

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

CONSORCI BORSA D'ALLOTJAMENTS TURÍSTICS

6449

Acord de la Junta Rectora del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics (Mallorca) pel qual es regula el previst a la Disposició transitòria segona del Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, quant a les borses temporals de places turístiques per estades turístiques en habitatges

En data 9 de juny de 2025 la Junta Rectora del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics de l'illa de Mallorca va adoptar l'Acord que a continuació es transcriu:

Acord la Junta Rectora del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics de l'illa de Mallorca (CBAT), pel qual s'estableixen els requisits, condicions, el procediment, i el preu a seguir pels interessats per a l'adquisició de places turístiques derivades de les Borses de Places Turístiques Temporals per estades turístiques a habitatges aprovades per la Disposició Transitòria segona del DL 4/2025, d'11 d'abril, contra l'oferta il·legal, de mesures transitòries per a l'oferta, i per la qualitat turística de les Illes Balears.

D'acord disposa l'apartat 2n de la Disposició Transitòria segona del Decret Llei 4/2025, d'11 d'abril, quant a la creació de dues borses temporals a l'illa de Mallorca per a la comercialització de places turístiques per estàncies i allotjaments fins al moment que resti aixecada la suspensió acordada per la Disposició Addicional I de Llei 3/2022, de 15 de juny, s'eleva a deliberació de la Junta Rectora del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics, l'adopció del següent Acord,

Vista la disposició transitòria segona del DL 4/2025, posa a disposició de les persones interessades, les places turístiques que integren les borses temporals creades a tal efecte, les quals són administrades en el supòsit de l'illa de Mallorca, pel Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics (CBAT). Tot això amb l'objecte d'iniciar o ampliar una activitat econòmica d'allotjament o comercialització turística en habitatges.

Vist que aquestes dues borses temporals, una per estàncies a habitatges i l'altra per establiments, romandran vigents fins que el Consell Insular de Mallorca dugui a terme l'avaluació o reavaluació del sostre de places màximes de l'illa d'acord amb el disposat al contingut de la norma.

Vist l'apartat 2n de la DT 2a preveu que l'òrgan gestor de places dictarà una Resolució o Acord, als efectes d'establir els requisits, les condicions, el procediment i el preu, a seguir pels interessats per adquirir les places turístiques.

Vist en qualsevol cas es fixa el límit temporal per a la publicació d'aquest Acord al BOIB, el proper 15 de juny de 2025.

Vist que mitjançant el present Acord es pretén modificar el model fins ara seguit per a l'adquisició de places turístiques en el qual es tenia exclusivament en compte l'ordre del registre d'entrada de les sol·licituds formulades per part dels interessats. A partir d'ara es preveu el llançament de tres ofertes públiques de places a l'any a les quals s'introdueixen a cadascuna d'elles les condicions i requisits per a l'adquisició de les places que es convoquin. Tot això sense perjudici del fet que la Junta Rectora del CBAT, mitjançant Acord, podrà modificar o modular aquests requisits i criteris en cadascuna de les convocatòries. Tot això dins un model turístic de contenció en termes de places turístiques atès el fet exposat al DL referent a la manera de nodrir-se les borses, en las que només són adquiribles aquelles places ja existents al territori que prèviament han estat cancel·lades.

Vist pel que fa a les **estades en habitatges**, respecte de la primera convocatòria que tindrà lloc al mes de setembre de 2025, es proposa limitar el número d'una única sol·licitud per persona i convocatòria. Als efectes d'evitar conductes especulatives en un possible mercat secundari de places turístiques, es proposa la prioritització de venda de places a aquells que demostrin ser titulars de l'habitatge per un període superior de 3 anys comptador des de l'entrada en vigor del present Acord. A més a més i amb el mateix efecte, es prohibeix la transmissió de les places que puguin adquirir-se d'aquesta borsa fins que hagin transcorregut 5 anys des de la seva adquisició. Tot això sense perjudici d'establir altres criteris de prioritització en properes convocatòries d'acord amb el punt 2n de la Resolució.

Per tant, en aquest sentit la Junta Rectora del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics resol l'indicat a l'apartat 2n de la DT 2a del DL, amb l'adopció del següent,

ACORD

Primer.- Aprovar el procediment, condicions, requisits i preu derivats de la comercialització de places turístiques relatives a la borsa temporal per estades turístiques en habitatges de la següent manera:



A) PREU

S'estarà a allò que preveu l'apartat 2n de l'Acord de la Junta Rectora d'aquest Consorci de dia 3 de desembre de 2024 quant als imports a satisfer en concepte d'adquisició de places turístiques. (BOIB número 5, de 9 de gener de 2025).

B) REQUISITS

Podran adquirir places turístiques derivades d'aquesta borsa temporal tots aquells sol·licitants que compleixin les condicions legalment previstes a la legislació vigent per a la presentació de la corresponent Declaració Responsable d'Inici d'Activitat Turística (DRIAT) a l'immoble objecte d'adquisició de places.

Així i tot, es fixa els següent criteri de prioritització en l'adquisició de les places resultants d'aquesta borsa:

Ser titular de l'habitatge objecte d'adquisició de places turístiques des dels darrers 3 anys comptadors des de la data d'obertura del tràmit telemàtic per la qual se'n sol·licita l'adquisició de places, amb l'excepció d'haver adquirit la propietat de l'immoble pel títol d'herència.

