



## UN ATRACO A MANO ARMADA

**Una vez más el PP engaña a los vecinos y sube los impuestos, en este caso a través de la contribución urbana**

**Cerca de cuatro mil viviendas unifamiliares del municipio más cerca de 10.000 viviendas de protección oficial van a tener que pagar una mayor cantidad de dinero por este impuesto**

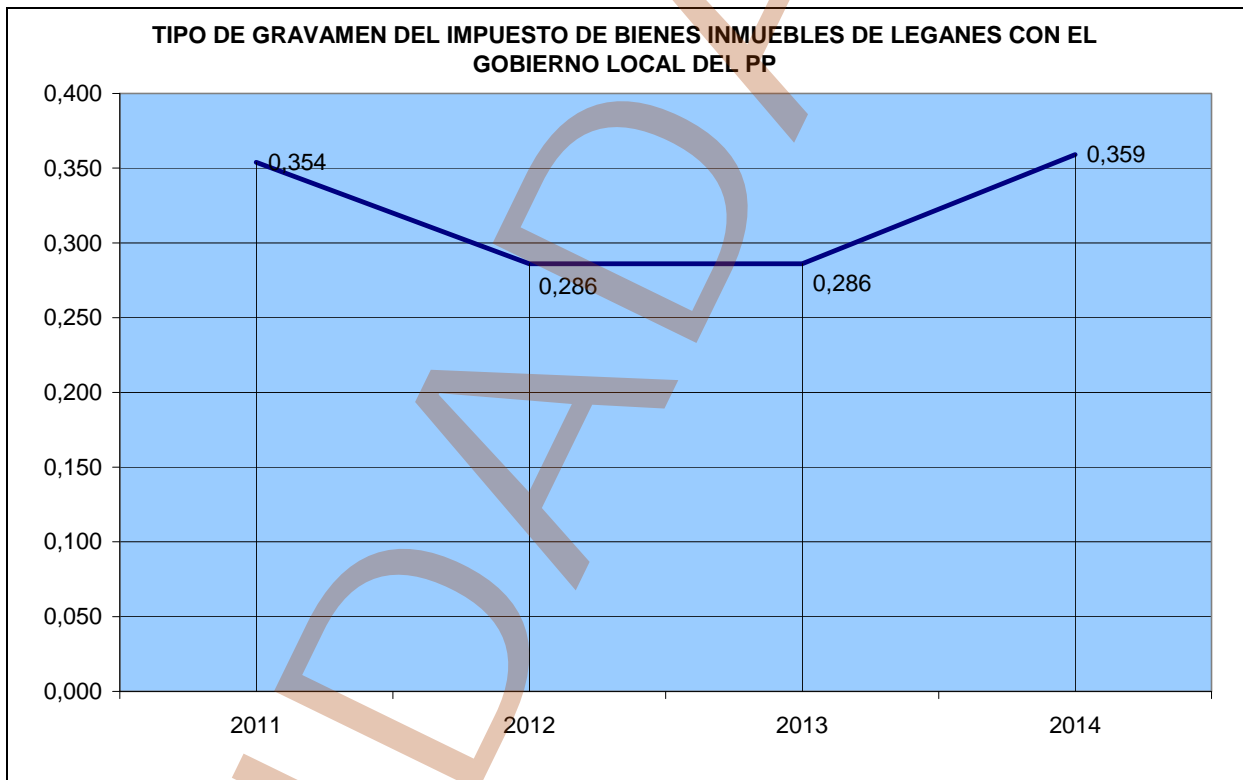
**En mayo de 2014 el 20% de las familias (36.000 vecinos) se van a encontrar una sorpresa al pagar la contribución urbana (IBI), al tener que abonar un 20% más, a pesar de que el valor de la vivienda en Leganés se ha devaluado un 46% y el valor del suelo un 61%, según datos del ministerio de Fomento**

Hace unas semanas todos los propietarios de vivienda de Leganés recibimos en nuestros hogares una carta de la Gerencia del Catastro mediante la cual se dejaba constancia de la revisión del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Esta revisión no era necesaria puesto que la última valoración de los inmuebles del municipio se realizó en el año 2008 y según la normativa que regula este impuesto tienen que pasar diez años antes de volver a efectuar una valoración de los inmuebles del municipio. Por tanto la nueva valoración catastral ha tenido un afán

recaudatorio exclusivamente, propiciado por el alcalde del PP de Leganés en su afán recaudatorio, contraviniendo los discursos oficiales de la bajada de impuestos.

