

Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de sa Pobra i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per dur a terme la cessió gratuïta d'un sòl al carrer de la República Argentina, núm. 28, per a la promoció d'habitatges protegits

Parts

Josep Marí i Ribas, conseller de Mobilitat i Habitatge 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.

Llorenç Gelabert Crespí, batle de l'Ajuntament de sa Pobra, proclamat per Acord del Ple de la sessió constitutiva d'aquest Ajuntament del dia 15 de juliol de 2022, 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.

Llorenç Reus Riera, secretari accidental de l'Ajuntament de sa Pobra, 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 que preveu 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 de Mobilitat i Habitatge 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 du a terme la Conselleria de Mobilitat i Habitatge 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 sa Pobra, 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 sòl de titularitat municipal a favor de l'IBAVI per dur a terme la promoció i construcció d'habitatges protegits.
4. En data 21 de juny de 2022, l'Ajuntament de sa Pobra 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 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, un sòl de titularitat municipal al carrer de la República Argentina, núm. 28, a la Unitat d'Actuació UA-4 sa Pobra, identificat com a solar número 8 del Projecte de Parcel·lació d'uns 400 m² i referència cadastral 1527908EE0012N0001EY.

Per la seva part, l'IBAVI es va comprometre a destinar el sòl a la promoció i a la construcció d'habitatges protegits en règim de lloguer.

5. El Consell d'Administració de l'IBAVI, en la sessió del dia 30 de juny de 2022, va acordar ratificar el Protocol general d'actuació signat per les parts el 21 de juny de 2022 i referit a l'apartat anterior.
6. L'Ajuntament de sa Pobra és propietari del solar següent:

URBANA: Solar número 27, incluido en la unidad de actuación UA-4, del término municipal de Sa Pobra. Tiene una superficie de cuatrocientos metros cuadrados. Linda, mirando desde la calle REPÚBLICA ARGENTINA: frente, con dicha calle; derecha, entrando, solar 28; izquierda, solar 26; y fondo, solar 31.



Referència cadastral: 1527908EE0012N0001EY.

Consta inscrita en el Registre de la Propietat de Pollença en el tom 4230, llibre 452, foli 176, finca 20.131 de sa Pobla.

Per raó de les finques d'origen està gravada amb servituds d'aigües i de pas.

No consten inscrites altres càrregues i gravàmens, es troba lliure d'arrendaments i ocupants, i al corrent del pagament d'imposts i arbitris.

Està classificada com a sòl urbà 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 l'informe emès pels Serveis Tècnics Municipals del dia 24 d'octubre de 2022, el solar té un valor estimat de 160.189,87 €.

7. El Ple de l'Ajuntament de sa Pobla, en la sessió de dia 1 de desembre de 2022, va adoptar l'acord següent:

Aprovar el Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de sa Pobla i l'Institut Balear de l'Habitatge -IBAVI- per a la cessió gratuïta d'un sòl al carrer República Argentina núm. 28 per a la promoció d'habitatges protegits.

8. El president de l'IBAVI, en data 13 de desembre de 2022, va resoldre:

Aprovar la signatura d'un conveni de col·laboració entre l'Institut Balear de l'Habitatge -IBAVI- i l'Ajuntament de sa Pobla (Mallorca) per a la cessió gratuïta a favor d'aquest Institut d'un sòl de titularitat municipal al carrer República Argentina núm. 28 de sa Pobla finca registral 20.131 del Registre de la Propietat de Pollença per a la promoció d'habitatges de protecció pública.

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 dur a terme la cessió de sòl d'acord amb les següents



Clàusules

1. L'Ajuntament de sa Pobra 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 (incloses les urbanístiques), gravàmens i arrendaments, i al corrent del pagament d'imposts i tributs la parcel·la següent:

URBANA: Solar número 27, incluido en la unidad de actuación UA-4, del término municipal de Sa Pobra. Tiene una superficie de cuatrocientos metros cuadrados. Linda, mirando desde la calle REPÚBLICA ARGENTINA: frente, con dicha calle; derecha, entrando, solar 28; izquierda, solar 26; y fondo, solar 31.

