

Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Artà (Mallorca) i l'Institut Balear de l'Habitatge –IBAVI– per a la cessió gratuïta d'un sòl al carrer Ciutat núm. 67 de Artà per a la promoció i construcció d'habitatges protegits.

Parts

José Luis Mateo Hernández, 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 exercici de les facultats que li atribueix l'article 11.g) d'aquest Decret.

Manuel Galán Massanet, batle de l'Ajuntament d'Artà proclamat per Acord del Ple de la sessió constitutiva d'aquest Ajuntament de data 15 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 de règim local.

Elena Palacio Tuñón, secretària de l'Ajuntament d'Artà, que actua en la seva 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 podrà 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 du a terme la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears mitjançant l'IBAVI pretén involucrar a 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 d'Artà 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 digne i accessible per a col·lectius amb dificultats, està interessat en compartir aquesta responsabilitat amb l'IBAVI en el marc dels principis de coordinació i col·laboració interadministrativa, instrumentalitzant aquesta col·laboració mitjançant la posada a disposició de sòl de titularitat municipal per títol de cessió gratuïta a favor de l'IBAVI per a la promoció i construcció d'habitatges protegits destinats a lloguer.

4. L'Ajuntament d'Artà és propietari del solar següent ubicat al carrer Ciutat núm. 67 d'Artà:

URBANA (antes RÚSTICA): Porción de terreno sita en término de Artà, procedente de la finca llamada Las Forcas, de cabida seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados o lo que sea. Linda por Norte, calle J.L. Estelrich; por Este, finca de Antonio Vanrell y otra, por Sur porción de Magin Gili; y por Oeste, con la carretera de Palma a Artà.

Consta inscrit en el Registre de la Propietat de Manacor número 2 , en el tom 4167, Llibre 226, foli 89, finca

9052.

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

Referència cadastral: 9836701ED2993N0001LJ

Està classificat com a sòl urbà i té a condició de solar conforme al que preveu l'article 25 de la Llei 12/2017, de 9 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

5. El Ple de l'Ajuntament d'Artà en sessió de dia ... de ... de ... va adoptar l'acord següent:

(...)

6. El Consell d'Administració de l'IBAVI en sessió de dia ... de ... de 2025 va acordar/ o el director gerent de l'IBAVI, en ús de la delegació atribuïda en aquesta Gerència per l'acord del Consell d'Administració en sessió de dia 26 de febrer de 2025, en data ... de ... de 2025 va dictar la Resolució següent:

(...)

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 a la cessió de sòl d'acord amb les següents:

Clàusules

Primera.- L'Ajuntament d'Artà 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 (inclòs urbanístiques), gravàmens i arrendaments, i al corrent del pagament d'impostos i tributs la parcel·la següent ubicada al carrer Ciutat nº 67 d'Artà

Descripció: URBANA (antes RÚSTICA): Porción de terreno, sita en termino de Artà, procedente de la finca llamada Las Forcas, de cabida seiscientos cuarenta y ocho metros cuadrados o lo que sea, Linda por Norte, calle de JL Estelrich, por Este, finca de Antonia Vanrell y otra; por Sur, porción de Magín Gil; y por Oeste, con la carretera de Palma a Artà

Consta inscrita en el Registre de la Propietat 2 de Manacor, en el tom 4167, Llibre 226, foli 89, finca 9052.

Referència cadastral: 9836701ED2993N0001LJ

La parcel·la **ha** estat adquirida amb caràcter patrimonial per l'Ajuntament d'Artà i té la condició de solar conforme al que preveu l'article 25 de la Llei 12/2017, de 9 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

D'acord amb la valoració efectuada per l'Agència Tributària, aquesta parcel·la té un valor a efectes fiscals de 657.170,98€.

S'acompanya com Annex número 1 plànol de situació.

Segona. Totes les actuacions previstes en aquest conveni de col·laboració romanen subjectes i condicionades a la prèvia obtenció per l'IBAVI del finançament per al seu desenvolupament i de les autoritzacions respectives, al ben entès que d'aquests conveni no es deriven obligacions de tipus econòmic per l'IBAVI al supòsit de no obtenir el finançament.

