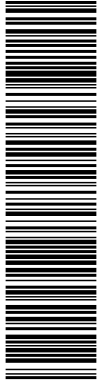


DOCUMENTO INFORME DE INTERVENCIÓN: II.OTROS VARIOS .2021.1411	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>7J3TM-PSD8F-42BSF</b> Fecha de emisión: <b>18 de Octubre de 2021 a las 12:45:37</b> Página 1 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Interventor/a General del AYUNTAMIENTO DE GRANADA.Firmado 18/10/2021 12:45	ESTADO <b>FIRMADO</b> 18/10/2021 12:45



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

### INFORME DE INTERVENCION

Este informe, que se emite en relación con el Expediente nº 204/2021, sobre modificación de la Ordenanza fiscal nº 3 reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del Excmo. Ayuntamiento de Granada para 2.022, se considera preceptivo, por ser el expediente al que el mismo se refiere susceptible de producir derechos de contenido económico, todo ello a tenor lo establecido en el artículo 214 del R.D.L 2/2004, de 5 de marzo, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante TRLRHL).

El Expediente consta de los siguientes documentos.-

- Propuesta del Concejal Delegado de Hacienda de 8 de octubre de 2021.
- Informe de la Titular del Órgano de Gestión Tributaria de 13 de octubre de 2021.
- Dictamen del Tribunal Económico Administrativo Municipal de conformidad con el artículo 2.1.b) del Reglamento Orgánico del Tribunal Económico Administrativo Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Granada, de fecha 14 de octubre de 2021.

Se deben hacer las siguientes consideraciones en relación con la Ordenanza que se modifica:

#### **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (Ordenanza nº 3).**

**1.- Propuesta de modificación del artículo 9.3 tipos diferenciados para el establecimiento de tipos diferenciados para determinados inmuebles, a aplicar al 10 por 100 de los que superando el umbral de valor que se establece, tengan mayor valor catastral.**

Establece el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en su apartado 4:

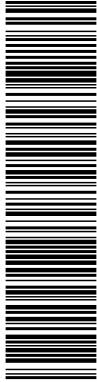
*“ 4. Dentro de los límites resultantes de lo dispuesto en los apartados anteriores, los ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones. Cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal.*

*Dichos tipos solo podrán aplicarse, como máximo, al 10 por ciento de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso, tenga mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.”*

En los informes tanto de la Titular del Órgano de Gestión Tributaria como del Tribunal Económico Administrativo Municipal consta:

“Ahora bien, los usos a tener en cuenta para la aplicación de esos tipos diferenciados son los previstos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones, que son categorías genéricas previstas en el REAL DECRETO 1020/1993 DE 25 DE JUNIO, POR EL QUE SE

DOCUMENTO INFORME DE INTERVENCIÓN: II.OTROS VARIOS .2021.1411	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>7J3TM-PSD8F-42BSF</b> Fecha de emisión: <b>18 de Octubre de 2021 a las 12:45:37</b> Página 2 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Interventor/a General del AYUNTAMIENTO DE GRANADA.Firmado 18/10/2021 12:45	ESTADO <b>FIRMADO</b> 18/10/2021 12:45



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

APRUEBAN 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 (B.O.E. de 22 de julio 1993), a saber:

1. Residencial
2. Industrial.
3. Oficinas.
4. Comercial.
5. Deportes.
6. Espectáculos.
7. Ocio y hostelería.
8. Sanidad y Beneficencia,
9. Cultural y Religioso.
10. Edificios Singulares.

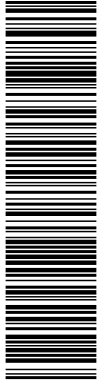
Por tanto, y dado que el Impuesto sobre bienes Inmuebles, tal como prevé el artículo 77.5 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas locales, es un tributo de gestión compartida, entre la Dirección General del Catastro y el Ayuntamiento, que se gestiona a partir de la información contenida en el padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la citada Dirección General, sin perjuicio de la competencia municipal para la calificación de inmuebles de uso residencial desocupados, formándose el padrón anual con la información relativa a los bienes inmuebles, separadamente para los de cada clase y que remite la entidad gestora del censo al Ayuntamiento antes del 1 de marzo de cada año, la aplicación de estos nuevos tipos diferenciados requerirá que sea remitida al Ayuntamiento por el Catastro la información disgregada por usos que permita la aplicación de estos tipos diferenciados, siendo ésta inviable en caso contrario.”

