



**ASISTENTES:**

**Presidente:**

**D.ª Belén Navarro Heras**, Directora General del Catastro.

**Vocales:**

**Por la Dirección General del Catastro,**

**D.ª Cristina Planet Contreras**, Adjunta a la Directora General.

**D. Fernando de Aragón Amunárriz**, Subdirector General de Valoración e Inspección.

**D. Fernando Serrano Martínez**, Subdirector General de Estudios y sistemas de Información.

**D.ª M.ª Esther Alonso González**, Subdirectora General de Procedimientos y Atención al Ciudadano.

**D. Luis Gonzalez-Carpio Fernández**, Vocal Asesor.

**D. Antonio Martínez Andrés**, Gerente Regional del Catastro de Castilla y León.

**Por la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP),**

**D. Juan Manuel Ruiz Galdón**, Gerente de Gestión Tributaria. Ayuntamiento de Málaga.

**D. Manuel Cordero Castillo**, Gerente del O.A. de Recaudación. Diputación Provincial de Badajoz.

**D.ª Encarna López López**, Secretaria Técnica de Economía y Hacienda. Ayuntamiento de Murcia.

**D. Emiliano Sanz Rubio**, Gerente de la Oficina Tributaria. Ayuntamiento de Fuenlabrada.

**Secretario:**

**D. Pablo Puyal Sanz**, Vocal Asesor. Dirección General del Catastro.

**Invitados:**

**D. Manuel de Juan Navarro**. Director de Suma Gestión Tributaria. Diputación de Alicante.

**D. Julio Gutiérrez Cardona**. Delegado de Economía y Hacienda en Alicante.

**D. Gabriel Ángel Luis Vaquero**. Gerente Regional del Catastro de Valencia.

**D.ª Ana Isabel Mateo Lozano**. Vocal Asesora de la Dirección General del Catastro.

**D. Enrique Llorca Ayora**. Gerente Coordinador de BASE. Diputación de Tarragona.

**D.ª Silvia Cano Arteseros**. Gerente Organisme de Gestió Tributaria. Diputación Provincial de Barcelona.

**D.ª Pilar Hernández Nebot**. Gerente Territorial Adjunta del Catastro de Alicante.

1. Lectura y aprobación, si procede, del acta correspondiente a la reunión celebrada el día 12 de diciembre de 2012.
2. Dar cuenta de los nuevos miembros de la Comisión en representación de la Dirección General del Catastro.
3. Procedimientos de valoración colectiva 2014.
4. Información a la Comisión sobre el procedimiento de regularización 2013-2014.
5. Información a la Comisión sobre las novedades legislativas en materia catastral.
6. Información sobre la situación de la Administración Electrónica en la gestión catastral.
7. Avance de los resultados de gestión 2013.
8. Información anual sobre el mercado inmobiliario rústico.
9. Ruegos y preguntas.

En Alicante, siendo las 9 horas del día 29 de octubre de 2013, se reúne en ADDA, Auditorio de la Diputación de Alicante, Paseo de Campoamor s/n, la Comisión Técnica de Cooperación Catastral, con la asistencia de los miembros de la misma que se relacionan al margen, para tratar el siguiente Orden del día:

**Primero. Lectura y aprobación, si procede, del acta correspondiente a la reunión celebrada el 12 de diciembre de 2012.** Se somete a la aprobación de la Comisión el Acta 2/2012, correspondiente a la reunión celebrada el día 12 de diciembre de 2012. El acta se da por leída dado que se ha distribuido a todos los asistentes junto con el Orden del día. No formulándose ninguna observación, el acta queda aprobada.



**Segundo. Dar cuenta de los nuevos miembros de la Comisión en representación de la Dirección General del Catastro.** D<sup>a</sup> Belén Navarro Heras informa a la Comisión sobre el nombramiento de los nuevos miembros de la Comisión en representación de la Dirección General del Catastro, mediante resolución de fecha 3 de septiembre de 2013:

- D. Pablo Puyal Sanz, vocal asesor de la Dirección General del Catastro, ha sido nombrado Secretario de la Comisión, en sustitución de D<sup>a</sup> Susana Gómez Aspe por su traslado a otro Ministerio, a quien se agradecen los servicios prestados durante los años en que ha ejercido el puesto.
- D. Luis González-Carpio Fernández, vocal asesor de la Dirección General del Catastro, ha sido nombrado vocal de la Comisión en sustitución de D<sup>a</sup> Isabel Meizoso Mosquera.

