

Conveni de col·laboració entre la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat, mitjançant l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), i l'Ajuntament d'Alaior

Parts

Marta Vidal Crespo, consellera d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears, com a presidenta de l'Institut Balear de l'Habitatge (d'ara endavant, IBAVI), empresa pública autonòmica creada pel Decret 113/1986, de 30 de desembre, i regulada pel Decret 17/2015, de 10 d'abril, d'aprovació dels Estatuts de l'entitat pública empresarial Institut Balear de l'Habitatge.

José Luis Benejam Saura, batle de l'Ajuntament d'Alaior (d'ara endavant, l'Ajuntament), en nom i representació de la corporació municipal, assistit per la Secretaria de la Corporació Municipal, qui actua en la funció de donar fe pública i als efectes d'assessorament legal preceptiu, tal com preveu l'article 92 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local.

Antecedents

1. L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), empresa pública del Govern de les Illes Balears adscrita a la Conselleria d'Habitatge, Territori i Mobilitat, té com a finalitat primordial la promoció d'habitatges de protecció pública.
2. És interès de l'Ajuntament d'Alaior col·laborar en totes aquelles actuacions que comportin la promoció d'una política d'habitatge que permeti als col·lectius més vulnerables i amb dificultats poder accedir a un habitatge digne i adequat a les seves possibilitats econòmiques i necessitats socials.
3. En data 21 de desembre de 2010, la Comissió Executiva del Consell d'Administració de l'IBAVI va adoptar l'acord següent:

Aprovar la signatura d'un conveni de col·laboració entre aquest Institut i l'Ajuntament d'Alaior l'objecte del qual és la cessió gratuïta (27 %) i per títol de compravenda (73%), per part de l'Ajuntament en favor de l'IBAVI, d'un terreny situat a l'avinguda de la Indústria núm. 104 d'Alaior, inscrit en el Registre de la Propietat de Maó llibre 347, tom 2472, foli 89, finca 13696, inscripció 1a, lliure de càrregues i gravàmens. En contraprestació a la cessió per títol de compravenda l'IBAVI satisfarà la quantitat de sis-cents mil euros (600.000 €), impostos exclosos, de la següent forma: 400.000 € en metàl·lic i 200.000 € en espècie mitjançant l'entrega futura d'un local de aproximadament 200 m² i acabats bàsics. Les despeses resultants d'aquesta compravenda aniran a càrrec de les parts conforme a la llei.

4. Simultàniament, l'Ajuntament d'Alaior va tramitar l'expedient de la cessió gratuïta i onerosa del terreny esmentat, que va donar lloc a l'acord del Ple de la Corporació de 20 de desembre de 2010, pel qual s'adoptava entre d'altres:

I. La cessió gratuïta, lliure de càrregues i gravàmens, de part del solar (27 %) i compravenda de la resta del solar (73 %). En aquest moment, el terreny situat a l'avinguda de la Indústria, núm. 104, constava inscrit en el Registre de la Propietat de Maó en el llibre 347, tom 2.472, foli 89, finca 13.696, inscripció 1a, de la forma següent:

Urbana: solar ubicado en la Avinguda de la Indústria 104, de mil doscientos seis metros setenta decímetros cuadrados, destinado a ZONA RESIDENCIAL, PLURIFAMILIAR, según vigente PGOU de Alaior. Linda: Norte-Este, Avinguda de la Indústria; Sur-Este: solar sito en Avinguda Indústria 106; Sur-Oeste: solar de equipamiento deportivo privado, zona verde pública y carretera Nueva y Norte-Oeste, solar sito en calle Ullastres número 20.