Fruto de ello tenemos que a las cerca de cuatro mil viviendas unifamiliares del municipio más las cerca de 10.000 viviendas de protección oficial van a tener que pagar una mayor cantidad de dinero por este impuesto, es decir el 20% de las familias (36.000 vecinos) de Leganés en mayo de 2014 pagaran una cuarta parte más por el recibo del IBI. Mientras tanto, al resto de los ciudadanos se les ha rebajado este impuesto municipal. Con ellos el ayuntamiento de Leganés estaría conculcando la Constitución al tratar desigualmente a los vecinos del municipio.



No sabemos el criterio utilizado para que a unos vecinos se les rebaje el valor del suelo, el valor de construcción y, por ende, el valor catastral de sus viviendas y a otros –sin ningún criterio objetivo les ocurra que esos tres valores (del suelo, de construcción y el catastral), se vean alterados considerablemente con el consiguiente aumento del impuesto que se ve incrementado aún más por la subida

del tipo impositivo aprobado por el Pleno Municipal con el asentimiento de todos los grupos municipales (PP-PSOE-ULEG-IU).

## **El PP de Leganés sube los impuestos**

En este caso concreto del tipo impositivo ha pasado de un 0,286% en el año 2013 a un 0,359% que será aplicado el próximo año, habiendo repercutido esta subida impositiva en un 25,52%. Por tanto el año que viene (2014) por este impuesto pagaremos una cuarta parte más que en el presente año cuando el IPC se situará – según estadísticas oficiales- en torno al 1,5-1,8%. Es decir, NUESTRO IMPUESTO SE MULTIPLICARA POR CATORCE en la cuantía que debemos aportar a las arcas municipales. Con lo cual, una vez más, el PP sube los impuestos.

Si todos debemos sostener con nuestros impuestos los servicios que presta el ayuntamiento, no es de recibo que a unos vecinos se les rebaje el recibo del IBI para 2014 y a otros se les incremente éste de forma considerable sin ningún criterio objetivo. Vaya aquí por delante que no nos negamos a pagar este impuesto pero con criterios equitativos para todos los ciudadanos. No entendemos que habiendo bajado los precios de la vivienda en el mercado inmobiliario a consecuencia de la actual crisis económica y por la ruptura de la burbuja inmobiliaria, los propietarios de 13.910 viviendas vean incrementado el valor catastral de aquellas.

Nuestra argumentación se va a solidificar en las estadísticas oficiales que se dan a conocer por el ministerio de Fomento y por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, ambos en manos del gobierno de derechas. Por tanto, sin ninguna trampa estadística, incluso reproducimos los gráficos que se pueden encontrar en estas fuentes.

Hemos tomando como base de todas las comparaciones estadísticas que vamos a efectuar el año 2008, fecha de referencia de la última valoración catastral de los inmuebles urbanos de Leganés que ha regido para aplicar el tipo impositivo aplicado por el ayuntamiento durante el último quinquenio. Cabe manifestar que según la ley,

las valoraciones catastrales tienen una vigencia de 10 años, por tanto no correspondía una nueva valoración catastral en Leganés hasta el año 2018; pero en la mitad de esta vigencia (año 2013) y a petición del ayuntamiento gobernado por el PP, la Oficina del Catastro –dependiente del ministerio de Hacienda- ha valorado nuestros inmuebles urbanos con el propósito de acercarlos a los precios de mercado, bajándolos en unos casos e inexplicablemente subiéndolos en otros. A ello se suma que el PP de Leganés ha subido el tipo impositivo –con el visto bueno de los grupos de la oposición municipal- un 25%, desvirtuando la realidad inmobiliaria local. Tomamos, de igual forma, el año 2013 fecha en la se han revisado los valores catastrales del municipio.

