

**A LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA**

Sevilla a 10 de noviembre de 2009

**INFORME DEL CONSEJO DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS DE ANDALUCÍA AL PROYECTO DE ORDEN POR LA QUE SE APRUEBAN LOS COEFICIENTES APLICABLES AL VALOR CATASTRAL PARA ESTIMAR EL VALOR REAL DE DETERMINADOS BIENES INMUEBLES URBANOS A EFECTOS DE LA LIQUIDACIÓN DE LOS HECHOS IMPONIBLES DE LOS IMPUESTOS SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS Y SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES, QUE SE DEVENGUEN EN EL AÑO 2010, SE ESTABLECEN LAS REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LOS MISMOS Y SE PUBLICA LA METODOLOGÍA SEGUIDA PARA SU OBTENCIÓN.**

El Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, en ejercicio de la función que le reconoce el Decreto 58/2006 de 14 de marzo de 2006, ante la Consejería de Economía y Hacienda, comparece y como mejor proceda,

**EXPONE**

Que por medio del presente escrito procedemos a evacuar informe respecto del Proyecto de orden por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de liquidación de los hechos imponibles de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones que se devenguen en el año 2009, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención, y ello en base a las siguientes:

**ALEGACIONES**

**Primera.-** Entiende este Consejo que sería conveniente añadir al título de la norma el término “Andalucía” o “en Andalucía”, en cuanto que este es el ámbito territorial de aplicación de la misma.

**Segunda.-** Destacar que se ha omitido en el Preámbulo de la norma que expresamente se mencione el cumplimiento del trámite de audiencia al Consejo de los Consumidores y Usuarios de Andalucía, trámite que por ser preceptivo debería venir reflejado en el texto, haciendo referencia al Decreto regulador de este Consejo, Decreto 58/2006 de 14 de marzo.

**Tercera.-** El Consejo valora de forma positiva la regulación del contenido de esta norma por cuanto que viene a establecer la actualización de los valores que sirven a la Administración para determinar el valor real de las rentas,

productos y bienes, para el efectivo cargo de los tributos correspondientes. En sentido contrario, se valora negativamente la nula receptividad de las alegaciones emitidas por este Consejo, en el informe de fecha 6 de noviembre de 2006, y 4 de noviembre de 2008 sobre el mismo proyecto normativo, lo que nos obliga a mantenerlas en el tiempo.

Así mismo, este Consejo duda en cuanto a la fiabilidad de las fuentes utilizadas para calcular el coeficiente de variación del mercado inmobiliario y para el cálculo del valor medio para cada municipio. En concreto, de las tasaciones hipotecarias en el supuesto de compraventas, así como las operaciones de compraventa elevadas a escritura pública. En todo caso debería de establecer la norma la posibilidad de admitir la prueba en contrario respecto de estos valores.

Debemos tener en cuenta a título de ejemplo que en el periodo actual de crisis económica hay distorsiones que hacen que el precio de mercado sea modificable y en realidad pueden estar ahora por abajo del valor real al contrario de lo que venía ocurriendo en años anteriores que el valor de tasación era superior al valor real.

**Cuarta.-** Este Consejo propone la conveniencia de añadir en el preámbulo de la norma que nos ocupa, una referencia a las ayudas y bonificaciones que en el ámbito autonómico son de aplicación y ello a fin de dar a entender que independientemente de la aprobación de los coeficientes aplicables que regula la norma, existe regulación específica que potencia la exenciones parciales del pago de estos impuestos por motivos de aplicación de medidas sociales.

**Quinta.-** En cuanto al art. 3,3, “Reglas para la aplicación de los coeficientes y efectos”, valoramos positivamente que se haga prevalecer el precio o contraprestación pactada cuando resulte superior al valor declarado o al estimado.

**Sexta.-** En cuanto al contenido de la Disposición Adicional única, “Habilitación para su ejecución”, entendemos que la habilitación debe ir destinada al titular de la Dirección General de Financiación y Tributos y no al Órgano Administrativo en si. Por lo que solicitamos se haga constar que: “Se autoriza al Titular de la Dirección General.....”.

**Séptima.-** Por cuanto respecta a la metodología (Anexo I), este Consejo entiende que deberían de especificarse más ampliamente los mecanismos de obtención del coeficiente de variación del mercado inmobiliario. Sería conveniente que se hiciera hincapié en la norma dejando constancia del lugar en el que vienen publicados, las estadísticas y cuáles son los Departamentos de la Administración del estado y el nombre de la Administración competente.

Por lo expuesto, procede y

**SOLICITAMOS A LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA** que habiendo por presentado este escrito, se digne a admitirlo, y tenga por emitido informe sobre proyecto de Orden por la que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponible de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones que se devenguen en el año 2010, se establecen las reglas para la aplicación de los mismos y se publica la metodología seguida para su obtención, para a tenor del mismo y, si así lo tiene a bien, proceder a incorporar las modificaciones resultantes de las alegaciones expuestas en el presente informe. Por ser todo ello de Justicia que se pide en lugar y fecha arriba indicados.