A continuación presentó a las personas que han sido convocadas a la presente reunión de la Comisión, en calidad de invitados y que han quedado reseñados anteriormente. Por último, informa que han excusado su asistencia los representantes de la Federación Española de Municipios y Provincias D. Miguel Salazar Canalda, de la Diputación Provincial de Barcelona y D. Antonio Álvarez Dumont, del Ayuntamiento de Madrid. Igualmente ha excusado su asistencia D. Carlos Prieto Martín de la FEMP, invitado a la presente reunión.

**Tercero. Procedimientos de valoración colectiva 2014.** D. Fernando de Aragón Amunarriz expone que durante 2013 se ha reducido el número de inmuebles objeto de procedimientos de valoración colectiva, pasando de unos 2 millones, que es la media habitual de años anteriores, a 711.000 inmuebles con ponencias que han supuesto un incremento de valores catastrales, además de unos 200.000 inmuebles para los que se ha aprobado una ponencia de valores con descenso de los valores catastrales.

El actual ciclo a la baja del mercado inmobiliario, iniciado en 2007, refleja que se mantienen los módulos de construcción, pero hay una bajada de un 30 por 100 de los valores de suelo. Además, el análisis individualizado en municipios concretos se hace muy complicado e incierto dado que en ocasiones son muy escasas o inexistentes las muestras de mercado, lo que dificulta la realización de los correspondientes Estudios de Mercado. Por eso, expone, el criterio de la Dirección General del Catastro en el futuro inmediato es analizar con cuidado las peticiones de revisiones para 2014, siendo preferible actualizar los valores aplicando coeficientes. Así, el plan de procedimientos de valoración colectiva para 2014 se verá reducido, y tendrá carácter residual para adaptar determinadas situaciones muy excepcionales con algunas ponencias de valores a la baja, o cuando no se adecue la ponencia de valores a las circunstancias concretas del municipio, debido a cambios de planeamiento, nuevas infraestructuras o a otras causas. Por el contrario, se aprobarán más ponencias parciales que en otros años para incorporar los suelos incluidos en las nuevas delimitaciones de suelos urbanos y para corregir los valores de suelo urbanizables que tienen valores muy altos, sobre todo en los municipios con ponencias aprobadas entre 2005 y 2007. Con esa estrategia se producirá una adaptación de los valores catastrales al momento actual, que es de transición hacia el nuevo modelo de valoración permanente y continua, a través del valor de referencia de los inmuebles, con una ponencia única y completa.

D<sup>a</sup>. Belén Navarro Heras recuerda que el objetivo es acercar los valores catastrales al 50 por 100 del valor de mercado, bajando los que están altos por tener ponencias aprobadas entre los años 2005 y 2007, cuando los valores de mercado estaban más altos, y con coeficientes al alza en los municipios con ponencias muy antiguas. La estrategia de



actualizar los valores catastrales aplicando coeficientes, permitirá la consolidación del valor catastral, salvo los casos especiales expuestos.

**Cuarto. Información a la Comisión sobre el procedimiento de regularización 2013-2014.** D. Fernando de Aragón expone que el objetivo del Plan de regularización 2013-2016, que se prolongará probablemente hasta 2017, permitirá incorporar construcciones ocultas, no declaradas, a través de un procedimiento ágil. Se pretende valorar dichas construcciones con la ponencia vigente en cada municipio, igualando su valoración catastral con la del resto de inmuebles del municipio y con efectos desde que se realizaron los hechos que motivan dichas incorporaciones.

En un período de 4 años hay que regularizar 7594 municipios, trabajando por lotes escalonadamente, en tandas trimestrales, con un número importante de inmuebles. Se ha comenzado con la Resolución de la Directora General del Catastro de 5 de octubre de 2013 que ha aprobado la primera relación de municipios afectados, 176, número muy inferior a lo que será la media de municipios afectados en los siguientes procesos. Los trabajos preliminares para poner en marcha el proceso se han regulado en una circular muy detallada, en que los distintos agentes tienen un papel principal.

