

LAS ASOCIACIONES DE VECINOS DE SÁMANO INFORMAN:

PARA LA HACIENDA CÁNTABRA LAS PEDANÍAS DE CASTRO-URDIALES SON VILLA MARINERA A EFECTOS DE LIQUIDACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES EN SEGUNDAS TRANSMISIONES.

Las Asociaciones de Vecinos de Sámano hemos podido comprobar cuál es el criterio que la Hacienda Cántabra mantiene a la hora de valorar las viviendas situadas en las pedanías de Castro Urdiales a efectos de liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), que paga el adquirente de la vivienda en segundas transmisiones. Algunos vecinos han recurrido estas valoraciones que sitúan la base de cálculo del impuesto MUY POR ENCIMA del precio real pagado por la vivienda. A pesar de haber agotado toda la vía administrativa, Hacienda –mediante resoluciones tipo que no entran nunca en el fondo del asunto- se mantiene en sus trece. Atención pues, a todos aquellos vecinos que adquieran una vivienda de segunda mano en Montealegre o Helguera. Hacienda les dará a buen seguro una desagradable sorpresa. O si no, háganse ustedes a la idea de que han comprado esa misma vivienda en primera línea de Brazomar o Laredo, o Santander capital para prevenir disgustos. Por cierto, no esperen que alguien venga a tasar sus viviendas para comprobar datos insignificantes como si su calle está asfaltada, si su vivienda se inunda cada vez que llueve o tiene accesibilidad a comunicaciones (transporte público, telefonía, señal de T.V.), servicio de limpieza, si existe saneamiento o agua potable en su domicilio, etc, etc. No, no, ellos deciden el valor de su vivienda desde Santander aplicando una tabla universal e infalible que hace –valga la redundancia- tabla rasa de todos estos nimios detalles puesto que previamente HAN DECIDIDO que nuestras pedanías son Villa Marinera, calificación sólo por debajo de la valoración de algunas zonas residenciales de Santander y el Sardinero.

A continuación explicamos los detalles de un caso concreto y del tratamiento dado por Hacienda.

Nuestro vecino A.M., adquirió su vivienda habitual en Montealegre en el año 2003 (poco antes de la explosión urbanística de este barrio), tratándose de una vivienda de segunda mano en un bloque trifamiliar, con una antigüedad de un año solamente. Hacienda Cántabra le exige un año después una cuota tributaria de 6978€ por estimar que su vivienda valía en el año 2003 unos 72.000 € más aproximadamente de lo que realmente pagó.

Recorrida por nuestro vecino toda la vía administrativa (recursos de reposición alzada, tribunal económico administrativo), estos son los argumentos a los que HACIENDA ha hecho caso omiso:

- 1) Ausencia de motivación jurídica. La valoración que se hace de las viviendas se basa en una HOJA ADJUNTA denominada “Fundamento de la valoración de los bienes urbanos- año 2003.**

En términos generales esta fotocopia carece de cualquier referencia a su origen, trascendencia jurídica o fundamento lo cual, produce claramente indefensión para el administrado.

2) La citada “tabla adjunta” parte en su aplicación de la premisa de que esta vivienda de Montealegre se halla en zona vacacional o villa marinera.

Frente a lo cual nuestro vecino alegó que:

En efecto, Montealegre, pertenece al municipio de Castro Urdiales, constituye un barrio de una de sus nueve pedanías, en concreto la de Sámano, y se halla a 4 km de Castro Urdiales y a 2 de Sámano.

Nuestro vecino no tuvo constancia de que el técnico liquidador hubiera visitado esta zona para realizar su valoración, ya que en caso de haberlo hecho podría haber comprobado que la afirmación de Montealegre como zona rural, está basada no sólo en su aislamiento geográfico de Castro Urdiales sino toda una serie de datos objetivos, fácilmente comprobables que apuntan a una situación general de carencia de infraestructuras básicas, como (a fecha de 2004):

- Carencia de agua potable
- Carencia de red de saneamiento y canalización de aguas pluviales, motivo por el cual el barrio se inunda cada vez que llueve de manera desastrosa. Carencia de cobertura telefonía móvil
- Deficiencias en la recepción de señal de televisión. Existen televisiones generalistas que no se ven. Únicamente se reciben la señal de Tele 5, Antena 3 y la TVE1.
- Evidentemente en materia de telecomunicaciones no existen servicios que en la villa de Castro Urdiales están consolidados como p.ej. Los servidores de televisión y comunicaciones por cable.
- No hay buzón de correos, ni cabina telefónica
- No existe servicio municipal de limpieza. Únicamente se adecentan los caminos una vez al año (en Julio). La recogida de basura se producía a principios de 2003 un día a la semana.
- En materia de transportes desde hace unos meses (Mayo 2004) existe un servicio de autobús que comunica las pedanías con el centro de Castro y que pasa 5 veces al día. Cuando se adquirió la vivienda esto no existía.
- Las redes de telefonía y de suministro eléctrico se hallan obsoletas lo que provoca frecuentes cortes de luz y de teléfono.
- Por supuesto, el barrio carece de cualquier tipo de comercio, centro social, dispensario médico, etc.
- La vivienda en cuestión se encuentra en una calle sin asfaltar y en rodeada de cuadras.

