IBAVI
Institut Balear de l'Habitatge
Govern de les Illes Balears

Consell Insular de Formentera

**Conveni de col·laboració entre el Consell Insular de Formentera i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per a la cessió d'un sòl al carrer d'Alacant núm. 19 de la UA SFR-08, a Sant Ferran de ses Roques de Formentera, 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.

Alejandra Ferrer Kirschbaum, presidenta del Consell Insular de Formentera, proclamada per Acord del Ple de la sessió constitutiva de 15 de juny de 2019, en representació d'aquesta corporació, de conformitat amb l'article 9 de la Llei 8/2000, de 27 d'octubre, de consells insulars, i conforme amb l'acord del Ple de 22 de desembre de 2020, que expressament la faculta per aprovar aquest conveni.

Ángel Custodio Navarro Sánchez, secretari habilitat nacional del Consell Insular de Formentera, 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 onerós, 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. El Consell Insular de Formentera, 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/insular a favor de l'IBAVI per a la promoció i construcció d'habitatges protegits.

4. El Consell Insular de Formentera és propietari de la parcel·la següent ubicada a la unitat d'actuació anomenada UA-SFR 08.

   Consta inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 4, relatiu a Formentera, al tom 2094 de l'Arxiu General, libre 206, full 63, finca 3442 de Formentera —codi registral únic 07037000034721—, inscripció 5a, a favor del Consell Insular de Formentera per títol de cessió gratuïta, dins de les actuacions d'execució de la unitat d'actuació UA SFR-08.

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

   Referència cadastral: 6057103CC6855N0001ZF.

   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.

5. El Ple del Consell Insular de Formentera en la sessió de 22 de desembre de 2020 va adoptar l'Acord següent:

   **PRIMER.** Cedir gratuïtament a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), dependent del Govern de les Illes Balears, en desenvolupament de la UA SFR-08, la finca urbana ubicada a Sant Ferran de ses Roques, qualificada com a EG-MD, coincident amb el romanent de la finca 3442 i amb la parcel·la cadastral 6057103CC6855N0001ZF, de 784,80 m² de

superfície, de titularitat del Consell Insular de Formentera, amb destinació a acollir una peça d'equipament en la qual s'ubicarà una dotació pública d'habitatge protegit amb destinació exclusiva al lloguer.

Tot això en execució del conveni urbanístic publicat en el BOIB núm. 23, de 21 de febrer de 2019, aprovat per «l'Acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió de 21 de desembre de 2018 mitjançant el qual s'aprova el conveni urbanístic per a la modificació de la unitat d'actuació anomenada UA SFR 08, que s'haurà d'incloure en una modificació puntual del Pla Territorial Insular de Formentera, i cessió d'una superfície d'espai públic i equipament municipal divers, a Sant Ferran, TM Formentera», i per l'Acord del Ple de 25 de febrer de 2020 sobre «l'Aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 4 del Pla Territorial Insular de Formentera, a propòsit d'actualitzar les determinacions d'aquest instrument, corregir diversos errors i modificar una sèrie de determinacions de l'ordenació urbanística (acord del Ple del Consell Insular de data 25 de febrer de 2020). Publicació com a text refós», objecte de publicació en el BOIB núm. 110, de 18 de juny de 2020.

**SEGON.** Considerar que a l'Inventari de béns del Consell Insular de Formentera (béns immobles, parcel·les objecte de cessió urbanística), i que a la volta s'han de cedir a l'IBAVI, la descripció de la finca és la següent:

«Finca urbana, ubicada a Sant Ferran de ses Roques, qualificada com a EQ-MD i que es correspon amb la finca registral núm. 3442, del Registre de la Propietat núm. 4 d'Eivissa (que li atribueix una superfície de 839 m²); i amb la parcel·la 10 al topogràfic de les finques originals de la unitat d'actuació UA SFR-08 (o d'aqueix topogràfic es deriva una superfície de 990,90 m²). Conforme amb la fitxa de la UA SFT-08, en la redacció de la modificació 4 del PTI de Formentera, ha de disposar d'una superfície de 775 m². Finalment, conforme amb el topogràfic de les finques resultants de la UA SFT-08 que s'adjunta, disposa d' una superfície de 784,80 m².

