómez

Secretaria:

M. Teresa Román García

En la Villa de Guareña, siendo las 21,00 horas del día dieciocho de junio de dos mil ocho, se reúnen en el Salón de Actos de la Casa Consistorial los señores Concejales que al margen se expresan, con objeto de celebrar sesión Ordinaria del Pleno de este Ayuntamiento para la que fueron convocados en forma legal.

Preside el acto el señor Alcalde-Presidente Don Rafael-S. Carballo López, da fé del acto, la Secretaria de la Corporación, D^a. M^a Teresa Román García.

Declarada abierta la sesión por la presidencia, son presentados a la consideración del Pleno los diferentes asuntos que figuran en el "orden del día", según la convocatoria que ha sido cursada a los señores Concejales con la antelación preceptiva, y adoptándose, en consecuencia, los acuerdos o resoluciones que seguidamente se especifican:

PUNTO ÚNICO.- PONENCIA TOTAL DE VALORES 2008 DE BIENES INMUEBLES URBANOS DEL MUNICIPIO DE GUAREÑA.

La Presidencia concede la palabra a la Secretaria que suscribe a fin de que informe sobre el dictamen emitido por la Comisión informativa de Hacienda y Presupuesto. La Secretaria informa que la comisión informativa dictaminó por mayoría absoluta votos a favor de los Concejales que integran el grupo Municipal Socialista e I.U. y reserva de voto del Concejal del grupo Municipal Popular, con carácter favorable la propuesta de aprobación de la modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del I.B.I. referente a modificación en el tipo impositivo de I.B.I. como consecuencia de los valores resultantes en la ponencia de valores.

A continuación la Presidencia concede la palabra al Delegado del área, D. Francisco Javier Cerrato Isidoro a fin de que defienda su propuesta:

D. Francisco Javier Cerrato Isidoro, da las explicaciones pertinentes respecto a este punto en los siguientes términos:

1. MEMORIA.

1.1. AMBITO NORMATIVO.

- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO, art. 25.1. "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".
- Real Decreto 1020/23, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, con las modificaciones introducidas por el RD 1464/2007, 2 de noviembre, normas técnicas de valoración de los bienes inmuebles de características especiales.
- El art. 23.2 del TRL de la LEY DE CATASTRO INMOBILIARIO especifica que el valor catastral de los bienes inmuebles no podrá superar el valor de mercado, a cuyo efecto se fijará mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia para los bienes de una misma clase. En este sentido, la OM de 14.10.1998, establece un coeficiente en relación al mercado (RM) de 0,50, aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.

CONCLUSIÓN: El valor catastral individualizado que resulta de las ponencias de valores se sitúa en torno al 50% del valor de mercado.

- Los módulos básicos de repercusión del suelo y de la construcción servirán de base para el cálculo de los valores catastrales de los bienes inmuebles rústicos con construcción.

1.2. DELIMITACIÓN DEL SUELO DE NATURALEZA URBANA.

En relación con la delimitación del suelo urbano y, de conformidad con el Planeamiento Urbanístico del Municipio: APROBACIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DEFINITIVAMENTE 15.06.2005, DOE 25.04.2007, tienen consideración de suelo de naturaleza urbana los siguientes:

- Suelo urbano, consolidado o no.
- Suelo apto para urbanizar clasificado por el planeamiento.

1.3. JUSTIFICACIÓN PONENCIA DE VALORES.

DIFERENCIA SUSTANCIAL ENTRE LOS VALORES DE MERCADO Y LOS QUE SIRVIERON DE BASE A LOS VALORES CATASTRALES VIGENTES, YA SEA CONSECUENCIA DE MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO O DE OTRAS CIRCUNSTANCIAS (Art. 28.2. TR Ley Catastro Inmobiliario).

Este tipo de procedimientos solo podrá iniciarse una vez transcurridos 5 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados de un procedimiento anterior y, en todo caso, se realizará a partir de los 10 años de dicha fecha.

Caso de Guareña: JUSTIFICACIÓN DE LA ELABORACIÓN DE LA PONENCIA.

1. Han transcurrido 23 años desde la entrada en vigor de los valores catastrales derivados del anterior procedimiento de valoración colectiva de carácter general.
2. Diferencias sustanciales entre los valores catastrales y los de mercado.
3. Se han producido modificaciones y desarrollos del planeamiento urbanístico que han contribuido al desfase anterior.

DE LA COMPARACIÓN ENTRE LOS VALORES CATASTRALES VIGENTES Y LOS VALORES DE MERCADOS DETECTADOS DEL ESTUDIO REALIZADO (Muestras valor suelo y comparación bases datos notarios y registradores propiedad), resulta que los valores catastrales actuales se sitúan en el entorno del 30% de los valores de mercado.

