



**ASOCIACIÓN DE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DE VIVIENDAS
EN URBANIZACIONES DE MAJADAHONDA**
Ronda de las Sirenas nº 1 28221 MAJADAHONDA
Telef.: 916383994 Fax: 911412853 Web: www.asurmaj.org
E- mail Secretario: llopez@asurmaj.org

ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

En Majadahonda, en el Hotel Majadahonda, (carretera de Boadilla del Monte a Majadahonda, km. 7,300), a las 19,00 horas del día 10 de Diciembre de 2014, se celebra, en segunda convocatoria, la Asamblea General Extraordinaria de la Asociación de Comunidades de Propietarios de Viviendas en Urbanizaciones de Majadahonda, bajo la presidencia de Álvaro Garnica Sainz de los Terreros y actuando como Secretario Luis María López Guilarte.

Asisten los siguientes miembros de la Junta Directiva:

Álvaro Garnica Sainz de los Terreros - Presidente
Guillermo Lucendo Andújar - Vicepresidente
Manuel Martín Varona - Tesorero
Santiago Vergara Martín Vocal
Manuel Morencos Olier - Vocal
José Luis Fernández Peraleda - Vocal
Luis María López Guilarte – Secretario

Excusa su asistencia:

Francisco Javier Campos Rodríguez - Vocal

Y, presentes o representados, los siguientes asociados:

| <u>URBANIZACIÓN</u> | <u>VIVIENDAS</u> | <u>URBANIZACIÓN</u> | <u>VIVIENDAS</u> |
|------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| Atalaya San Cristóbal | 19 | Atenea II | 20 |
| Atenea III | 109 | Baymar | 160 |
| Casas Blancas | 104 | Cerro del Aire | 430 |
| Cervantes II | 36 | Colon 1-2-3 | 118 |
| Colonia Airesol | 100 | Conjunto Guisando | 94 |
| Conjunto Guadarrama | 109 | Conjunto Majadahonda | 88 |
| El Jardín de La Ermita | 134 | El Paular | 306 |
| El Barco | 25 | Granja del Conde | 50 |
| Green Park II | 38 | Herradura II | 30 |
| Herradura V | 48 | Interland | 126 |
| Las Cabañas | 20 | Las Huertas | 540 |
| Las Mimbreras | 192 | Las Norias | 252 |
| Las Terrazas | 25 | Los Arces | 24 |
| Monteclaro | 41 | Monteluxor | 48 |
| Parque Colón | 56 | Pinar del Plantío | 480 |
| Pinnea | 60 | Puerta de Madrid | 160 |
| Señorío de los Pinos | 50 | San Andrés 10 | 32 |
| Santa Lucía 18 | 16 | Virgen de Itzár | 336 |

Es decir: asisten Representantes de 36 Urbanizaciones y Comunidades de Propietarios, que representan el 41,35 % de las 85 asociadas y de 4.649 viviendas, el 58,30 % de las 7.974 que las integran.

Posteriormente se fueron incorporando, como invitados a la Asamblea:

Narciso de Foxá Alfaro - Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Majadahonda.
Carmen Menéndez Rodríguez - Concejales de Hacienda.
Juan Carlos Pérez González - Concejales de Medio Ambiente.
Miguel Ignacio González - Jefe del Gabinete de la Alcaldía.
Laura Nistal Marcos - Concejales de Urbanizaciones.
Javier Caballero López - Concejales de Deportes y Fiestas.

El Presidente declara válidamente constituida la Asamblea y abre la sesión para tratar los puntos que conforman el siguiente

ORDEN DEL DÍA

1.- Saludo y felicitación de Navidad.

El Presidente saluda y da la bienvenida a los asistentes y les desea felicidad en las próximas fiestas de Navidad y para el año 2015.

Informa que, como es habitual en las Asambleas de Diciembre, el Alcalde, Sr. de Foxá, acudirá acompañado de varios concejales, para informar de temas relacionados con el municipio, contestar a las preguntas que le formulen los asociados y, compartir, con todos, unos minutos de charla distendida, al final de la Asamblea.

2.- Informe de Gestión de la Junta Directiva.

Comienza el Presidente recordando que la Asamblea Extraordinaria de Diciembre no tiene por objetivo la aprobación de temas específicos, sino que, básicamente, es para dar alguna información de interés y sobre todo para ceder el protagonismo al Alcalde y a los asociados con el fin de tratar sobre los temas que se consideren de mayor interés.