Complida aquesta condició, l'Institut Balear de l'Habitatge –IBAVI- destinarà el sòl a la promoció i construcció d'habitatges protegits per a la posterior adjudicació en règim de lloguer, el qual es destinarà preferentment a persones menors de 35 anys, residents i empadronades al municipi amb una antiguitat mínima de 15 anys. No obstant això, les bases que hauran de regir aquesta convocatòria seran consensuades entre Ajuntament i IBAVI

Tercera.- La parcel·la reuneix la condició de solar i disposa de tots els serveis i subministres no resultant pendent 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, liquidacions i impostos derivats de les obres d'urbanització del sòl objecte d'aquesta cessió que puguin resultar pendents d'execució i/o de pagament i la cancel·lació de qualssevol càrregues urbanístiques, no seran en cap cas imputables a l'IBAVI, i s'eximeix expressament en aquest Institut de qualsevol tipus de responsabilitat que se'n pugui derivar.

Quarta. La cessió efectiva del sòl per part de l'Ajuntament d'Artà 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 dos mesos comptadors a partir del moment en que es disposi del finançament. Les parts, per mutu acord, podran convenir la pròrroga d'aquest termini.

Pel cas de no obtenir el finançament, aquest conveni no s'eleva a públic ni generarà cap tipus de despeses a compte de l'IBAVI.

Cinquena.- Atès el caràcter gratuït d'aquesta cessió les despeses i els impostos que d'allò es deriven seran de compte i càrrec exclusiu de l'IBAVI, excepte l'impost d'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana que ha de ser a compte i a càrrec de l'Ajuntament d'Artà.

Sisena.- Tenint en compte la finalitat pública de l'IBAVI, així com el caràcter social dels habitatges a promoure, l'Ajuntament d'Artà ha d'aplicar les bonificacions màximes legalment permeses conforme a Llei i a les Ordenances fiscals d'aplicació al pagament de la quota de l'Impost de Construccions, Instal·lacions i Obres (I.C.I.O.) 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 legalment permeses per tractar-se d'habitatges de protecció pública destinats a lloguer i, per tant, en renda limitada per norma jurídica.

En qualsevol cas, l'Ajuntament aplicarà les màximes bonificacions possibles d'acord a la normativa d'aplicació.

Setena. Aquest conveni té una vigència de quatre anys a comptar 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.

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

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

Son causes de resolució:

- a) Les causes generals establertes en la legislació vigent.
- b) L'acord unànim 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.
- 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 motivaren originàriament la seva 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 firmants.

En el cas de resolució d'aquest conveni per causa no imputable a l'IBAVI l'Ajuntament d'Artà es compromet a compensar a l'IBAVI el valor total o parcial de les construccions fetes fins aquell moment condicionat a la dotació prèvia de crèdit pressupostari suficient i adequat a la seva naturalesa i la tramitació de l'expedient de despesa oportú, en cas que derivi de causa imputable a l'Ajuntament d'Artà.

Desena.- La manca de destinació del bé a l'ús previst a aquest conveni en un termini de 8 anys, derivada d'un incompliment imputable a l'IBAVI degudament acreditat, suposarà la reversió de l'immoble en els termes establerts a l'article 111 RBEL a l'Ajuntament d'Artà.

No obstant això, aquest termini es podrà ampliar de mutu acord sempre que les circumstàncies alienes a ambdues Administracions així ho aconsellin per a la consecució dels fins proposats.

Onzena.- 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 vetllar 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.

La Comissió de Seguiment està formada pels membres següents:

a) Per part de l'Ajuntament d'Artà hi formaran part:

Batle/ssa

Regidor/a de serveis socials

L'adreça a efectes de notificacions és la següent:

b) Per part de l'IBAVI hi formaran part:

José Francisco Reynés Sancho, Director General d'Habitatge i Arquitectura

Roberto Maria Cayuela Rexach, Director Gerent de l'IBAVI

L'adreça a efectes de notificacions és la següent: carrer Manuel Azaña núm. 9, 07006 Palma (Mallorca).

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

Com a prova de conformitat, es signa aquest conveni a la data de la signatura electrònica o XXX al cas de signatura manual

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

Per l'Ajuntament d'Artà

Secretària de l'Ajuntament d'Artà