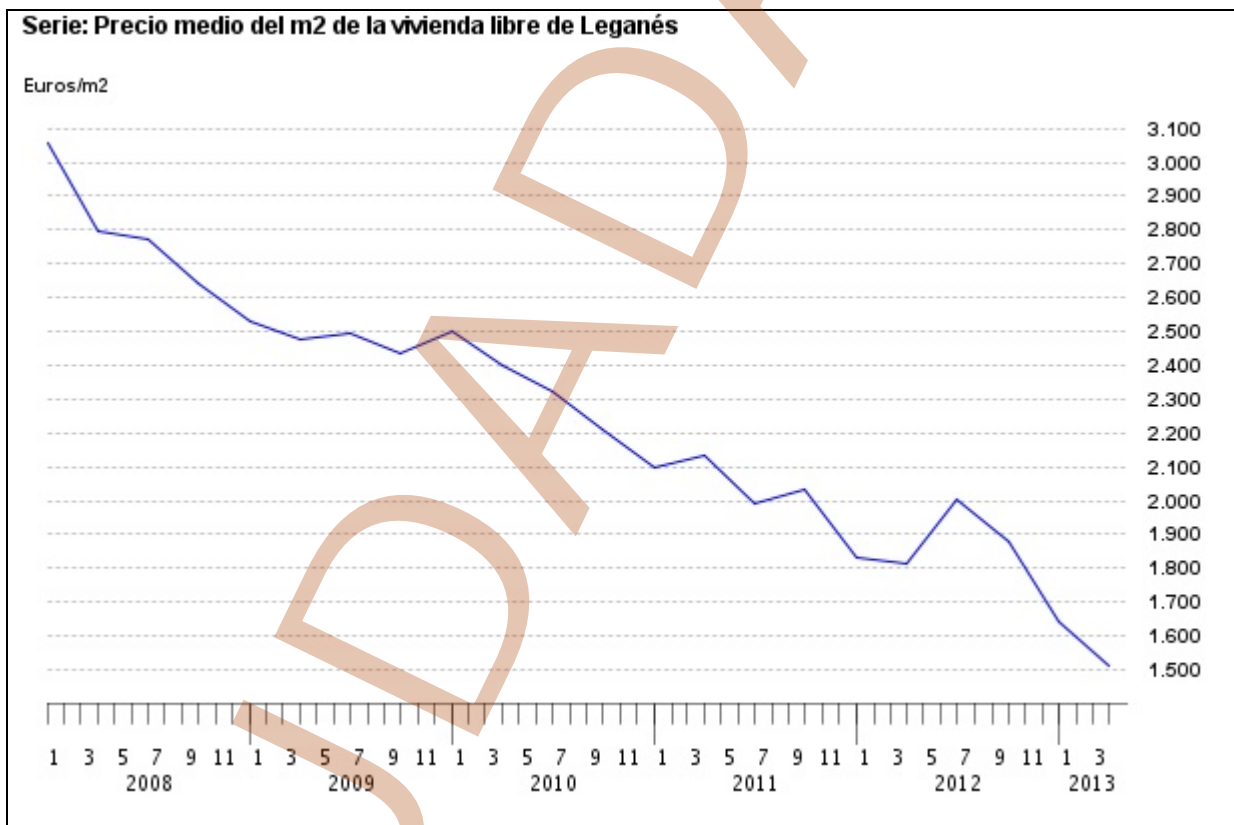
### **Un breve recordatorio de la burbuja inmobiliaria**

A comienzos de 1997 se sitúa el inicio de un largo ciclo alcista de los precios de la vivienda en España, en la Comunidad de Madrid y en nuestro municipio, que se prolongará hasta finales de 2007. Fueron más de diez años continuados de crecimiento de precios que atravesaron distintas etapas. La que nos interesa es la concerniente al periodo 2008-2013, para su comparación con la vigencia de la anterior revisión catastral llevada a cabo en el año 2008. Este año ya mostró los primeros signos negativos en los precios de la vivienda, con algunas tasas trimestrales que reflejaban un verdadero descenso de los precios tanto en España como en la Comunidad de Madrid y, consecuentemente, en Leganés.

