



**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO DE ALHAURÍN DE LA TORRE (MÁLAGA) EL
DÍA 7 DE NOVIEMBRE DE 2024**

En Alhaurín de la Torre, siendo las 09:03 horas del día 7 de noviembre de 2024, previa convocatoria, se reúnen en el Salón de Plenos de la Casa Consistorial los/as Señores/as que a continuación se indican, en primera convocatoria, al objeto de celebrar sesión ordinaria de Pleno.

ASISTENTES:

Presidente/a:

VILLANOVA RUEDA JOAQUIN (P.P.)

Concejales:

LOPEZ MESTANZA MANUEL (P.P.)
CORTES GARRIDO RAFAEL SERGIO (P.P.)
MOLINA HEREDIA MARIA DEL CARMEN (P.P.)
PEREA SIERRA ABEL (P.P.)
MARTINEZ GONZALEZ MARIA DEL MAR (P.P.)
GARCIA GARCIA ANDRES (P.P.)
SANCHEZ GUERRERO FRANCISCO JOSE (P.P.)
VILLALBA MORENO IRAYA CRISTINA (P.P.)
DE MOLINA BAUTISTA JOSE MANUEL (P.P.)
CONDE MALDONADO MARIA DEL PILAR (P.P.)
PACHECO FERNANDEZ MIGUEL (P.P.)
JIMENEZ TORRES RODRIGO (P.P.)
MARQUEZ GARCIA DAVID (P.S.O.E.)
ALBA LUQUE PATRICIA (P.S.O.E.)
BOUADI LIETEFTI MUSTAFA (P.S.O.E.)
MORENO MORENO PURIFICACION (P.S.O.E.)
PEREZ OSORIO JOSE FERNANDO (P.S.O.E.)
GARCIA MARQUEZ MICAELA (P.S.O.E.)
JIMENEZ GAMEZ JOSE LUIS (Vox)
CARAVIAS CHAVES FRANCISCO JAVIER (Con Andalucía)

Secretario-Accidental:

MARIN CORENCIA FRANCISCO JAVIER

La presente acta se redacta en base a lo dispuesto en el artículo 3.2.d) del R.D. 128/2018, de 16 de marzo, recogiendo las opiniones sintetizadas de los miembros de la sesión plenaria, en relación al punto del orden del día, si bien, tras reflejar la votación de cada punto, figura el debate íntegro de aquél, mediante enlace directo al momento concreto en el que se recoge en la video-acta.



<p>CVE: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>FIRMANTE - FECHA FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19</p>	<p>DOCUMENTO: 20242445488 Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16</p>
--	--	---





**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

La meritada video-acta, firmada y certificada de autenticidad, se constituye como acta íntegra de la sesión plenaria y se encuentra en forma audiovisual alojada en la dirección web <http://alhaurindelatorre.videoacta.es/20241107>, pudiéndose acceder, también, a través del Portal de Transparencia <http://transparencia.alhaurindelatorre.es/>.

El tratamiento de la imagen captada en la video-acta encuentra su amparo en el artículo 8 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el artículo 6.1.c) del Reglamento (UE) 2016/679; en relación con la obligación legal recogida en el artículo 21 de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía. No obstante lo anterior, cualquier miembro de la sesión plenaria podrá ejercer, en cualquier momento, sus derechos de acceso, supresión o limitación de tratamiento, presentando escrito ante Secretaría de este Ayuntamiento.

Abierta la sesión por el Sr. Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, pidió un minuto de silencio en honor de las víctimas de la DANA en la Comunidad Valenciana.

Tras el minuto de silencio el Sr. Alcalde manifestó que su grupo iba a presentar enmiendas a algunos de los dictámenes, en busca de conseguir consenso en las mismas; y dijo que el debate se produciría de forma conjunta y la votación por separado.

A continuación se pasó a debatir el siguiente

ORDEN DEL DÍA

PUNTO Nº 1.- DICTAMEN REFERENTE A LA PROPUESTA DE LOS GRUPO MUNICIPALES DEL P.S.O.E. Y CON ANDALUCÍA RELATIVA A LA APROBACIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN ALHAURÍN DE LA TORRE, EXPTE. 2024-PLN-00035. Figura en el expediente el siguiente dictamen favorable de la Comisión Informativa de Asuntos Generales de 4 de noviembre de 2024:

“Aprobación de la propuesta relativa a la construcción de viviendas de protección oficial en Alhaurín de la Torre

La provincia de Málaga sufre una grave crisis habitacional que lastra el presente y el futuro de muchas familias. Málaga está a la cabeza en Andalucía en esfuerzo familiar para comprar o alquilar una vivienda. Las familias malagueñas tienen que dedicar el 42% de los ingresos del hogar para comprar una vivienda y el 54% para alquilar.