**2. VALORACIÓN.
VALORACIÓN DEL SUELO.**

Norma general: El suelo se valorará por aplicación del **valor de repercusión**, euros por metro cuadrado construido, recogido en cada zona sobre:

- a. Suelo sin edificar, los metros cuadrados potenciales o construibles, calculados con la edificabilidad considerada.
- b. En el caso de suelo edificado, los metros cuadrados realmente construidos.

Utilización del valor unitario, por metro cuadrado de suelo, en caso de:

- a. Urbanizaciones de carácter residencial en edificación abierta, tipología familiar.
- b. Uso industrial en edificación abierta.

No obstante el suelo de una zona de valor unitario podrá valorarse por aplicación de un VRB supletorio, definido en el listado de zonas de valor.

Los criterios para la determinación del valor del suelo se recogen en el punto 2.2.3. (valoración del suelo).

VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

Tienen la consideración de construcciones:

- Los edificios, sean cuales sean los materiales en que estén construidos y el uso a que se destinen.
- Las instalaciones industriales, comerciales deportivas, de recreo, agrícolas...
- Las obras de urbanización y mejora, explanaciones, recintos destinados a mercados, los campos para la práctica de deporte, estacionamientos y espacios anejos a edificios e instalaciones.

Superficie construida: la incluida dentro de la línea exterior del perímetro de una edificación y, en su caso, dentro de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, porches y elementos análogos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro partes, en cuyo caso computan al 100%.

En zona residencial no computan como superficie construida los espacios de altura inferior a (1,50 metros), ej. Caseta perro, caseta pozos...

Valor Construcción= Valor reposición, calculando coste actual = coste ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales y tributos de la construcción.

MBC (Mod. Básico Constr.) = 450 Euros/m2.

El precio unitario de cada construcción en €/m2 será el resultado de multiplicar el MBC por el coeficiente que corresponda del Cuadro de valor de las construcciones y por los coeficientes correctores que sean de aplicación (antigüedad de la edificación, estado de conservación).

VALOR CATASTRAL GENERAL:

Resultado de la aplicación de lo anterior, valor suelo y valor construcción, resultante, de los coeficientes correctores que afectan a ambos.

Formula General:

Valor de Venta del Producto Inmobiliario(Base del valor catastral)= 1,40 (Valor de repercusión del suelo+Valor de la Construcción)*Factor de Localización.

DATOS INMOBILIARIOS:

Nº UNIDADES URBANAS EJ. 2007

3.764 UDES.

ANTIGÜEDAD MEDIA:

40 A 60 AÑOS.

TIPOS:

VIVIENDAS

2.985 UDES.

SOLARES

140 UDES.

OTROS

639 UDES.

VIVIENDA TIPO

UNIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA CON ANEJOS EN LA PARTE TRASERA ES FRECUENTE LA DISPOSICIÓN DE LOCALES DE ALMACENAMIENTO EN LA PARTE ALTA DE LA VIVIENDA (DOBLADOS) Y EN LA ZONA POSTERIOR (LIGADOS A LA ACTIVIDAD AGRARIA). INDUSTRIA LIGADA A LA ACTIVIDAD AGRARIA.

Los valores catastrales han sido puestos en relación con los valores conocidos de municipios cuyos catastros se han revisado en los últimos años, veintiséis de la provincia de Badajoz y ocho de Cáceres.

También se han puesto en relación con los datos obtenidos de las bases de datos de notarios y registradores.

CONCLUSIÓN:

- ALTO GRADO DE HOMOGENEIDAD DEL MUNICIPIO EN CUESTIÓN DE ZONIFICACIÓN Y ASENTAMIENTO TANTO HUMANO COMO DE COMERCIAL O DE SERVICIOS
- PREDOMINIO DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR, tanto en suelo no urbanizable (diseminado, casas de campo tipo cortijo) como en el tejido urbano.
- Uso comercial, entremezclado con los usos de vivienda en un esquema tradicional.
- El **valor catastral obtenido de la aplicación de la ponencia está en torno al 50% del valor de mercado.**

ACUERDO PLENARIO A ADOPTAR POR EL PLENO DE LA CORPORACIÓN DEL DÍA 18.06.2008:

- **APROBACIÓN NUEVO TIPO IMPOSITIVO MUNICIPAL DE URBANA CON EFECTOS EN LA RECAUDACIÓN DE 2009. Actual 0,52%.**
- **COEFICIENTE PARA DETERMINACIÓN DE LA BASE LIQUIDABLE DE LAS CONSTRUCCIÓN EN SUELO RÚSTICO, propuesto 0,5. El tipo Impositivo se mantiene en el 0,90 %.**

A continuación la Presidencia abre un turno de intervenciones a fin de que los portavoces de los distintos grupos Municipales manifiesten su intención de voto y argumentos en que lo justifican.

