



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE FELANITX

1961

Cesión gratuita del solar ubicado en la Calle Tintorera, 3 de Portocolom, al IBAVI, para llevar a cabo la promoción y construcción de viviendas protegidas mediante el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos, y aprobación de convenio

Expediente 2437/2024

En la sesión ordinaria del Ayuntamiento Pleno de día 10 de febrero de 2025, se adoptó, entre otros, el siguiente ACUERDO que en que en su parte dispositiva dice:

Primero. Ceder gratuitamente al Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), adscrito a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad del Gobierno de las Illes Balears, la titularidad del solar situado en la Calle Tintorera, 3 (urb. La Fe) de Portocolom, Felanitx. (datos registrales: finca núm. 40770, tomo 3617, libro 659, Folio 22, inscripción: 3), para ser destinado a la promoción y construcción de viviendas protegidas mediante el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos, de acuerdo con las condiciones y cláusulas del convenio que se detalla a continuación, así como también de acuerdo con los puntos que se detallan a continuación.

Segundo. Si el bien objeto de cesión no fuese destinado al uso previsto dentro del plazo de ocho años a partir de la firma de la escritura pública, o dejara de estarlo posteriormente, se considerará resuelta la cesión. En caso de reversión, el solar revertirá al Ayuntamiento con todas sus pertenencias y accesiones.

Tercero. Someter a información pública por un plazo de 15 días el presente expediente y, en caso de que no se presente ninguna alegación, se entenderá aprobado definitivamente el acuerdo de cesión. Si bien, la efectividad de la cesión se producirá en el momento de elevar a público el convenio de referencia, en los términos previstos en la cláusula 4 del convenio.

Cuarto. Dar cuenta del presente acuerdo a la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y comunicar el presente acuerdo al Consell Insular de Mallorca con anterioridad a su ejecución.

Quinto. Aprobar, en los mismos términos que se transcribe a continuación, el convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Felanitx y el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) para llevar a cabo la cesión gratuita de la titularidad del suelo para el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos.

Sexto. Facultar a la alcaldesa para la firma del convenio, así como los documentos necesarios para hacer efectivos los presentes acuerdos.

Séptimo. Nombrar a D^a. Catalina Soler Torres, alcaldesa, y al Sr. Bartomeu Bauçà i Fiol, arquitecto técnico municipal, como representantes del Ayuntamiento de Felanitx en la comisión de seguimiento del convenio de referencia.

"Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Felanitx y el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) para llevar a cabo la cesión gratuita de la titularidad de suelo para el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos"

Partes

José Luis Mateo Hernández, consejero de Vivienda, Territorio y Movilidad del Gobierno de las Illes Balears y presidente del Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), en virtud de lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 17/2015, de 10 de abril, de aprobación de los Estatutos de la entidad pública Instituto Balear de la Vivienda, que actúa en el ejercicio de las facultades que le atribuye el artículo 11.g) de este Decreto.

Catalina Soler Torres, alcaldesa del Ayuntamiento de Felanitx, proclamada por el Acuerdo del Pleno de la sesión constitutiva de este Ayuntamiento del día 17 de junio de 2023, en representación de esta corporación, de acuerdo con el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

....., secretario/a del Ayuntamiento de Felanitx, que actúa en la función de dar fe pública y a efectos de asesoramiento



legal preceptivo.

Antecedentes

1. El Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI), entidad pública empresarial de las previstas en el artículo 2.1.b) de la Ley 7/2010, de 21 de julio, del sector público instrumental de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, regulada por el Decreto 17/2015, de 10 de abril, de aprobación de sus Estatutos, y adscrita a la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad del Gobierno de las Illes Balears, tiene como fines generales los relacionados con la vivienda del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y como una de las funciones primordiales la promoción de viviendas de protección pública en cualquiera de sus regímenes, por lo que puede comprar, permutar o adquirir, a título gratuito u oneroso, terrenos y solares para ejecutar las promociones de viviendas protegidas.