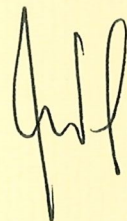
La situació urbanística de la finca assenyalada era la següent:

- (i) Classificació: sòl urbà
- (ii) Qualificació: zona residencial plurifamiliar, subzona B4f (RP-B4f)
- (iii) Edificabilitat: 3.339 m² sobre rasant en tres plantes i 1.113 m² sota rasant viària
- (iv) Ús global: residencial plurifamiliar. Ús compatible/complementari: comercial i d'altres prevists en l'article 192.5 NNUU PGOU/09.
- (v) Condicions edificació: les determinades en l'article 192.

II. El valor d'aquest solar, que es va fixar en 826.291 €. Es lliurà un 27 % gratuïtament i es va fixar el preu per a la resta del solar en 600.000 €. El pagament havia de fer-se d'acord amb les condicions següents:

- 200.000 € a la signatura del conveni en què s'hagi de materialitzar el contingut de l'acord plenari, pagament que es va fer efectiu a la signatura del conveni el dia 22 de desembre de 2010.
- 200.000 € en el termini d'un mes comptador des de l'obtenció de la llicència d'obra.
- 200.000 € en el termini de 36 mesos comptadors des de l'atorgament de la llicència d'obres, en espècie, mitjançant el lliurament d'un local en planta baixa d'aproximadament 200 m² i acabats bàsics que es detallaven en el punt cinquè del conveni.

Belejard



III. La sol·licitud de la llicència d'obres per part de l'IBAVI, que havia de fer-se abans del 31 de desembre de 2011. Per la seva part, l'Ajuntament l'exoneraria de l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO), que grava la construcció dels habitatges i annexos, i de les taxes per la llicència urbanística. Aquesta sol·licitud no es va fer.

IV. Que l'IBAVI i l'Ajuntament acceptaven mútuament la possibilitat que l'Ajuntament pogués cedir en favor de tercers la posició de creditor respecte del tercer pagament de la proposta. Si es produís aquest supòsit, hauria de satisfer les despeses que origini aquesta cessió l'Ajuntament d'Alaior i el tercer concessionari.

5. Aquests acords es varen reflectir en un conveni administratiu amb data 22 de desembre de 2010 i es varen elevar a escriptura pública signada davant el notari Alberto Vela Navarro, en data 21 de març de 2011.

L'acord es va publicar en el BOIB de 15 de gener de 2011.

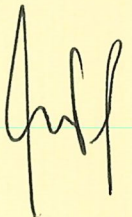
6. La Sentència núm. 1123/2016, de 18 de maig, de la Secció 5a de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem va concloure la nul·litat del PGOU d'Alaior de l'any 2009. La situació sobrevinguda de la nul·litat del PGOU va deixar sense efecte l'ús residencial plurifamiliar establert pel PGOU de l'any 2009 i va recuperar la vigència el PGOU de l'any 1994 i, per tant, la destinació de la parcel·la com a ús d'equipament educatiu.

7. L'informe emès per l'arquitecte municipal incorporat a l'expedient conclou:

I. Que sobre la parcel·la de l'avinguda de la Indústria, 104, d'Alaior, és possible implantar l'ús d'habitatge protegit en règim de lloguer (amb locals sense ús en planta baixa i aparcaments en planta soterrani), tot d'acord amb la regulació urbanística del PGOU d'Alaior vigent, i el règim extraordinari previst a l'apartat 1 de la disposició addicional vintena de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB), sempre que:

- La petició de llicència d'obres se sol·liciti dins del termini de dos anys des de l'entrada en vigor del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de mesures urgents en matèria d'habitatge, i s'executin en un màxim de tres anys des de l'inici de les obres, que és el temps en què serà possible aplicar la disposició addicional vintena de la LUIB sobre aquesta parcel·la.
- El projecte d'obres s'ajusti a la regulació urbanística prevista per a aquesta parcel·la en les normes del Pla Parcial d'Ordenació del Sector Pa

Blaqueu



1-4, sens perjudici que seran aplicables els paràmetres d'edificabilitat màxima de 1,14 m² i altura màxima de 9,50 m (PB+2).

