

“NO HACE FALTA SUBIR EL IBI...”

CARMEN FEMENIA-RIBERA

... Habrá primero que cobrárselo a quien no lo ha pagado nunca.

Y justo en estos días en que se está debatiendo sobre el pago del IBI a la Iglesia. Lo primero es lo primero, revisemos lo que queda pendiente; y luego, si hace falta, ya se sube al resto y se cambian las leyes correspondientes.

En la época que estamos sufriendo, continuamente nos estamos quejando, y con razón, de que al final, con esta crisis, estamos pagando los que siempre hemos cumplido regularmente. Siempre hemos pagado nuestros impuestos, y además, nos los suben.

En la calle el ciudadano se indigna y exclama “primero que paguen los que no han pagado nunca”. Si después de esto al ciudadano se le suben los impuestos, lo asume con más resignación; al final nos apretamos todos el cinturón, al menos, por igual.

Por ello, con el tema del IBI y el Catastro hay que hacer algo. En estos momentos de gravísima crisis inmobiliaria, tras el pago de multitud de licencias urbanísticas a los Ayuntamientos; y sin las nuevas construcciones, lo único que queda son las tasas municipales. Continuamente se pueden ver en los periódicos anuncios sobre las subidas de las tasas de basura, alcantarillado, etc... de un Ayuntamiento u otro. Pero..., el impuesto que realmente repercute más en las arcas municipales es el IBI.

Y ante este panorama, se plantea esta pregunta ¿por dónde se puede “rascar”? Y aquí, puedo asegurar que, antes que todo, no hay que subir el IBI, sino primero cobrarlo a aquel que nunca lo ha pagado. Muchos somos conscientes de la existencia de obras que se han realizado sin la correspondiente licencia, y que aún no están regularizadas; y en estos casos los propietarios piensan “algún día me “pillará” Catastro con una de esas fotografía que hace desde un avión, y me “tocará” pagar, pero... mientras no llegue...”. Y cuando llegue... ¡resignación! se esperaba un día u otro. Incluso están los casos en que, por ejemplo, no se declara una herencia para evitar el pago, esperando a que prescriba.

En estos momentos, lo que es Catastro como institución (es decir la Dirección General del Catastro delegada en Gerencias en las distintas provincias españolas) no creo que tenga los suficientes recursos para contratar muchos vuelos fotogramétricos para actualizar el Catastro. Ni tampoco muchos Ayuntamientos. Creo que nos espera una época con pocas fotografías aéreas.

En este aspecto quiero hacer un inciso hablando de un reciente informe según la perspectiva defensor del pueblo sobre “La realidad catastral en España” (como institución) en donde se destaca la falta de medios y recursos de los que dispone para realizar la labor que se le encomienda. El Catastro es una fuente de ingresos fundamental en los Ayuntamientos; y en estos momentos, de una grave crisis económica ¿por qué no se destina más dinero para su buena gestión?, repercutiría con creces en las arcas del Estado. Esto es ya bien conocido en multitud de países iberoamericanos, en plena creación y actualización catastral; en donde, incluso, el Banco Mundial aporta gran parte del dinero para ello, ya que el Catastro se considera un pilar básico de la economía del país y una base de datos fundamental para el desarrollo del territorio. Del mismo modo en muchos países anglosajones esto ya lo tenían muy claro desde hace muchos años, y este tema ni se plantea.

Pero... ¿Por qué los Ayuntamientos no controlan todas aquellas construcciones no declaradas en Catastro?, si se hicieran los números se darían cuenta de que realmente es una fuente de ingresos considerable. Y esto, bien pueden asegurarlo esos Ayuntamientos que si que se han dado cuenta.

La propia Dirección de Catastro dispone de las herramientas necesarias para detectar incidencias (desde huertos solares, pasando por balsas de riego, piscinas,...). Pero, a pesar del volumen de omisiones detectadas, no dispone del personal suficiente para realizar las inspecciones correspondientes; labor que bien podrían ayudar a desempeñar los Ayuntamientos si conocieran la trascendencia de esta tarea.

Recuerdo hace unos dos años, el caso de un Ayuntamiento en donde el Arquitecto municipal me comentaba que habían contratado un vuelo para actualizar el Catastro; y bien decía “ahora, es nuestra única fuente de ingresos”, bien que ya lo sabían.

En otro caso, un compañero, Ingeniero en Topografía de otro Ayuntamiento, me comentaba el tema de que su municipio se enorgullecía, y con razón, de ser el que menos cobraba de IBI de la zona. Pero, el día que decidieron subirlo, al pueblo le faltó poco para lanzarse a la calle y manifestarse en contra. Realmente, de lo que aquí se habla es de regularizar todas las construcciones que no tributan, no de subir el impuesto; llegando en este caso concreto a unas 3000 omisiones catastrales (piscinas, ampliaciones, casetas de riego, paellers,...). Incluso, aquellas que están en suelo protegido deberían destruirse. Como he comentado antes, no es lo mismo subir el IBI que cobrarlo a aquel que ya lo esperaba, porque no lo había pagado nunca antes.