El municipio de Alhaurín de la Torre no escapa de esta dinámica que asfixia a muchas familias e impide a muchos jóvenes acceder a una vivienda para construir un proyecto de vida. En el mes de septiembre nuestro municipio ha registrado un máximo histórico en el precio del metro cuadrado de la vivienda en venta según el portal inmobiliario *Idealista*, con 2.242 euros el metro cuadrado. Esto significa que en los últimos diez años el precio del metro cuadrado de la vivienda en venta en Alhaurín de la Torre ha crecido prácticamente un 40%.

Pleno Extraordinario de 07/noviembre/2024



CVE: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20242445488
	FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19	Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16





**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

Esta situación requiere de medidas inmediatas por parte de todas las administraciones. El Estatuto de Autonomía de Andalucía es muy claro en cuanto a la competencia en materia de vivienda. En su artículo 56.1 dice lo siguiente:

“Artículo 56. Vivienda, urbanismo, ordenación del territorio y obras públicas.

1. Corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de vivienda, que incluye en todo caso:

a) La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación”.

En cualquier caso, la responsabilidad de hacer frente al grave problema habitacional no puede recaer sobre una sola administración: tiene que haber una colaboración de todas ellas para arrimar el hombro en el ámbito de sus competencias.

Por ello desde el Grupo Municipal Socialista y Portavoz del Grupo Municipal Con Andalucía en el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre proponemos acordar:

Primero.- Reconocer la existencia de un grave problema habitacional en el municipio por la falta de vivienda asequible tanto de alquiler como de compra.

Segundo.- Instar al Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, a la Junta de Andalucía y al Gobierno de España a impulsar la construcción de viviendas de VPO en el municipio dirigidas a los alhaurinos y las alhaurinas.”

D. David Márquez García, Portavoz del grupo socialista, explicó las propuestas objeto de debate.

D. José Luis Jiménez Gámez, Portavoz del grupo Vox, manifestó que el tema de la vivienda es una de las mayores preocupaciones de los ciudadanos y jóvenes; indicó que en julio pasado tuvo lugar un foro inmobiliario, en el que se analizaron los desafíos de la vivienda en la provincia, donde se puso de manifiesto que la demanda de vivienda es 10 veces superior a la oferta anual, cuando el acceso a una vivienda digna es un derecho reconocido en la Constitución, considerando que una de las medidas en este sentido sería el de bajar todos los impuestos relacionados con la construcción de vivienda.

Continuó el Sr. Jiménez afirmando que el parque de vivienda protegida en España es el más bajo de toda Europa, algo que afecta directamente a la capacidad de emancipación de los jóvenes españoles; recoge las palabras del Sr. Márquez aunque puntualiza que cada uno tiene su punto de vista respecto a ello; expresa que hay algunos puntos de la moción con los que está de acuerdo; cree

CV: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	FIRMANTE - FECHA FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19	DOCUMENTO: 20242445488 Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16





**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

que se debería buscar un consenso para que sea lo mejor para los alhaurinos; y no está de acuerdo con la subida del I.B.I. ni declarar Alhaurín como una zona tensionada.

Continuó el Sr. Jiménez mencionando una serie de medidas para intentar llegar entre todos a un acuerdo: instar al Gobierno de España a reducir el IVA que se aplica a la compra de vivienda al igual que se ha hecho en otros sectores; instar a la Junta de Andalucía a reducir el impuesto sobre transmisiones patrimoniales; bajar el impuesto directamente relacionada con la construcción de nueva obra; movilizar en la medida de lo posible el patrimonio municipal de suelo para impulsar la construcción de vivienda protegida, con la colaboración público-privado para tal fin.

D. Francisco Javier Caravias Chaves, Portavoz del grupo Con Andalucía, indicó que el problema más grave que tiene Alhaurín es la falta de vivienda accesible; hace un breve resumen de lo que ha sido el problema de la vivienda en los últimos 28 años en Alhaurín como que de las 10.000 viviendas construidas en este período, no llegan a 300 viviendas las catalogadas como accesibles o de VPO, exponiendo que lo que ha habido en este pueblo ha sido la cultura del pelotazo y que el Sr. Alcalde ha ayudado a eso en estos años.

