Número 9.- Sesión Extraordinaria-Urgente celebrada por el Ilustrísimo Ayuntamiento Pleno de Rota, en primera convocatoria el día seis de junio de mil novecientos noventa y siete.

SEÑORES ASISTENTES

Presidente
D. Felipe Benítez Ruiz-Mateos

Tenientes de Alcalde
D. Antonio Peña Izquierdo
D. Juan Antonio Díaz Romero
D. José Antonio Muñoz Márquez
D. Juan Bernal Baeza

Concejales
D. Manuel de la Marta García
Dª Manuela Forja Ramírez
D. Juan Manuel Montes Delgado
D. Francisco Laynez Martín
D. Juan Cutilla Macías
D. Domingo Sánchez Rizo
D. Felipe Márquez Mateo
Dª Rosa Mª Gatón Ramos
D. José Manrique de Lara Fuentes
D. Juan Reales Román
D. Lorenzo Sánchez Alonso
D. Manuel J. Helices Pacheco

Interventor Acctal.
D. Miguel Fuentes Rodríguez

Secretario General
D. Juan Carlos Utrera Camargo

En la Villa de Rota, siendo las nueve horas y siete minutos del día seis de junio de mil novecientos noventa y siete, en el Salón Capitular de esta Casa Consistorial, sito en c/ Cuna, se reúne el Pleno de este Ilustrísimo Ayuntamiento, a fin de celebrar en primera citación Sesión Extraordinaria-Urgente, previamente convocada de forma reglamentaria.

Preside el Sr. Alcalde, D. Felipe Benítez Ruiz-Mateos, y asisten los señores que anteriormente se han relacionado, justificando su ausencia los Concejales Dª Encarnación Niño Rico, D. Enrique Almisas Albendiz, D. Francisco Segarra Rebollo y D. Justo de la Rosa Jiménez.

Abierta la sesión, fueron dados a conocer los asuntos que figuraba en el Orden del Día, previamente distribuido.

PUNTO 1º.- APROBACION DE LA URGENCIA DE LA SESIÓN.

El Sr. Interventor informa que lo que se somete a la aprobación del Pleno es la ponencia de valores catastrales, que ha sido elaborada por la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz, para que el Ayuntamiento emita el informe preceptivo sobre la misma. Asimismo, informa que la urgencia viene motivada por el breve plazo que ha concedido la Gerencia Territorial, concretamente diez días, finalizando éste el próximo lunes; no obstante, ese informe no es necesario, ya que si transcurre el plazo y no se emite por parte del Ayuntamiento, el trámite a seguir por la Dirección General del Catastro continuará, porque el informe no es vinculante, solo facultativo; no obstante, y dado que existen una serie de propuestas de modificación efectuadas por los Técnicos Municipales de Urbanismo, sería interesante que éstas aparecieran en ese informe.

El Sr. Alcalde manifiesta que con la información dada por el Sr. Interventor queda justificada la urgencia de la sesión, sometiéndose ésta a votación, quedando aprobada por unanimidad de los diecisiete Concejales presentes (diez del Grupo Popular, cuatro del Grupo Socialista, dos del Grupo Roteños Unidos y uno de Izquierda Unida-Los Verdes).

PUNTO 2º.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE HACIENDA, PARA LA APROBACIÓN DEL INFORME SOBRE PONENCIA DE VALORES BÁSICOS DEL SUELO Y TIPO DE CONSTRUCCIONES Y DE SUS ÍNDICES CORRECTORES DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ROTA.

La propuesta del Teniente de Alcalde-Delegado de Hacienda D. Antonio Peña Izquierdo, literalmente, dice:

"Como es sabido la legislación actual establece la revisión de la Ponencia de valores catastrales en determinados supuestos, siendo de aplicación a este Ayuntamiento como consecuencia de la modificación del P.G.O.U. y el transcurso de 8 años desde la última revisión.

En este sentido se solicito formalmente al Centro de Gestión Catastral en el año 1.995 la revisión de la Ponencia.

Por cuestiones de planificación y de índole presupuestaria de la propia Gerencia, se interesó de este Ayuntamiento colaboración en los trabajos, a lo que se accedió. Estos trabajos de colaboración consisten en la contratación del vuelo del término, cartografía, digitalización, medios materiales y humanos, así como asumir las labores de notificación.

Con todo la Gerencia lleva a cabo los trabajos de la Ponencia en el segundo semestre de 1.996 y primeros meses de 1.997, recibiéndose en este Ayuntamiento la Ponencia finalizada en 28 de mayo pasado.

El Ayuntamiento según la legislación vigente dispone de un plazo de diez días para emitir su informe en relación con la ponencia de valores, elaborada por la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz. Han sido emitidos informes internos por la Intervención Municipal en materia económico-administrativa y por la Oficina Técnica en los aspectos de carácter técnico.

Esta ponencia de valores consigue aproximar los valores catastrales a los valores de Mercado, situándose en la referencia actualmente fijada por las disposiciones en el 0,5..

Dada la diversidad de aplicaciones que tienen los valores catastrales siempre resulta muy conveniente tener actualizados estos datos, que resultan favorables a los ciudadanos. Piénsese por ejemplo en el valor catastral como módulo de reparto de las Contribuciones Especiales, que será tanto más equitativo cuanto más actualizados estén todos los valores de las fincas afectadas, o bien en materia de expropiación ya que se utiliza como base de la valoración del justiprecio.

Sin embargo, no cabe duda de que el efecto principal de la Ponencia de valores es el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Pero un incremento en la valoración catastral, no ha de significar necesariamente, un incremento en las cantidades que han de abonar los contribuyentes por este Impuesto.