C) CONDICIONS

Només es permet una única sol·licitud d'adquisició de places turístiques per persona (física i/o jurídica) per cada convocatòria. En el supòsit que una persona presenti més d'una sol·licitud, només serà resolta la primera que tingués entrada en el registre.

Als efectes d'evitar conductes especulatives derivades de l'intercanvi i transmissió de places, les persones adquirents de places turístiques derivades d'aquesta borsa temporal no les podran transmetre a un tercer fins que hagi transcorregut el termini de 5 anys comptadors des de la seva adquisició.

D) PROCEDIMENT

La venda de les places derivades de les borses temporals es durà a terme mitjançant l'oferta pública de places disponibles d'acord disposa la DT 2a del DL.

El CBAT procedirà a través de la seva seu electrònica a obrir els tràmits telemàtics per a la sol·licituds de compra de places turístiques en les tres convocatòries anuals que s'obriran en les següents dates:

- a.- De l'1 al 15 de setembre de cada exercici.*
- b.- De l'1 al 15 de gener de cada exercici.*
- c.- De l'1 al 15 de maig de cada exercici.*

*Fins al moment que quedi sense efectes la suspensió d'adquisició de places turístiques fixada per la Llei 3/2022, de 15 de juny, de mesures urgents per la sostenibilitat i la circularitat del turisme a les Illes Balears.

No serà admesa cap sol·licitud d'adquisició de places registrada fora de les dates indicades.

El dia 20 del mes anterior a l'obertura del tràmit per sol·licitar l'adquisició de places, el President del CBAT dictarà una Resolució a la qual indicarà el número de places que es posen a disposició de l'adquisició d'acord disposen els punts a), b) i c) de l'apartat 1r de la Disposició transitòria segona del DL 4/2025. Aquesta Resolució serà objecte de publicació a la pàgina web del CBAT pel coneixement general de totes aquelles persones interessades.

D'acord disposa l'article 66.6 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú a les administracions públiques esdevé d'obligat compliment formular la sol·licitud mitjançant el tràmit telemàtic habilitat a la seu electrònica del CBAT.

Les sol·licituds seran resoltes tenint en compte l'ordre rigorós del registre d'entrada de cadascuna d'elles, tot tenint en compte que es prioritzaran aquelles sol·licituds indicades a l'apartat B), les quals també es resoldran mitjançant el mateix criteri d'entrada en el registre.

Exhaurit el termini per a la presentació de sol·licituds, es procedirà a l'anàlisi de les mateixes i es procedirà a la publicació a la web del consorci, les sol·licituds presentades indicant persona sol·licitant i el número de places sol·licitades amb constància de si es tracta d'una sol·licitud amb requisit prioritari.

En aquest sentit es publicarà en primer lloc l'ordre de prelación de les sol·licituds formulades amb criteri de prioritat i en segon lloc les que no disposen de tal criteri.

Establert l'ordre de prelación de les sol·licituds i en aquest sentit, es procedirà a tramitar l'adquisició de les places sol·licitades en atenció al disposat al punt 1.4 i 3 (pagament i emissió de certificat d'adquisició) de l'Acord de la Junta Rectora del CBAT de dia 3 de desembre de 2024.



Les places turístiques incloses dins cada convocatòria seran adquirides fins al seu límit tenint en compte l'ordre de prelación establert. Una vegada esgotades les places es donarà la convocatòria per finalitzada amb notificació als no adquirents de places de tal circumstància.

E) EXCEDENT DE PLACES

En el supòsit d'existència de places vacants una vegada resolta cada convocatòria, aquestes es mantindran a la borsa temporal als efectes de ser ofertades a la propera convocatòria.

F) CONVOCATÒRIES D'OFICI

En el supòsit que arribada la data d'obertura d'un nou termini per a l'adquisició de places sense que aquesta es produeixi per causa imputable al CBAT, es procedirà a l'adjudicació de les places d'aquesta convocatòria seguint la prelación de la llista de la convocatòria immediatament anterior a partir d'aquell primer interessat que va resultar no adjudicatari.

G) DOCUMENTACIÓ

S'habilitarà un tràmit telemàtic a la seu electrònica del CBAT on s'indicarà la documentació a haver de presentar juntament amb la sol·licitud.

En el supòsit de manca de documentació i d'acord estableix la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú a les administracions públiques s'atorgarà un termini de 10 dies per a l'aportació i esmena de la petició de l'interessat.

H) TERMINI PER A LA PRESENTACIÓ DE LA DECLARACIÓ RESPONSABLE D'INICI D'ACTIVITAT TURÍSTICA

Una vegada adquirides les places es disposarà del termini de 3 mesos per a la presentació de la corresponent DRIAT davant de l'Administració Turística. En cas de no presentar-se, les places retornaran a la borsa de manera automàtica.

Segon.- Indicar que aquesta Junta Rectora esdevé competent per tal de modificar qualsevol dels paràmetres (preu, requisits de prioritització, condicions i procediment) abans indicats amb caràcter previ i/o posterior a qualsevol convocatòria de places turístiques.

Tercer.- Indicar que per tot allò no previst en el present Acord li serà d'aplicació subsidiària l'Acord de la Junta Rectora d'aquest Consorci de data 3 de desembre de 2024 (BOIB número 5, de 9 de gener de 2025)

Quart.- Publicar el present Acord al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Palma, document signat electrònicament (9 de juny de 2025)

El secretari del Consorci Borsa d'Allotjaments Turístics
Guillem Balaguer Mayol