2. La política de vivienda que lleva a cabo la Consejería de Vivienda, Territorio y Movilidad del Gobierno de las Illes Balears mediante el IBAVI pretende involucrar al resto de administraciones territoriales para fomentar mecanismos de intervención que permitan promover el suelo suficiente para paliar la situación de déficit actual y garantizar una oferta suficiente de suelo con destino a la promoción de viviendas protegidas.

3. El Ayuntamiento de Felanitx, consciente de la necesidad de adoptar medidas en materia de suelo y vivienda con el fin de fomentar y hacer posible una política de vivienda más digna y accesible para colectivos con dificultades, está interesado en compartir esta responsabilidad con el IBAVI en el marco de los principios de coordinación y colaboración interadministrativa, e instrumentaliza esta colaboración mediante la cesión gratuita de la titularidad de un suelo a favor del IBAVI para llevar a cabo la promoción y construcción de viviendas protegidas mediante el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos.

4. En fecha 30 de septiembre de 2024, el Ayuntamiento de Felanitx y el IBAVI firmaron el Protocolo de intenciones con arreglo al cual el Ayuntamiento se comprometió a llevar a cabo todas las actuaciones y los procedimientos administrativos con el fin de poner a disposición del IBAVI, por el título de cesión gratuita de la titularidad del suelo y con arreglo a las condiciones para determinar en un futuro convenio de colaboración, en pleno dominio, libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y al corriente del pago de impuestos, el suelo con la siguiente descripción:

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

Referencia catastral: 1532945ED2613S0001IQ

Clasificación del suelo: Urbano

Superficie terreno: 964 m²

Valor catastral: 94.998,86 euros

Por su parte, el IBAVI se comprometió a destinar el suelo a la promoción y construcción de viviendas protegidas mediante el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos.

5. El Consejo de Administración del IBAVI, en la sesión del día de de, acordó ratificar el Protocolo general de actuación firmado por las partes el 30 de septiembre de 2024 referido en el apartado anterior.

6. El Ayuntamiento de Felanitx es propietario del siguiente solar:

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

Registro de la Propiedad núm. 1 de Felanitx.

Finca de Felanitx núm. 40770.

C.R.U.: 07008000020885.

Datos registrales: Tomo: 3617, Libro: 659, Folio: 22, Inscripción: 3.

Urbana: Porción de terreno solar procedente de una finca llamada Can Gayà o Lafe, en la urbanización del mismo nombre, situada en el término de Felanitx, de aproximadamente novecientos sesenta y cuatro metros. Linda: por el frente, con la calle Ronda, mediante reserva de vial; por la derecha entrando, con la parcela ciento veinticinco; por la izquierda, con la ciento veintiún y la ciento veintidós; y por el fondo, parte con la ciento treinta y dos y parte con la ciento treinta y uno, todas de dicha urbanización. Esta señalada con el número ciento veinticuatro del plano.

Referencia catastral: 1532945ED2613S0001IQ.

Cargas: libre de cargas y gravámenes, de arrendamientos y ocupantes, y al corriente del pago de impuestos y arbitrios.

7. El Pleno del Ayuntamiento de Felanitx, en la sesión del día de de, aprobó definitivamente la cesión gratuita de la titularidad al IBAVI del solar situado en la Calle Tintorera, 3 (urb. La Fe), Portocolom, Felanitx.

En este solar debe llevarse a cabo la promoción y construcción de viviendas protegidas mediante el establecimiento del derecho de superficie





a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos.

8. El Consejo de Administración del IBAVI, en la sesión del día de de, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar la firma de un convenio de colaboración entre el Instituto Balear de la Vivienda -IBAVI- y el Ayuntamiento de Felanitx para la cesión gratuita de la titularidad a favor del IBAVI de suelo de titularidad municipal para la promoción de viviendas de protección pública, todo ello de conformidad con los pactos y condiciones contenidos en el documento adjunto. La descripción del suelo es la siguiente:

.....

Segundo. Autorizar al director gerente para que, en su caso, apruebe la modificación de las condiciones y cláusulas del convenio que sean necesarias para adecuar su contenido a las normas de aplicación en el ámbito de la comunidad autónoma de las Illes Balears.

