

Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Marratxí i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per a la cessió de sòl per a la promoció d'habitatges de protecció pública

Parts

Marc Pons i Pons, 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) del Decret esmentat.

Miguel Cabot Rodríguez, batle de l'Ajuntament de Marratxí 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.

Paula Baltasar Cozar, secretària de l'Ajuntament de Marratxí, 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 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 Marratxí disposa de competències en matèria de promoció de l'habitatge de protecció oficial segons el que preveu l'article 25.2.a) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local; l'article 29.2.i) de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears; i l'article 11 de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears. Atesa 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 instrumentalitzar aquesta col·laboració mitjançant la cessió gratuïta de sòl de titularitat municipal a favor de l'IBAVI per a la promoció i construcció d'habitatges de protecció pública.
4. L'Ajuntament de Marratxí és propietari de les parcel·les següents:
 - a) Parcel·la cadastral 3636322DD7833N0001US, que va adquirir l'Ajuntament de Marratxí en concepte de cessió del 10% d'aprofitament lucratiu en l'escriptura de reparcel·lació atorgada en data 13 de març de 2002. La finca està inscrita en el Registre de la Propietat núm. 5 de Palma, amb el núm. 29273, foli 153, del tom 5814 de l'arxiu, llibre 506 de Marratxí.
 - b) Parcel·la cadastral 3336932DD7833N0001ES, que va adquirir l'Ajuntament de Marratxí en concepte de cessió del 10% d'aprofitament lucratiu en l'escriptura de reparcel·lació atorgada en data 17 de maig de 2005. La finca està inscrita en el Registre de la Propietat núm. 5 de Palma, amb el núm. 30851, foli 125, del tom 5901 de l'arxiu, llibre 541 de Marratxí.
5. Els terrenys referits formen part del patrimoni públic del sòl municipal per provenir de les cessions d'aprofitament urbanístic rebudes segons el que preveu a l'article 103.b) de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. D'acord amb l'article 105.b) de la mateixa Llei, aquests béns poden ser cedits gratuïtament directament o per conveni quan es destinin a habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública a favor de qualsevol de les altres administracions públiques territorials i a entitats o societats de capital íntegrament públic.
6. Segons el que preveu la disposició addicional segona de la Llei 9/2017, el batle és competent per a l'alienació del patrimoni quan el seu valor no superi el 10% dels recursos ordinaris del pressupost ni els tres milions d'euros. En qualsevol cas, d'acord amb l'article 47.2.ñ) de la Llei de bases del règim local, la cessió ha de ser objecte de ratificació pel Ple de l'Ajuntament.

7. El president de l'IBAVI, en data 25 de novembre de 2019, va resoldre:

Primer. Aprovar la signatura d'un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Marratxí i l'IBAVI per a la cessió gratuïta a favor d'aquest Institut de dues parcel·les de titularitat municipal: parcel·la *a*) al carrer de Xesc Forteza de Marratxí, d'uns 1.401,63 m² (segons amidament topogràfic recent són 1.394,00 m²), finca registral 23.273 del Registre de la Propietat de Palma núm. 5, amb referència cadastral 363622DD7833N0001US; i parcel·la *b*) al carrer de Juli Ramis de Marratxí, d'uns 292,95 m², finca registral 30.851 del Registre de la Propietat de Palma núm. 5, amb referència cadastral 3336932DD7833N0001ES per a la promoció i construcció d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer de conformitat amb els pactes i condicions continguts en el document que s'adjunta com a annex 1.

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 de l'IBAVI.

Per tot això exposat, les parts, fent ús dels càrrecs respectius i de la representació que ostentam, ens reconeixem mútuament la capacitat legal necessària per formalitzar aquest conveni de col·laboració per a la cessió de sòl d'acord amb les següents

Clàusules

1. L'Ajuntament de Marratxí 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, les parcel·les que s'indiquen a continuació descrites en el Registre de la Propietat de la forma següent:

a) URBANA. Parcela de terreno de aprovechamiento lucrativo, de una superficie de mil cuatrocientos un metros y sesenta y tres decímetros, en forma de L, procedente del Proyecto de Compensación de la UA 5.6 de las NNSS de Pont d'Inca, antes unidad de ejecución 1.1 de las NNSS-97 Pont d'Inca. Linda: al norte, por norte, con el vial para peatones en línea de 82,38 metros de fachada; por el sur, parcialmente con fachada de 4 metros con vial denominado actualmente Xesc Forteza y parcialmente en línea de 78,31 metros con el solar A1 por el este, en línea de 32,28 metros con otro solar vecino y por el este, en dos líneas de 16,29 metros y 16,15 metros con el solar A1.1, que constituye la finca registral 29272. Referencia catastral 363622DD7833N0001US. Esta finca no está coordinada gráficamente con la parcela catastral.

La finca està inscrita en el Registre de la Propietat núm. 5 de Palma, amb el núm. 23273, foli 153, del tom 5814 de l'arxiu, llibre 506 de Marratxí, amb codi registral únic 07025000830856.

Segons amidament topogràfic georeferenciat recent la seva superfície és de 1.394 m².

Qualificació urbanística: està qualificat com a sòl urbà, antiga intensiva 2 NNSS 1987.

Càrregues: lliure de càrregues i gravàmens.