La burbuja inmobiliaria también explotó en Leganés al seguir los mismos parámetros que a nivel estatal. En la ciudad de Leganés el metro cuadrado de vivienda libre fue descendiendo paulatinamente a medida que han ido transcurriendo los años. En concreto descendió durante el año 2008 un 13,5%. Esta realidad quedó claramente consolidada durante el año 2009 en la que se pasó, en breve espacio de tiempo, de suaves descensos a bajadas de precios de la vivienda progresivamente más intensas en términos interanuales, finalizando el año con un descenso del 3,60%. Durante el año 2010 siguió acentuándose la tendencia bajista en el precio de las viviendas en Leganés, acumulando descensos interanuales superiores con el paso

de los trimestres. De hecho dicho año ya cerró con un ajuste cercano a los dos dígitos (11,6%). (Ver cuadro y gráfico adjuntos)

En el año 2011 se mantuvo el intenso ritmo descendente de la vivienda del municipio, presentando los primeros ajustes interanuales de dos dígitos. De hecho el año cerró con una bajada del 3%. El año 2012 fue el que mayor intensidad ha presentado la serie histórica de precios de los inmuebles urbanos de la ciudad, sobre todo en el primer semestre, llegando a reducciones interanuales por encima del 13%. Sin duda se trata del mayor ajuste de precios de la vivienda que se recuerda, una tendencia bajista en los precios que se mantiene en los primeros seis meses del presente año, con variaciones interanuales del 10 y 17 por ciento.



**Fuente: Estadística del Precio de la Vivienda (Base 2005). Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. Ministerio de Fomento.**

Actualmente los actuales niveles de precios de la vivienda se sitúan próximos a los alcanzados a finales del año 2001. Por tanto, a pesar de la intensa reducción de pre-

cios, el ajuste ha recortado una parte de la subida del ciclo alcista, pero todavía queda recorrido para compensar los once años consecutivos de ascenso, ya que el descenso del precio de la vivienda en la ciudad ha sido del 45,97% en el periodo transcurrido entre el segundo trimestre de 2013 y el segundo trimestre de 2008, según cuadro adjunto.

<b>Precio medio del m2 de la vivienda libre de Leganés</b>				
		Dato	T1_1	T1_4
		Euros/m2	%	%
2008	1º trimestre	3.058,20		
	2º trimestre	2.795,10	-8,60	
	3º trimestre	2.771,20	-0,90	
	4º trimestre	2.643,20	-4,60	
2009	1º trimestre	2.528,70	-4,30	-17,30
	2º trimestre	2.478,70	-2,00	-11,30
	3º trimestre	2.497,00	0,70	-9,90
	4º trimestre	2.437,80	-2,40	-7,80
2010	1º trimestre	2.501,00	2,60	-1,10
	2º trimestre	2.397,50	-4,10	-3,30
	3º trimestre	2.322,60	-3,10	-7,00
	4º trimestre	2.210,30	-4,80	-9,30
2011	1º trimestre	2.097,50	-5,10	-16,10
	2º trimestre	2.135,50	1,80	-10,90
	3º trimestre	1.991,50	-6,70	-14,30
	4º trimestre	2.034,80	2,20	-7,90
2012	1º trimestre	1.831,40	-10,00	-12,70
	2º trimestre	1.812,20	-1,00	-15,10
	3º trimestre	2.003,10	10,50	0,60
	4º trimestre	1.877,50	-6,30	-7,70
2013	1º trimestre	1.642,10	-12,50	-10,30
	2º trimestre	1.510,00	-8,00	-16,70
<b>Tasa de variación 2º T 2013/ 2º T 2008= -1.285,10€</b>				<b>-45,97</b>
<b>T1_1: Tasa de variación sobre el periodo anterior</b>				
<b>T1_4: Tasa de variación sobre igual periodo del año anterior</b>				
<b>Fuente: Estadística del Precio de la Vivienda (Base 2005).</b>				
<b>Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas</b>				
<b>Ministerio de Fomento.</b>				