Detalla que actualmente hay 85 asociados, con 7.974 viviendas. Teniendo en cuenta que en Junio de 2008 –fecha de incorporación de esta Junta Directiva-, el número de asociados era de 68 y el de viviendas 6.074, considera que algo se deberá estar haciendo bien, teniendo en cuenta el incremento, a pesar de la dificultad que supone para la Asociación, la interpretación estricta, por parte de algunos administradores, de la Ley de Protección de Datos que dificulta la actualización de ficheros y la comunicación con Presidentes de urbanizaciones no asociadas. Informa al respecto del envío de un escrito a las urbanizaciones y comunidades no asociadas, invitándolas a incorporarse a ASURMAJ.

Como objetivos básicos para 2015, se pretende continuar con el crecimiento y estar al día en temas que puedan afectar a las Urbanizaciones y Comunidades de Propietarios

Indica que, de la Federación de Municipios y Provincias, han mostrado interés por la Asociación y por estudiar la posibilidad de expandir nuestro modelo a nivel nacional, así como que, desde ayuntamientos cercanos a Majadahonda se ha sugerido la posibilidad de constituir una Federación de Asociaciones de la Zona Noroeste.

Recuerda la reunión mantenida con la Subdirectora General de Energía y Minas de la Comunidad de Madrid sobre Inspección Periódica de Eficiencia Energética de Instalaciones Térmicas en Edificios de Viviendas y de la que hay una detallada información en nuestra web, en la columna "Noticias", de fecha 16-10-2014.

Sobre la adaptación de las instalaciones de antenas colectivas de TDT, recuerda el Presidente que igualmente, hay información, tanto de plazos como de subvenciones, en nuestra web en el monográfico "Antena colectiva TDT".

Sobre temas pendientes relacionados con el Ayuntamiento, las últimas noticias que nos han sido facilitadas son:

- Parque Cerro del Aire.- Aprobado el proyecto. Se ha hecho una modificación en el mismo para, a petición de los vecinos, mantener el lago. Actualmente está en contratación el pliego para la obra, a falta del informe del interventor. Previsión de inicio de las obras: Febrero o Marzo de 2015, con una duración prevista de ejecución de seis meses.
- Modificación del contrato de recogida de residuos y limpieza para atender a Los Satélites y Rozas Martín. - En marcha el próximo 1 de Enero.
- Nuevo contrato de zonas verdes.- Firmado en Octubre. VALORIZA se ha hecho cargo de las zonas verdes que antes llevaba CICLO y, a partir del 1 de Enero, se hará cargo también de zonas que ahora atiende la brigada municipal, con lo que ésta quedará libre para atender otros espacios y mejorará la situación general. Además, con el nuevo contrato, la empresa asume el desbroce de parcelas municipales y la jardinería de Pinar del Plantío y Roza Martín.
- Roza Martín.- A punto de acabar el parque lineal que tenía la obligación de hacer el urbanizador y que mantendrá, a partir del 1 de Enero, el Ayuntamiento.
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).- El Presidente hace una amplia y detallada exposición sobre el tema y los acontecimientos de las últimas fechas. Dada su imprescindible extensión, adjuntamos su contenido como anexo al acta.

3.- Intervención del Sr. Alcalde de Majadahonda.

El Presidente da la bienvenida al Alcalde y concejales que le acompañan y les agradece su presencia y disposición, como cada año, para tratar de los temas que los asociados consideren oportuno, así como para contestar a las preguntas que se le formulen, cediéndole para ello la palabra.

El Sr. de Foxá agradece la invitación y la bienvenida, saluda a los asistentes y expresa su satisfacción por estar presente en la Asamblea, poder participar en la misma y contestar a todas las preguntas que se le formulen lo cual, por otra parte, considera una obligación como Alcalde, abriendo, sin más preámbulos, el coloquio.

4.- Ruegos y Preguntas

Se produjeron en éste apartado las siguientes intervenciones:

MONTECLARO.- Acerca del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).-

Pregunta por las actuaciones que se van a realizar o se están realizando, desde un punto de vista práctico, en relación con la ponencia de valores catastrales y los últimos acontecimientos sobre el particular.

Comienza el Alcalde indicando que considera injusto que paguen distinto importe, propietarios de viviendas iguales, por el hecho de haber presentado o no reclamación.

Informa de que ha mantenido varias reuniones con la Directora General del Catastro del Ministerio de Hacienda y con el Gerente de Madrid sobre el tema y opina que es muy posible que los nuevos valores que establezca el catastro para los reclamantes individuales con sentencia favorable, sean iguales o muy parecidos a los actuales, dado que los que se aplican están muy por debajo de los

valores reales. Ha solicitado por escrito que los que finalmente se apliquen, sean válidos para todos, con independencia de haber presentado o no reclamación.

