

## **MOCIÓN QUE PRESENTA EL GRUPO MUNICIPAL DE UNIDAD VECINAL EGABRENSE RELACIONADA CON MEDIDAS FISCALES EN MATERIA DE VIVIENDA.**

Como todos sabemos, la dificultad del acceso a una vivienda digna (ya sea en propiedad o en alquiler) es uno de los problemas más importantes que tiene la sociedad española, no siendo menos en nuestro ámbito local. Somos conscientes de la dificultad que entraña dar solución a esta dramática situación, y más aún desde los escasos medios que puede aportar una administración local como, en nuestro caso, es el Ayuntamiento de Cabra.

Las competencias en materia de vivienda radican en las Comunidades Autónomas, aunque la Administración Central también debe ser partícipe de la búsqueda de oportunidades para solventar, aunque sea parcialmente, la casi imposible aventura de conseguir uno de los derechos que teóricamente ampara la Constitución Española:

Artículo 47: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

Tanto el Gobierno de la Junta de Andalucía como el Gobierno Central han redactado leyes en pro de conseguir el objetivo marcado en nuestra Carta Magna (Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía o Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda) o han confeccionado planes de actuación en este sentido (Plan VIVE en Andalucía o proyecto de RDL para Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, ahora mismo en fase de tramitación), pero hasta la fecha ninguna de estas normas ha conseguido el propósito para el que se han aprobado.

La realidad es que los precios de la vivienda siguen subiendo de forma desacerbada e incluso con más ímpetu lo hacen los correspondientes al alquiler habitacional. En Cabra, como hemos comentado anteriormente, no somos ajenos a este grave problema. Muy al contrario, seguimos siendo la localidad de más de 20.000 habitantes con el precio de la vivienda más caro (según el portal inmobiliario más importante de nuestro país, “Idealista.com”, en sus datos correspondientes al mes de febrero de 2026). Insistimos en que los Ayuntamientos tienen una capacidad limitada para poner coto a la dificultad de acceso a la vivienda.

Desde Unidad Vecinal Egabrense hemos presentado varias propuestas destinadas a paliar este acuciante problema, sobre todo destinadas a la posible construcción de viviendas de carácter social (VPO, en sus diversos planteamientos, ya sea autoconstrucción de viviendas para jóvenes, las destinadas a personas mayores o a otros apartados). Por parte del equipo de gobierno se asumió nuestra propuesta de conceder ayudas al alquiler para jóvenes, algo que nos congratula aunque no coincidimos en la forma en que se desarrolla el proceso de adjudicación de estas ayudas. Igualmente, se van a construir por parte de nuestro Ayuntamiento seis viviendas de protección oficial y régimen especial en la zona del Junquillo, circunstancia que también nos satisface enormemente, pues se corresponde en su mayor parte con la propuesta que presentamos en mayo de 2025, destinada a personas mayores de nuestra localidad, pero que fue rechazada por el equipo de gobierno al considerar “entre otras cosas, que la inversión debía ser privada”.

Creemos que desde nuestra administración local debemos apostar por todas las medidas que puedan, en mayor o menor medida, mejorar el acceso a la vivienda de nuestros conciudadanos. En la propuesta que presentamos hoy vamos a hacer referencia a medidas de tipo fiscal (relacionadas con el Impuesto de Bienes Inmuebles) que, si bien no supondrán un cambio radical en el problema sobre el que incidimos, sí pensamos que pueden coadyuvar a mejorarlo, aunque sea puntualmente. En todo caso, son propuestas amparadas en la normativa legal vigente, como no podría ser de otra manera, y enmarcadas dentro de las competencias de las entidades locales.

En este sentido, en primer lugar, la Ley Reguladora de las Haciendas Locales nos dice en su artículo 73.2 (correspondiente a las bonificaciones obligatorias en el Impuesto de Bienes Inmuebles):

- “Tendrán derecho a una bonificación del 50 por ciento en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva comunidad autónoma.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres periodos impositivos de duración de aquella y surtirá efecto, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

Los ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el 50 por ciento en la cuota íntegra del impuesto, aplicable a los citados inmuebles una vez transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior. La ordenanza fiscal determinará la duración y la cuantía anual de esta bonificación”.