**Unidad: Euros / m2**

**Fuente: Estadísticas de Precios de Vivienda (Base 2005). Secretaria de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. Ministerio de Fomento. Ámbito: Comunidad de Madrid**

Concretamente en la Comunidad de Madrid –no existen datos para Leganés- desde el punto máximo, situado en el cuarto trimestre de 2007 (máximo histórico en el precio de la vivienda en la Región), al segundo trimestre de 2013, los precios han descendido con respecto a dicho punto máximo un 96%. En diez años de burbuja inmobiliaria (desde el cuarto trimestre de 1997 al cuarto trimestre de 2007) los precios de la vivienda en la Comunidad de Madrid se incrementaron en un 182%. En consecuencia, de mantenerse el escenario macroeconómico, a los precios de la vivienda todavía les queda un importante recorrido bajista en los próximos años, porque descontando la subida del IPC durante este periodo, las viviendas aún se cotizan un 35% por encima de su valor.

Pues bien, a pesar del vertiginoso descenso del precio de la vivienda, la Oficina del Catastro ha incrementado el precio de 13.910 viviendas, a pesar del descenso de

ésta en un 47%. A ello se suma la subida aprobada por el Pleno Municipal por todos los grupos municipales del tipo de gravamen del IBI en un 25%. Consecuencia de todo ello que catorce mil familias tendrán que abonar a las arcas municipales un recibo de contribución un 28% más elevado, cuando al resto de las viviendas se les ha rebajado sustancialmente los precios inmobiliarios acercándolos a la realidad de los precios inmobiliarios en la ciudad.

### **El valor del suelo en Leganés ha descendido un 61% en el último quinquenio**

A este descenso del precio del metro cuadrado de la vivienda se ha unido la bajada en el precio del suelo urbano en Leganés. Tomando como base las estadísticas oficiales, y centrándonos en el valor del metro cuadrado de suelo urbano en los municipios de más de 50.000 habitantes, tenemos que éste se ha desvalorizado un 61% en el transcurso de los últimos cinco años, al pasar de 1.066,90€ el metro cuadrado en el año 2008 a 395,40€ en el presente año, disminuyendo en este quinquenio 612 euros, según se puede comprobar en el cuadro adjunto.