De hecho el Gobierno de la Nación ha dictado el Real Decreto Ley 5/97, posteriormente convalidado por el Congreso de los Diputados, por el que se establecen mecanismos que reducen el impacto en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Como consecuencia de la revisión del valor catastral, y aún más el Ayuntamiento, dispondrá de la facultad de reducir a su vez el porcentaje aplicable al Impuesto, a fin de establecer una subida ajustada.

A estos efectos se está elaborando los estudios pertinentes para determinar el tipo Impositivo correspondiente, que una vez finalizados, se elevará próximamente al Pleno, con anterioridad al 30 de junio próximo, conforme indica la normativa en vigor.

Por lo expuesto propone a la Corporación Municipal lo siguiente:

- Emitir informe favorable de este Ayuntamiento a la Ponencia de Valores Básico del Suelo y Tipo de Construcción y de sus indices Correctores de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del Municipio de Rota, que ha sido elaborada por la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz, con las modificaciones recogidas en el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal."

Por el Sr. Interventor se da cuenta de su informe cuyo contenido es el siguiente::

"Se somete a informe de la Intervención la Ponencia de Valores Básicos del Suelo y Tipos de Construcción y de sus índices correctores de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del Municipio de Rota, que ha sido remitida por la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz.

LEGISLACION APLICABLE

- Ley 7/85 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.
- Ley 39/88, de 28 de diciembre, reguladora de la Haciendas Locales
- Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.
- Ley 13/96 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas, y de Orden Social.
- Real Decreto Ley 5/97, de 9 de abril, por el que se modifica parcialmente la Ley 39/88, de 28 de diciembre y se establece una reducción en la base imponible sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Real Decreto 1020/93 de 25 de junio , por el que se aprueban normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Resolución de la Secretaria de Estado de Hacienda de 15 de enero de 1.993.

INFORME

1º.- Las Ponencias de Valores son los documentos administrativos que recogen los valores del suelo y de las construcciones en el ámbito territorial a que se refiere (Norma 22.1 del Real Decreto 1020/93).

Conforme a lo dispuesto en el art. 70.2 párrafo 1º, de la Ley 39/88, de 28 de diciembre, las ponencias de valores contienen los criterios, tablas de valoración, planeamiento urbanístico vigente con la delimitación de suelo de naturaleza urbana que corresponda y demás elementos precisos para llevar a cabo la fijación de los valores catastrales.

2º.- La revisión de los valores catastrales viene obligada por el art. 70.5 de la Ley 39/88 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, al haber transcurrido más de ocho años desde la última ponencia realizada en 1.987 y con efectos de 1.988, así como por el art. 71.1 de la misma ley como consecuencia de la modificación del Planeamiento Urbanístico.

3º.- Las ponencias de valores son elaboradas 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 (Norma 22.2. del Real Decreto 1020/93 de 25 de junio.)

4º.- Según el párrafo 2º del artº. 70.2 de la Ley 39/88, previamente a su aprobación, las Ponencias de Valores se someterán a informe del Ayuntamiento interesado, que deberá ser evacuado en el plazo de diez días hábiles, de acuerdo con el art. 83.2 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, plazo que finaliza el próximo día 9 de junio.

Según el art. 83.1 de la citada Ley, el informe sera facultativo y no vinculante.

El núm. 4 de este mismo art.83 establece que si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas, y transcurriera el plazo sin que aquel se hubiera evacuado , se podrán proseguir las actuaciones. El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución.

Dicho informe corresponde emitirlo al Pleno Municipal, mediante acuerdo adoptado por mayoría simple (art. 47.1 de la Ley 7/85 de 2 de abril reguladora de las Bases del Régimen Local.)

5º.- Una vez informada por este Ayuntamiento, la Ponencia seguirá la siguiente tramitación:

1.- Emisión del informe a la Dirección General de Catastro.
2.- Aprobación de la Ponencia por el Director General.
3.- Acuerdo del Pleno Municipal , adoptado antes del 30 de junio de 1.997, de aprobación provisional del tipo de gravamen en el I.B.I. aplicable en 1.998. (art. 73.7 Ley 39/88).
4.- Traslado de dicho acuerdo antes del término del mencionado plazo, a la Dirección General de Catastro.(artº 73.7 de la Ley 39/88).

5.- Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación y exposición de la Ponencia dentro del primer semestre del año inmediatamente anterior en que deban surtir efectos los valores catastrales.(art. 70.3 de la Ley 39/88).
6.- Exposición Pública del acuerdo provisional del tipo de gravamen.
7.- Aprobación definitiva del acuerdo provisional del tipo de gravamen.
8.- Exposición pública en el Boletín Oficial de la Provincia por parte del Catastro del Valor Catastral Medio del último padrón y el de la nueva Ponencia.(Disposición Adicional 1ª del Real Decreto-Ley 5/97 de 9 de abril.
9.- Notificación individualizada del valor catastral resultante a cada sujeto pasivo, durante el segundo semestre del año 1.997. (art. 70.4, de la Ley 39/88 de 28 de diciembre.)

6º.- Los Valores catastrales tienen usos y aplicaciones de índole diversa, tanto fiscal como no fiscal. Entre las primeras se utiliza para determinar las bases imponibles y liquidables del Impuesto sobre Bienes Inmuebles , del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, así como para determinar las cuotas de basuras y como módulo de reparto en las Contribuciones Especiales. Lo anterior en el ámbito local, pues a nivel estatal y autonómico se usa en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Patrimonio, y en algunos casos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Desde el punto de vista no Fiscal, se aplican en los Expedientes de Dominio, Actas de Notoriedad, Arrendamientos Rústicos y Urbanos, Valoraciones Administrativas, Dominio Público, Expropiación Forzosa, Urbanismo, Censos Generales, y Seguridad Social Agraria.