D'acord amb el certificat de taxació de l'empresa Tasalia de data 11 de novembre de 2019 la finca té un valor d'1.060.566,27 €.

b) URBANA. Parcela 1.3 de la UE 5.07 de sa Cabana, de las Normas Subsidiarias del término de Marratxí, que mide doscientos noventa y dos coma noventa y cinco metros cuadrados. Linda, al frente o sur, en lado de 15,40 metros, calle Juli Ramis; derecha o este, en lado de 19 metros, parcela 1.2; izquierda u oeste, en línea de 18,90 metros, calle Sebastián Seguí Metge; y por fondo o norte, en línea de 15,50 metros, parcela 1.2. Referencia catastral 3336932DD7833N0001ES.

La finca està inscrita en el Registre de la Propietat núm. 5 de Palma, amb el núm. 30851, foli 125, del tom 5901 de l'arxiu, llibre 541 de Marratxí.
La finca està classificada com a intensiva B.

Càrregues: lliure de càrregues i gravàmens.

D'acord amb el certificat de taxació de l'empresa Tasalia de data 28 de novembre de 2019 la finca té un valor de 449.048,41€.

2. 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. Amb relació a la parcel·la *a)* la promoció s'ha de dur a terme sobre la part necessària d'aquesta per desenvolupar el programa, amb l'execució de la reserva d'aparcament indicada en les normes subsidiàries (mínim 50% per habitatge, segons l'article 224), que ha d'estar ubicat en superfície en aquesta parcel·la. L'Ajuntament ha d'assumir el cost de les obres d'aparcament en superfície.

Pel que a fa a la parcel·la *b*), l'Ajuntament ha de garantir la reserva d'aparcament assenyalada amb l'execució de les places d'aparcament necessàries a terrenys confrontants de titularitat pública.

L'execució per l'IBAVI de les obres de construcció dels habitatges de protecció pública roman subjecta i condicionada a l'obtenció, al seu dia, de les autoritzacions preceptives a l'efecte de l'adjudicació de les obres i l'inici de la construcció de l'edificació.

3. L'Ajuntament de Marratxí ha d'atorgar l'escriptura pública a favor de l'IBAVI dins el termini de tres mesos comptadors des de la data de signatura d'aquest conveni i amb l'adopció prèvia de l'acord plenari que ratifiqui la cessió.

No obstant això, les parts poden convenir de mutu acord la pròrroga d'aquest termini.

4. Atès el caràcter gratuït d'aquesta cessió, l'IBAVI ha d'abonar exclusivament les despeses i impostos que s'originin de l'elevació a públic de la cessió objecte d'aquest conveni, excepte l'impost d'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana que anirà a compte de l'Ajuntament de Marratxí i serà a càrrec seu.
5. Les parcel·les descrites tenen la condició de solar per confrontar amb espai públic i disposar a peu d'alineació de façana dels serveis urbanístics bàsics. S'adjunta el plànol topogràfic de la parcel·la *a*) i es facilita també el de la parcel·la *b*). En el supòsit de ser necessari el reforç dels serveis existents, aquest cost serà a càrrec de l'IBAVI.
6. Tenint en compte la finalitat pública de l'IBAVI, així com el caràcter social dels habitatges per promoure, l'Ajuntament de Marratxí ha d'aplicar les bonificacions que pertocuin conforme a la llei i les ordenances fiscals d'aplicació.
7. Aquesta cessió gratuïta es realitza amb la finalitat concreta que per part de l'IBAVI s'executin en els terrenys cedits, en un termini màxim de quatre anys comptadors des de la data d'elevació a públic d'aquest conveni, dues promocions d'habitatges de protecció pública per a l'adjudicació posterior en règim de lloguer. Per tant, d'acord amb el que preveu l'article 141 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, si en el termini previst a l'efecte no s'executen les promocions d'habitatges de

protecció pública indicades, les parcel·les cedides gratuïtament reverteixen de forma automàtica en el patrimoni de l'Ajuntament de Marratxí.

S'exceptua l'aplicació de la reversió quan l'incompliment sigui conseqüència d'alguna causa no imputable a l'IBAVI.

En cas de resolució d'aquest conveni i reversió dels terrenys, l'Ajuntament de Marratxí 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.

8. Aquest conveni té una vigència de quatre anys comptadors des de la data de l'elevació a públic. No obstant això, en qualsevol moment anterior a l'arribada del venciment indicat, les parts poden convenir la pròrroga per un nou termini fins a quatre anys addicionals o l'extinció.

El còmput del termini de vigència d'aquest conveni roman suspès durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de llicència urbanística per a la promoció d'habitatges referida i fins a la seva resolució.

9. Els termes d'aquest conveni es poden modificar de mutu acord entre les parts i els termes s'han de recollir en una addenda que s'ha d'incorporar a aquest com a part inseparable.
10. El conveni s'extingeix pel compliment de les actuacions que constitueixen l'objecte o per causa de resolució. Són causes de resolució:
- a) Les causes generals establertes en la legislació vigent.
 - b) L'acord unànime dels firmants.
 - c) El transcurs del termini de vigència sense haver-se 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) 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 determinat termini 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.

11. 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 per personal tècnic, si ho consideren necessari.

La Comissió de Seguiment actua com un mecanisme de coordinació i interpretació, li correspon vetlar pel compliment efectiu del que preveu aquest conveni, i ha d'impulsar les accions necessàries per a aquest objectiu.

Les sessions de la Comissió poden dur-se a terme per videoconferència i s'ha d'estendre acta del contingut d'aquestes.

12. 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 en dos exemplars.

Palma, 17 d'abril de 2020

Per l'Institut Balear de l'Habitatge

Per l'Ajuntament de Marratxí