Recuerda que los valores catastrales fijados para Majadahonda en el año 2007, en vigor desde 2008 y por 10 años, lo fueron en el peor momento, con valores de mercado muy altos y que dichos valores no sólo se aplican por Hacienda para calcular el IBI, sino también a otros efectos, como el IRPF.

Recuerda que una cosa es el IBI y otra los impuestos que deben pagar los ciudadanos. Considera firmemente que cuantos menos impuestos se paguen, mejor, pero que la decisión de subirlos o bajarlos no se toma de manera arbitraria, sino en función del criterio del modelo de ciudad que quiere la mayoría de los ciudadanos y de la situación financiera en cada momento. Lo que sí deben hacer los ciudadanos es exigir el máximo rigor y transparencia en los gastos, para evitar los superfluos.

Finalmente indica que, caso de producirse una bajada de los valores catastrales y, por tanto, ver reducidos los ingresos, para mantener el modelo de ciudad deseado por la mayoría, y evitar el deterioro de los servicios, y una vez apurada la reducción de gastos no imprescindibles, se vería obligado a subir los tipos, acción que sí es potestativa municipal y no la de modificar los valores catastrales.

MANCOMUNIDAD CERRO DEL AIRE.- Sobre reducción de gastos municipales, seguridad y delincuencia.-

Sobre la reducción de gastos informa el Alcalde que es su política desde que asumió la alcaldía en 2005. Que desde entonces todos los años ha habido superávit y que en la actualidad, los ingresos y los gastos están equilibrados. Considera que la política que se sigue es la adecuada y que, aún continuando, en lo posible, con la reducción de gastos, de forzarla, se vería perjudicada la calidad de los servicios, ya que es muy difícil reducir el listón sin que se resienta la ciudad.

Aclara que hay que distinguir entre gastos corrientes e inversiones, ya que los primeros se pagan con los impuestos, mientras que las inversiones se vienen realizando con dinero procedente, en gran parte, "del ladrillo" y de la venta de parcelas, poniendo como ejemplo la reciente remodelación del Parque de Colón por un montante de 700.000 euros.

Sobre la seguridad, indica el Alcalde que, sin caer en la autocomplacencia, considera que Majadahonda es una ciudad segura. En la última reunión de la Junta Local de Seguridad se informó de que, en 2014, los delitos han disminuido el 12%, si bien puede cuestionarse si eso es mucho o poco. Otra cosa es lo que se llama seguridad subjetiva, que consiste en que, cuando una banda asalta unas viviendas en una zona, lo cual se produce de manera puntual, la sensación que se tiene en el entorno es de inseguridad, pero no puede extenderse a la totalidad del municipio, inseguridad que desaparece cuando lo hace la banda de delincuentes, bien porque suelen tener una gran movilidad o porque se les detiene.

Está muy contento con la Guardia Civil. Afirma tener en Majadahonda la mayor dotación de toda España dedicada a ese tipo de actuaciones, gracias, en gran parte, a haberles cedido unas instalaciones que les decidieron a instalarse aquí, con lo que dejamos de depender de Las Rozas. En cuanto a la policía local, informa de que las relaciones están mejorando.

LAS NORIAS.- IBI.- Aclaración sobre la actuación de una asociación vecinal y sobre los plazos para reclamar.

Responde el Alcalde que no pretende, en la Asamblea de ASURMAJ, politizar el tema, pero considera que la citada asociación sí está actuando con fines partidistas y que, con sus comunicados, ha podido producirse alarma social y confusión a muchos ciudadanos, sobre todo en cuanto a los plazos para la presentación de reclamaciones, ya que, informa, se ha producido una primera sentencia no admitiendo la reclamación por extemporánea. No obstante, considera que cada ciudadano es libre, lógicamente, de proceder de la manera que considere conveniente y

que, con la carta enviada a los ciudadanos, lo que ha pretendido es explicar correctamente la situación.

VIRGEN DE ITZIAR.- Peticiones anteriores relativas a: aparcamiento, viales públicos, valla, zonas verdes de propiedad municipal, etc.

Reconocen avances e informan de una reunión mantenida con el concejal Sr. Carnevali, con buena sintonía, pero están a la espera de una reunión con el Alcalde a fin de tratar los temas de forma unitaria y llegar a una solución consensuada.

El Alcalde se compromete a convocarles para ello una vez pasadas las fiestas navideñas y de Reyes y está seguro que podrán llegar a un entendimiento.

