

Quijorna, 20 de abril de 2018

Estimado vecino,

El pasado martes día 3 de abril se mantuvo una reunión, entre los técnicos de la Dirección General del Catastro y los técnicos del Ayuntamiento, para valorar la revisión catastral provisional que la Gerencia Regional del Catastro de Madrid ha realizado en nuestro municipio.

Desde un punto de vista teórico, **el valor catastral es un valor administrativo fijado objetivamente para cada bien** en función de una serie de criterios y de componentes. El valor catastral se puede asimilar a la tasación oficial de la vivienda; es decir, el precio que el Ejecutivo estima justo para una vivienda en función, entre otras cosas, de su localización y coste de ejecución.

**¿Qué elementos se tienen en cuenta para determinar el valor catastral de una vivienda?** El Catastro trata objetivamente de fijar el precio tasado de una vivienda, que sin embargo casi siempre está bastante alejado del precio de mercado; generalmente el precio tasado es muy inferior al de mercado, no pudiendo en cualquier caso superar el mismo. A la hora de fijar el precio catastral, la Administración tiene en cuenta los siguientes elementos: **la localización del inmueble, el coste de ejecución de las construcciones, los gastos de producción y beneficios de la promoción y el valor de mercado del suelo.**

Hay que tener en cuenta que **el valor catastral de un inmueble no es fijo** y varía con el paso del tiempo. De hecho, la Administración lleva a cabo revisiones periódicas de todos los inmuebles y tiene en cuenta la actualización o no de estos valores en términos impositivos.

Una de las principales aplicaciones del valor catastral está relacionada con el **Impuesto de Bienes Inmuebles o IBI**, que es un tributo de carácter municipal que grava el hecho de ser propietario de una vivienda. **La base liquidable del IBI hace referencia al valor catastral.**

**Cada ayuntamiento puede aplicar un gravamen, de entre un 0,4% y un 1,1%, sobre este valor catastral para determinar la cuantía final del IBI.** Esto y la propia valoración del suelo y el inmueble ofrecen la cuantía a pagar en cada Impuesto sobre Bienes e Inmuebles.

**La última revisión catastral que se realizó en Quijorna fue en el año 2000.** Los valores catastrales de las parcelas, tanto rústicas como urbanas, estaban desactualizados desde entonces, de tal manera que **el valor catastral de las mismas estaba muy por debajo del precio de mercado.** Los valores catastrales actuales de Quijorna están en torno al 30%, muy por debajo de la media del precio de mercado, quedando con esta actualización regularizado su valor para los próximos 10 años.

**Dicho todo esto, es necesario e importante aclarar varias preguntas de interés para los propietarios de inmuebles como contribuyentes:**

**¿Puedo estar en desacuerdo con los datos de mi valoración catastral y puedo reclamarla?**

**¿De qué manera me va a afectar esta revisión económicamente en mi recibo?**

Para la primera de las preguntas es importante saber que, una vez recibida la notificación por parte del Catastro, donde se detallarán todos los datos de su propiedad y los valores con los que quedará su inmueble, dispone de un plazo legal, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación, para formular las alegaciones y aportar las pruebas que estime convenientes para expresar el desacuerdo con los valores de su propiedad. El escrito podrá presentarse en el registro de la propia Gerencia (calle Guzmán el Bueno, 139), o **en el Ayuntamiento de Quijorna**, donde se



habilitará una oficina de atención al ciudadano desde septiembre a diciembre de este año y donde resolveremos todas sus dudas con respecto a esta revisión. Muy importante es también que la dirección del propietario del inmueble coincida con la dirección fiscal que tiene el organismo del Catastro para las notificaciones, puesto que esto supone una parte fundamental para que les lleguen adecuadamente las comunicaciones.

La segunda de las preguntas, corresponde a la parte en que afecta económicamente esta revisión a su recibo. Es aquí donde el Ayuntamiento ha realizado un trabajo exhaustivo de estudio y análisis de la situación del contribuyente municipal.

**Hemos tomado una medida fiscal muy importante de la que se podrán beneficiar a partir del próximo año 2019 los contribuyentes. Hemos adquirido el compromiso de bajar el tipo impositivo desde el 0,7712 actual, progresivamente durante los próximos 10 años, hasta llegar al 0,50 en el año 2029.** Todo ello, para evitar que esta modificación en la valoración catastral repercuta sobre los vecinos, y que a su vez, no implique un descenso de los ingresos por este concepto para el Ayuntamiento. El objetivo final es beneficiar a los vecinos para aliviar su carga fiscal por uno de los impuestos con mayor carga para todos: el IBI o recibo de la contribución, como es conocido.

El tipo impositivo actual en el IBI urbano es del **0,7712**, con una propuesta total de **recaudación de 892.640,87€ para el Ayuntamiento**. En los datos mostrados a continuación del comparativo provisional puede ver que **para el año 2019 el tipo impositivo sería de 0,717** y una propuesta de **recaudación de 893.472,87€**, viéndose afectados un total de 1.638 contribuyentes que pagarían menos importe en su recibo, es decir el 66,15% de los contribuyentes pagarían menos importe en el recibo del IBI.

Para el año 2020 el tipo impositivo sería de **0,685**, para el 2021 sería de **0,63** y así hasta llegar al tipo impositivo del **0,50 en 2029**.

	AÑO 2019	AÑO 2020	AÑO 2029
TIPO IMPOSITIVO	0,717	0,685	0,50
RECAUDACIÓN MUNICIPAL	893.472,87 €	914.326,69 €	1.022.018,70 €
Nº DE INMUEBLES BENEFICIADOS CON LA BAJADA DE TIPO IMPOSITIVO	85	1.638	1.109

Los aumentos en los valores catastrales son buenos y beneficiosos en el caso de los seguros de hogar. Para contratar el importe del continente de una vivienda, las aseguradoras toman como referencia el valor catastral. En caso de siniestro la indemnización sería en base a este valor; nunca en base al valor real o de venta de un inmueble.

Quedamos a su disposición para aclarar cualquier duda o pregunta que deseen realizarnos.

Reciba un atento saludo,

Florentino Serrano Villena  
Alcalde