7º.- Conforme a la nueva redacción dada a los artículos 69.3 y 70.5 de la Ley 39/88, reguladora de las Haciendas Locales, por el Real Decreto-Ley 5/97 de 9 de abril, los valores catastrales fijados en las nuevas ponencias de valores serán revisadas cada diez años, durante los cuales el incremento de los valores revisados se implantarán de forma progresiva a razón de un 10% anual del aumento de valor experimentado como consecuencia de la Ponencia , no siéndoles de aplicación las actualizaciones de valores catastrales que anualmente contemplan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

8º.- Del análisis de la ponencia resulta que los valores catastrales en vigor en 1997, se situan con relación a la referencia de los valores actuales de Mercado, en un 30%; mientras que los valores resultantes de la Ponencia alcanzan un índice del 50%, dando con ello cumplimiento a la resolución de la Secretaría de Estado de Hacienda de 15 de Enero de 1.993, por la que se fija el RM (Referencia al Mercado) en el 0,5.

Como consecuencia de la revisión, los valores catastrales experimentan globalmente un incremento del 64%, con relación a 1.997, si bien como consecuencia del Real Decreto Ley 5/97, dicho valor catastral revisado no se utilizará directamente para calcular la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, sino que se establece unas reducciones durante la vigencia de la ponencia, mediante la aplicación de unos coeficientes anuales del 10%, de modo que en el plazo de diez años se aplicarán los valores de la ponencia en su integridad.

9º.- En el expediente consta la documentación exigida por el Real Decreto 1.020/93 así como el informe técnico municipal, elaborado por el Arquitecto Técnico, adscrito el Area de Gestión Tributaria en materia de Catastro e Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en relación con los aspectos técnicos de la Ponencia de Valores.

En los términos que antecede queda redactado el presente informe."

Igualmente se conoce informe del Arquitecto Técnico Municipal, que dice:

"En relación al escrito con número de registro general de salida del Centro de Gestión Catastral 18.713.12, de fecha 28-05-1.997, en el que se nos remite la NUEVA PONENCIA DE VALORES BASICOS DEL SUELO Y TIPOS DE CONSTRUCCION Y DE SUS INDICES CORRECTORES DE LOS BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA DEL MUNICIPIO DE ROTA, que entraría en vigor a partir del ejercicio de 1.998; el técnico que suscribe a la vista de la documentación remitida y dentro del plazo de los diez días hábiles, establecido en artículo 83 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, tiene el deber de INFORMAR:

FUNDAMENTOS LEGALES QUE JUSTIFICAN LA NECESIDAD DE SOMETER A TRAMITACION LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORES DE ROTA - 1.997 :

El documento que se presenta para su dictamen ante el Ilustrísimo Ayuntamiento de Rota, se tramita sobre la base de la siguiente cobertura legal:

Artículo 70 de la Ley 39/1.988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales (B.O.E núm. 313 de 30 de diciembre): " ..... **por modificación en la delimitación del suelo de naturaleza urbana**.", toda vez que la revisión del planeamiento ha creado nuevos suelos urbanos y urbanizables programados.

A. Articulo 71.1 de la Ley 39/1.988: "..... **cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre el valor catastral y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el termino municipal.**

Los estudios de mercado realizados, evidencian que los valores catastrales de los bienes de naturaleza urbana, vienen a representar en la actualidad entre un 30 y 40 por ciento del valor de mercado, lo cual es un fiel reflejo del desajuste existente entre la realidad y la Ponencia vigente.

Articulo 62 de la Ley 39/1.988. "…. **tienen la consideración de bienes de naturaleza urbana: el suelo urbano, el susceptible de urbanización, el Urbanizable programado, el Urbanizable no programado desde el momento en que se apruebe el Programa de Actuación Urbanística, los que se fraccionen en contra de lo dispuesto en la legislación Agraria, siempre que tal fraccionamiento desvirtúe su uso agrario.**

La aprobación definitiva de la revisión del vigente P.G.O.U. de la Villa de Rota, en fecha 1-12-1.994 (Texto Refundido de 19-12-1.995), ha dado lugar a un cambio sustancial en la clasificación de suelos que con anterioridad eran rústico y actualmente han pasado ha tener la consideración de urbanos o urbanizables programado, conllevando dicha circunstancia a tener que considerarlos como bienes de naturaleza urbana.

Artículo 71.2 de la Ley 39/1.988: " ..... cuando el planeamiento urbanístico u otras circunstancias pongan de manifiesto diferencias sustanciales entre el valor catastral y los valores de mercado de los bienes inmuebles situados en el término municipal, **tal modificación requerirá inexcusablemente la elaboración de nuevas Ponencias de Valores en los términos previstos en el apartado 3, del artículo 70 de la Ley 39/1.988.**

En dicho sentido el tomo 2, comprensivo de los documentos 4, 6 y 7, contiene un estudio comparativo, donde se reflejan las diferencias sustanciales entre los valores de mercado y catastrales, representados por veinticinco muestras. " documento 6 de Análisis del Mercado Inmobiliario, paginas 7 y siguientes ".

A. Articulo 70.6 de la Ley 39/1.988. " ..... **Los valores catastrales contemplados en la Ponencia Vigente, deben ser revisados cada ocho años."**

La Ponencia de Valores actualmente vigente en Rota, entró en vigor en el año 1.988 y por lo tanto debió revisarse en el año 1.996. En consecuencia se ha producido un desfase de dos años, si la Ponencia actualmente en tramitación entrase en vigor para el año 1.998.

JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD DE EFECTUAR LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORES BÁSICOS DE SUELO Y TIPOS DE CONSTRUCCIÓN DE ROTA EN 1.997 .-

Además de por los imperativos legales anteriormente expuestos, la revisión de la Ponencia de Valores en nuestro Municipio, se hace necesaria sobre la base de los siguientes argumentos:

A. **Para ajustar los valores catastrales a la realidad de mercado, actualmente con un desfase entorno al 30 por ciento**, según el estudio de las muestras de mercado que se contiene en las paginas 55 a 57 del tomo I y paginas 7 y siguientes del documento 6 de Análisis del Mercado Inmobiliario..

B. **Los nuevos suelos reclasificados por el Planeamiento Urbanístico como urbanos o urbanizables programados,** tienen actualmente la consideración de bienes de naturaleza rústica y consecuentemente no solo no tributan por el concepto de bienes de naturaleza urbana, sino que además se encuentran exento de plus valía ante la inexistencia de valor catastral como bien de naturaleza urbana, con el consiguiente perjuicio económico que ello conlleva para las arcas municipales. En dicho sentido, se hace constar que actualmente existen zonas en nuestro municipio, " Avda. de la Mancomunidad 1-3 " donde se viene edificando conforme al P.G.O.U. vigente y sin embargo dichos terrenos se encuentran fuera de la delimitación actualmente aprobada, con el consiguiente perjuicio que de ello se deriva para la Administración Local..

C. **Para incluir en la nueva delimitación de suelos de naturaleza urbana**, los existentes en el en torno a la avenida de la Diputación, que el actual P.G.O.U. clasifica como urbanos, cuando el anterior Planeamiento lo clasificaba como Urbanizable no programado y que se incorporaron al suelo urbano a través de una modificación puntual del P.G.O.U.

De manera análoga ocurre con los suelos que se incluyen en el ámbito de la actuación de la Ballena y que el P.G.O.U. vigente clasifica como urbanizables transitorios.

Para incorporar a la nueva delimitación de suelos de naturaleza urbana, los situados en el ámbito del SUNP-AD de Aguadulce, los cuales si bien carecen de Programa de Actuación Urbanística, actualmente constituyen un núcleo de población, con desvirtuación del uso agrario (articulo 62 apartado a de la Ley 39/1.988 y la Norma 4.d del R.D. 1.020/1.993).

A. Para cumplir con lo dispuesto en la resolución de 4 de noviembre de 1.996, de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales de la Junta de Andalucía, la cual establece que **tendrán la consideración de suelo de naturaleza urbana a efectos del impuesto de bienes inmuebles, aquellos terrenos de naturaleza rústica que se fraccionen desvirtuando su uso agrario,** por debajo de los siguientes limites:

I. Superficie mínima de cultivo en regadío: ..... 2.500 m2.
II. Superficie mínima de cultivo en secano: ..... 30.000 m2.

•Actualmente la normativa registral obliga a los Notarios a que en todas las transmisiones de dominio, reflejen la referencia catastral del bien sujeto al trafico mercantil, circunstancias que difícilmente podrán cumplimentarse a menos que tengamos la presente Ponencia aprobada para el ejercicio 1.998, ya que todos los nuevos suelos reclasificados por el vigente P.G.O.U., no se encuentran catastrados como bienes de naturaleza urbana.

•El Planeamiento Municipal aprobado el 19-12-1.995, prevé la aplicación de una serie de mecanismos de gestión para el desarrollo urbanístico de la ciudad, tales como: las transferencias de aprovechamiento urbanísticos entre diferentes terrenos, el desarrollo y gestión de diferentes actuaciones expropiatorias, la utilización del sistema de ocupación directa para la obtención de terrenos de sistemas generales, el empleo de las técnicas reparcelatorias o compensatorias dentro de sectores de suelo para la posterior aplicación del principio de equidistribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, etc., etc. Todos estos mecanismos anteriormente citados, han de utilizar unas técnicas basadas en los criterios de una Ponencia de Valores ajustada al planeamiento en vigor (articulo 53 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana,), motivo por el cual se hace preciso y fundamental la entrada en vigor de la misma, toda vez que la anterior no se ajusta al planeamiento vigente ni a la realidad actual del mercado inmobiliario.

INFORME TECNICO DE LA PONENCIA DE VALORES DE ROTA DE 1.997.

La Ponencia de Valores Básicos del Suelo y Tipos de Construcción y de sus Indices Correctores de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, que se presenta para informe, ha sido redactada ajustándose a las directrices para la coordinación nacional de valores fijadas por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria Urbana de Andalucía e informada favorablemente por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria Urbana de Andalucía, en sesión celebrada el día 27 de mayo del año en curso, todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en la Norma 22.4, del R.D. nº. 1.020 de 25 de junio de 1.993. (B.O.E., 22 de julio), por la que se aprueban las Nuevas Normas de Valoración y cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones.

La citada Ponencia se compone de un folio de fe de erratas y cinco tomos, estos últimos a su vez podríamos agruparlos en base a su contenido en dos bloques perfectamente diferenciados:

BLOQUE I: PONENCIA TECNICA PROPIAMENTE DICHA.-

Que comprende tres tomos con la siguiente materia:

TOMO I.- INDICE TEMATICO GENERAL:

Documento 1.- Memoria general: Contiene un análisis pormenorizado de la realidad territorial y socioeconómica del municipio, del planeamiento urbanístico vigente, de los valores catastrales resultantes de la ponencia anterior con los de mercado, así como una justificación detallada de la necesidad de su redacción.

Documento 2.- Delimitación del suelo de naturaleza urbana: Contiene la delimitación actual en comparación con la clasificación de suelos del vigente P.G.O.U., se definen las causas de rectificación de la delimitación y se relacionan las fincas afectadas por el cambio de naturaleza de suelo.

