

Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Felanitx i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per dur a terme la cessió gratuïta de la titularitat de sòl per a l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer amb fixació de preus màxims

Parts

[redacted], conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears i president de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), en virtut del que disposa l'article 10 del Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels Estatuts de l'entitat pública Institut Balear de l'Habitatge, que actua en l'exercici de les facultats que li atribueix l'article 11.g) d'aquest Decret.

[redacted], batlessa de l'Ajuntament de Felanitx, proclamat per l'Acord del Ple de la sessió constitutiva d'aquest Ajuntament del dia 17 de juny de 2023, en representació d'aquesta corporació, d'acord amb l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

[redacted], secretari de l'Ajuntament de Felanitx, que actua en la funció de donar fe pública i a l'efecte d'assessorament legal preceptiu.

Antecedents

1. L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), entitat pública empresarial de les previstes a l'article 2.1.b) de la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, regulada pel Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels seus Estatuts, i adscrita a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears, té com a fins generals els relacionats amb l'habitatge del Govern i de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i com a una de les funcions primordials la promoció d'habitatges de protecció pública en qualsevol dels seus règims, per la qual cosa pot comprar, permutar o adquirir, a títol gratuït o oneros, terrenys i solars per executar-hi les promocions d'habitatges protegits.
2. La política d'habitatge que duu a terme la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears mitjançant l'IBAVI pretén involucrar la resta d'administracions territorials per fomentar mecanismes d'intervenció que permetin promoure el sòl suficient per pal·liar la situació de dèficit actual i

garantir una oferta suficient de sòl amb destinació a la promoció d'habitatges protegits.

3. L'Ajuntament de Felanitx, conscient de la necessitat d'adoptar mesures en matèria de sòl i habitatge per tal de fomentar i fer possible una política d'habitatge més digna i accessible per a col·lectius amb dificultats, està interessat a compartir aquesta responsabilitat amb l'IBAVI en el marc dels principis de coordinació i col·laboració interadministrativa, i instrumentalitza aquesta col·laboració mitjançant la cessió gratuïta de la titularitat d'un sòl a favor de l'IBAVI per dur a terme la promoció i construcció d'habitatges protegits mitjançant l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer amb fixació de preus màxims.
4. En data 30 de setembre de 2024, l'Ajuntament de Felanitx i l'IBAVI signaren el *Protocol d'intencions* conformement al qual l'Ajuntament es va comprometre a dur a terme totes les actuacions i els procediments administratius a fi de posar a disposició de l'IBAVI, pel títol de cessió gratuïta de la titularitat del sòl i conformement a les condicions per determinar en un futur conveni de col·laboració, en ple domini, lliure de càrregues, gravàmens, arrendaments i al corrent del pagament d'imposts, el sòl amb la descripció següent:

Carrer Tintorera, 3 (urb. La Fe) , Portocolom, Felanitx.

Referència cadastral: 1532945ED2613S0001IQ

Classificació del sòl: Urbà

Superfície terreny: 964 m²

Valor cadastral: 94.998'86 euros

Per la seva part, l'IBAVI es va comprometre a destinar el sòl a la promoció i a la construcció d'habitatges protegits mitjançant l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer amb fixació de preus màxims.

5. El Consell d'Administració de l'IBAVI, en la sessió del dia 24 de febrer de 2025, va acordar ratificar el Protocol general d'actuació signat per les parts el 30 de setembre de 2024 referit a l'apartat anterior.
6. L'Ajuntament de Felanitx és propietari del solar següent:
Carrer Tintorera, 3 (urb. La Fe) , Portocolom, Felanitx.
Registre de la Propietat núm. 1 de Felanitx.

Finca de Felanitx núm. 40770.

C.R.U.: 07008000020885.

Dades registrals: Tom: 3617, Llibre: 659, Foli: 22, Inscripció: 3.

Urbana: Porció de terreny solar procedent d'una finca anomenada Can Gayà o Lafe, en la urbanització del mateix nom, situada en el terme de Felanitx, de aproximadament nou-cents seixanta-quatre metres. Confronta: pel front, amb el carrer Ronda, mitjançant reserva de vial; per la dreta entrant, amb la parcel·la cent vint-i-cinc; per l'esquerra, amb la cent vint-i-un i la cent vint-i-dos; i per el fons, part amb la cent trenta-dos i part amb la cent trenta-un, totes de s'esmentada urbanització. Aquesta assenyalada amb el número cent vint-i-quatre del plànol.

Referència cadastral: 1532945ED2613S0001IQ.

Càrregues: lliure de càrregues i gravàmens, d'arrendaments i ocupants, i al corrent del pagament d'imposts i arbitris.

7. El Ple de l'Ajuntament de Felanitx, en la sessió del dia 10 de febrer de 2025, va
/ aprovar la cessió gratuïta de la titularitat a l'IBAVI del solar situat al Carrer Tintorera, 3 (urb. La Fe) , Portocolom, Felanitx.