El procedimiento de regularización se desarrolla por la Dirección General del Catastro directamente. La gestión y control de un proyecto de esta envergadura, sólo se puede acometer con encomiendas a SEGIPSA, empresa de carácter instrumental, que va a trabajar con las empresas que ahora trabajan en el territorio, a través de un proceso previo de homologación. Es imprescindible la participación de los Ayuntamientos (trabajos técnicos previos, información sobre construcciones, asistencia a los ciudadanos). El procedimiento de regularización es totalmente compatible con los procedimientos de colaboración vigentes.

La regularización catastral se financia con la Tasa de Regularización Catastral que recaudará la Agencia Estatal de Administración Tributaria, a razón de 60€ por inmueble regularizado. Conviene coordinar la selección de municipios hasta completar el total con las necesidades municipales, con la realización de los trabajos técnicos previos y con las posibilidades de actuación. La participación de las Entidades Locales y la colaboración con los equipos de campo son importantes, así como la preparación de la documentación, el diseño de la ruta de campo y el análisis de dónde es mejor detectar las bolsas de fraude. Las Gerencias del Catastro estarán en contacto con las Entidades Locales para coordinar el plan y encauzar la colaboración, el interés del municipio y los trabajos técnicos.

D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Esther Alonso González interviene para señalar que el diseño y la organización de un nuevo procedimiento ha sido un reto para la Dirección General, que constituido grupos de trabajo para diseñar las etapas, determinar la documentación, etc. El procedimiento se caracteriza porque presenta dos momentos o fases: la primera fase culmina con la Resolución de la Dirección General estableciendo los municipios afectados y abriendo el período concreto de regularización, y en la segunda, se tramitan y resuelven los expedientes individuales para cada inmueble regularizado.

Otro reto importante en este proceso son las relaciones con las Entidades Locales. Ante las dudas que se han suscitado sobre la permanencia de los convenios de colaboración, hay que aclarar que el proceso, en relación con los convenios, se rigen por dos principios: compatibilidad y coordinación. Los convenios son totalmente compatibles con el proceso de regularización, ya que subsisten los convenios suscritos y, de hecho, se siguen formalizando convenios de colaboración. La coordinación de actuaciones debe seguir unas líneas generales de actuación, como son que hay que poner al día los expedientes de declaración pendientes, tanto de gestión directa como los que se tramitan a



través de convenios; que hay que planificar las actuaciones inspectoras, especialmente en los casos de inspección conjunta; que hay que realizar un control del registro de declaraciones y su extemporaneidad; y que hay que prestar especial atención a los municipios en régimen de comunicación, ya que, si un alta debió ser comunicada no hay omisión de la declaración, por lo que ahí no habrá regularización.

En conclusión, continuar con la colaboración habitual con las Entidades Locales, que tan buenos resultados ha dado hasta la fecha, sigue siendo totalmente necesario.

D. Fernando Serrano Martínez, Subdirector General de Estudios y Sistemas de Información añade que el nuevo proceso de regularización también ha supuesto un reto desde el punto de vista de los sistemas de información, que han de sufrir un fuerte y rápido proceso de cambio para incorporar las novedades: mapas de detección de incidencias en los que se han incorporado nuevas funcionalidades, con una importante mejora tecnológica, implementar un nuevo procedimiento supone una importante actualización de las aplicaciones informáticas que ya se ha iniciado con la distribución de una primera modificación que permite la realización de los mapas, el contraste de la realidad con lo detectado y la incorporación de las omisiones. También se han adaptado las aplicaciones para el control de la extemporaneidad y la emisión de los nuevos documentos electrónicos, factores que a su vez afectan a los formatos de intercambio, lo que tiene repercusión en la colaboración ordinaria o en el trabajo en remoto de las Entidades Locales.

D. Fernando de Aragón Amunarriz señala que es importante tener en cuenta que una vez transcurra el procedimiento de regularización en un municipio, en el que el objetivo es dejar el Catastro lo más actualizado posible, hay que hacer un esfuerzo para lograr el máximo nivel de colaboración para que no volvamos a tener omisiones. Ahora la actividad inmobiliaria es menor, pero debemos estar atentos para diagnosticar por qué hemos llegado a esta situación y poner las medidas que acaben con la situación de no declaración, para lograr que la información llegue al Catastro. Son varios los factores que han causado la situación actual: los ciudadanos no son conscientes de que la no presentación de declaraciones supone un incumplimiento sancionable de la ley, el procedimiento de comunicaciones no ha funcionado del todo bien, y el intercambio de información de las alteraciones debe permitir en el futuro que se incorporen las altas de manera inmediata al Catastro. Una vez acabados los procesos de regularización deben ser fundamentales los procesos de colaboración.