Documento 3.- Criterios de Valoración: Se definen los criterios de valoración tanto de suelo como de construcción, con indicación de la división poligonal realizada, se fija como criterio general de valoración en suelo urbano urbanizado el de repercusión y por unitario para el resto de los suelos: los de equipamiento, los incluidos en unidades de ejecución hasta tanto se urbanizen, el suelo

Urbanizable programado, el Urbanizable no programado con programa de actuación urbanística aprobado, los núcleos de población consolidados donde se ha desvirtuado el uso agrario y el suelo diseminado.

En el presente documento se recogen la ponencias aprobadas con anterioridad específicamente para el Puerto Deportivo y los Camping de Punta Candor y Aguadulce y se amplia con la Campos de Golf, la cual seria de aplicación al ámbito de la U.U.I de la Ballena.

Los criterios de valoración de las construcciones son los establecido en la norma 11, 13, 14 y 20 del R.D. 1.020/1.993, con indicación de los campos de aplicación, de los coeficientes correctores aplicables y de los edificios catalogados con expresión de su nivel de protección y sus coeficientes correctores aplicables en razón del grado de protección.

TOMO II.-

Documento 4.- Catalogo de tipologías constructivas: La norma 22.3 del R.D. 1.020/1.993, establece la obligatoriedad de presentar un documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultado obtenidos, incluyéndose a tal respecto un conjunto de treinta y siete muestras de diferentes tipologías constructivas representativas, habiendo resultado la mas representativa el uso residencial en viviendas colectivas de carácter urbano, en manzana cerrada (1.1.2.4).

Documento 6.- Análisis del mercado inmobiliario: Se aporta un estudio de veinticinco muestras ensayadas " pagina 8 ", que reflejan que actualmente los valores catastrales representan una media del 31 % del valor de mercado, incluyéndose además diferentes gráficos comparativos de los valores de mercado respecto de los valores catastrales de 1.997 y 1.998, referidos a las muestras ensayadas.

Si analizamos las 25 muestras reflejadas en el cuadro comparativo de valores de mercado y valores catastrales del año 1.997 y resultante de la aplicación de la Ponencia de 1.997, se deduce que los valores catastrales que entrarían en vigor a partir de 1.998 van a sufrir un aumento medio respecto del año 1.997 del 63,96 %, el cual permanecerá invariable durante los diez años de vigencia de la ponencia, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 5/1.997, de 9 de abril por el que se modifica parcialmente la Ley 39/1.988, de 28 de diciembre, reguladora las Haciendas Locales y se establece una reducción en la base imponible del impuesto sobre bienes inmuebles. Dicha situación representa un aumento medio del valor catastral del 6.40 % con un coeficiente medio de referencia al mercado del 0,496.

Documento 7.- Cartografía: Se incluye en este documento:

1.-Plano general a escala 1:10.000 de delimitación de los suelos de naturaleza urbana a efectos del impuesto de bienes inmuebles.

I.- Plano a escala 1:5.000 de delimitación de los suelos de naturaleza urbana a efectos del impuesto de bienes inmuebles del núcleo urbano.

I. Planos del análisis del planeamiento vigente-ordenanzas: A escala 1:5.000 el núcleo urbano, a escala 1:2.000 la U.U.I. de la Ballena.

II. Planos de los polígonos de valoración: A escala 1:5.000 el núcleo urbano y a 1:2.000 la U.U.I. de la Ballena.

III. Planos callejeros de valores del núcleo urbano a escala 1:5.000 y a 1:2.000 de la U.U.I. de la Ballena.

TOMO III.-

Documento 5.- Callejero de Valores: Incluye la relación de polígonos de valoración con los valores básicos de polígonos por uso y los consiguientes valores pormenorizados por tramos de calle(V.R.C. y V.U.C).

El presente documento contiene en anexo aparte con el calculo individualizado de todos los valores de suelo de cada una de las unidades de ejecución, con la fijación de los criterios empleados para su determinación, criterios que se utilizarán hasta tanto se urbanicen los citados terrenos previa aprobación y tramitación de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión precisos.

BLOQUE II: ESTUDIO DE MERCADO.-

Que comprende dos tomos con el siguiente contenido:

TOMO I.-

Estudio del mercado inmobiliario: El cual comprende un análisis de la estructura del territorio, del planeamiento urbanístico, este ultimo con indicación de cuadros resúmenes de las diferentes clases de suelos previstos en el P.G.O.U. y con la aportación de diferentes planos a escala 1:20.000 de la evolución sufrida por el planeamiento desde el año 1.986 hasta la fecha actual.

2 Para la elaboración de la presente ponencia se han recogido un total de 151 unidades muéstrales, de las que se descartaron 27 por incongruentes, quedando un total de 127. " Paginas 52 a 69 ", Toda esta información ha sido completada con planimetria a escala adecuada, con definición de los polígonos de valores de núcleo urbano principal y de la U.U.I. de la Ballena, análisis del planeamiento, con localización de las muestras y distribución de valores.

TOMO II.-

- Fichas de las muestras de mercado: Este documento comprende un total de 134 unidades muéstrales, comprensiva de los valores en venta de diferentes tipologías constructivas e indicación del numero de muestra, superficie construida, características de bien, tipología, antigüedad, estado de conservación, plano de emplazamiento, fotografía y coeficiente de referencia al mercado.

A tenor de todo lo anteriormente expuesto, el técnico que suscribe informa favorablemente la presente Ponencia, toda vez que la misma contiene un análisis pormenorizado de la realidad territorial y socioeconómica del municipio, del planeamiento urbanístico vigente, de las condiciones actuales del mercado inmobiliario y al ajustarse su contenido a las disposiciones vigentes en materia de redacción de la Ponencia de Valores Básicos de Suelo y Tipos de Construcción y de sus índices correctores, para la valoración de los bienes de naturaleza urbana, en concreto al Real Decreto 1.020/1.993, de 25 de junio por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y cuadro marco de valores de suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana, a la Ley 39/1.988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales y al Real Decreto Ley 5/1.997 de 9 de abril, por el que se modifica parcialmente la Ley 39/1.988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales y se establece una reducción en la base imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles, principalmente.