Continuó el Sr. Caravias Chávez indicando varias cosas como las diferentes apreciaciones de lo que es una vivienda, haciendo referencia a su recogida en la Constitución y en el Estatuto de Andalucía; la importancia del derecho a la vivienda como uno de los pilares fundamentales del Estado del bienestar; no considerar que la vivienda es una oportunidad de negocio; los datos preocupantes en Andalucía de emergencia habitacional; la gran subida de los alquileres estos últimos años; Andalucía es la cuarta comunidad con la menor tasa de emancipación de la juventud; ante todo esto, refiere que hay que tomar medidas urgentes para ir a la raíz del problema; menciona el problema del uso turístico de la vivienda; la regulación de las zonas tensionadas; refiere que en Alhaurín se maximizan todos estos problemas mencionados y que la Junta de Andalucía incumple las diversas leyes en tema de vivienda.

El Sr. Caravias Chaves manifestó que el Ayuntamiento se tiene que solidarizar con el problema que tiene la población, especialmente con la juventud y aplicar las medidas existentes que consideran razonables.

El Sr. Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, comenzó agradeciendo al grupo socialista el tono conciliador aún teniendo opiniones distintas. A continuación expuso los datos actuales en cuanto al precio del suelo, precios de viviendas actuales y que no son precios de vivienda asequible; que para ello se tendría que pedir más dinero al Estado y éste, a Europa; continuó indicando que según el Banco de España hace falta la construcción de 600.000 viviendas para ponernos al día de aquí a finales del 2025 y que en las propuestas que lleva este Ayuntamiento se va a pedir que el Gobierno de España aumente la solicitud del dinero a Europa para hacer por lo menos 300.000 viviendas.

El Sr. Alcalde contestó al Sr. Jiménez Gámez que esto no era un problema de décadas, sino de la crisis financiera de 2008-2011, donde se hizo una política errónea que hoy en día se ve. Actualmente hay crecimiento económico, menos paro y las personas quieren invertir y la oferta actual es nula por lo que en el tema de la construcción los precios se han disparado; las soluciones

Pleno Extraordinario de 07/noviembre/2024

<p>CVE: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>FIRMANTE - FECHA FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19</p>	<p>DOCUMENTO: 20242445488 Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16</p>
--	--	---





**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

que ve son poner más vivienda a la venta, poner más suelo más rápido con menos burocracia, conceder subvenciones, establecer la posibilidad de pagar menos impuestos; e indicó que actualmente, en los 15 municipios más importantes de Málaga hay 95.000 viviendas vacías; Alhaurín tiene un parque de alquiler potencial actual de 2.200 viviendas y muchos de los pueblos de alrededor han tenido un gran crecimiento donde las personas buscan una vivienda más asequible y cercana a su lugar de trabajo; el problema es real pero no existe ninguna ley o norma que diga que es competencia del Ayuntamiento; el Ayuntamiento va a poner suelo gratis, impuestos gratis, tasas gratis y se van a sacar 40 viviendas y que ha hablado con el Secretario de Estado de Vivienda para decirle que medie con el SAREB para poder llegar a hacerse 500 viviendas, y se hablará con el Ministerio para buscar soluciones para la oferta de vivienda pública hacerla más alta.

El Sr. Alcalde continuó hablando sobre la oferta de vivienda turística aquí y que el problema que tenía la vivienda para salir al mercado del alquiler estable era que hacía falta seguridad jurídica; continua diciendo que hay que modificar las leyes, condenar al que ocupa una vivienda, al que no la paga y que por eso hay viviendas que no salen en alquiler; está de acuerdo con el Sr. Caravias de que hay una gran carencia pero no en que ha enriquecido a mucha gente; sigue comentando que la Ley de derecho a la vivienda del año 2023 ha fracasado y ha tenido todos los efectos contrarios a lo que se preveía, aun teniendo una intención buena; que hay que conseguir que la ley se cambie para conseguir garantías jurídicas para que sea efectiva.