Consta inscrita a favor de l'Ajuntament de sa Pobra en el tom 4230, llibre 452, foli 176, finca 20.131 de sa Pobra, Registre de la Propietat de Pollença.

No consten inscrites altres càrregues i gravàmens excepte amb servituds d'aigües i de pas per raó de les finques de procedència i es troba lliure d'arrendaments i ocupants, i al corrent del pagament d'imposts i arbitris.

Referència cadastral: 1527908EE012N0012N0001EY.

Valor: el sòl té un valor de 160.189,81 €.

Qualificació urbanística: segons les normes subsidiàries vigents la qualificació urbanística és la d'intensiva 2A i li correspon el que a la lletra s'indica:

CAPÍTOL 4 - INTENSIVA 2.

Art. 4.4.1.- Definició i àmbit.

Comprèn el sòl urbà situat a l'interior de la via de ronda, poc consolidat, que completa la trama urbana de la zona intensiva 1 i que es desenrotllarà a través d'unitats d'actuació.

Art. 4.4.2.- Tipologia de l'edificació.

Edificació contínua en il·letes tancades amb façanes que coincideixen amb les alineacions del vial, s'atendrà a l'ordenació d'il·letes, indicant la fondària edificable, amb les limitacions que imposin les Ordenances.

Es podran construir soterranis complets que no computaran com a altura ni nombre de plantes.

Art. 4.4.3.- Condicions de l'edificació.



3. La parcel·la reuneix la condició de solar i disposa de tots els serveis i subministraments, i no hi ha 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 (incloses les urbanístiques).

No obstant això, i si s'escau, 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 són en cap cas imputables a l'IBAVI, i s'eximeix expressament aquest Institut de qualsevol tipus de responsabilitat que se'n pugui derivar, amb l'excepció de les derivades de l'execució de les obres de construcció dels habitatges de protecció pública que ha d'assumir l'IBAVI.

4. La cessió efectiva del sòl per part de l'Ajuntament de sa Pobra en favor de l'IBAVI s'ha de dur a terme en el moment d'elevació a públic d'aquest conveni de col·laboració en el termini de quatre mesos comptadors a partir de la data de signatura d'aquest conveni i sempre que s'hagi obtingut el finançament per al desenvolupament de l'actuació en aquest termini.

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 van 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 sa Pobra 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 sa Pobra ha d'aplicar les bonificacions màximes permeses legalment, conforme a llei i a les ordenances fiscals d'aplicació al pagament de la quota de l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres (ICIO) que grava la construcció d'habitatges i les taxes de llicències urbanístiques.

Així mateix, respecte dels impostos, taxes i arbitris que recauen sobre els habitatges, ha d'aplicar les bonificacions màximes permeses legalment i



aquelles permeses en les ordenances fiscals 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.

Les actuacions previstes en aquest conveni han d'estar finalitzades abans de la finalització del termini de vigència anteriorment indicat o de la pròrroga convinguda de mutu acord.

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 en constitueixen l'objecte o per causa de resolució. Són causes de resolució:
- a) Les causes generals que estableix la legislació vigent.
 - b) L'acord unànim dels signants.
 - c) El transcurs del termini de vigència sense haver-se convingut la pròrroga.
 - d) La impossibilitat acreditada del compliment del conveni per motius aliens a la voluntat de les parts o per causa de força major.
 - e) 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.

- f) La decisió judicial declarativa de la nul·litat del conveni.
- g) Les causes generals establertes en la legislació vigent.
- h) La no execució de les obres en el termini de vigència d'aquest conveni o la pròrroga, amb la reversió del solar a l'Ajuntament amb càrrec i costs a l'IBAVI.

En el cas de resolució d'aquest conveni per causa no imputable a l'IBAVI l'Ajuntament de sa Pobla es compromet a compensar a aquest Institut 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.

10. De conformitat amb el que preveu la Llei 40/2005, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, per al seguiment, vigilància, control i 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.

11. 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 mostra de conformitat, signam aquest conveni la data que consta com a darrera signatura electrònica.

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

Per l'Ajuntament de sa Pobra

El secretari accidental de l'Ajuntament de sa Pobra