No obstante todo lo anterior el técnico que suscribe quisiera hacer las siguientes puntualizaciones:

- De conformidad con la disposición adicional primera del Real Decreto Ley 5/1.997, de 9 de abril, por el que se modifica parcialmente la Ley 39/1.988 de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales y se establece una reducción en la base imponible sobre los bienes inmuebles, la Dirección General del Catastro hará publico el valor catastral medio de todos los inmuebles incluidos en el ultimo padrón y el valor catastral medio resultante de la aplicación de la nueva Ponencia, antes del inicio de las notificaciones de los valores catastrales.

- En el Tomo I, documento 2, apartado 2.1.2.1.- Relación de fincas de naturaleza rústica que cambian a naturaleza urbana, aparecen un conjunto de finca con titular catastral " Detalle Topográfico " actualmente tributando como diseminado, las cuales deberán ser actualizadas con carácter previo a la notificación de valores por parte del Centro de Gestión Catastral.

- En el tomo III " Fichero de unidades de ejecución " no han sido tenido en cuenta los convenios urbanísticos que hemos remitido al Centro de Gestión Catastral, debiéndose considerar por lo tanto al realizarse las valoraciones individualizadas de las correspondientes parcelas catastrales afectadas.

- Aunque en el documento 5, se contempla que la UE-13 está pendiente de desarrollar, la realidad es que en la actualidad se encuentra totalmente urbanizada y edificada prácticamente al 90 %, aspecto que deberá tenerse en cuenta en la valoraciones individualizadas que se hagan de las parcelas catastrales correspondientes.

- El apartado FE DE ERRORES DE LA PONENCIA DE VALORES DE ROTA 1.997, debe contener como tales:

En el Tomo I, documento 2, apartado 2.1.1.1.- Criterios de delimitación:

Dice: Norma 4 del R.D. 1.020/1.994
Debe decir: Norma 4 del R.D. 1.020/1.993.

En el Tomo I, documento 2, apartado 2.1.1.2.- Propuesta de delimitación de suelo de naturaleza urbana.

Dice: - Suelos clasificados por el P.G.O.U. vigente como:
. Suelo Urbano.
. Suelo Urbanizable transitorio.
. Suelo Urbanizable programado.

Debe decir: - Suelos clasificados por el P.G.O.U. vigente como:
. Suelo Urbano.
. Suelo Urbanizable transitorio, salvo el Sector 2 de la U.U.I. de la Ballena.
. Suelo Urbanizable programado.

En el Tomo I, documento 2, apartado 2.1.2.- Relación de fincas afectadas por cambios de naturaleza de suelo:

Dice: No existen parcelas catastrales, cuya naturaleza sea urbana y cambien a rústica.

Debe decir: Existen parcelas catastrales, cuya naturaleza actualmente es urbana y pasan a ser rústica " Sector 2 de la U.U.I. de la Ballena ", al no tener dicho sector de suelo desarrollado el planeamiento.

En el plano 7.4.2 de Callejero de Valores de la U.U.I. de la Ballena:

Dice: Valor unitario del Golf: 800 pts/m2s.

Debe decir: Valor unitario del Golf: 500 pts/m2s.'"'

El Sr. Interventor toma la palabra para informar que de los estudios, que han sido elaborados por la Gerencia, resulta que la referencia de mercado de los valores actuales están situados en el 0,3, lo que significa que los valores catastrales que están pagando los contribuyentes están situados en el 30% de los valores reales de mercado de las fincas. Asimismo informa que hay una Resolución de la Secretaría de Estado de Hacienda, del año 1993, que sitúa esa referencia de mercado en el 0,5, cumplimiento la Ponencia de Valores tal normativa ya que todos los valores que se asignarían a partir del año 1998, están situados en el 50% de los valores de mercado.

Indica que todo esto significa asimismo que hay un incremento de los valores que vienen reflejados en la ponencia, respecto con los que se aplicarían en el año 97, de aproximadamente un 64%, lo que no quiere decir que los recibos de IBI se incrementen en este porcentaje.

Hace referencia igualmente al Real Decreto Ley dictado por el Gobierno, por el que los ponencias de valores se aplicarían gradualmente en un plazo de diez años, en relación de un 0,10 anual, lo que significa que si no se tocara el tipo de gravamen, el IBI en años próximos se incrementaría en un 6,4%. No obstante, indica que como la muestra realizada por el Catastro parece insuficiente, porque lo ha realizado con o24 tipos de viviendas y sobre un padrón inicial de 17.000 unidades urbanas, se está haciendo un muestreo más amplio, para llegar a saber cuál es el porcentaje final del incremento del valor catastral. Manifiesta el Sr. Interventor que, en cualquier caso, siempre le cabe la posibilidad al Ayuntamiento de rebajar el índice del tipo de gravamen, actualmente del 1,13, a aquel porcentaje que sea suficiente para que el incremento del recibo del IBI del próximo año esté situado en torno al 2%.

Por último, indica el Sr. Interventor que el valor catastral se aplica en otras valoraciones, como puede ser a efectos de valoraciones administrativas de protección o a efectos de módulos de reparto en contribuciones especiales, haciendo alusión a que muchas veces en Pleno a la hora de aplicar este módulo, aunque se pensaba que era el mejor, tenía la contradicción de que todas las casas no estaban valoradas al unísono, con lo que aprobando la ponencia se solucionarían todos esos problemas.