D. Manuel López Mestanza, Portavoz del grupo popular, comentó que tenían una serie de propuestas; la primera es reconocer la existencia de un grave problema habitacional en el municipio por la falta de vivienda asequible, aunque consideran que es a nivel nacional, a instar al Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, a la Junta de Andalucía y al Gobierno de España impulsar la construcción de viviendas de VPO en el municipio; segundo, reconocer la grave situación de tensión en el mercado de alquiler y la compraventa en toda España y estudiar la declaración Alhaurín de la Torre como zona de mercado residencial tensionado. La Junta de Andalucía tiene la competencia para declarar la zona tensionada y no lo va a hacer, y el Ayuntamiento ve bien no declarar porque no ha funcionado en ninguna parte de España; tercero, instar al Gobierno de España a aumentar las subvenciones de los fondos europeos y aprobar la expropiación del suelo de la SAREB; otro punto, reformar la ley de vivienda estatal; instar a aumentar los avales y ayudas para la compra y alquiler de VPO a la Junta de Andalucía; instar al Gobierno de España que garantice la seguridad jurídica de las viviendas de alquiler; establecer limitaciones en las viviendas de uso turístico; instar al Gobierno de España aprobar las medidas fiscales para incentivar la conversión de los pisos turísticos en viviendas de alquiler de larga duración; cuarto, la propuesta del grupo municipal socialista relativa a viviendas vacías en Alhaurín de la Torre, comenta el concejal que no se tiene capacidad económica para aplicar esas bonificaciones fiscales y estudiar un recargo del IBI a las viviendas vacías del municipio, con lo que tampoco se está de acuerdo.

D. Francisco Javier Caravias Chaves, Portavoz del grupo Con Andalucía, manifestó su desacuerdo con las palabras del Sr. D. Manuel López y viceversa, además de componentes del grupo socialista.

Pleno Extraordinario de 07/noviembre/2024

5/12

CSV: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5



<p>CVE: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>FIRMANTE - FECHA FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19</p>	<p>DOCUMENTO: 20242445488 Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16</p>
--	--	---





**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

D. David Márquez manifestó que de su parte no ha habido críticas al Ayuntamiento y que se sorprende del tono del portavoz del Partido Popular y que lo ve ridículo y está en desacuerdo con lo que plantea el Sr. López, quitar Alhaurín de la Torre y poner España, y otros puntos mencionados.

El Sr. Márquez continuó comentando que creía que se podían haber aprobado todos los puntos y que el Ayuntamiento solo quería aprobar que se tiene un problema en España, algo que saben, pero que el pueblo es un ejemplo de la nefasta política urbanística.

El Sr. Márquez, respecto a la intervención del portavoz de Vox, no estaba de acuerdo en no pagar IBI o IVA; el sueldo de profesores, enfermeros, los servicios públicos, etc., tienen que salir de algún sitio y es de los impuestos y que tampoco ve que con bajar los impuestos a los constructores las viviendas vayan a ser más baratas.

El Sr. Alcalde volvió a recordar su conversación con el Secretario de Estado de la Vivienda y que ellos han llevado propuestas claras y positivas y que el problema es de Alhaurín y de todos los pueblos de España, que la ley 12/23 es un fracaso y que proponen cosas concretas y también exigen a la Junta el aumento del dinero de los avales que son insuficientes. Continuó diciendo que veía factible llegar a un acuerdo aunque no sea en su totalidad por todas las partes; que lo que se ha quedado fuera del Sr. Jose Luis es la supresión del IVA ya que el IVA es para Europa con lo que se refinancian muchas cosas en nuestro país.

D. José Luis Jiménez comentó que no ha dicho que se quite el IVA, sino que hay que reducirlo al igual que se ha reducido en algunos sectores y que los impuestos es algo que hay que pagar y que está dispuesto a cualquier tipo de negociación; también comentó que este problema de la vivienda es de hace décadas.

El Sr. Alcalde reiteró al Sr. Jiménez por qué hace décadas que no se construyen VPO.

D. Javier Caravias indicó que sabía, con conocimiento de causa, qué viviendas se construyeron de VPO, como la promoción de Torrealquería, eran carísimas y que las familias no podían acceder a ellas, solo las familias de una clase media con algo ahorrado se lo podían dejar a los jóvenes y que el Sr. Alcalde vendía por nada los terrenos a los constructores.

El Sr. Alcalde respondió al Sr. Caravias que mentía, que él hacía VPO en suelo para adosados y en otros no podía hacer VPO porque no salía el precio y que se han hecho viviendas que no son de lujo y que las mismas no son la viviendas de promoción pública especial; que quieren hacer viviendas públicas y hacerlas poniendo todo lo que pueden, suelo gratis, impuestos gratis y que ellos no pueden hacer más y que el Gobierno tiene que ayudar más.

El Sr. Caravias manifestó que no había comentado, en ningún momento, el Sr. Alcalde, que el único que tenía la mayor parte de las competencias en esto era el Gobierno Andaluz, que solo aprovechaba para criticar al Gobierno Nacional que no tiene competencias en materias de viviendas.