D<sup>a</sup>. Belén Navarro Heras, por último, señala que el Catastro y las Entidades Locales constituyen un equipo con un objetivo común: tener el Catastro actualizado. El éxito del proceso de regularización depende de que todos pongamos lo mejor en un procedimiento que es necesario y que va a redundar en lograr una mejor financiación a las Entidades Locales y una mayor justicia tributaria, haciendo que todos sin excepción contribuyan.

**Quinto. Información a la Comisión sobre las novedades legislativas en materia catastral.** D. Pablo Puyal Sanz expone las principales reformas legales que están en trámite parlamentario y que influyen de manera determinante en la tributación local. Dichas medidas son tres: primera, el incremento legal de tipos de gravamen en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), que están incluidas en la Ley por la que se establecen determinadas medidas en materia de fiscalidad medioambiental y se adoptan otras medidas tributarias y financieras, cuya tramitación parlamentaria está finalizando; segunda, la actualización de valores catastrales mediante aplicación de coeficientes distintos en función del año de aprobación de la ponencia, medida prevista en el artículo 32.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, debiendo aprobarse los coeficientes concretos en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2014, previa la publicación de la



relación de municipios afectados mediante orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas; y tercera, las medidas especiales para las Entidades Locales con problemas financieros, que se han aprobado a través del Real Decreto Ley 8/2013, de 28 de junio.

La primera medida es una prórroga del incremento operado en los años 2012 y 2013 en virtud del Real Decreto Ley 20/2011, que se prevé sea aplicable también en los años 2014 y 2015, lo que no supone un nuevo incremento de tipos de gravamen en el IBI, sino el mantenimiento del ya existente, para conseguir los objetivos de reducción del déficit público de las Administraciones Públicas para dar cumplimiento a los compromisos del Plan de Estabilidad del Reino de España. Los criterios de aplicación son los mismos que en el período anterior, aunque se adaptan al momento actual los años de ponencias de los municipios afectados. La segunda medida, supone la aplicación de un coeficiente, al alza o a la baja, de los valores catastrales de los municipios en los que concurren determinadas circunstancias y así lo soliciten.

Los Ayuntamientos deben optar por una u otra medida, dado que no son compatibles entre sí. La Dirección General del Catastro, a través de las Gerencias del Catastro, en colaboración con la FEMP y con las Diputaciones Provinciales, está realizando un esfuerzo de información y de comunicación con las Entidades Locales para que puedan adoptar con pleno conocimiento las medidas de política fiscal que más se adecuen a sus necesidades.

Por último, la tercera medida se aplicará a los municipios que se acojan a las medidas previstas en el Real Decreto Ley 8/2013, a los que limita la aplicación de determinados beneficios fiscales y la posibilidad de bajar los tipos de gravamen en los procesos de revisión, se impone la obligación de aprobar tipos de gravamen que supongan el mantenimiento de la cuota global del IBI y la obligación de solicitar el inicio del procedimiento de regularización catastral remitiendo la información necesaria al respecto. A los municipios que se acojan, además, a las medidas especiales de financiación de las deudas con acreedores públicos se les imponen unas medidas adicionales más restrictivas y que suponen un incremento de la presión fiscal.

D<sup>a</sup>. Belén Navarro interviene para añadir que se ha colaborado con la FEMP para el establecimiento de los coeficientes de actualización de los valores catastrales coordinados con los incrementos legales del tipo de gravamen del IBI, de manera que si los Ayuntamientos optan por una u otra medida no se produzcan diferencias sustanciales. También señaló que el cálculo de la base liquidable del IBI se ha modificado para que, por lo general, no existan pérdidas de recaudación en los municipios con coeficientes de actualización de valores a la baja. Recordó, en fin, que había que ser muy cuidadosos con el plazo de solicitud de la aplicación de los coeficientes, que finaliza para 2014, el 15 de noviembre de 2013.