EL PINAR DEL PLANTÍO.- Sobre los impuestos y la calidad de los servicios.-

Estarían encantados de que bajaran los impuestos, pero no si ello conlleva aparejada disminución de la calidad de los mismos o la desaparición de alguno. Consideran que Majadahonda está en cabeza de toda la zona circundante en cuando a modelo de ciudad, que la mejora producida en los últimos años es espectacular y que no debemos perderla.

El Alcalde agradece su opinión e indica que el modelo de ciudad que tenemos es el que ha hecho venir a mucha gente a vivir en Majadahonda, porque les gusta. Aclara que si fuera alcalde de otra ciudad su modelo sería posiblemente distinto ya que todo el mundo no quiere vivir de la misma manera. Nuestro modelo, el que quiere la gran mayoría de los 70.000 vecinos, es el que estamos manteniendo durante los últimos diez años, a pesar de errores del Ayuntamiento, de la crisis, de temas políticos o de la corrupción. No pueden decir lo mismo en poblaciones cercanas, muy parecidas en otros aspectos a la nuestra, pero que no han sido capaces de mantener el modelo que se propusieron hace unos años.

GUADARRAMA.- Situación Remodelación Parque Cerro del Aire, acciones a realizar, comienzo de las obras y plazo de ejecución.

El Sr. Foxá recuerda que hay un plan de remodelación de parques que ya se ha realizado en los de La Laguna, Ferrenvaros, Colón, etc, quedando pendiente el del Cerro del Aire y que se va a construir uno nuevo en los Negrillos, en la zona del Parque Ferial.

Sobre el del Cerro del Aire indica que se pretende iniciar las obras en Febrero o Marzo próximos, retirando todas las instalaciones actuales (minigolf, góndolas, zona infantil, etc), ganando una gran extensión para parque propiamente dicho, en la zona frontal. Ya está hecho el proyecto, el cual contempla la construcción de una zona infantil más amplia, diáfana, que, como se está viendo en el Parque Colón, se convertirá en zona de uso muy familiar. Se mantiene el lago, procediéndose a su limpieza y no se repondrá el frontón que se quitó por razones de seguridad, ambas cosas a petición de los vecinos. Ofrece a quien esté interesado poder ver el proyecto, poniéndose en contacto con la concejalía de Medio Ambiente, Jardines y Limpieza.

PUERTA DE MADRID sobre posibilidad de que la zona infantil del Parque Colón pueda tener sombra.-

Indica que la zona infantil es muy amplia y muy bonita, pero que en épocas de calor, los juegos e instalaciones se calientan en exceso haciendo difícil su uso.

Reconoce el Alcalde que eso puede ser así, pero que es muy difícil evitarlo, dado que no se pueden plantar árboles en las zonas infantiles, fundamentalmente por razones de seguridad y recordando que no se ha quitado ni un solo árbol del parque, sino únicamente algunas arizónicas.

BAYMAR- Pregunta sobre la situación del proyecto de tren o metro a Majadahonda y hace una invitación al Alcalde para que visite su urbanización..

El Alcalde acepta de inmediato la -invitación, que agradece, y asegura que les visitará lo antes posible, recordando que, en sus ratos de ocio, suele desplazarse por las diversas zonas del municipio.

En cuanto al Metro, únicamente da su opinión, pues no puede estar seguro de lo que se vaya a hacer. Cree que es la solución idónea a uno de los principales problemas de Majadahonda: el transporte a Madrid. Recuerda que es un proyecto de hace 8 años, Una parte la pagaba Fomento y otra parte la Comunidad de Madrid. Es competencia de la Comunidad, lo cual no quiere decir que el Alcalde no esté recordando muy a menudo el tema y presionando para que se lleve a efecto. En ésta legislatura ha tenido reuniones con Rafael Catalá, entonces Secretario de Estado de Infraestructuras y con la Comunidad de Madrid y le informaron de que el proyecto estaba parado. Con la crisis, Fomento empezó a descartar proyectos de forma permanente, lo que no ha sucedido con el del tren a Majadahonda, que únicamente ha quedado pospuesto. Cree que tampoco tienen dinero para la próxima legislatura. En la Comunidad de Madrid el tema es muy parecido, tienen más interés porque la Presidenta en su momento lo prometió. En su opinión el tema no está "muerto", Es muy importante para la zona noroeste y existen posibilidades de que se haga en la próxima legislatura, pero no está seguro de ello. Si es Alcalde en la próxima legislatura, seguirá luchando por conseguirlo.

COLONIA AIRESOL.- Pregunta por las obras que se están haciendo en el Punto Limpio.