El Real Decreto 1020/1993 distingue dentro de las tipologías constructivas en Uso, Clase y Modalidad siendo la Clase una subdivisión del Uso y la Modalidad una subdivisión de la Clase. En la propuesta el tipo diferencial en algunos casos se aplicará sobre el uso, ej: uso comercial, uso de oficinas o uso de ocio y hostelería, y en otros casos sobre subdivisionarias de los Usos y Clase como Modalidad, por ej: las estaciones de servicio y banca y seguros, pero en aquellos casos en los que la delimitación no está recogida en el citado Real Decreto con rotundidad no es posible el establecimiento de estos tipos diferenciados, ej: sala de fiestas y discotecas.

Mención aparte está la dificultad técnica de su implantación ya que es la Dirección General de Catastro la que debe suministrar el padrón catastral con el desglose completo de Uso, Clase y Modalidad.

**2.- Propuesta de modificación del artículo 9.4 estableciendo un recargo del 50% a viviendas desocupadas.**

DOCUMENTO INFORME DE INTERVENCIÓN: II.OTROS VARIOS .2021.1411	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>7J3TM-PSD8F-42BSF</b> Fecha de emisión: <b>18 de Octube de 2021 a las 12:45:37</b> Página 3 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Interventor/a General del AYUNTAMIENTO DE GRANADA.Firmado 18/10/2021 12:45	ESTADO <b>FIRMADO</b> 18/10/2021 12:45



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

El Artículo 72 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Titulado "Tipo de gravamen. Recargo por inmuebles urbanos de uso residencial desocupados con carácter permanente, dice en su número 4 que:

*"4. (...)Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por ciento de la cuota líquida del impuesto. Dentro de este límite, los ayuntamientos podrán determinar mediante ordenanza fiscal un único recargo o varios en función de la duración del periodo de desocupación del inmueble.*

*El recargo, que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo, se devengará el 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble en tal fecha, juntamente con el acto administrativo por el que esta se declare.*

*A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado de acuerdo con lo que se establezca en la correspondiente normativa sectorial de vivienda, autonómica o estatal, con rango de ley, y conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal. En todo caso, la declaración municipal como inmueble desocupado con carácter permanente exigirá la previa audiencia del sujeto pasivo y la acreditación por el Ayuntamiento de los indicios de desocupación, a regular en dicha ordenanza, dentro de los cuales podrán figurar los relativos a los datos del padrón municipal, así como los consumos de servicios de suministro."*

En la actualidad la normativa vigente en materia de vivienda, a falta de la aprobación y entrada en vigor de la anunciada Ley estatal está constituida por la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cuyo artículo 25 encontramos la definición de viviendas deshabitadas, que dice así:

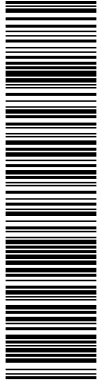
*"Artículo 25. Definición de viviendas deshabitadas.*

*1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.*

*2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.*

*3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras*

DOCUMENTO INFORME DE INTERVENCIÓN: II.OTROS VARIOS .2021.1411	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>7J3TM-PSD8F-42BSF</b> Fecha de emisión: <b>18 de Octubre de 2021 a las 12:45:37</b> Página 4 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Interventor/a General del AYUNTAMIENTO DE GRANADA.Firmado 18/10/2021 12:45	ESTADO <b>FIRMADO</b> 18/10/2021 12:45



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

4. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.

c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

5. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en el artículo 53.1.a).

6. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada, a los efectos previstos en el artículo 53.1.a) de esta ley, aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. A estos efectos, no será aplicable la exclusión prevista en la letra b) del apartado 4.

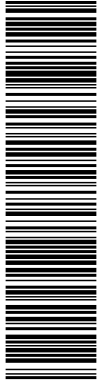
7. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, regulado en la sección 2.ª del capítulo I de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo.”

La propuesta señala que dicho recargo solo se aplicará cuota del IBI de viviendas de grandes tenedores.

A nivel de normativa estatal el Gobierno de España cuando decidió tomar medidas contra los problemas de vivienda causados como consecuencia de la COVID-19, apoyando moratorias en los pagos del alquiler de las personas en riesgo de desahucio por grandes tenedores de viviendas, recogió en el real decreto 11/2020, de 31 de marzo, artículo 4, y a tales efectos, el siguiente concepto de gran tenedor: persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m2. Pero este concepto no se ha aprobado en el citado Real Decreto para tener consecuencias fiscales.