D. Nicasio Sancho González, manifiesta la intención del grupo Municipal I.U. de votar a favor de la propuesta presentada por la Delegación, sin perjuicio de que como ya se quedó en la Comisión Informativa se abra un debate en comisión sobre las deficiencias observadas en la zonificación de repercusión de valores que se ha realizado en la ponencia y sobre la que los distintos concejales han observado errores o deficiencias claras..

En cuanto al fundamento de la postura de I.U. respecto a este punto del Orden del día, expone que ese grupo viene defendiendo políticamente los impuestos directos que gravan la propiedad, frente a otros impuestos indirectos que gravan al vecino sin tener en cuenta su capacidad económica.

Es desde hace mucho tiempo una preocupación para I.U., el hecho de que existan numerosos inmuebles que con el tiempo han adquirido un valor exorbitante dando lugar a la especulación y sin haber contribuido para nada a las arcas Municipales..

Respecto al tipo impositivo en Rústica también muestran su conformidad.

Han estudiado los tipos impositivos en otras localidades y consideran que Guareña tiene establecidos tipos impositivos por debajo de la media.

Por todo ello el grupo Municipal I.U. votará a favor de la propuesta planteada por la delegación.

D. Miguel Ángel Durán Cerrato, concejal del grupo Municipal P.P., comienza exponiendo que el punto del Orden del día debería tener un literal diferente, realmente no se está aprobando la ponencia de valores sino la modificación de la ordenanza fiscal del IBI en cuanto a sus tipos impositivos.

Hecha la pertinente corrección, el concejal que interviene manifiesta la intención del grupo Popular de votar a favor de la propuesta de modificación de la Ordenanza Fiscal del IBI, respecto a los porcentajes de los tipos impositivos tal y como ha sido presentada por la delegación., por considerar que la propuesta es razonable y que hacía veintitrés años que no se llevaba a cabo una valoración catastral.

Le hubiera gustado que el tipo propuesto fuese aún más bajo, por la propia filosofía política del grupo popular y por la actual situación económica. Sin embargo reconoce que los tipos en Guareña son especialmente bajos, y que tampoco hubiera tenido mucha repercusión.

Por ello cree que es razonable la propuesta sin perjuicio de que como ya ha expuesto el Concejal de I.U. se reúnan para rectificar los errores detectados en la zonificación expuesta en la ponencia de valores.

D. Juan Carlos Romero Habas portavoz del grupo Municipal Socialista comienza agradeciendo la asistencia del Público así como a aquellos vecinos que se interesan por las cuestiones Municipales debatidas en Pleno y lo escuchan a través de la emisora Municipal.

A continuación expone que de acuerdo con el escrito recibido de la Gerencia catastral, se debe informar la ponencia de valores y al amparo de la misma la

modificación de los tipos impositivos para atenuar el impacto que producirá en el impuesto los nuevos valores catastrales.

Considerando el estudio efectuado de la ponencia, teniendo en cuenta que hace más de veintitrés años que no se hace valoración catastral, y la evolución en los precios de las viviendas, coincide con el resto de los grupos en que la propuesta de la delegación es más que razonable, y que aún cuando a primera vista podría resultar que puede ser impactante los nuevos impuesto resultantes, se intenta corregir con la reducción del tipo impositivo para incorporar progresivamente las subidas en el impuesto, de esta forma los nuevos valores producirán un incremento sostenido.

No obstante no hay que olvidar que las medias son medias y pueden aparecer casos extremos, para ello el procedimiento de aprobación conlleva un periodo de exposición pública para reclamaciones de aquellos que lo consideren oportuno.

Agradece a todos los grupos Municipales que hayan votado en coherencia sobre un tema que podría haberse utilizado políticamente.

Por todo lo expuesto el grupo Municipal Socialista votará a favor de la propuesta de la delegación de Hacienda.

Y tras el oportuno debate se somete este punto del Orden del día a votación resultando aprobada por unanimidad de los votos emitidos doce de los trece miembros de este órgano Municipal, y por tanto por mayoría absoluta la siguiente

PARTE DISPOSITIVA:

Aprobar inicialmente la modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles, reformando concretamente los siguientes aspectos:

- **NUEVO TIPO IMPOSITIVO MUNICIPAL DE URBANA CON EFECTOS EN LA RECAUDACIÓN DE 2009.0,50 Actual 0,52%.**
- **COEFICIENTE PARA DETERMINACIÓN DE LA BASE LIQUIDABLE DE LAS CONSTRUCCIÓN EN SUELO RÚSTICO, propuesto 0,5. El tipo Impositivo se mantiene en el 0,90%.**

Y no habiendo más asuntos que tratar por la Presidencia se levanta la sesión siendo las 21:45 , quedando este Acta autorizada con su firma y la de la secretaria que suscribe en Guareña a 18 de Junio de 2008.

LA PRESIDENCIA,

LA SECRETARIA,

Fdo.: Rafael S. Carballo López

Fdo.: M^a Teresa Román García