<p>CVE: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>FIRMANTE - FECHA FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19</p>	<p>DOCUMENTO: 20242445488 Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16</p>
--	--	---





**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

El Sr. Alcalde respondió al Sr. Caravias que el Gobierno de España ponía dinero de los fondos de Europa pero quién los administraba era la Junta de Andalucía y ésta se lo habían ofrecido a ellos pero el problema que había era que no les daba tiempo a tenerlo terminado para 2026.

D. Manuel López recordó algunos de los puntos mencionados y manifestó respecto al punto primero que estaban de acuerdo.

Sometido el dictamen a votación, fue aprobado por unanimidad.

Video-acta: <http://alhaurindelatorre.videoacta.es?pleno=20241107&punto=1>

PUNTO Nº 2.- DICTAMEN REFERENTE A LA PROPUESTA DE LOS GRUPOS MUNICIPALES DEL P.S.O.E. Y CON ANDALUCÍA RELATIVA A LA SITUACIÓN DE TENSION EN EL MERCADO DE ALQUILER Y LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ALHAURÍN DE LA TORRE, EXPTE. 2024-PLN-0035. Figura en el expediente el siguiente dictamen favorable de la Comisión Informativa de Asuntos Generales de 4 de noviembre de 2024:

“Aprobación de la propuesta sobre la situación de tensión en el mercado de alquiler y la compraventa de viviendas en Alhaurín de la Torre.

La nueva Ley de Vivienda (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda) recoge en su artículo 18 la declaración de zonas de mercado residencial tensionado. En concreto, según la ley, las administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población.

Esta declaración de zona de mercado residencial tensionado se justifica en la existencia de un especial riesgo de abastecimiento insuficiente de vivienda para la población residente por producirse una de las circunstancias siguientes:

a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los cinco años anteriores a la declaración como área de mercado de vivienda tensionado, un porcentaje de crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al porcentaje de crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

En el mes de septiembre nuestro municipio ha registrado un máximo histórico en el precio del metro cuadrado de la vivienda en venta según el portal inmobiliario *Idealista*, con 2.242 euros el metro cuadrado. Esto significa que en los últimos diez años el precio del metro cuadrado de la vivienda en venta en Alhaurín de la Torre ha crecido prácticamente un 40%.

En cuanto al alquiler, la situación no es mucho mejor. Una búsqueda rápida en el mismo portal inmobiliario pone de manifiesto la escasez de oferta de viviendas en alquiler por debajo de los 1.000 euros mensuales. Según *Idealista*, el precio del alquiler en Alhaurín de la Torre es de 11 euros el metro cuadrado,

Pleno Extraordinario de 07/noviembre/2024

7/12

CVE: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20242445488
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19	Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16

CSV: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5





**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

por encima de ciudades del entorno como Cártama (9,9 €/m²), Alhaurín el Grande (11 €/m²), Coín (8,3 €/m²), Antequera (7€/m²) e incluso por encima de municipios más grandes como Vélez-Málaga (9,3 €/m²).

Por todo lo anteriormente expuesto, el Grupo Socialista y Grupo Con Andalucía del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre propone para su aprobación los siguientes:

ACUERDOS

Primero.- Reconocer la grave situación de tensión en el mercado del alquiler y la compraventa de viviendas en la ciudad.

Segundo.- Estudiar la declaración de Alhaurín de la Torre como zona de mercado residencial tensionado con el objeto de tomar cuantas medidas sean necesarias para revertir el problema habitacional que sufren los alhaurinos y las alhaurinas.”

D. Manuel López Mestanza, Portavoz del grupo popular, comentó que el punto primero ya se había votado y que con respecto al segundo punto que era una realidad que el mercado estaba tensionado pero que no estaban de acuerdo porque el primero que tenía que declararlo era la Junta de Andalucía y porque había sido un fracaso en toda España

D. Francisco Javier Caravias Chaves, Portavoz del grupo Con Andalucía, afirmó que no se podía decir que era un fracaso ya que llevaba menos de año implantado.

El Sr. Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, comentó que hubo un debate en España donde se habló que donde menos incremento había habido era en Barcelona y se creía que era porque allí se hizo de piloto lo de las zonas tensionadas y ha creado muchos problemas porque no hay seguridad jurídica y por eso no se ponen viviendas en alquiler y es un fracaso.

Seguía comentando el Sr. Alcalde que ellos son partidarios del derecho a la propiedad y de respetar a los propietarios y que muchos problemas que hay es por el intervencionismo político.