Es fa constar que la servitud de pas per a persones, animals i vehicles, de tres metres d'amplada que grava aquesta finca com a registral 3442 a favor de la finca 3443, segons el Registre de la Propietat, queda subsumida i inclosa en el que avui és el carrer d'Alacant, de titularitat pública tot garantint així plenament els drets de la finca dominant».

Correspon al Consell Insular de Formentera en execució del conveni urbanístic, publicat en el BOIB núm. 23, de 21 de febrer de 2019, aprovat per «l'Acord del Ple del Consell Insular de Formentera en sessió de 21 de desembre de 2018 mitjançant el qual s'aprova el conveni urbanístic per a la modificació de la unitat d'actuació anomenada UA SFR 08, que s'haurà d'incloure en una modificació puntual del Pla Territorial Insular de Formentera, i cessió d'una superfície d'espai públic i equipament municipal divers, a Sant Ferran, TM Formentera», i per l'Acord del Ple de 25 de febrer de 2020 relatiu «l'Aprovació definitiva de la modificació puntual núm. 4 del Pla Territorial Insular de Formentera, a propòsit d'actualitzar les determinacions d'aquest instrument corregir diversos errors i modificar una sèrie de determinacions de l'ordenació urbanística (acord del Ple del Consell Insular de data 25 de febrer de 2020). Publicació com a text refós», objecte de publicació en el BOIB núm. 110, de 18 de juny de 2020, com a cessió anticipada, en desenvolupament de la UA SFR-08.

Aquesta finca s'ha de cedir de manera gratuïta per part del Consell Insular de Formentera a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), dependent del Govern de les Illes Balears, i va destinada a acollir una peça d'equipament en la qual s'ubicarà una dotació pública d'habitatges de protecció pública amb destinació exclusiva al lloguer.

El valor econòmic és de 375.104,57 €.

I, pel que fa al Registre de la Propietat, surt així, inscrita a favor del Consell Insular de Formentera, segons inscripció de data 16 de desembre de 2020:

«Finca inscrita al Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 4, el dia 16 de desembre de 2020, al tom 2094 de l'Arxiu General, llibre 206, full 63, finca 3442 de Formentera —codi registral únic 07037000034721—, inscripció 5a a favor del Consell Insular de Formentera per títol de cessió gratuïta.

**TERCER.** Sol·licitar les exempcions fiscals i les bonificacions en matèria d'aranzels registrals a què té dret l'Administració pública, pel fons i per la forma de l'assumpte de la cessió gratuïta per a fer efectiva la política d'habitatge, conforme a la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

Hom tendrà en compte l'exempció del pagament de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, fixada en l'article 23.7 del Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, atès que es tracta d'una cessió que prové d'un supòsit de transmissió de terrenys que dona lloc a operacions d'equidistribució per part dels propietaris inclosos en la UA SFR-08. Així mateix, també caldrà considerar que aquesta operació urbanística, atès l'objecte d'escrit, no tendrà la consideració de transmissió de domini als efectes de l'exacció de l'Impost sobre l' increment del valor dels terrenys de naturalesa urbana.

**QUART.** Facultar la presidenta, per executar aquest Acord, amb el secretari de la corporació, mitjançant el CONVENI DE COL·LABORACIÓ annexat.

6. El president de l'IBAVI en data 3 de febrer de 2021 va resoldre:

"Primer.- Aprovar la signatura d'un conveni de col·laboració entre l'Institut Balear de l'Habitatge - IBAVI- i el Consell Insular de Formentera per a la cessió gratuïta a favor de l'IBAVI, en desenvolupament de la UA SFR-08 i d'acord al previst al Pla Territorial Insular de Formentera, d'un sòl de titularitat del Consell Insular de Formentera al carrer Alacant núm. 19 a Sant Ferran de ses Roques, finca registral 3442 del Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 4 i referència cadastral 6057103CC6855N0001ZF amb destinació a acollir una peça d'equipament en la qual s'ubicarà una dotació pública d'habitatges de protecció pública amb destinació exclusiva al lloguer de conformitat als pactes i condicions continguts al conveni que s'acompanya.