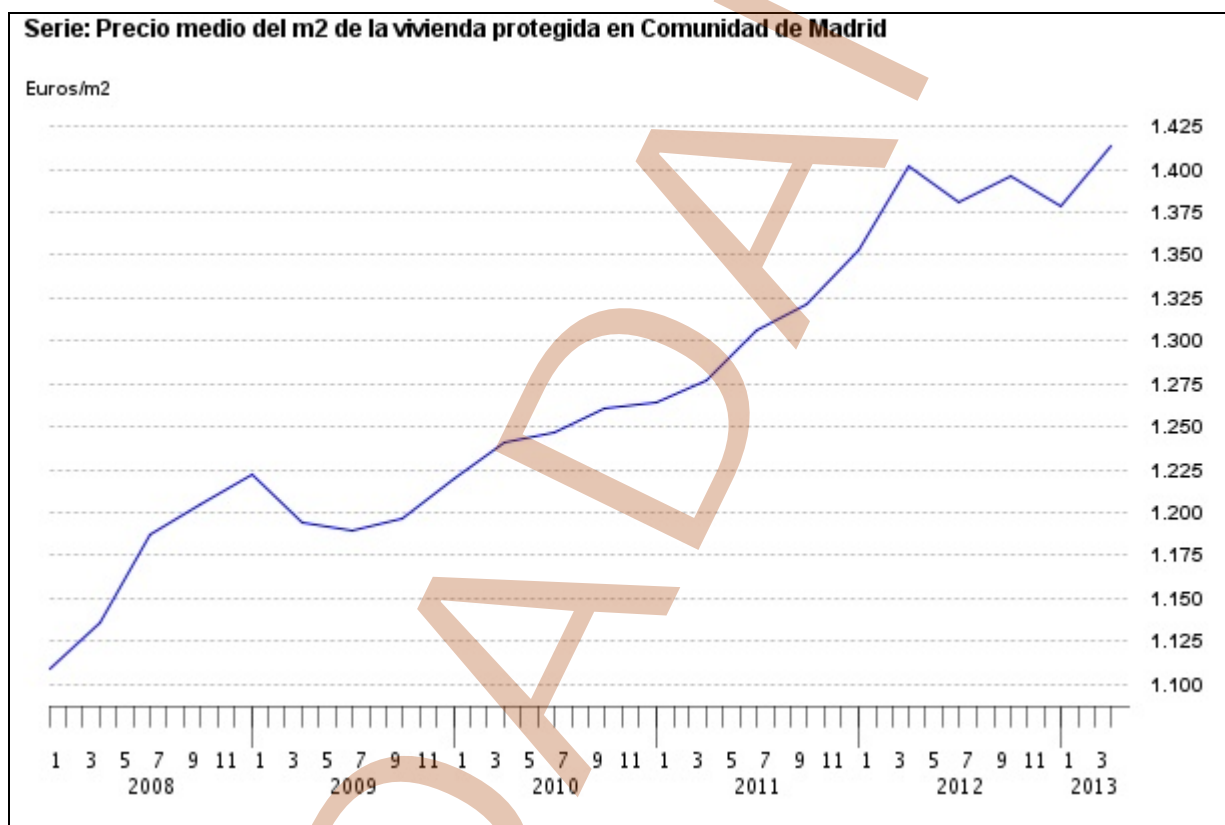
<b>Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano en municipios de más de 50.000 habitantes</b>				
	2º T 2008	2º T 2013	Tasa de variacion	%
En municipios con más de 50.000 hab.	1.006,90	395,40	611,50	60,73
En la Comunidad de Madrid	518,50	271,40	247,10	47,66
<b>Fuente: Estadística del Precio de la Vivienda (Base 2005).</b>				
<b>Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. Ministerio de Fomento.</b>				

Para concluir hay que manifestar que el incremento del valor catastral de determinadas viviendas de la localidad no tiene sentido estadístico, aunque sí un objetivo recaudatorio puesto que como hemos demostrado el valor de las viviendas libres de la ciudad se ha devaluado un 46% en el transcurso del último quinquenio (2008-2013), al igual que el valor del suelo en un 61% durante el mismo periodo.



## La vivienda protegida sí ha experimentado un aumento en el precio del metro cuadrado

Según datos oficiales el precio de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid –no existen datos sobre Leganés- si ha subido considerablemente desde el año 2008, cifrándose ésta en un 24,51% en los últimos cinco años como se puede comprobar en el cuadro y gráfico adjunto.