D. David Márquez García, Portavoz del grupo socialista, puntualizó que el día que la Junta de Andalucía se diera cuenta que le podía costar unas elecciones la vivienda, lo aprobaría y les dejaría muy mal ese momento de no haberlo votado.

Sometido el dictamen a votación, fue rechazado por 14 votos en contra (P.P. y Vox) y 7 a favor (P.S.O.E. y Con Andalucía).

Video-acta: <http://alhaurindelatorre.videoacta.es?pleno=20241107&punto=2>

PUNTO Nº 3.- DICTAMEN REFERENTE A LA PROPUESTA DE LOS GRUPOS MUNICIPALES DEL P.S.O.E. Y CON ANDALUCÍA RELATIVA A LAS VIVIENDAS TURÍSTICAS EN ALHAURÍN DE LA TORRE, EXPTE. 2024-PLN-00035. Figura en el expediente dictamen favorable de la Comisión Informativa de Asuntos Generales de 4 de noviembre de 2024, el cuál, tras enmienda presentada por el grupo popular, queda redactado del siguiente tenor:

Pleno Extraordinario de 07/noviembre/2024

8/12

CVE: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20242445488
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19	Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16

CSV: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5





**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

“Aprobación de la propuesta relativa a las viviendas turísticas en Alhaurín de la Torre.

El pasado mes de enero la Junta de Andalucía aprobó un nuevo decreto para regular las viviendas de uso turístico. Entre sus principales novedades, se establece que los ayuntamientos, por razón imperiosa de interés general, podrán establecer limitaciones proporcionadas a dicha razón, en lo que respecta al número máximo de viviendas de uso turístico por edificio, sector, ámbito, periodos, área o zona.

La proliferación descontrolada de viviendas turísticas está impactando directamente sobre el precio de la vivienda en compra y en alquiler. Lo estamos viendo en ciudades como Málaga, donde los pisos turísticos han avanzado de forma imparable hasta colonizar barrios residenciales. Esta peligrosa dinámica amenaza con extenderse a municipios limítrofes como Alhaurín de la Torre, que ya cuenta con 372 viviendas turísticas reconocidas.

Es necesario que el Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre adopte medidas antes de que sea demasiado tarde. El mercado del alquiler y compraventa de viviendas en nuestro municipio ya está suficientemente tensionado como para soportar una avalancha de pisos turísticos. El consistorio tiene que actuar al amparo del decreto aprobado por la Junta de Andalucía y en el ámbito de sus propias competencias, por ejemplo estudiando la adopción de medidas fiscales para incentivar la conversión de los pisos turísticos en viviendas de alquiler de larga duración.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Grupo Socialista y Grupo Con Andalucía del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre propone para su aprobación los siguientes:

ACUERDOS

Primero.- Establecer limitaciones en materia de viviendas con usos turísticos en virtud del decreto aprobado por la Junta de Andalucía.

Segundo.- Instar a la Diputación Provincial de Málaga, Junta de Andalucía y Gobierno de España a aprobar medidas fiscales para incentivar la conversión de los pisos turísticos en viviendas de alquiler de larga duración.”

D. Manuel López Mestanza, Portavoz del grupo popular, expuso la propuesta de este punto con la inclusión de la enmienda en la que estaban de acuerdo.

El Sr. Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, añadió que si se podía, se añadiría en algún punto el pedir al Gobierno de España que solicite más dinero a Europa para construir más viviendas de VPO; que se estaba de acuerdo en limitar, ordenar un reglamento para saber en Alhaurín donde si y donde no y pedir incentivos fiscales para que la vivienda de uso turístico pase a ser de régimen estable.

Sometido el dictamen a votación, incluyendo la enmienda transcrita, fue aprobado por unanimidad.

Video-acta: <http://alhaurindelatorre.videoacta.es?pleno=20241107&punto=3>

PUNTO Nº 4.- DICTAMEN REFERENTE A LA PROPUESTA DE LOS GRUPOS MUNICIPALES DEL P.S.O.E. Y CON ANDALUCÍA RELATIVA A VIVIENDAS VACÍAS EN

Pleno Extraordinario de 07/noviembre/2024

9/12

CVE: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20242445488
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19	Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16

CSV: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5





**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

ALHAURÍN DE LA TORRE, EXPTE. 2024-PLN-00035. Figura en el expediente dictamen favorable de la Comisión Informativa de Asuntos Generales de 4 de noviembre de 2024 el cuál, tras enmiendas presentadas por los grupos municipales del P.P. y Vox queda redactada del siguiente tenor:

“Aprobación de la propuesta relativa a las viviendas vacías en Alhaurín de la Torre.