Segon.- La signatura del conveni roman condicionada a l'informe previ de la direcció general competent en matèria de pressupost establert a l'apartat 1 b) de l'article 17 del Decret 75/2004, de 27 d'agost, de desplegament de determinats aspectes de la Llei de finances i de les lleis de pressupost generals de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

Tercer.- Donar compte d'aquesta Resolució al Consell d'Administració a l'efecte de la ratificació."

Les parts ens reconeixem la capacitat legal mútua i recíproca necessària per formalitzar aquest conveni d'acord amb les següents:

**Clàusules**

1. El Consell Insular de Formentera 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'imposts i tributs la parcel·la següent ubicada a la unitat d'actuació anomenada UA-SFR 08:

   URBANA. Solar ubicat a Sant Ferran de ses Roques, de 784,80 m² al carrer d'Alacant, TM de Formentera.

   Consta inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 4, relatiu a Formentera, al tom 2094 de l'Arxiu General, llibre 208, full 63, finca 3442 de Formentera —codi registral únic 07037000034721— inscripció 5a, a favor del Consell Insular de Formentera per títol de cessió gratuïta, dins de les actuacions d'execució de la unitat d'actuació UA SFR-08.

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

   Qualificació urbanística: qualificada com a EQ-MD de l'esmentada UA-SFR.

   D'acord amb l'informe emès pels Serveis Tècnics del Consell Insular el sòl té un valor de 375.104,57 €.

   S'adjunten plànols de situació, segons l'informe dels Serveis Tècnics.

2. Una vegada obtingut el finançament, l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) ha de destinar el sòl a la promoció i construcció d'habitatges de protecció pública per a l'adjudicació posterior en règim de lloguer; actuació que roman subjecta i condicionada a l'obtenció, al seu dia, del finançament així com a les autoritzacions preceptives pel que fa a l'adjudicació de les obres i l'inici de la construcció de l'edificació, amb el benentès que d'aquest conveni no es deriven obligacions de tipus econòmic per l'IBAVI en el supòsit de no obtenir el finançament.

3. La parcel·la reuneix la condició de solar i disposa de tots els serveis i subministraments; 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 (inclosos els urbanístics).

4. La cessió efectiva del sòl per part del Consell Insular de Formentera en favor de l'IBAVI s'ha de dur a terme en el moment d'elevació a públic d'aquest conveni de col·laboració, el qual roman condicionat a l'obtenció prèvia del finançament per a l'actuació de promoció i construcció dels habitatges protegits.

   En el cas de no obtenir el finançament, aquest conveni no s'ha d'elevar a públic ni ha de generar cap tipus de despeses a compte de l'IBAVI.

5. Les despeses derivades de l'atorgament de l'escriptura pública a favor de l'IBAVI fins a la seva inscripció al Registre de la Propietat són a compte de les parts i a càrrec seu conforme a Llei.

6. Tenint en compte la finalitat pública de l'IBAVI, així com el caràcter social dels habitatges per promoure, el Consell Insular de Formentera ha d'aplicar les bonificacions màximes legalment permeses conforme a la llei i a 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 dels imposts, taxes i arbitris que recauen sobre els habitatges, s'han 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-ne la pròrroga per un nou termini fins a quatre anys addicionals o l'extinció.

8. Els termes d'aquest conveni es poden modificar per acord mutu entre les parts. Aquests termes s'han de recollir en una addenda que s'ha d'incorporar al conveni 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:

— Les causes generals establertes en la legislació vigent.
— 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.
— L'acord mutu entre les parts.
— La decisió judicial.
— El transcurs del termini de vigència sense haver-se'n convingut la pròrroga.
— La impossibilitat acreditada del compliment per motius aliens a la voluntat de les parts o per causa de força major.

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 prova de conformitat, signam aquest conveni en dos exemplars.

Formentera, 10 de març de 2021

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

Pel Consell Insular de Formentera