En aquest solar s'ha de dur a terme la promoció i construcció d'habitatges protegits mitjançant l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer amb fixació de preus màxims.

8. El Consell d'Administració de l'IBAVI, en la sessió del dia 4 d'abril de 2025, va adoptar l'acord següent:

Primer. Aprovar la signatura d'un conveni de col·laboració entre l'Institut Balear de l'Habitatge —IBAVI— i l'Ajuntament de Felanitx per a la cessió gratuïta de la titularitat a favor de l'IBAVI de sòl de titularitat municipal per a la promoció d'habitatges de protecció pública, tot allò de conformitat amb els pactes i condicions continguts al document adjunt. La descripció del sòl és la següent:

.....

Segon. Autoritzar al director gerent per tal que, si s'escau, aprovi la modificació de les condicions i clàusules del conveni que s'esdevinguin necessàries per adequar el seu contingut a les normes d'aplicació en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Per tot això exposat, les parts, fent ús dels càrrecs respectius i de la representació que ostentam, ens reconeixem la capacitat legal mútua i recíproca necessària per

formalitzar aquest conveni de col·laboració per cedir la titularitat del sòl d'acord amb les següents

Clàusules

1. L'Ajuntament de Felanitx cedeix gratuïtament a favor de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) en ple domini, com a cosa certa i determinada, amb tot el que li sigui annex i inherent, lliure de càrregues (fins i tot les urbanístiques), gravàmens i arrendaments, i al corrent del pagament d'imposts i tributs la titularitat de la parcel·la següent:

Carrer Tintorera, 3 (urb. La Fe) , Portocolom, Felanitx.

Registre de la Propietat núm. 1 de Felanitx.

Finca de Felanitx núm. 40770.

C.R.U.: 07008000020885.

Dades registrals: Tom: 3617, Llibre: 659, Foli: 22, Inscripció: 3.

Urbana: Porció de terreny solar procedent d'una finca anomenada Can Gayà o Lafe, en la urbanització del mateix nom, situada en el terme de Felanitx, de aproximadament nou-cents seixanta-quatre metres. Confronta: pel front, amb el carrer Ronda, mitjançant reserva de vial; per la dreta entrant, amb la parcel·la cent vint-i-cinc; per l'esquerra, amb la cent vint-i-un i la cent vint-i-dos; i per el fons, part amb la cent trenta-dos i part amb la cent trenta-un, totes de s'esmentada urbanització. Aquesta assenyalada amb el número cent vint-i-quatre del plànol.

Referència cadastral: 1532945ED2613S0001IQ.

Càrregues: es troba lliure de càrregues i gravàmens, d'arrendaments i ocupants, i al corrent del pagament d'imposts i arbitris.

S'adjunta com a annex número 1 el plànol de situació de la parcel·la esmentada.

2. L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) ha de destinar l'esmentat sòl a la promoció i construcció d'habitatges protegits mitjançant l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer amb fixació de preus màxims.

D'acord amb el que estableix la disposició addicional segona del Decret llei 3/2020, de 28 de febrer, de mesures urgents en matèria d'habitatge (BOIB

núm. 28, de 5 de març de 2020) aquest dret de superfície només es podrà concedir mitjançant un concurs públic que haurà d'establir necessàriament els aspectes que es determinen en l'apartat segon de la disposició addicional esmentada.

En les bases del procediment per adjudicar els habitatges de la futura promoció, que han de ser consensuades entre l'Ajuntament de Felanitx i l'IBAVI, s'ha d'incloure com a contingent de caràcter preferent les persones empadronades en el municipi de Felanitx que acreditin una residència continuada i efectiva en el terme municipal per un termini no inferior a 10 anys i les persones menors de 35 anys, per a les quals s'haurà de reservar el 100% dels habitatges.

L'execució del procediment per a l'establiment del dret de superfície a favor de persones físiques o jurídiques per a la construcció i gestió d'habitatges protegits en règim de lloguer amb fixació de preus màxims roman condicionada a l'obtenció de les preceptives autoritzacions per a la licitació del procediment per a l'establiment del dret de superfície a l'efecte de l'adjudicació de les obres i l'inici de la construcció de l'edificació.

3. La parcel·la reuneix la condició de solar, disposen de tots els serveis i subministraments, no hi resulten pendents el desenvolupament d'actuacions urbanístiques ni el pagament de despeses derivades de la urbanització del sòl i es troba lliure de càrregues i gravàmens (fins i tot les urbanístiques).

No obstant això, l'execució, els costos, les liquidacions i els impostos derivats de les obres d'urbanització del sòl objecte d'aquesta cessió que puguin resultar pendents d'execució o de pagament i la cancel·lació de qualsevol càrrega urbanística, no s'han d'imputar en cap cas a l'IBAVI ni a l'adjudicatari del concurs públic del procediment d'establiment del dret de superfície, i s'eximeix expressament aquest Institut i a l'esmentat adjudicatari de qualsevol tipus de responsabilitat que se'n pugui derivar.