El Alcalde explica que son como consecuencia de los problemas que están causando personas que se colocan en la entrada, las cuales, además de presionar para que se les entreguen algunos de los objetos que se van a depositar en el interior, producen molestias de diferente tipo, impropias de una zona residencial. Es difícil evitar su presencia y la actuación de la policía municipal es muy limitada, pues no están haciendo algo que pueda ser considerado ilegal.

Se celebró una reunión con representantes de los vecinos de la zona, en la que participó ASURMAJ, barajándose varias alternativas. Se acordó, como solución más sencilla, clausurar la entrada actual y abrir la nueva en la carretera de El Plantío, en la que no hay espacio para que se instalen y continúen con su actividad y donde la policía puede controlarlos con más facilidad. De no dar resultado, se procederá el traslado de las instalaciones a una zona no residencial.

LOS ARCES.- Plantea dos temas: Errores en su Plan Personalizado de Impuestos y problemática de postes en las aceras de la calle Doctor Bastos.-

En relación con el primero (IBI +garaje + vado), les indicaron en el Ayuntamiento que hay un error en los cálculos iniciales y que les están cobrando de más, teniendo en éste momento un saldo a su favor de unos 300 euros pero que no se les devuelve el dinero porque "*los cálculos no se van realizando año a año*".

En cuanto a las aceras de la calle Dr. Bastos expone el problema que representa la estrechez de las mismas y la existencia de postes para cables de telefonía, que dificultan considerablemente el paso de las personas con minusvalía, solicitando una solución por quien corresponda, que posiblemente sea Telefónica

En relación con el primer tema, el Alcalde pide a la concejal de Hacienda, Carmen Menéndez aclare la situación, explicando ésta que el problema es un desfase de 2 meses entre el pago del impuesto y la aplicación del ingreso al Ayuntamiento de las cantidades recaudadas. El Alcalde, entendiéndolo no queda suficientemente justificada la situación, encarga a la concejal que encuentre la manera de solucionar el problema a la mayor brevedad posible, ya que no se puede cobrar de más, por un error municipal, sin proceder con rapidez a la regularización y que se interesará personalmente por la solución.

.Sobre el segundo tema, el Alcalde le da la razón, pero indica que el entramado urbano está así, que es un problema extendido por muchos puntos del municipio y que a él, naturalmente, le gustaría mucho que se solucionara, que está intentando se quiten los muchos postes que hay en distintos puntos, pero que el Ayuntamiento no puede hacerlo, el único que puede hacerlo es Telefónica y cuando les pide que lo hagan, le contestan que de acuerdo, pero que lo pague el Ayuntamiento, pues ellos no tienen obligación. El Alcalde aclara que, aunque el tema no sea responsabilidad del Ayuntamiento, él, que comparte la necesidad de resolverlo, tiene la obligación, como Alcalde, de intentarlo, lo mismo que otros problemas que existen y que no son de responsabilidad municipal. Por otra parte, tampoco se pueden llevar a cabo trabajos que supongan coste para el Ayuntamiento que deban ser sufragados por terceros, porque no lo permitiría la Intervención municipal. No obstante, se ocupará de éste tema de manera puntual por si hubiera alguna persona con minusvalía que se está viendo perjudicada.

PINAR DEL PLANTÍO.- Plan de Pagos Personalizado.-

Pregunta por qué el pago bancario mensual de impuestos mediante el citado Plan, con el que, en su opinión, se adelanta dinero al Ayuntamiento, no tiene el descuento del 3% que se hace a los que no se acogen al mismo y lo pagan de una vez, a finales de Octubre.

El Alcalde responde que no es conocedor de que se haga así y, de hacerse, de los motivos que lo justifiquen, por lo que se enterará y les informará de la situación. De cualquier manera indica que la decisión de cobrar el impuesto a finales de año, y no al principio, es del Ayuntamiento y que, sin embargo, los gastos de la ciudad se producen a partir del 1 de Enero de cada año.

CONJUNTO MAJADAHONDA.- Sobre el IBI.- Solicita aclaración sobre la valoración catastral en relación con el valor de mercado y sobre la repercusión en los reclamantes a los que se ha dado la razón.

El Alcalde aclara que hasta ahora, el catastro no había perdido ningún pleito porque a los valores catastrales les aplicaba un coeficiente reductor del orden del 50% y había un margen muy amplio que compensaba posibles errores. Ahora el margen debe estar en torno al 30% del valor de mercado. De cualquier manera, la causa única de perder los pleitos ahora, es porque no se ha documentado suficientemente el incremento producido.

Recuerda que hace aproximadamente año y medio, desde el Ayuntamiento se pidió al Catastro se bajaran los valores catastrales para Majadahonda y que efectivamente bajaron el 27%, lo que puede comprobarse en la valoración que figura en el recibo de 2014 en relación al de 2013.