Por todo lo expuesto, las partes, haciendo uso de los cargos respectivos y de la representación que ostentamos, nos reconocemos la capacidad legal mutua y recíproca necesaria para formalizar este convenio de colaboración para ceder la titularidad del suelo de acuerdo con las siguientes

Cláusulas

1. El Ayuntamiento de Felanitx cede gratuitamente a favor del Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) en pleno dominio, como algo cierto y determinado, con todo lo que le sea anexo e inherente, libre de cargas (incluso las urbanísticas), gravámenes y arrendamientos, y al corriente del pago de impuestos y tributos la titularidad de la siguiente parcela:

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

Registro de la Propiedad núm. 1 de Felanitx.

Finca de Felanitx núm. 40770.

C.R.U.: 07008000020885.

Datos registrales: Tomo: 3617, Libro: 659, Folio: 22, Inscripción: 3.

Urbana: Porción de terreno solar procedente de una finca llamada Can Gayà o Lafe, en la urbanización del mismo nombre, situada en el término de Felanitx, de aproximadamente novecientos sesenta y cuatro metros. Linda: por el frente, con la calle Ronda, mediante reserva de vial; por la derecha entrando, con la parcela ciento veinticinco; por la izquierda, con la ciento veintiún y la ciento veintidós; y por el fondo, parte con la ciento treinta y dos y parte con la ciento treinta y uno, todas de dicha urbanización. Esta señalada con el número ciento veinticuatro del plano.

Referencia catastral: 1532945ED2613S00011Q.

Cargas: se encuentra libre de cargas y gravámenes, de arrendamientos y ocupantes, y al corriente del pago de impuestos y arbitrios.

Se adjunta como anexo número 1 el plano de situación de la citada parcela.

2. El Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI) debe destinar dicho suelo a la promoción y construcción de viviendas protegidas mediante el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos.

De acuerdo con lo que establece la disposición adicional segunda del Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda (BOIB núm. 28, de 5 de marzo de 2020) este derecho de superficie sólo se podrá conceder mediante un concurso público que tendrá que establecer necesariamente los aspectos que se determinan en el apartado segundo de la citada disposición adicional.

En las bases del procedimiento para adjudicar las viviendas de la futura promoción, que deben ser consensuadas entre el Ayuntamiento de Felanitx y el IBAVI, se incluirá como contingente de carácter preferente las personas empadronadas en el municipio de Felanitx que acrediten una residencia continuada y efectiva en el término municipal por un plazo no inferior a 10 años y las personas menores de 35 años, para las que se tendrá que reservar el 100% de las viviendas.

La ejecución del procedimiento para el establecimiento del derecho de superficie a favor de personas físicas o jurídicas para la construcción y gestión de viviendas protegidas en régimen de alquiler con fijación de precios máximos permanece condicionada a la obtención de las preceptivas autorizaciones para la licitación del procedimiento para el establecimiento del derecho de superficie a efectos de la adjudicación de las obras y el inicio de la construcción de la edificación.

3. La parcela reúne la condición de solar, disponen de todos los servicios y suministros, no resultan pendientes el desarrollo de actuaciones urbanísticas ni el pago de gastos derivados de la urbanización del suelo y se encuentra libre de cargas y gravámenes (incluso las urbanísticas).



No obstante, la ejecución, los costes, las liquidaciones y los impuestos derivados de las obras de urbanización del suelo objeto de esta cesión que puedan resultar pendientes de ejecución o de pago y la cancelación de cualquier carga urbanística, no deben imputarse en ningún caso al IBAVI ni al adjudicatario del concurso público del procedimiento de establecimiento del derecho de superficie, y se exige expresamente este Instituto y al citado adjudicatario de cualquier tipo de responsabilidad que se pueda derivar.

4. La cesión efectiva de la titularidad del suelo por parte del Ayuntamiento de Felanitx en favor del IBAVI debe llevarse a cabo en el momento de elevación a público de este convenio de colaboración al plazo de cuatro meses contados a partir de la fecha de firma de este convenio.

Sin embargo, las partes, por mutuo acuerdo, pueden convenir la prórroga de este plazo.