4. La cessió efectiva de la titularitat del sòl per part de l'Ajuntament de Felanitx en favor de l'IBAVI s'ha de dur a terme en el moment d'elevació a públic d'aquest conveni de col·laboració al termini de quatre mesos comptadors a partir de la data de signatura d'aquest conveni.

No obstant això, les parts, per acord mutu, poden convenir la pròrroga d'aquest termini.

5. Atès el caràcter gratuït d'aquesta cessió, les despeses i els impostos derivats de l'atorgament de l'escriptura pública a favor de l'IBAVI són a compte exclusiu d'aquest Institut i a càrrec seu, excepte l'impost d'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana que ha de ser a compte de l'Ajuntament de Felanitx i a càrrec seu.

6. Tenint en compte la finalitat pública de l'IBAVI, així com el caràcter social dels habitatges per promoure, l'Ajuntament de Felanitx ha d'aplicar les bonificacions màximes legalment permeses conforme a la llei i les ordenances fiscals d'aplicació al pagament de la quota de l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO) que grava la construcció d'habitatges i les taxes de llicències urbanístiques.

Així mateix, respecte als impostos, taxes i arbitris que recauen sobre els habitatges, ha d'aplicar les bonificacions màximes permeses legalment per tractar-se d'habitatges de protecció pública destinats a lloguer i, per tant, amb renda limitada per norma jurídica.

7. Aquest conveni té una vigència de quatre anys comptadors des de la data de la signatura. No obstant això, en qualsevol moment anterior a l'arribada del venciment indicat, les parts poden convenir la pròrroga d'aquest per un nou termini fins a quatre anys addicionals o l'extinció.

En el cas que dins el termini inicial de quatre anys del conveni s'hagi publicat la licitació del procediment per establir el dret de superfície, les parts es comprometen a prorrogar el conveni per quatre anys més, comptadors a partir de la finalització del termini inicial del conveni.

En el supòsit que una vegada transcorreguts els quatre anys de vigència inicial del conveni no s'hagi publicat la licitació del procediment per establir el dret de superfície, el conveni s'extingirà.

8. Els termes d'aquest conveni es poden modificar per acord mutu entre les parts i s'han de recollir en una addenda que s'ha d'incorporar a aquest com a part inseparable.

9. Aquest conveni s'extingeix pel compliment de les actuacions que constitueixen l'objecte o per causa de resolució.

Són causes de resolució:

- a) Les causes generals establertes en la legislació vigent.
- b) L'acord unànime dels signants.
- c) El transcurs del termini de vigència sense que se n'hagi convingut la pròrroga.
- d) La impossibilitat acreditada del compliment per motius aliens a la voluntat de les parts o per causa de força major, així com qualsevol modificació substancial de les circumstàncies que en motivaren originàriament la subscripció.
- e) La decisió judicial declarativa de la nul·litat del conveni.
- f) L'incompliment dels compromisos i obligacions de les parts que es deriven d'aquest conveni sempre que siguin imputables a aquestes, així com qualsevol modificació substancial de les circumstàncies que en motivaren originàriament la subscripció. En aquest cas, qualsevol de les parts pot notificar a la part incomplidora un requeriment perquè compleixi en un termini determinat amb les obligacions que es consideren incomplertes. Aquest requeriment s'ha de comunicar per escrit a la Comissió de Seguiment i a les parts signants.

10. Si el bé objecte de cessió no fos destinat a l'ús previst dins del termini de vuit anys a partir de la firma de l'escriptura pública, o deixàs d'estar-hi posteriorment, es considerarà resolta la cessió. En cas de reversió, el solar revertirà a l'Ajuntament amb totes les pertinences i accessions.

11. De conformitat amb el que preveu la Llei 40/2005, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, per al seguiment, la vigilància, el control i la interpretació d'aquest conveni s'ha de constituir una comissió de seguiment integrada pels representants designats per cadascuna de les parts.

En les reunions d'aquesta Comissió, les persones representants de cada part poden ser assistides pel personal tècnic, si ho consideren necessari.

La Comissió de Seguiment actua com un mecanisme de coordinació i interpretació, i li correspon vetlar pel compliment efectiu del que preveu aquest conveni, així com impulsar les accions necessàries per a aquest objectiu.

Les sessions de la Comissió poden dur-se a terme per videoconferència i se n'ha d'estendre acta del contingut.

12. La resolució de les qüestions litigioses que puguin sorgir en la interpretació o aplicació d'aquest conveni s'han de sotmetre a la jurisdicció contenciosa administrativa.

Com a prova de conformitat, signam aquest conveni.

Palma, a 21 de maig de 2025.

Per l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)



Conseller d'Habitatge, Territori i Mobilitat

Per l'Ajuntament de Felanitx



Batlessa de l'Ajuntament de Felanitx

Secretari de l'Ajuntament de Felanitx



ANNEX 1

Plànol de situació

Carrer Tintorera, 3 (urb. La Fe) , Portocolom, Felanitx.