La nueva Ley de Vivienda (Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda) contempla una modificación del recargo del IBI a las viviendas vacías con el objetivo de incentivar su salida al mercado. La ley otorga a los ayuntamientos la potestad de aplicar un recargo entre el 50% y el 150% sobre el IBI a las viviendas vacías siempre que cumplan los siguientes requisitos: la vivienda debe ser de uso residencial, el recargo solo se aplicará a aquellos sujetos pasivos que cuenten con más de cuatro viviendas en el mismo municipio y la vivienda debe llevar desocupada más de dos años.

La modificación de esta ley recoge una serie de causas justificadas para evitar la aplicación del recargo del IBI, como el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, los inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia, los inmuebles que estén sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación y las viviendas que estén siendo objeto de litigio o causa pendiente de resolución judicial.

Este recargo del IBI no es la única medida de la que disponen los ayuntamientos para intentar incentivar la salida al mercado de viviendas vacías. Algunos consistorios están poniendo en marcha bonificaciones fiscales a los propietarios de viviendas vacías que las destinen al alquiler de larga duración.

Según el censo de viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE) del año 2021 (último dato disponible), el municipio de Alhaurín de la Torre cuenta con un total de 17.000 viviendas, de las cuales 1.017 están vacías.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Grupo Socialista y Grupo con Andalucía del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre propone para su aprobación los siguientes:

ACUERDOS

Primero.- Estudiar la aplicación de bonificaciones fiscales, junto con el Gobierno Central y la Junta de Andalucía, a los propietarios de viviendas vacías del municipio para incentivar que las destinen a alquiler de larga duración.

Segundo.- Estudiar la aplicación de un recargo en el IBI, junto con el Gobierno Central y la Junta de Andalucía, a los grandes tenedores de viviendas vacías del municipio que cumplan los requisitos recogidos en la Ley de Vivienda de 2023.

Tercero.- Instar al Gobierno de España a aumentar las subvenciones de Fondos Europeos de 1.000 millones a 20.000 millones de euros de los fondos Next Generation para V.P.O.

Cuarto.- Instar al Gobierno de España, ante la imposibilidad de conseguir suelo del Estado, a aprobar la expropiación de suelo del SAREB.

Quinto.- Instar a la Junta de Andalucía a aumentar los avales y ayudas para la compra y alquiler de

Pleno Extraordinario de 07/noviembre/2024

10/12

CVE: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20242445488
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19	Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16

CSV: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5





**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(M A L A G A)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

V.P.O.

Sexto.- Instar al Gobierno de España a aumentar la seguridad jurídica de las viviendas der alquiler.

Séptimo.- Instar al Gobierno de España y al de la Junta de Andalucía a reducir el IVA que se aplica a la compra de V.P.O..”

D. Manuel López Mestanza, Portavoz del grupo popular, expuso el punto a tratar y comentó que no se tiene capacidad para acometerlo.

El Sr. Alcalde, D. Joaquín Villanova Rueda, comentó que sobre este tema había que hacer algo que no fuese penalizar, sino incentivar, como poner un acuerdo donde se diga estudiar que medidas podría emplear el ayuntamiento con otras Administraciones Públicas para incentivar el alquiler de las viviendas vacías.

D. Francisco Javier Caravias Chaves, Portavoz del grupo Con Andalucía manifestó que ponía, en el punto, estudiar las bonificaciones fiscales a los propietarios de viviendas vacías del municipio para incentivar que la destinen al alquiler.

El Sr. Alcalde contestó que se debería añadir “y otras Administraciones”, porque el ayuntamiento no tiene dinero.

D. Manuel López Mestanza recaló lo dicho y comentó que había un segundo punto que era estudiar la aplicación de un recargo del IBI a la vivienda vacía del municipio a lo que comentó el Sr. Alcalde que se había dicho que no.

El Sr. Caravias comentó que puede haber gente con cierto nivel que decide que esas bonificaciones les da igual y se preguntaba que por qué no se le penalizaba, que les costara mantener los pisos vacíos, refiriéndose a personas grandes tenedoras de viviendas; y siguió comentando que cuando los grandes poseedores se niegan habría que intervenir.

D. David Márquez García, Portavoz del grupo socialista, manifestó que habría que poner grandes tenedores, referidos a más de cuatro viviendas con lo que el Sr. Alcalde estuvo de acuerdo.