II. Que la possible implantació de l'ús d'habitatge protegit en règim de lloguer (amb locals sense ús en planta baixa i aparcaments en planta soterrani) sobre la parcel·la de l'avinguda de la Indústria, 104, d'Alaior, es considera que no entraria en contradicció amb la regulació urbanística prevista a la proposta de revisió del Pla General d'Alaior (RPGOU 22), aprovada inicialment, sempre que el projecte d'obres s'ajusti a la regulació urbanística prevista per aquesta qualificació urbanística, i sens perjudici que es pugui subjectar a l'índex d'intensitat d'ús d'habitatge protegit previst a l'article 63 bis de la Llei 5/2018, de 19 de juny, de l'habitatge de les Illes Balears.

8. L'IBAVI i l'Ajuntament d'Alaior, conformement al que estableix la disposició addicional primera del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, que afegeix una nova disposició addicional vintena a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, estan interessats a promocionar la construcció d'un edifici d'habitatges protegits en règim de lloguer (amb aparcaments soterranis i local en planta baixa) en el terreny situat a l'avinguda de la Indústria, núm. 104, d'Alaior.

9. L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) i l'Ajuntament d'Alaior manifesten el seu interès a ratificar i novar les condicions i terminis dels acords adoptats en el conveni subscrit entre l'Ajuntament d'Alaior i la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques mitjançant l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) en data 22 de desembre de 2010, amb la finalitat d'aconseguir que sigui una realitat la construcció d'un edifici d'habitatges protegits en règim de lloguer a la parcel·la situada en l'avinguda de la Indústria, 104, d'Alaior.

L'IBAVI és el propietari actual de la parcel·la en virtut dels acords adoptats i té l'objectiu de promoure, en aplicació de la disposició addicional primera del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, que afegeix una nova disposició addicional vintena a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, la construcció d'habitatges protegits en règim de lloguer a Alaior.

L'Ajuntament d'Alaior té competències en matèria d'urbanisme, habitatge i serveis socials; està interessat a facilitar l'accés a l'habitatge i a aplicar les mesures previstes en el Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, en el municipi d'Alaior.

Les parts ens reconeixem mútuament la capacitat legal necessària per formalitzar aquest conveni, d'acord amb les següents:

Clàusules

Primera

Objecte del conveni

L'objecte d'aquest conveni entre l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) i l'Ajuntament d'Alaior és la ratificació i la novació dels terminis i condicions de la cessió gratuïta i compravenda del solar situat a l'avinguda de la Indústria, núm. 104, d'Alaior acordats en el conveni subscrit entre l'Ajuntament d'Alaior i la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques mitjançant l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) en data 22 de desembre de 2010.

Segona

Ratificació

Ambdues parts es ratifiquen en la cessió gratuïta, lliure de càrregues i gravàmens, de part del solar (27%) i compravenda de la resta del solar (73 %) situat a l'avinguda de la Indústria, núm. 104, d'Alaior, inscrit en el Registre de la Propietat de Maó en el llibre 347, tom 2.472, foli 89, finca 13.696, inscripció 1a, a favor de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), acordada en conveni administratiu de data 22 de desembre de 2010 i formalitzada en escriptura de compravenda signada davant el notari Alberto Vela Navarro, en data 21 de març de 2011, per un valor de 826.291,00 € (vuit-cents vint-i-sis mil dos-cents noranta-un euros), en què es lliura un 27 % gratuïtament i es fixa el preu per a la resta del solar en 600.000,00 €.

L'Ajuntament d'Alaior manifesta haver rebut la quantitat de 200.000 € a la signatura del conveni de data 22 de desembre de 2010.