La propuesta de modificación de la Ordenanza Fiscal establece que de conformidad con la normativa estatal y autonómica el ayuntamiento elaborará una ordenanza reguladora de los requisitos, medios de prueba y el procedimiento para la exacción del recargo.

DOCUMENTO INFORME DE INTERVENCIÓN: II.OTROS VARIOS .2021.1411	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>7J3TM-PSD8F-42BSF</b> Fecha de emisión: <b>18 de Octube de 2021 a las 12:45:37</b> Página 5 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Interventor/a General del AYUNTAMIENTO DE GRANADA.Firmado 18/10/2021 12:45	ESTADO <b>FIRMADO</b> 18/10/2021 12:45



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Por tanto, la Ordenanza Fiscal que regule este recargo, deberá decir que se entiende por gran tenedor a estos efectos.

### 3.- Propuesta de modificación del artículo 10.6 IBI social incrementando el limite del valor catastral en el denominado IBI social de 60.000 € a 62.000 €.

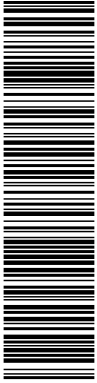
Esta bonificación no está prevista en el TRLRHL, lo que atentaría contra el artículo 9.1 del mismo texto legal, sin perjuicio del principio de capacidad económica de las personas obligadas a satisfacer los tributos previsto en el artículo 3.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y en el artículo 31 de la Constitución Española, referido al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con la capacidad económica. No obstante la Cámara de Cuentas de Andalucía en Informe de Fiscalización sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles en los municipios capitales de provincia 2011, respecto de este particular recomienda: *“Dado que la bonificación se fundamenta en el principio de capacidad económica de los contribuyentes y que tiene naturaleza social, se recomienda simplificar los requisitos para su concesión, con la finalidad de conseguir que se puedan acoger a la misma un mayor número de personas.”*

En cuanto al procedimiento; los artículos 15 y siguientes del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales lo determinan indicándose esquemáticamente los siguientes trámites procedimentales esenciales:

- ✍ Aprobación por la Junta de Gobierno Local del proyecto de modificación de las Ordenanzas Fiscales.
- ✍ Dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda.
- ✍ Acuerdo provisional adoptado por el Pleno con un quórum de mayoría simple.
- ✍ Exposición pública del acuerdo mediante anuncio en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de los de mayor difusión, por periodo de treinta días a partir del ultimo anuncio publicado a fin de que por los interesados se pueda examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas
- ✍ Acuerdo definitivo del Pleno Corporativo con resolución de las reclamaciones que se hubieren presentado. En el caso de que no se presentasen reclamaciones se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional, sin necesidad de acuerdo plenario.
- ✍ Publicación del acuerdo y del texto de las Ordenanzas en el Boletín Oficial de la Provincia que determinará su entrada en vigor.

**En conclusión:** Sobre la propuesta de modificación del artículo 9.3 tipos diferenciados para el establecimiento de tipos diferenciados para determinados inmuebles, a aplicar al 10 por 100 de los que superando el umbral de valor que se establece, tengan mayor valor catastral, en aquellos casos en los

DOCUMENTO INFORME DE INTERVENCIÓN: II.OTROS VARIOS .2021.1411	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>7J3TM-PSD8F-42BSF</b> Fecha de emisión: <b>18 de Octubre de 2021 a las 12:45:37</b> Página 6 de 6	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Interventor/a General del AYUNTAMIENTO DE GRANADA.Firmado 18/10/2021 12:45	ESTADO <b>FIRMADO</b> 18/10/2021 12:45



## AYUNTAMIENTO DE GRANADA

que la delimitación de usos no está recogida en el Real Decreto 1020/1993 con rotundidad no es posible el establecimiento de estos tipos diferenciados.

En el resto de apartados de la propuesta, en la medida de su conformidad con las observaciones señaladas en el informe procede terminar el trámite iniciado mediante la aprobación por la Junta de Gobierno Local del proyecto de modificación de Ordenanza Fiscal nº 3 y su remisión al Pleno para la adopción del acuerdo que se propone, no obstante la Corporación decidirá.

EL INTERVENTOR GENERAL  
Fdo. Francisco de Paula Aguilera González  
(firma electrónica)