Por último indica que, como consecuencia de los recursos ganados individualmente, el Catastro deberá fijar unos nuevos valores catastrales que podrán ser iguales, mayores o menores que los que se fijaron para Majadahonda en 2007 (el momento peor posible por las elevados precios de mercado de las viviendas), aplicables a partir de 2008 y con validez durante 10 años. Reconoce que el importe del recibo de 2014 representa un incremento aproximado del 100% sobre el de 2007.

MANCOMUNIDAD CERRO DEL AIRE.- Sobre arizónicas y setos en general que invaden las aceras.-

Pregunta si se le piensa dar alguna solución, al menos a las más problemáticas.

Responde el Alcalde reconociendo que así ocurre y que la tardanza en su resolución se debe a que hay que seguir un proceso, largo y garantista legalmente, que obliga, tras el requerimiento, a esperar unos plazos que los afectados agotan o ignoran. En el segundo caso el Ayuntamiento puede proceder de forma sustitutoria, pasando posteriormente el cargo a los infractores y es lo que está en marcha en algunos casos.

VIRGEN DE ITXIAR.- Badenes en las calles del municipio.- Expresa su queja por considerar que no se ajustan a las dimensiones de la Ley de Seguridad Vial.

Reconoce el Alcalde que en algunos casos es así, pero que ya se han modificado algunos y que los nuevos ya están cumpliendo la normativa, a pesar de que la Ley no obliga a ello en las vías urbanas, sino únicamente en las interurbanas. Asegura que Majadahonda tiene los niveles de siniestralidad vial más bajos de toda la zona y que los badenes y reductores de velocidad instalados contribuyen a ello, pues obligan a adecuar la velocidad a las señales de tráfico instaladas.

Antes de dar por terminada la Asamblea. El Presidente de la Asociación solicita del Alcalde una mejora en la comunicación hacia el exterior, de los temas que afectan a los ciudadanos en general y de forma especial a las Urbanizaciones y Comunidades de Propietarios, lo que puede hacerse, entre otras vías, contando con ASURMAJ. Indica que él ha reconocido, en la apertura de la Asamblea fallos en el mismo sentido, que tratará de corregir.

El Alcalde admite que seguramente se hacen cosas mal, pero que no está muy de acuerdo en que ese haya sido el caso en el revuelo producido por el tema del IBI. Tema muy sensible por tener una connotación económica y que se encauzó adecuadamente por el Ayuntamiento al conocerse el fallo de las dos primeras sentencias al Catastro favorables a los reclamantes. Inmediatamente se escribió al Catastro solicitando una nueva Ponencia para igualar a todos los propietarios, hubieran o no reclamado y no debiera haber pasado nada más.

Pero no fue así. Explica que es muy fácil manipular a la gente en cuestiones de dinero y que hubo una determinada asociación que lo hizo. Si alguien dice que les van a devolver parte del dinero del IBI si hacen lo que les indican, la gente quiere creerlo, pero la realidad es que estaban siendo manipulados, porque no es verdad y ello llevó a crear alarma social.

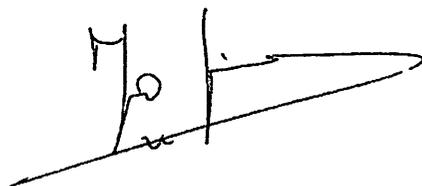
Finalmente el Alcalde lamenta que a ello hayan colaborado algunas urbanizaciones, porque sin preguntar en el Ayuntamiento, han colocado el papel de esa asociación o ese partido político en todos los ascensores de la urbanización. Incluso ha habido algún presidente de urbanización y algún administrador que han colaborado en el envío de escritos al Ayuntamiento, sin preguntar si era verdad lo que se prometía. Insiste en que es muy fácil manipular a la gente en cuestiones de dinero y concluye agradeciendo a la Junta Directiva de ASURMAJ su comportamiento y apoyo en todos los temas relacionados con el municipio y en éste de forma muy especial.

Y sin más asuntos que tratar, se da por finalizada la Asamblea a las 21,45 horas, pasando los asistentes a tomar una copa de vino español.

Majadahonda, 10 de Diciembre de 2014.