Como hemos podido comprobar, se establece normativamente una bonificación de carácter obligatorio durante los tres primeros periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva. Ahora bien, igualmente se determina una posibilidad de carácter potestativo por parte de las administraciones locales que

permitiría aumentar estos periodos bonificados algunos años más. Consideramos que esta medida puede ser muy positiva para alentar y ayudar a nuestros conciudadanos a la hora de adquirir una vivienda de protección oficial (esperando, lógicamente, que se puedan construir más pronto que tarde promociones de este tipo de viviendas sociales en nuestra localidad). Esta medida fiscal ya existe en muchas ciudades, independientemente del color político del gobierno que las gestione. A nuestro entender, por ejemplo, creemos que la redacción dada por el Ayuntamiento de Granada a su ordenanza fiscal correspondiente al IBI puede ser muy acertada para ser tomada en cuenta por nuestro Ayuntamiento. Por ello, proponemos que en el momento que se produzca el debate sobre las ordenanzas fiscales en nuestra ciudad, se incluya el siguiente texto, o el que se estime oportuno, referido a las bonificaciones del Impuesto de Bienes Inmuebles:

- **“Se establece una bonificación del 40% en la cuota íntegra del impuesto, aplicable a los citados inmuebles (hace referencia a las viviendas de protección oficial), para los dos años siguientes al de finalización del plazo establecido en el párrafo anterior (los tres años a los que obliga la Ley Reguladora de las Haciendas Locales). Esta bonificación se aplicará directamente por el Ayuntamiento a aquellos inmuebles que vinieren gozando de la misma con anterioridad, teniendo que ser solicitada, en caso contrario, por los sujetos pasivos antes del día 1 de marzo de cada uno de estos periodos impositivos para resultar beneficiario de la misma, aportando para ello, junto con la solicitud, la documentación prevista en el párrafo anterior.**

**Esta última bonificación será del 50% durante un periodo de 5 años cuando el sujeto pasivo reúna alguno de los siguientes requisitos y siempre que junto con la solicitud presente la documentación acreditativa de su cumplimiento:**

- a) Ser mayor de 65 años.**
- b) No superar los 40 años de edad.**
- c) Tener reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%”.**

También creemos que habría que incluir tanto en los periodos de bonificación obligatoria como en los potestativos a aquellas personas que, siendo inquilinos de viviendas públicas en régimen de alquiler, adquieran a AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía) la vivienda que habitan, obviando la referencia temporal que se hace al otorgamiento de calificación definitiva de viviendas de protección oficial.

En segundo lugar, la citada norma (Ley Reguladora de las Haciendas Locales) también nos presenta en su artículo 74.6, refiriéndose a las bonificaciones potestativas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el texto que a continuación reproducimos y que fue incluido en esta norma en razón de la aprobación del Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler:

- **“Los ayuntamientos mediante ordenanza fiscal podrán establecer una bonificación de hasta el 95% en la cuota íntegra del impuesto para los bienes**

inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica”.

Proponemos que nuestro Ayuntamiento estudie la posibilidad de incluir esta posibilidad en la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles, dándole la redacción consensuada que se estime oportuna. Esta bonificación beneficiaría, sobre todo, a las viviendas públicas en régimen de alquiler propiedad de AVRA pues los inquilinos desde hace unos años deben hacerse cargo del abono del Impuesto de Bienes Inmuebles, pese a no ser propietarios de las viviendas.

Por último, y teniendo como propósito que las viviendas vacías puedan ponerse en el mercado de alquiler o venta, creemos que tendríamos que hacernos eco de lo establecido en el artículo 72.4 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, he introducido a raíz de lo establecido en la Disposición Final tercera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda.

Proponemos que se introduzca el siguiente texto como modificación en la ordenanza fiscal reguladora del impuesto de bienes inmuebles de Cabra (lógicamente, adaptado a nuestro Ayuntamiento y tras ser consensuado en la forma que se estime conveniente):

- Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los Ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del impuesto.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, **y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.**

Dado lo anteriormente expuesto es por lo que proponemos al Ayuntamiento Pleno para su posible aprobación los siguientes puntos de acuerdo:

- El Ayuntamiento de Cabra estudiará la posibilidad de introducir las modificaciones citadas en el cuerpo de la presente moción en la aprobación de las ordenanzas fiscales correspondientes al próximo año, teniendo como objetivo facilitar en la medida de lo posible el acceso a la vivienda de nuestros conciudadanos.
- Las medidas propuestas, resumidamente, serían:

- Ampliación de las bonificaciones obligatorias del IBI para propietarios de viviendas de protección oficial, aumentando el número de años en los que se beneficiarían de dichas bonificaciones. Igualmente, se podrán beneficiar de estas bonificaciones los inquilinos de viviendas públicas en régimen de alquiler propiedad de AVRA cuando adquieran dichas viviendas.
  
- Establecimiento de bonificaciones en la cuota íntegra del IBI para los bienes inmuebles de uso residencial destinados a alquiler de vivienda con renta limitada por una norma jurídica.
  
- Establecimiento de un recargo de hasta un 50% en la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles para viviendas desocupadas permanentemente y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

Cabra, 12 de marzo de 2026

PORTAVOZ GRUPO MUNICIPAL UVEga

Fdo.- Manuel Carnerero Alguacil

**SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CABRA.-**