El Sr. Alcalde siguió comentando que a partir de cuatro viviendas era un negocio y que si no alquilaban las viviendas, pues habría recargo del IBI; continuó con una reflexión y era que a él le daba miedo ya que dijo 300.000 viviendas y no 600.000 porque puede que ocurra que haya otra burbuja, ya que con los precios que hay puede explotar; siguió hablando del dinero público por el que hay que mirar; prosiguió diciendo que creía que no nos podíamos permitir tener dos millones de viviendas vacías, haciendo falta viviendas, y que si se vinculaba esa parte del acuerdo a que se mejorase la seguridad jurídica que hacía que muchos promotores y personas no alquilasen.

El Sr. Caravias le preguntó al Sr. Alcalde sobre a qué se refería cuando hablaba de seguridad jurídica.

Pleno Extraordinario de 07/noviembre/2024

11/12

CSV: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5

<p>CVE: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5 URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion</p>	<p>FIRMANTE - FECHA FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19</p>	<p>DOCUMENTO: 20242445488 Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16</p>
--	--	---





**AYUNTAMIENTO
DE
ALHAURÍN DE LA TORRE
(MÁLAGA)**

Nº Entidad Local 01-29007-5
C.I.F.: P-2900700-B

El Sr. Alcalde explicó que había que proteger a los propietarios a los que no les pagan; que hubiera una estabilidad contractual, un modelo de contrato estable con todas las garantías, incentivos fiscales, pero también defendiendo a los inquilinos para que los propietarios no abusasen.

El Sr. Alcalde siguió diciendo que estaban de acuerdo en recargar el IBI a los grandes tenedores por no alquilar las viviendas vacías.

El Sr. Caravias manifestó que se le puede aplicar a los grandes tenedores ya que estaba recogida en la ley.

A lo que el Sr. Alcalde respondió que a los grandes tenedores lo que estaba previsto era un 150% de incremento y a los pequeños tenedores un 50% y que se estaba de acuerdo solo en lo referido a los grandes tenedores, además de reformar jurídicamente las leyes para que hubiese protección y que la gente pagase y no destrozase los pisos.

Continuó el Sr. Caravias comentando que la seguridad jurídica siempre se aplica para el que tenía dinero ya que hay muchas personas que les suben el alquiler, sin razón, las echan y no tienen seguridad jurídica.

D. José Luis Jiménez Gámez, Portavoz del grupo Vox, manifestó que también quería que se incluyera la propuesta referente a instar al Gobierno a que redujese el IVA de la compra de la vivienda.

El Sr. Manuel López indicó que había unas propuestas del principio que pasó a referirlas una a una con diversos comentarios de los presentes.

El Sr. Alcalde manifestó, enseñando la ley de vivienda andaluza, que el dinero público era difícil de obtener y ahorrar y que si el Banco de España había dicho que faltaban 600.000 viviendas, él ha dicho que 300.000, para ser prudentes y a Málaga le corresponderá una parte y estas resolverían los problemas de la clase media y baja.

El Sr. Jiménez indicó que faltaba su propuesta de instar al Gobierno de España a reducir el IVA que se aplica a la compra de la vivienda de VPO.

Leídas las enmiendas por el Sr. Secretario Accidental, se sometió el dictamen a votación, incluyendo la enmienda transcrita y fue aprobado por unanimidad.

Video-acta: <http://alhaurindelatorre.videoacta.es?pleno=20241107&punto=4>

Y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente, levantó la sesión siendo las 11:11 horas, extendiéndose la presente acta, de todo lo cual doy fe.

Vº Bº

EL ALCALDE

Fdo.: Joaquín Villanova Rueda

EL SECRETARIO ACCIDENTAL

Fdo.: Francisco J. Marín Corencia

Pleno Extraordinario de 07/noviembre/2024

12/12

CVE: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5	FIRMANTE - FECHA	DOCUMENTO: 20242445488
URL Comprobación: https://sede.alhaurindelatorre.es/index.php?id=verificacion	FRANCISCO JAVIER MARIN CORENCIA-Secretario Accidental - 04/12/2024 JOAQUIN VILLANOVA RUEDA-ALCALDE - 05/12/2024 serialNumber=S2833002E,CN=Sello de tiempo TS@ - @firma,OU=Secretaría General de Administración Digital,O=Secretaría de Estado de Función Pública,C=ES - 05/12/2024 08:16:19	Fecha: 05/12/2024 Hora: 08:16

CSV: 07E8002550B000K7T4X1U4M0J5