D. Juan Manuel Ruiz Galdón, Gerente de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Málaga interviene para señalar que el valor catastral es un elemento tributario que afecta, fundamentalmente, a la tributación local, porque recae directamente sobre los vecinos de cada municipio. Los coeficientes de actualización pueden servir para atemperar esa situación, pero debería estudiarse la posibilidad de establecer medidas paliativas para mitigar el impacto tributario que puede existir con los coeficientes al igual que se realiza en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general, de modo que pueda afectar a la base liquidable individual.

Por otra parte, añade, la bajada de valores catastrales mediante la aplicación de coeficientes puede obligar a subir tipos. Eso es difícil de explicar a los ciudadanos, porque la subida tiene una repercusión individual distinta y provoca protestas. Es complicado



gestionar la política fiscal en la actual situación y debe buscarse alguna corrección para cada municipio para acercarse a la realidad de cada uno. Hay otros muchos municipios que están en la misma situación.

D<sup>a</sup>. Belén Navarro Heras señala que la corrección con coeficientes a la baja no debe suponer una pérdida de recaudación en todos los casos, sino que habría que analizarlo en cada caso concreto. Todos los ciudadanos piensan que pagan mucho IBI, pero ello es debido a que los valores de mercado han bajado. Es posible que haya que hacer un esfuerzo de comunicación, para lo que podría aprovecharse el proceso de regularización. Finaliza este punto del orden del día añadiendo que se va a anunciar la propuesta de coeficientes para el año que viene con más antelación, para que cada municipio pueda hacer sus cálculos con antelación, de acuerdo con su situación y necesidades.

**Sexto. Información sobre la situación de la Administración Electrónica en la gestión catastral.** D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup>. Esther Alonso González analiza la notificación electrónica en su tercer año de utilización en los procedimientos de valoración colectiva de carácter general y califica los resultados como muy satisfactorios, dado que se ha llegado al 40,76 por 100 de los titulares y a un 41,75 por 100 de inmuebles, lo que supone un incremento del 2 por 100 con respecto al año anterior. En los procedimientos de valoración colectiva de carácter parcial se ha llegado a un 32,20 por 100 de eficacia. Ello supone la entrega de 382.000 notificaciones con un ahorro conseguido de 1,75 millones de euros. Con estos resultados se consolida la tendencia de ejercicios anteriores y se supera el objetivo, que estaba en el 25 por 100 de notificaciones. El resultado acumulado en estos tres años de notificación electrónica se sitúa en el 35 por 100 de efectividad, con casi 2 millones de notificaciones electrónicas de inmuebles realizadas, casi 10 millones de euros de ahorro y muy poca litigiosidad.

A continuación realiza un análisis de dichos resultados en función del tamaño de los municipios y de su distribución territorial, en función de si la entrega era por comparecencia electrónica o presencial, a través de firma electrónica con certificado electrónico reconocido o a través de clave concertada. Agradece la implicación de las Entidades locales en este proceso, que ha sido muy importante para alcanzar el éxito obtenido. Finalmente añade que el futuro de la notificación electrónica en el ámbito catastral es extenderla al resto de procedimientos individualizados, aunque con las adecuaciones necesarias en el modelo de gestión.

D. Fernando Serrano Martínez repasa en su intervención los diferentes hitos y resultados de la administración electrónica en la gestión catastral: las visitas, consultas y certificados realizados en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro cuya evolución ha sido creciente desde el año 2004 (más de 5 millones de certificaciones en 2012); los expedientes iniciados en la sede por los ciudadanos, que aunque son relativamente escasos, su número se duplica cada año con respecto al año anterior; el intercambio de información con los agentes colaboradores (notarios, registradores, Entidades Locales...) que ha sido el origen de tres cuartas partes de las alteraciones realizadas.

A continuación hizo un repaso de las principales novedades en los sistemas de información catastrales: emisión centralizada y en plazo del Padrón del IBI, con el cálculo del recargo y la mediana a efectos de aplicación del R.D. Ley 20/2011; novedades en los formatos de intercambio; mejoras en el acceso remoto a las aplicaciones de mantenimiento para los colaboradores; nuevos servicios web en la Sede, como la realización consultas históricas, la nueva aplicación de modificación de titularidad, la mejora en la visualización de etapas, expedientes y acuses de recibo, la implantación del documento electrónico para



implantar posteriormente el expediente electrónico, o la integración del sistema de información catastral en la red de oficinas de registro de todas las Administraciones públicas.