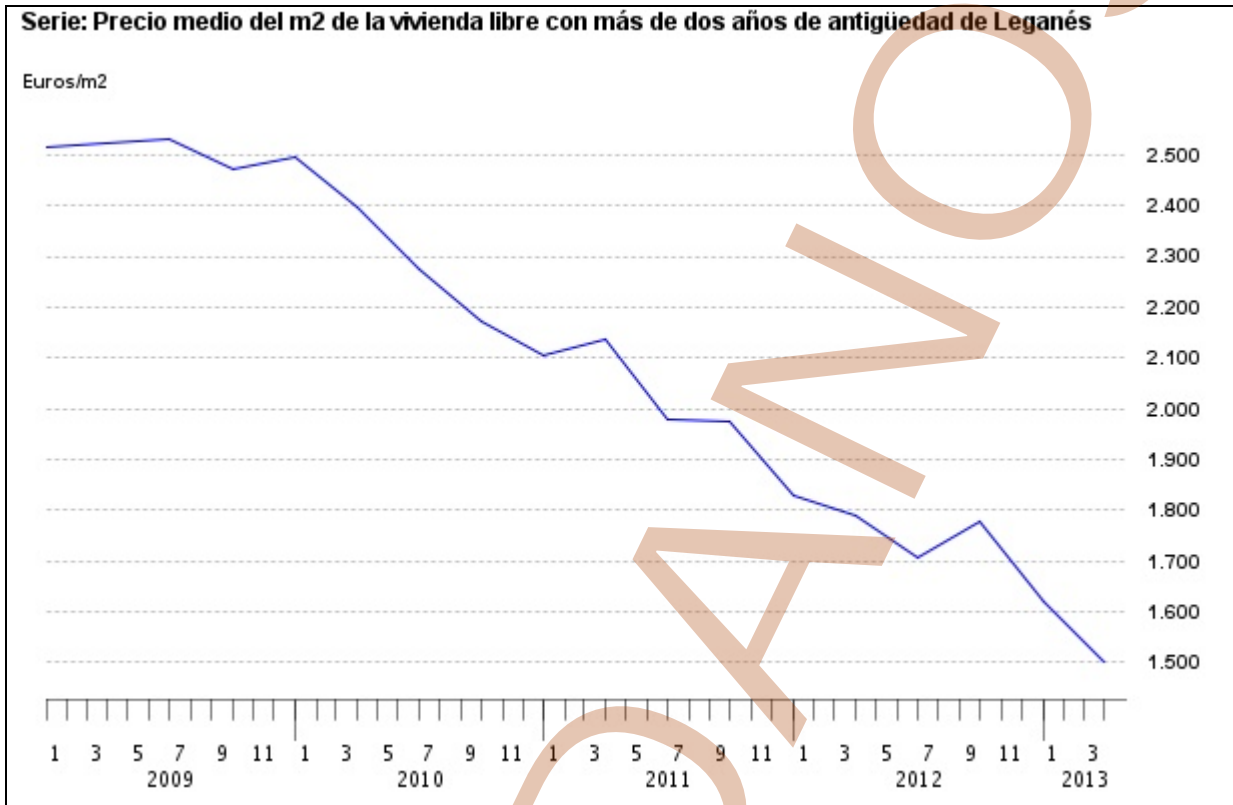
Fuente: Estadística del Precio de la Vivienda (Base 2005). Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. Ministerio de Fomento.

<b>Precio medio del m2 de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid</b>				
		Dato	T1_1	T1_4
		Euros/m2	%	%
2008	1º trimestre	1.108,60		
	2º trimestre	1.135,60	2,40	
	3º trimestre	1.187,50	4,60	
	4º trimestre	1.204,60	1,40	
2009	1º trimestre	1.221,90	1,40	10,20
	2º trimestre	1.193,70	-2,30	5,10
	3º trimestre	1.189,10	-0,40	0,10
	4º trimestre	1.196,10	0,60	-0,70
2010	1º trimestre	1.219,40	1,90	-0,20
	2º trimestre	1.241,30	1,80	4,00
	3º trimestre	1.246,50	0,40	4,80
	4º trimestre	1.261,00	1,20	5,40
2011	1º trimestre	1.264,00	0,20	3,70
	2º trimestre	1.277,20	1,00	2,90
	3º trimestre	1.306,00	2,30	4,80
	4º trimestre	1.321,10	1,20	4,80
2012	1º trimestre	1.352,80	2,40	7,00
	2º trimestre	1.401,30	3,60	9,70
	3º trimestre	1.381,20	-1,40	5,80
	4º trimestre	1.395,70	1,00	5,60
2013	1º trimestre	1.378,90	-1,20	1,90
	2º trimestre	1.413,90	2,50	0,90
<b>Tasa de variación 2º T 2013/ 2º T 2008= +278,30€</b>			<b>24,51</b>	
<b>T1_1: Tasa de variación sobre el periodo anterior</b>				
<b>T1_4: Tasa de variación sobre igual periodo del año anterior</b>				
<b>Fuente: Estadística del Precio de la Vivienda (Base 2005).</b>				
<b>Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas</b>				
<b>Ministerio de Fomento.</b>				

## ANEXO: OTROS GRAFICOS



Fuente: Estadística del Precio de la Vivienda (Base 2005). Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. Ministerio de Fomento.



Fuente: Estadística del Precio de la Vivienda (Base 2005). Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas. Ministerio de Fomento.

**LEGANES, 25 DE SEPTIEMBRE DE 2013**