Ajuntament de Calafell

PRP2026/748

PROPOSTA DE DECLARAR D'INTERÈS SOCIAL I DE CONCESSIÓ D'UNA BONIFICACIÓ DEL 95% EN L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES A LA FINCA SITUADA AL CARRER JAUME PALLARÈS 5A-5B

Identificació de l'expedient

Expedient 12940/2026, relatiu a la proposta de declarar d'interès social i de concessió d'una bonificació del 95% en la quota íntegra de l'Impost sobre Béns Immobles.

Fets

1. En data 29 d'octubre de 2026, mitjançant registre d'entrada 2026/44059, Llacol Habitatge Assequible SA, adjudicatària del dret de superfície de limmoble situat al carrer Jaume Pallarès, 5A-5B, amb referència cadastral 9914428CF7691N0001HO, ha presentat una sol·licitud de bonificació del 95% de la quota íntegra de l'Impost sobre Béns Immobles corresponent als immobles i vinculacions que integren la promoció, a l'empara de l'article 9.5 de l'Ordenança fiscal reguladora de l'IBI de l'Ajuntament de Calafell, amb efectes a partir de l'exercici 2027.
La sol·licitud s'acompanya d'una memòria de l'activitat econòmica, subscrita pel representant legal de l'entitat, en què s'exposen les característiques de la promoció i les circumstàncies socials que justifiquen la declaració d'especial interès o utilitat municipal.

2. Que en data 22 de setembre de 2022 el Ple municipal va aprovar l'adjudicació del concurs públic per la constitució d'un dret de superfície sobre part de la finca municipal, amb l'objectiu de destinar-la a la promoció d'habitatges en règim de lloguer assequible.
Posteriorment es va formalitzar la constitució del corresponent dret real de superfície, per un període de 75 anys, mitjançant escriptura pública en data 22 de febrer de 2023, a favor de LLOGUERALIA CALAFELL SL, entitat adjudicatària de la promoció.
En data 16 d'abril de 2026 les parts van subscriure un conveni de col·laboració per a la gestió de les adjudicacions dels 110 habitatges i les seves vinculacions.
El 19 de juny de 2026, el Ple de l'Ajuntament va acordar autoritzar la cessió del dret de superfície adjudicat inicialment a LLOGUERALIA, en favor de la societat LLACOL HABITATGE ASSEQUIBLE SA.
L'empresa esmentada és actualment titular del dret de superfície i propietat superficiària dels dos edificis plurifamiliars i subjecte passiu de l'impost sobre Béns Immobles (IBI) respecte dels immobles que els integren.

3. La promoció consta de 110 habitatges amb protecció oficial en règim general de lloguer assequible, distribuïts en dos blocs, amb tipologies de dos i tres dormitoris amb diversos habitatges vinculats a places d'aparcament i trasters.

FRANCISCO
JAVIER
ESTEPA
OCAÑA
39682075Z
(TCAT)

La destinació dels immobles a habitatge protegit està garantida durant tota la vigència del dret de superfície de 75 anys, i s'estableix que, un cop extingit aquest dret, els edificis revertiran a l'Ajuntament de Calafell.

4. L'accés a l'habitatge constitueix una necessitat bàsica i un dels principals reptes socials i econòmics actuals. Les dificultats d'accés al mercat lliure de l'habitatge, especialment per a determinats col·lectius i unitats de convivència, fan necessari impulsar actuacions que permetin ampliar l'oferta d'habitatge amb rendes limitades i condicions d'accés regulades.
La incorporació de 110 habitatges protegits al parc residencial de lloguer assequible del municipi constitueix una aportació significativa a les polítiques públiques d'habitatge, ja que permet posar a disposició de la ciutadania habitatges amb rendes subjectes a límits establerts per la normativa de protecció oficial.
Aquesta actuació contribueix a facilitar l'accés a un habitatge digne i adequat, afavorint l'accés de persones i unitats de convivència que, per les seves circumstàncies econòmiques poden trobar dificultats per accedir a un habitatge en el mercat lliure.
Per tant, la promoció respon a una necessitat social d'interès general i contribueix a millorar les condicions d'accés a l'habitatge de la població de Calafell.

5. La clàusula 2.2 del Plec de clàusules administratives particulars, que va regir el procediment d'adjudicació del dret de superfície estableix el següent:

"...que la constitució d'aquest dret de superfície respecte de les finques municipals té una utilitat pública i d'interès local atesa la seva finalitat de construcció d'habitatges de protecció pública.
La construcció d'habitatges de protecció oficial alleugerirà la forta pressió de demanda habitacional a Calafell i avançarà en el compliment del mandat que estableix l'art. 73 de la Llei 18/2007 als municipis respecte l'objectiu de solidaritat urbana."