Iniciado el turno de intervenciones, toma la palabra el Concejal de Roteños Unidos, D. Lorenzo Sánchez Alonso, expone que una propuesta de estas características tiene mucha importancia, no solo desde el punto de vista fiscal, sino por todas las consecuencias positivas y negativas que acarrearan al ciudadano.

Por otro lado, quiere dejar claro que el Ayuntamiento debe de mantener los niveles de recaudación con respecto al ciudadano individual, o sea, que no se puede por esta medida que se va a aprobar incrementar la recaudación sobre la gente que ya está pagando con unos índices razonablemente altos, dándole la impresión que cuando se hace una ponencia

de valores implica subida para todos, aunque entiende que hay edificaciones que están valoradas muy por debajo, pero también se debería de quitar algo del valor catastral que tiene otras edificaciones nuevas, llegando a una uniformidad en lo que a la valoración catastral se refiere, debiendo plantearse el Ayuntamiento la adecuación o bajada del índice corrector, para mantener la misma cantidad que se está pagando actualmente, ya que el Ayuntamiento a su juicio no debe de beneficiarse de una subida sobre los que ya están pagando conforme a una valoración actualidad de hace 3 o 4 años.

Por último, indica que aprobar esto con tanta premura, sería tomar una decisión irresponsable, porque al final la decisión va a repercutir sobre los ciudadanos.

El Sr. Alcalde ratifica que se trata de una premura, pero como consecuencia de que se ha recibido en el Ayuntamiento hace aproximadamente 4 o 5 días y antes del 30 de junio debe de estar aprobado, habiéndole informado el Sr. Interventor que se podía traer o no a Pleno, que no era vinculante, si bien se entendía necesario para que este órgano pudiera introducir aquellas modificaciones propuestas por los Técnicos Municipales.

D. Domingo Sánchez comienza su intervención haciendo referencia a la última actualización de los valores catastrales, que lleva ya 8 años, habiéndose aprobado una nueva Ley que prevé 10 años, y que el valor catastral sobre los inmuebles que rondan el 30%, con la ponencia, se acerque por la Ley del 93 al 50% del valor de mercado. Asimismo, indica que como ha dicho el Sr. Interventor la subida es del 64% en 10 años, por lo que siendo Rota una ciudad con el tipo de gravamen en el IBI al 1,13%, significaría una subida importante, por lo que entiende que habría que hacer un reajuste a la baja del gravamen.

Asimismo, y refiriéndose al trasfondo político del asunto que se somete a aprobación, afirma que esto es uno de las herencias socialistas que decían que era tan mala, teniendo sus inicios en el famoso "catastrazo" del Sr. Borrell, que era un "desastre para el país", y sin embargo ahora, de puntillas, el Gobierno sus Administraciones lo hacen 8 años después, con la única diferencia

que es en 10 años, por tanto, en su opinión fue una iniciativa positiva, aprobada, como ha dicho el Sr. Interventor, desde el año 1993, y que fue utilizada para el derribo del Gobierno Socialista, que lo único que pretendía era, entre otras muchas cosas, modernizar el país, por todo lo cual su Grupo va a abstenerse en la votación, además de la premura de tiempo por lo que les ha sido imposible tener todos los datos constatados.

A continuación, interviene el portavoz del Grupo Popular, Sr. de la Marta, contestando a las alusiones hechas por el Concejal Socialista, manifestado que en el año 93 cuando se habló del "castastrazo", fue una medida de impacto, y que si bien fue una iniciativa del Partido Socialista, el Partido Popular lo que ha hecho es darle continuidad, con la variación que se ha destacado, que la revalorización se hará en 10 años. Además indica que su Partido se ha visto obligado a adoptar medidas impopulares para reconducir la política económica dela nación por la situación en que la había dejado las Administraciones Socialistas anteriores, lo cual se está utilizando políticamente por el Partido Socialista para tratar de dañar la imagen política del Partido Popular.

D. Manuel J. Helices, en representación del Grupo Izquierda Unida-Los Verdes toma la palabra para razonar su postura de abstención en el punto, en primer lugar por no haber contado con tiempo material suficiente para poder debatir un tema que es delicado, puesto que afecta al bolsillo del contribuyente, y que tiene además múltiples repercusiones en la fiscalidad municipal, por lo que debe ser estudiado con detenimiento.

Por otro lado, discrepa con que este sea un asunto del Gobierno, sino que la Corporación Municipal debería de tener más competencia y autonomía para poder de algún modo conformar lo específico de cada municipio.

El Sr. Alcalde contesta que lo que se trae a aprobación es un documento base y que la resolución definitiva será cuando se pongan los tipos impositivos, que será el Pleno el que tendrá que adaptarlos, por tanto sí tiene autonomía para poner el tipo impositivo, pero ese es un asunto para otra sesión.

En el turno de réplica, toma la palabra el Concejal D. Lorenzo Sánchez, manifestando que tiene la opinión de que todo el asunto se está llevando con cierta ligereza, quizás porque no se sabe la repercusión que tiene, sino que se sigue con la creencia de que dentro de la autonomía municipal se podrá bajar el coeficiente, y en lugar del 1,13 poner al 0,8, pero la cuestión real es que todo eso tiene otras connotaciones que son muy importantes, desde el punto de vista de la declaración de la renta, del valor de los terrenos, a efectos de patrimonio, opinando que se está confiando plenamente en un trabajo, que

aunque está muy bien realizado, no se sabe si se ha adecuado al PGOU, y por tanto se va a meter en carga a una gran cantidad de terrenos cuando realmente el PGOU aún no se ha desarrollado y sin embargo se va a obligar a que la gente pague IBI sobre esos terrenos.