El Secretario
Luis María López Guilarte



El Presidente
Álvaro Garnica Sainz de los Terreros

ANEXO

Con relación a las últimas noticias que se han dado en nuestra ciudad con respecto a diversas sentencias emitidas por el TSJM sobre el IBI, el Presidente informa ampliamente sobre este asunto y que a continuación de forma resumida se expone:

1º.- Que no es cierto que la ASURMAJ haya estado ausente de esta situación, ya que es en septiembre de 2014 cuando se toma contacto con el Ayuntamiento a la vista de la publicación de la Orden HAP/1750/2014, de 29 de septiembre, por la que se publica los coeficientes de actualización de valores catastrales de una serie de Municipios entre ellos Pozuelo y Las Rozas. Al no figurar Majadahonda, se solicitó al Ayuntamiento una serie de documentación aclaratoria y una reunión al respecto. Esta reunión se produjo el 20 de noviembre de 2014 y en ella se informó de que Majadahonda ya tenía aprobada una actualización de coeficientes de valores catastrales del 0,73 con efectos 1 de enero de 2014 (rebaja de un 27%).

Igualmente nos informan que debido a la modificación de los artículos 68 y 69 de la Ley Reguladora de las Haciendas locales a efectos del IBI, la rebaja no es del todo efectiva, ya que estas normas establecen que si la actualización produjera un decremento de la base imponible de los inmuebles, se tomara como valor base la base liquidable del último año anterior a la actualización, dejando, en la práctica, sin efecto real la rebaja del valor catastral.

Que para paliar esta situación, el Alcalde ha determinado que se baje el tipo impositivo desde el 0,48 al 0,44, por lo que aunque se mantenga la base liquidable del impuesto, al bajar el tipo impositivo, en la práctica se reduce el importe del recibo del IBI en el 2014 en un 10% de media. Se recuerda que sobre el tipo impositivo, la Ley Reguladora de las Haciendas Locales no permite bajarlo del 0,40 (ni ser superior al 1,10), por lo que el margen que el Alcalde tiene para seguir bajando el tipo y, consecuentemente el recibo, es muy escaso. En consecuencia es más que probable que en el futuro el recibo se congele, salvo que se apliquen unos nuevos valores catastrales como valor base, aunque esta situación sólo es posible con autorización del Ministerio de Hacienda (Dirección General del Catastro).

2º.- Por lo que se refiere a la emisión de, entre otras, las sentencias del TSJM 12/2014 de 15 de enero y 158/2014 de 19 de febrero, que establecen la nulidad de los valores catastrales de los recurrentes, se debe hacer constar lo siguiente ante la confusión que se ha creado al respecto:

- a) Los motivos objeto del recurso han sido la nulidad de la ponencia de valores catastrales para Majadahonda, la nulidad del estudio de mercado a incluir en la ponencia de valores y, como consecuencia de todo ello, la nulidad de los valores catastrales notificados a los interesados con efectos 1 de enero de 2008.
- b) El valor catastral de los inmuebles se determina objetivamente en función de los datos que sobre los mismos existen en el Catastro, y se integra por la suma de los valores del suelo más los valores de la construcción. El valor catastral va a venir determinado por la aplicación de la correspondiente Ponencia de valores y ésta, a su vez, vendrá determinada por la aplicación de las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, recogidas en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio.

La Ponencia de valores es el documento que se forma con los criterios, los módulos de valoración, el planeamiento urbanístico y los demás elementos que sean precisos para fijar de forma individualizada los valores catastrales en un municipio determinado. Lo que debe de quedar claro es que las Ponencias no determinan valores concretos de inmuebles, sino que sólo fijan los valores genéricos del suelo y de las construcciones y los coeficientes correctores que se utilizarán para valorar cada inmueble. Esto es, las Ponencias de valores no fijan valores sino criterios de aplicación.

Sobre la nulidad de la Ponencia de valores, el Tribunal desestima el recurso y declara cumplidos todos los trámites legales oportunos, por lo que la ponencia de valores es válida a todos los efectos.

- c) En lo que se refiere a la alegación referida a la ausencia o insuficiencia del preceptivo estudio de mercado, las ponencias de valores se acompañarán, en documento separado, de los análisis y las conclusiones de los estudios de mercado y de los resultados obtenidos por aplicación de los mismos a un número suficiente de fincas, al objeto de comprobar la relación de los valores catastrales con los valores de mercado. En la información recogida en Majadahonda de los Notarios y Registradores, el citado documento hace referencia a la recepción de 1.034 transacciones para vivienda colectiva y 162 para vivienda unifamiliar. En cuanto a la información recogida de testigos obtenidos en campo, el documento hace referencia a 50 transacciones para vivienda familiar y 147 para vivienda colectiva.

Con todo ello, se viene a establecer unos valores de oferta, por polígono, tanto mínimos, máximos y medios. Tal número de muestras, en principio, a juicio del Tribunal debe considerarse suficiente a los fines pretendidos con el estudio de mercado.