Tercera

Compromisos de les parts

Per a la consecució de l'objectiu del conveni i dins de l'exercici de les respectives competències s'acorden nous terminis i condicions:

— L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) es compromet a:

1. Sol·licitar a l'Ajuntament d'Alaior l'obtenció de la llicència municipal d'obres per construir un edifici d'habitatges protegits en règim de lloguer (aparcaments soterranis i local en planta baixa) al solar referenciat de l'avinguda de la Indústria, núm.104, d'Alaior, en el termini d'un mes a partir de l'aprovació del projecte bàsic, sens perjudici del que estableix la disposició addicional primera del Decret Llei 6/2023, de 2 d'octubre, de

mesures urgent en matèria d'habitatge, que afegeix una nova disposició addicional vintena a la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears.

L'aprovació del projecte bàsic s'ha de fer en un termini de deu mesos des de la signatura d'aquest conveni.

2. Finalitzar les obres de construcció en el solar referenciat a l'avinguda de la Indústria, núm. 104, d'Alaior en el termini indicat a la llicència d'obres o qualsevol de les pròrrogues d'aquesta.

No obstant això, les parts, per acord mutu, poden convenir la modificació o la pròrroga dels terminis indicats en els apartats 1 i 2.

3. Abonar la quantitat de 400.000,00 € que resta pendent de la compravenda del 73 % del terreny situat a l'avinguda de la Indústria, núm.104, d'Alaior, inscrit en el Registre de la Propietat de Maó, en el llibre 347, tom 2.472, foli 89, finca 13.696, acordada en conveni administratiu de data 22 de desembre de 2010 i formalitzada en escriptura de compravenda signada davant el notari Alberto Vela Navarro, en data de 21 de març de 2011.

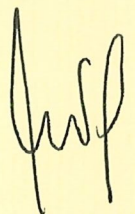
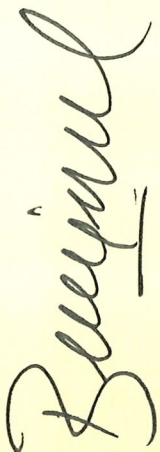
En conseqüència, l'IBAVI ha de fer el pagament de la forma següent:

- a) La suma en efectiu de 200.000 € en el termini de dos mesos comptadors des de l'obtenció de la llicència d'obres.
- b) La suma de 200.000 € en espècie, en el termini màxim de dos mesos des de la signatura de l'acta de recepció de les obres un cop finalitzades mitjançant el lliurament d'un local situat a la planta baixa de la futura promoció d'habitatges protegits en règim de lloguer de l'avinguda de la Indústria, núm. 104, d'Alaior, amb les característiques exposades en el apartat anterior.

4. Construir a la futura promoció d'habitatges protegits en règim de lloguer de l'avinguda de la Indústria, núm. 104, d'Alaior, entre d'altres, l'immoble següent:

Un local en planta baixa, amb acabats bàsics i d'ús indefinit, que serà d'entre 200 i 220 m², els quals s'han d'ajustar al que resulti de la suma de les parts proporcionals dels costos acreditats per l'IBAVI fins a un màxim de 200.000 € dels conceptes següents:

- a) Valor de repercussió del sòl del local



- b) Costos constructius
- c) Costos facultatius
- d) Taxes i impostos
- e) Despeses de gestió que l'IBAVI acrediti haver fet

El local ha de disposar d'accés directe i exclusiu des de la via pública, ha de presentar una configuració el més regular possible, ha d'estar dotat d'amplitud de façana d'acord amb la seva entitat, amb un espai interior el més diàfan possible, sense que sigui possible la composició mitjançant espais discontinus, trencats, residuals i sense entitat de primera línia de façana.

El local ha de presentar connexions de sanejament i proveïment d'aigua, d'electricitat i telecomunicacions. S'han d'instal·lar tancaments exteriors d'acord amb l'acabat de façana de l'edifici complet.

— L'Ajuntament d'Alaior es compromet a:

1. Exonerar de l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO) que grava la construcció dels habitatges protegits en règim de lloguer (aparcaments i local) i de les taxes per llicència urbanística, tenint en compte la finalitat pública de l'IBAVI.
2. Aplicar les bonificacions màximes permeses legalment per tractar-se d'immobles protegits de renda limitada per norma jurídica, respecte dels impostos, taxes i arbitris sobre els habitatges protegits.