Resumiendo, el Sr. Sánchez Alonso, manifiesta que su Grupo se abstendrá en la votación, puesto que no se pueden asumir responsabilidades de tal magnitud de forma tan ligera, por mucha urgencia que exija el Catastro, y aunque se tenga la posibilidad de modificar el índice corrector, queriendo dejar constancia de la buena voluntad que existe por parte de todos los Grupos de la Corporación, porque concretamente la Ponencia de Valores es algo que viene reclamando desde su etapa como Delegado de Hacienda, y por tanto opina que votar en contra sería como ir en contra del desarrollo de Rota. Por último, insta al Equipo de Gobierno a que se lo piense, porque ir hacia adelante solo el Partido Popular con una ponencia de valores puede ser muy perjudicial cuando los ciudadanos vean adonde lo han llevado esas actuaciones tan a la ligera.

A continuación, interviene D. Domingo Sánchez Rizo aclarando que se abstendrán en la votación porque es un tema verdaderamente importante, no solo de carácter político, sino en lo que respecta a la gestión y economía que puede acarrear un acto de modernización del pueblo de Rota y los demás, al tratarse de unos impuestos progresistas y solidarios, si se saben administrar y adecuar a las realidades, lo que pasa es que en Rota se va a contar no solo la revisión catastral sino también la revisión del PGOU, siendo cierto que en los ejercicios de 1999 y del 2000 a todos los ciudadanos van a sufrir cambios en lo que al IBI respecta, ya que personas que siendo propietarias de fincas rústicas, que el PGOU las cambia a urbanas, les cambiarán el valor, y por todo ello, solicitan moderación en la aplicación y ponderación.

El Sr. Alcalde interviene asimismo mostrando su conformidad con las exposiciones hechas, reconociendo que la urgencia no está justificada en algo tan importante, incluso los Técnicos han tenido que estar trabajando el sábado para dar un informe más o menos amplio. Refiriéndose a la manifestaciones del representante de Roteños Unidos en cuanto a la diferencia que van a

experimentar parcelas que han sido rústicas y se han transformado por la revisión del Plan, manifiesta que concretamente por esas parcelas los propietarios exigirán un alto precio a la hora de venderlas, opinando que como desarrollar el PGOU cuesta tanto éstos han de contribuir y compartir con la Administración las cargas, tales como saneamiento, agua, luz, calles, cesiones, con lo cual se facilitará ese desarrollo.

A continuación interviene en el debate el Teniente de Alcalde Delegado de Hacienda, D. Antonio Peña Izquierdo, para contestar a las cuestiones planteadas por los demás Grupos, concretamente y refiriéndose a la premura del tiempo para estudiar los informes, manifiesta que es el plazo que marca la Ley, diez días desde que entregan la ponencia de valores hasta que se emita el informe preceptivo, aclarando que si este hubiese sido negativo por parte de los Técnicos que han estudiado la Ponencia, diciendo que no se ajustaba a la realidad, por parte del Pleno la actitud que se hubiera tomado sería la de rechazar la Ponencia de Valores, pero aclara que esa no es la cuestión, ya que el Catastro solicita un informe por parte de los Técnicos, en el sentido si se está o no de acuerdo con ella y lo que viene a aprobación, por tanto, es simplemente la propuesta para saber si se está de acuerdo con esos informes.

Por otro lado indica que los valores van a cambiar, y que este cambio va a influir de forma positiva en los ciudadanos, como puede ser en caso de expropiaciones, en la Seguridad Social Agraria, indicando además que la subida tampoco es tan elevada, ya que se trata de un 64% en 10 años, lo que supone un 6,4% anual.

Asimismo, se refiere al informe del Sr. Interventor que en el punto 5, señala cual es la tramitación que se ha de seguir, primero la emisión del presente informe, después el del Director General, acuerdo del Pleno Municipal antes del 30 de junio, donde se aprobará cual va a ser el tipo de gravamen del IBI que se va a aplicar a esta nueva ponencia de valores; y por último, el traslado de dicho acuerdo antes del término del mencionado plazo a la Dirección General del Catastro.

D. Lorenzo Sánchez interviene para aclarar que se vota el informe que hacen los técnicos en base a una ponencia de valores que ellos no han hecho y con unos criterios que ellos no tienen, además de parecerle insuficiente el hecho de que se haya hecho un muestreo sobre unas 70 unidades urbanísticas de las 17.000 que hay en Rota, puntualizando que si su Grupo se abstiene en este punto no es porque estén en contra del informa del Interventor o del Arquitecto Técnico, sino en contra de un planteamiento con el que no se está seguro.

El Teniente de Alcalde Delegado de Hacienda, insiste en que se está valorando solo y exclusivamente los informes de los dos técnicos municipales sobre la ponencia de valores.

Por la Presidencia se somete a votación el informe de este Ayuntamiento sobre la Ponencia de Valores Básicos del Suelo y Tipo de Construcciones y de sus índices correctores de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del término municipal de Rota, que queda aprobada al obtener el siguiente resultado:

VOTACIÓN: VOTOS A FAVOR: DIEZ (del Partido Popular).

ABSTENCIÓN: SIETE (cuatro del Partido Socialista Obrero Español, uno de Izquierda Unida y dos de Roteños Unidos.).

Por tanto, el Ayuntamiento Pleno acuerda aprobar, por mayoría informe favorable de este Ayuntamiento a la Ponencia de Valores Básico del Suelo y Tipo de construcción y de sus índices correctores de los Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del Municipio de Rota, que ha sido elaborada por la Gerencia Territorial del Catastro de Cádiz, con las modificaciones recogidas en el informe emitido por el Arquitecto Técnico Municipal y el Sr. Interventor.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levantó la sesión, siendo las nueve horas y cuarenta y seis minutos, redactándose la presente acta, de todo lo cual, yo, como Secretario General, certifico.

EL SECRETARIO GENERAL,

Vº.Bº.
EL ALCALDE,