Nuestro vecino consideró que desconocer que todos estos elementos influyen en el precio de la vivienda –a la baja-, era casi temerario y no es propio de la objetividad que debe presidir la actuación de la administración. Es de común conocimiento que de las pedanías de Castro Urdiales., Montealegre es una de las más baratas en cuanto a adquisición de vivienda. Nuestro vecino señalaba que ni entonces, ni ahora, podría haber adquirido un piso de 100 m² (o 202 m² como valora Hacienda) en Castro

Urdiales. Por ello consideramos que la valoración en uno y otro caso no puede estar basada en criterios idénticos.

Además esta consideración de Montealegre como otras pedanías como zona rural aparece reflejada en vigentes Ordenanzas Municipales, como la Ordenanza Fiscal nº1 que establece bonificaciones de las cuotas del Ibi “*[...a favor de bienes inmuebles de naturaleza urbana ubicados en Islares, Cérdigo, Oriñón, Mioño, Lusa, Santullán Otañes, Ontón, SAMANO y Allendelagua. por corresponder a asentamientos de población singularizados por su vinculación o preeminencia de actividades primarias agropecuarias y por disponer de un nivel de servicios de competencia municipal, infraestructuras o equipamientos colectivos inferiores al existente en las áreas o zonas consolidadas del municipio...*

Frente a estos argumentos el órgano que resolvió el recurso de reposición y posteriormente el Tribunal Económico Administrativo – que probablemente desconoce este barrio y desde luego, las circunstancias de carencia de servicios e infraestructuras mínimos señaladas anteriormente- , **se reafirmaron en la proximidad al mar** de este pueblo, y en la abundancia de promociones inmobiliarias muy distantes de la actividad agropecuaria que determina la aplicación de los criterios inherentes a zonas rurales.

3) Respecto a la Superficie, nuestro vecino mantenía otra importante discrepancia:

La vivienda de nuestro vecino contaba con una superficie útil de 52,87 metros en la planta primera y 53,52 en la planta baja. Los 62,39 metros adicionales destinados a semisótano y garaje, fueron considerados por hacienda también como superficie útil de vivienda.

A Hacienda se le argumentó cómo en el Plan General de Ordenación Urbana de Castro Urdiales de 23-12-96 (B.O.C: de 6-6-97) establece en su Título VIII 1.21. que “los sótanos y semisótanos no computarán como superficie edificada cuando se utilicen como almacenes afectos a los uso del edificio en plante baja, trastero o garaje, sin perjuicio de las condiciones particulares de las distintas zonas”.

El que las zonas dedicadas a garaje o semisótano no sean consideradas edificables,- determina en la práctica, que en este tipo de zonas rurales los promotores sean “generosos” a la hora de construir sótanos y garajes. Ahora bien, aunque un semisótano tenga un valor de mercado, resulta cuando menos ilógico que se equipare a efectos de valoración, el m2 de superficie útil de vivienda, con el m2 de superficie útil de semisótano. Además Hacienda aplica un porcentaje de 1,20, con lo cual la superficie estimada total es de 202,54 metros

La injusticia intrínseca de este criterio da lugar a que en términos de valoración estén absolutamente equiparados, una casa adosada en Montealegre de 105 m2 con 63m2 de garaje y sótano, a otra de 202,54 metros útiles en 1º línea de playa en Castro Urdiales o Laredo, o zona residencia de Santander.

CONCLUSIONES

Por tanto, a nuestro vecino se le aplicaron los siguientes criterios “objetivos” para valorar su vivienda:

- **FACTOR DE MERCADO.**

Hacienda le aplica el máximo, eso es 1,4, es decir el mismo que a Santander capital, a zonas vacaciones y villas marítimas. Según nuestro vecino el porcentaje a aplicar debería haber sido 1,0, correspondiente a zonas rurales

- **VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO**

EL valor de repercusión del suelo tratándose de zona rural sería de 180 €/m² y no los 360€/m² aplicables a villas costeras(sólo por debajo del Sardinero y zonas residenciales de Santander), que es lo que hacienda realmente le aplica.

- **SUPERFICIE**

Se equipara la superficie útil de la vivienda con la de trastero, semisótano, garaje, etc, y se le aplica un porcentaje de corrección de 1,20, con lo cual una vivienda adosada de 106 m² útiles, con un garaje de 62,39 m², pasa a convertirse en una vivienda de 202, 54 m² útiles.

Después de agotar toda la vía administrativa y la del recurso contencioso-administrativo a nuestro vecino sólo le queda someterse a un procedimiento pericial, con peritos que habitualmente manejan las mismas tablas, o nombrar abogado y procurador además de peritos y someter la cuestión al Contencioso Administrativo.