— Ambdues parts convenen que l'Ajuntament d'Alaior pugui cedir en favor de tercers la posició de creditor respecte del pagament fraccionat de l'apartat 3.b) de la clàusula tercera (local situat a la planta baixa de l'edifici). Si es produeix aquest supòsit, l'Ajuntament d'Alaior i el tercer cessionari han de pagar les despeses que origini aquesta cessió de posició de creditor.

Quarta Termini d'execució de les actuacions

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

Bellipina

[Signature]

Cinquena **Règim de modificacions**

Les parts poden modificar el contingut d'aquest conveni per acord unànim.

Sisena **Seguiment, vigilància i control**

En el cas de resultar necessari, es podrà constituir una comissió mixta de seguiment, vigilància i control dels compromisos adquirits per les parts per resoldre els problemes que es puguin plantejar en relació amb la interpretació i el compliment de les obligacions que estableix aquest conveni.

Qualsevol de les parts pot sol·licitar la creació d'aquesta comissió, que ha d'estar constituïda pel mateix nombre de representats per cada part, i ha de resultar almenys un representant de l'Ajuntament i un representant de l'IBAVI.

Setena **Causas de resolució i denúncia**

Aquest conveni s'extingeix per l'acompliment de les actuacions que en constitueixin l'objecte o perquè s'incorri en causa de resolució.

Són causes de resolució:

1. L'acord mutu de les parts, que s'ha de formalitzar per escrit.
2. La impossibilitat sobrevinguda, legal o material, de complir les obligacions que es derivin de l'objecte del conveni.
3. L'incompliment greu i manifest, per qualsevol de les parts, de les clàusules pactades amb la denúncia prèvia d'una de les parts.

En aquest cas, qualsevol de les parts pot notificar a la part incomplidora un requeriment perquè compleixi, en un termini determinat, les obligacions o els compromisos que es consideren incomplets.

Si, un cop transcorregut el termini indicat en el requeriment, l'incompliment persisteix, la part que el va adreçar ha de notificar a les parts signants la concurrència de la causa de rescissió i el conveni s'ha d'entendre rescindit. La rescissió del conveni per aquesta causa pot comportar la indemnització dels perjudicis causats, si així s'ha previst.

4. El transcurs del termini de vigència.
5. La decisió judicial declaratòria de la nul·litat del conveni.
6. La denúncia expressa de qualsevol de les parts per separar-se de forma unilateral del conveni. En aquest cas s'ha de comunicar per escrit a l'altra part amb una antelació mínima de tres mesos.

No obstant això, si, quan concorri qualsevol de les causes de resolució del conveni, hi ha actuacions en curs d'execució, les parts poden acordar la continuació i l'acabament de les actuacions en curs que considerin oportunes.

Vuitena

Qüestions litigioses i jurisdicció competent

Ha de resoldre les controvèrsies que puguin sorgir en la interpretació i l'aplicació dels pactes d'aquest conveni l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu. No obstant això, les controvèrsies que es puguin plantejar sobre la interpretació i l'execució del conveni s'han de dirimir amb caràcter previ amb representants d'ambdues parts. Aquest conveni de col·laboració té naturalesa administrativa i queda exclòs de l'àmbit d'aplicació de la normativa de contractes del sector públic.

Novena

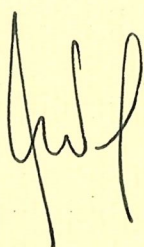
Vigència del conveni

Aquest conveni té un termini de vigència de quatre anys 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 per un nou termini de fins a quatre anys addicionals o l'extinció.

Com a mostra de conformitat, signam aquest conveni en dos exemplars.

Alaior, 12 de febrer de 2024

Per l'IBAVI



Per l'Ajuntament d'Alaior