Como resultado del incremento de los servicios electrónicos en el ámbito de la gestión catastral en 10 años, la Sede ha evitado tener que atender a 1 millón de contribuyentes al año y se ha reducido drásticamente el número de certificaciones en papel emitidas.

**Séptimo. Avance de resultados de gestión 2013.** D<sup>a</sup>. Cristina Planet Contreras interviene para exponer el avance de los principales resultados de gestión y de seguimiento de actividad, con base en los datos de enero a septiembre de 2013.

Destaca el dato de que ha disminuido la entrada de expedientes, como consecuencia del descenso de la actividad inmobiliaria. Como consecuencia de ello se van reduciendo el número de expedientes que entran (de más de 800.000 expedientes de alta de nueva construcción de urbana, en 2007 y 2008, se ha pasado a algo más de 300.000 en 2012), y se reducen los tiempos de tramitación y el número de expedientes pendientes (reduciéndose de más de 500.000 expedientes pendientes en 2008 a poco más de 100.000 en 2013). La misma tendencia descendente se observa en el total de inscripciones realizadas. Igualmente disminuye el número de certificaciones emitidas por las Gerencias del Catastro (de 711.000 en 2004 a 91.000 en 2013) al mismo tiempo que se incrementan las emitidas a través de la Sede Electrónica (de 904.000 en 2004 a 4.080.000 certificaciones emitidas en 2012). Por último, se reduce la litigiosidad y el número de recursos pendientes.

**Octavo. Información anual sobre el mercado inmobiliario rústico.** D. Luis González-Carpio Fernández expuso los estudios que se están realizando para valorar la riqueza rústica. La importancia de la misma estriba en que supone el 93 por 100 de la superficie total del país, siendo su valor, inversamente, el 7 por 100 del total. El proyecto tiene como objetivo tener un valor de referencia para los bienes inmuebles de naturaleza rústica.

Son varias razones para la valoración de los inmuebles rústicos. Las características económicas son parte de la descripción de los bienes inmuebles, sirve para la ordenación del territorio o la gestión del medio ambiente, es un elemento central en la lucha contra el fraude fiscal si se quiere buscar la justicia tributaria y la distribución equitativa de la asignación de recursos.

Una vez obtenido dicho valor, se podrá decidir la repercusión que haya de tener en los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria, tanto estatales (IRPF, ISD, ITP) como locales (IBI).

El valor catastral actual de los bienes inmuebles rústicos se basa en un sistema de capitalización de rentas que se calculaban y se actualizaban con cuentas analíticas de ingresos y gastos. El problema es que desde 1982 no se han actualizado dichas rentas y ahora ya no es posible, debido a que los cambios en la propiedad rústica han sido muy grandes. Por una parte, las cuentas analíticas no valoraban factores de producción fundamentales hoy en día, como la superficie de las explotaciones, (en estos momentos un porcentaje muy pequeño de explotaciones supone la mayor parte de los ingresos), o como las ayudas agrarias que ascienden a 6.000 millones de euros de ingresos (unos 229€/Ha, lo que supone un 30 por 100 de la renta agraria). Hoy existe un millón de explotaciones agrarias que abarcan 24 millones de hectáreas, sin embargo los impuestos que pagan se reducen al 1,2% de la renta agraria.



El nuevo sistema de valoración que se ha diseñado va a tener en cuenta tres factores básicos:

a) La información del mercado de que dispone el Catastro a través de las transacciones comunicadas por los notarios y registradores de la propiedad, Encuestas de Precios de la Tierra, comprobación de valoraciones de las Comunidades Autónomas a efectos de los impuestos cedidos (ITP, ISD), información de asociaciones agrarias, etc.

b) La propia base de datos catastral, que describe los inmuebles en función de un número importante de variables, lo que permite agrupar y clasificar los inmuebles, y extender las variables de mercado al resto de parcelas análogas.

Sobre dichos datos se va a obtener un valor básico, a través de la definición de ámbitos regionales homogéneos.

c) Variables singulares. El valor básico se individualizará para cada parcela en función de una serie de variables singulares, como son el potencial agrario definido a través de las clases agrológicas, factores de localización, distancia de núcleos urbanos, etc.