Per tant, un dels elements que reforça especialment l'interès social de la promoció és el caràcter permanent i vinculant de la seva destinació a habitatge amb protecció oficial. Els 110 habitatges i els seus annexos disposen de la qualificació definitiva d'habitatges amb protecció oficial en règim de lloguer, atorgada per l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, fet que acredita la seva subjecció efectiva al règim de protecció oficial.
Així mateix, les persones arrendatàries son persones inscrites al Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial, i les rendes dels arrendaments estan subjectes als límits establerts per la normativa aplicable i per les condicions de l'oferta adjudicada.
La destinació dels immobles a habitatge protegit en règim de lloguer està garantida durant tota la vigència del dret de superfície de 75 anys, mitjançant les corresponents condicions contractuals i resolutòries.

6. L'objectiu de les polítiques públiques d'habitatge assequible no s'ha de limitar a garantir l'existència d'habitatges amb rendes regulades, sinó que també ha de procurar que el conjunt de les despeses associades a la seva ocupació sigui assumible per les persones i unitats de convivència destinatàries.
En aquest sentit, cal tenir en compte que, d'acord amb les condicions econòmiques dels contractes d'arrendament de la promoció, les despeses corresponents a l'Impost sobre Béns Immobles són repercutides a les persones arrendatàries.

Aquesta circumstància comporta que, malgrat que les rendes dels habitatges estan subjectes als límits propis del règim de protecció oficial, les persones llogateres hagin d'assumir addicionalment una càrrega econòmica derivada de la tributació dels immobles. L'aplicació de la bonificació permetria reduir l'import de l'IBI susceptible de repercussió a les persones arrendatàries, contribuint directament a disminuir les despeses associades a l'habitatge i reforçant les condicions d'assequibilitat econòmica de la promoció.

7. Vist l'informe de l'Arquitecta tècnica municipal.

Fonaments del dret

1. Reial Decret Legislatiu 2/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals, sobre la funció interventora, en concret el seu article 74.2 quàter.

2. L'article 137 del Reial Decret 1065/2007, de 27 de juliol, que aprovà el Reglament general d'actuacions i procediments de gestió i inspecció tributària.

3. Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària (LGT).

4. Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

5. Llei 16/2012, de 27 de desembre, de mesures dirigides a la consolidació de les finances públiques i a l'impuls de l'activitat econòmica.

6. Ordenança fiscal núm. 0.0 general de gestió, inspecció i recaptació dels ingressos públics municipals de l'Ajuntament de Calafell.

7. Ordenança fiscal núm. 1.1, reguladora de l'Impost sobre Béns Immobles de l'Ajuntament de Calafell, article 9.5, quan diu:
"Tindran dret a una bonificació del 95% de la quota integra del impost, els béns immobles en els que es desenvolupin activitats econòmiques que siguin declarades d'especial interès o utilitat per concórrer circumstàncies socials, culturals, històric artístiques o de foment d'ocupació que justifiquin la declaració. Correspondrà al Ple de la Corporació la seva declaració i s'acordarà, prèvia sol·licitud del subjecte passiu per vot favorable de la majoria simple dels seus membres".

La Comissió Informativa d'Organització Interna i Seguretat amb els vots a favor del Partit Socialiste de Calafell i el regidor senyor Marc Casellas i l'abstenció dels partits ERC, UAM, PP , VOX i el Regidor senyor Ismael Iglessias Sanchez adopta els següents acords:

1.- Declarar la finca situada al carrer Jaume Pallarès, 5A-5B de Calafell, identificada amb la referència cadastral 9914428CF7691N0001HO, com a bé immoble en el que es desenvolupen activitats econòmiques declarades d'especial interès o utilitat per concórrer circumstàncies socials, culturals, artístiques o de foment de la ocupació.

2.- Estimar la concessió de bonificació del 95% en la quota de l'IBI de la finca esmentada, sol·licitada pel senyor Jose Maria Rivero de la Vega, amb NIF 46234662Q, en representació de Llacol Habitatge Assequible, SA, amb CIF A88848890, per a l'exercici 2027 i següents, fins que no es revoqui la declaració acordada pel Ple, d'acord amb l'article 9.5. de

l'Ordenança fiscal núm. 1.1, reguladora de l'Impost sobre Béns Immobles i l'article 74.2 quàter de la Llei reguladora de les Hisendes Locals.

3.- Notificar la resolució a la part interessada i als departaments de Cadastre i Tresoreria de l'Ajuntament.

L'Alcalde
Ramon Ferré Solé