Así que tenemos el caso de los Ayuntamientos “con buena vista”, que ya están regularizando las nuevas altas o modificaciones catastrales, y los que aún no lo han hecho.

Si que puedo decir que no es lo mismo actualizar todo el Catastro (que cuesta más trabajo y dinero; y que realmente es lo que se debería hacer, pero en estos momentos muchos Ayuntamientos, y el propio Catastro, no tienen los medios suficientes para ello) que dar de alta todas aquellas omisiones catastrales. A las que me refiero son las construcciones, fundamentalmente urbanas, que son las que tributan más y que pueden ayudar a salvar las arcas municipales. Eso sí, en aquellos municipios en donde existan, pero normalmente coinciden con los que, con el “boom inmobiliario” más licencias urbanísticas habían cobrado.

Puedo asegurar que la inversión inicial para la detección de estas omisiones se amortiza con los resultados obtenidos. Podemos encontrar empresas dedicadas a ello para los Ayuntamientos, incluso a la propia Diputación, y a muchos profesionales en temas de Catastro. Los Ingenieros Técnicos en Topografía tienen en sus manos los conocimientos y los medios necesarios para localizar estas alteraciones; y además realizar toda la gestión cartográfica y catastral para regularizar esta información en la correspondiente Gerencia provincial del Catastro. De hecho, el cuerpo de Topógrafos del Instituto Geográfico se creó para hacer Catastro; en sus inicios, en el año 1870, el propio Instituto Geográfico Catastral / Estadístico (actualmente conocido como Instituto Geográfico Nacional) y el cuerpo de Topógrafos nacieron para realizar la cartografía catastral española, y localizar todas aquellas parcelas que no tributaban o lo hacían en parte; sin un plano continuo del territorio era imposible detectarlas.

Además, algo fundamental que no hay que olvidar en este tema es la “prescripción del impuesto”, es decir, lo que uno debe pagar caduca. El IBI se paga año a año, y se puede pedir su pago con efecto retroactivo, pero llega un momento en que, aunque se detecte que la construcción a dar de alta tiene 10 años y no ha pagado el impuesto, no se puede pedir el IBI de todos estos últimos 10 años, sino solo de unos pocos. Así que... ¿a qué se espera? Se está perdiendo dinero, y nunca más se va a poder recuperar.

Hasta ahora he hablado del Ayuntamiento, y ahora me gustaría hacerlo para los propietarios con algún pago pendiente de IBI. Seguro que en algunos municipios les suena lo que voy contando, ya que a estos propietarios ya les ha llegado una carta, bien del Ayuntamiento o del Catastro, notificándole que deben regularizar su situación cuanto antes. O bien dar de alta la obra nueva, o actualizar una ampliación o el paellero o piscina que no aparecía; incluso, en algunos casos, regularizar el uso del local (aquellos que en principio era un almacén ha pasado a ser una vivienda, y no tributa lo mismo),...

Si está en esta situación y esta carta aún no ha llegado, tal vez, muy pronto la tenga en el buzón; eso sí, si el Ayuntamiento es “espabilado”. Así que... ya pueden empezar a preparar los papeles, y sobre todo a ahorrar; ya que tras la actualización viene el cobro de lo que quedaba pendiente. Ahora es una época de “rebuscar en el fondo de los cajones” (tanto en los Ayuntamientos, como por los ciudadanos). Además, si una vez notificado, no lo declara actuando de mala fe, puede llevarle al pago de una multa de hasta 6000 euros.

Aprovecho, para decir a aquellos pocos que habían podido ahorrar algo más; si hay que actualizar su Catastro, también podrían aprovechar la gestión para “arreglar” la información en la Notaría y en el Registro de la Propiedad; en estos momentos hay que tener muy claro lo que es de cada uno y hasta donde llega; es decir delimitar la propiedad y tenerlo todo “atado y bien atado”. Y si tienen problemas en esta gestión, tanto catastral como de delimitación de la propiedad, también pueden recurrir a los Técnicos para ayudarles.

Y diciendo esto termino...

- A los Ayuntamientos... no hay que esperar más, se está perdiendo dinero sino se actúa ya. Y me consta que muchos ya lo están haciendo.
- A los ciudadanos... a ahorrar y preparar la información para regularizar y pagar lo que tenía pendiente del IBI.
- Y sobre todo al Gobierno... más inversión en Catastro, es base fundamental de la economía y del buen desarrollo del territorio.

Carmen Femenia-Ribera

Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geodesia y Fotogrametría. Universidad Politécnica de Valencia

Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía

<http://planosypropiedad.com>

Imágenes obtenidas de la Sede Electrónica del Catastro (<http://www.sedecatastro.gob.es>). Cartografía catastral sobre ortofotos del SIGPAC. Este es un municipio de la provincia de Alicante ¿quién adivina cual es?. Dar con la solución es un tanto difícil ya que hay muchos en esta situación. En las ortofotos se pueden apreciar construcciones que no aparecen en la cartografía catastral (líneas rojas y azules superpuestas).





En esta imagen ampliada, en verde se señalan las construcciones que no están dadas de alta en Catastro.