5. Dado el carácter gratuito de esta cesión, los gastos y los impuestos derivados del otorgamiento de la escritura pública a favor del IBAVI son de cuenta exclusiva de este Instituto y a su cargo, excepto el impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana que debe ser a cuenta del Ayuntamiento de Felanitx y a su cargo.

6. Teniendo en cuenta la finalidad pública del IBAVI, así como el carácter social de las viviendas a promover, el Ayuntamiento de Felanitx debe aplicar las bonificaciones máximas legalmente permitidas conforme a la ley y las ordenanzas fiscales de aplicación al pago de la cuota del impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) que grava la construcción de viviendas y las tasas de licencias urbanísticas.

Asimismo, respecto a los impuestos, tasas y arbitrios que recaen sobre las viviendas, debe aplicar las bonificaciones máximas permitidas legalmente por tratarse de viviendas de protección pública destinadas a alquiler y, por tanto, con renta limitada por norma jurídica.

7. Este convenio tiene una vigencia de cuatro años a contar desde la fecha de la firma. No obstante, en cualquier momento anterior a la llegada del vencimiento indicado, las partes podrán convenir su prórroga por un nuevo plazo hasta cuatro años adicionales o su extinción.

En caso de que dentro del plazo inicial de cuatro años del convenio se haya publicado la licitación del procedimiento para establecer el derecho de superficie, las partes se comprometen a prorrogar el convenio por cuatro años más, contados a partir de la finalización del plazo inicial del convenio.

En el supuesto de que una vez transcurridos los cuatro años de vigencia inicial del convenio no se haya publicado la licitación del procedimiento para establecer el derecho de superficie, el convenio se extinguirá.

8. Los términos de este convenio pueden modificarse por mutuo acuerdo entre las partes y deben recogerse en una adenda que debe incorporarse al mismo como parte inseparable.

9. Este convenio se extingue por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen el objeto o por causa de resolución.

Son causas de resolución:

- a) Las causas generales establecidas en la legislación vigente.
- b) El acuerdo unánime de los firmantes.
- c) El transcurso del plazo de vigencia sin que se haya convenido su prórroga.
- d) La imposibilidad acreditada del cumplimiento por motivos ajenos a la voluntad de las partes o por causa de fuerza mayor, así como cualquier modificación sustancial de las circunstancias que motivaron originariamente su suscripción.
- e) La decisión judicial declarativa de la nulidad del convenio.
- f) El incumplimiento de los compromisos y obligaciones de las partes que se deriven de este convenio siempre que sean imputables a las mismas, así como cualquier modificación sustancial de las circunstancias que motivaron originariamente su suscripción. En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un plazo determinado con las obligaciones que se consideran incumplidas. Este requerimiento debe comunicarse por escrito a la Comisión de Seguimiento y a las partes firmantes.

10. Si el bien objeto de cesión no fuese destinado al uso previsto dentro del plazo de ocho años a partir de la firma de la escritura pública, o dejara de estar posteriormente, se considerará resuelta la cesión. En caso de reversión, el solar revertirá al Ayuntamiento con todas sus pertenencias y accesiones.

11. De conformidad con lo previsto en la Ley 40/2005, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, para el seguimiento, vigilancia, control e interpretación de este convenio se constituirá una comisión de seguimiento integrada por los representantes designados por cada una de las partes.

En las reuniones de esta Comisión, las personas representantes de cada parte pueden ser asistidas por el personal técnico, si lo consideran necesario.



La Comisión de Seguimiento actúa como un mecanismo de coordinación e interpretación, correspondiéndole velar por el efectivo cumplimiento de lo previsto en este convenio, así como impulsar las acciones necesarias para este objetivo. Las sesiones de la Comisión pueden llevarse a cabo por videoconferencia y debe extenderse acta de su contenido.

12. La resolución de las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación o aplicación de este convenio deben someterse a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Como prueba de conformidad, firmamos este convenio.

Palma, en la fecha de la firma electrónica.

Por el Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI)

Por el Ayuntamiento de Felanitx

El/La secretario/a del Ayuntamiento de Felanitx

Felanitx, documento firmado electrónicamente (25 de febrero de 2025)

La alcaldesa

Catalina Soler Torres