En consecuencia sobre la nulidad del estudio de mercado, el Tribunal desestima el recurso y declara cumplidos todos los trámites legales oportunos, por lo que el estudio de mercado realizado es válido a todos los efectos.

- d) Finalmente en lo que se refiere a los concretos valores catastrales de los inmuebles de los recurrentes, se declara la nulidad de los mismos, como consecuencia de que el acto administrativo por el que se les comunica dichos valores (como al resto de los ciudadanos de Majadahonda), carece de la motivación suficiente de cómo se ha aplicado la ponencia de valores a sus concretas valoraciones catastrales.

El Tribunal trae a colación la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de noviembre de 2011, que siguiendo la doctrina expuesta en la Sentencia de dicho Alto Tribunal de 23 de mayo de 2005, nos recuerda que:

" El deber de motivación de los actos administrativos que establece el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que se enmarca en el deber de la Administración de servir con objetividad los intereses generales y de actuar con sometimiento pleno a la Ley y al Derecho que impone el artículo 103 de la Constitución, se traduce en la exigencia de que los actos administrativos contengan una referencia precisa y concreta de los hechos y de los fundamentos de derecho que para el órgano administrativo que dicta la resolución han sido relevantes, que permita conocer al administrado la razón fáctica y jurídica de la decisión administrativa, posibilitando el control judicial por la tribunales de lo contencioso-administrativo."

Concluye el Tribunal que en el expediente administrativo falta toda justificación del por qué los valores de repercusión y/o unitarios son los ofrecidos y consignados en la Ponencia de valores y no cualesquiera otros, superiores o inferiores a aquéllos.

Por tanto, acoge la pretensión del recurrente, declarando la nulidad de los valores catastrales de los bienes inmuebles a que se contrae el presente recurso, propiedad del recurrente, por lo que los efectos de la presente Sentencia deben contraerse a las concretas valoraciones catastrales impugnadas.

3º.- Que a la vista de todo lo anterior cabe concluir, a nuestro juicio, lo siguiente:

- a) Que las sentencias declaran nulos los valores individuales y concretos de los recurrentes sin que se pueda extender a otros casos sus efectos.
- b) Que los recurrentes tan sólo han obtenido que sus valores catastrales se retrotraigan al valor de 2007 provisionalmente, pero hasta que se dicten los nuevos valores debidamente motivados, ya que la ponencia de valores es válida a todos los efectos. En definitiva no es cierto que se vayan a beneficiar permanentemente, sino hasta que se regularice la situación, que lo más lógico es que sea con la emisión de unos nuevos valores similares al del resto de su misma condición. En este sentido, el Ayuntamiento nos ha informado que ha solicitado al Catastro que dicte los nuevos valores.
- c) Que hoy no cabe entablar recurso alguno sobre los valores catastrales, si no se hizo en tiempo y forma en el año 2008, fecha de entrada en vigor de los mismos. Por ello cualquier intento al respecto es estéril y solo llevaría a gastar dinero en un recurso que sería rechazado automáticamente por extemporáneo.
- d) Que cabe solicitar, en base a lo previsto en el art. 110 de la LJCA que posibilita a los ciudadanos y en materia tributaria, acogerse al contenido y efectos de una sentencia judicial si entiende que se da idéntica situación jurídica que los favorecidos por el fallo judicial. **Esta solicitud debe dirigirse ante el mismo Tribunal que sentenció dentro de del plazo de un año desde que se notificó la sentencia.** Para el caso que nos ocupa el plazo sería, aproximadamente, febrero de 2015. Hay que tener en cuenta que se tiene conocimiento de que se están produciendo nuevas sentencias en el mismo sentido para otros recurrentes que lo hicieron en el 2008 y en plazo, por lo que el año de plazo para esta solicitud sería desde la notificación de la última sentencia a la que nos acogiéramos en su caso.
- e) Que no es competencia del Ayuntamiento la determinación de los valores catastrales y que tan sólo puede impulsar una petición para que el Catastro revise los valores catastrales de Majadahonda, hecho que se ha producido en el 2014. No obstante, el Alcalde ha cursado una carta al Gerente Regional del Catastro de Madrid, para que proceda a revisar los valores catastrales de los vecinos de Majadahonda, teniendo en cuenta las sentencias dictadas por el TSJM y comentadas anteriormente. A estos efectos el movimiento ciudadano cursando masivamente solicitudes al catastro para que se le apliquen el contenido de las sentencias anteriores, carece de valor jurídico alguno, aunque sí pueden servir como presión indirecta para que el Catastro de oficio revise los valores catastrales y aplique las correspondientes rebajas a los mismos.

+++++