El proceso de valoración de los bienes inmuebles rústicos tendrá las garantías de la información fiable sobre el mercado; el conocimiento del territorio y solvencia técnica del personal especializado existentes en las Gerencias del Catastro; la existencia de una metodología única, matemática, objetiva y pública, que dotará de transparencia y seguridad jurídica a todo el proceso; y la coordinación nacional de los valores resultantes. De estos estudios se realizará un Informe Anual del Mercado Inmobiliario. Finalmente expuso unos ejemplos de valoración resultado de las pruebas de valoración realizadas.

### ***Noveno. Ruegos y preguntas.***

D. Enrique Llorca Ayora expone que el importe de la Tasa de Regularización catastral es de 60€, y la sanción inicial a imponer por los expedientes extemporáneos también asciende a 60€, por lo que pregunta si hace falta divulgar estos aspectos entre los ciudadanos para uniformar el proceso o era mejor no decir nada. D<sup>a</sup>. Belén Navarro Heras contestó que había que decir a los contribuyentes que por presentar la declaración no se iba a ahorrar el coste de la Tasa, pero que tampoco convenía disuadir de la presentación de declaraciones, aunque fueran extemporáneas.

D. Enrique Llorca Ayora pregunta si una vez iniciada la regularización, vendría toda la información en un fichero, y añade que sería conveniente establecer una periodicidad de entrega mensual para mejorar la gestión de las liquidaciones correspondientes, a lo que respondió D. Fernando Serrano Martínez que no estaba definida la periodicidad pero que el fichero DOC que contenía esa información se podría emitir cuando se solicitara o fuera necesario, teniendo en cuenta que al final del año hay que estar atento a la posible prescripción de las liquidaciones de ejercicios anteriores.

D. Manuel Cordero Castillo valora positivamente la existencia del Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico, porque es muy importante. Afirma que debería trasladarse ese valor de los inmuebles al IBI de rústica. En ese sentido hay demandas de muchos alcaldes. Por otra parte manifiesta su preocupación porque los tipos de gravamen de rústica suelen ser más elevados que los de urbana y las construcciones rústicas pueden sufrir una carga tributaria mayor que las construcciones urbanas. El Sr. González-Carpio responde que la Dirección General del Catastro es consciente del problema, que los Ayuntamientos



pueden modificar los tipos de gravamen para evitarlo, mientras no sea efectivo el proyecto de valoración del suelo rústico.

D. Juan Manuel Ruiz Galdón agradece a la Dirección General del Catastro el esfuerzo y la sensibilidad que está teniendo para aliviar tensiones en los Ayuntamientos y para mejorar su financiación. Expone que los Aeropuertos producen una gran contaminación acústica, problemas urbanísticos y no tienen una vinculación estrecha con la ciudad, al contrario que los Puertos comerciales, que sí que están dentro de la trama urbana, por ello propone que en los municipios donde existan bienes inmuebles de características especiales dentro de los grupos 1 y 2, aunque no sean muchos, se pudiera realizar un tratamiento diferenciado de estos bienes, a fin de poder gravar de manera diferente a los concesionarios del puerto. D<sup>a</sup>. Belén Navarro Heras respondió que tomaban nota de la propuesta.

D<sup>a</sup> Encarna López López, Secretaria Técnica de Economía y Hacienda del Ayuntamiento de Murcia preguntó si se iba a liquidar la Tasa de Regularización Catastral por la Agencia Estatal de Administración Tributaria en los casos en que sean los propios Ayuntamientos los que puedan tener bienes inmuebles sin regularizar, aunque no tengan que pagar el IBI. D<sup>a</sup> Belén Navarro Heras respondió que el proceso de colaboración en los trabajos previos debe prever esas situaciones cuando se den y evitar con antelación al proceso que se den de alta por el procedimiento de regularización. Hay que tener en cuenta que el objetivo último de la regularización es allegar financiación a los entes locales, lo que no sería compatible con el cobro de una tasa a los ayuntamientos. D<sup>a</sup>. Ana Isabel Mateo Lozano aclara que el problema, cuando se ha detectado en otros municipios, se está solucionan por la vía de la colaboración con el Ayuntamiento.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 11 horas y 20 minutos del día arriba indicado.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
TÉCNICA DE COOPERACIÓN CATASTRAL,

Pablo Puyal Sanz

Vº. Bº.

LA PRESIDENTA DE LA COMISIÓN TÉCNICA  
DE COOPERACIÓN CATASTRAL,

Belén Navarro Heras