

## **Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Sencelles i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per a la cessió de sòl per a la promoció d'habitatges protegits**

### **Parts**

Marta Vidal Crespo, consellera d'Habitatge, Territori i Mobilitat del Govern de les Illes Balears i presidenta 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.

Joan Carles Verd, batle de l'Ajuntament de Sencelles, proclamat per l'Acord del Ple de la sessió constitutiva d'aquest Ajuntament del dia 17 de juny de 2023, 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 del règim local.

### **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 d'Habitatge, Territori i Mobilitat 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 d'Habitatge, Territori i Mobilitat 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.

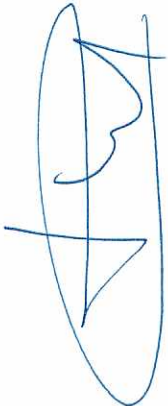
3. En data 27 de juliol de 2022, l'Ajuntament de Sencelles i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) signaren el Protocol d'intencions per a la posada a disposició de sòl de titularitat municipal a favor d'aquest Institut per a la promoció i construcció d'habitatges de protecció pública, en virtut del qual l'Ajuntament de Sencelles es va comprometre a dur a terme els procediments administratius a fi de posar a disposició de l'IBAVI un sòl al carrer dels Molins, núm. 6, d'uns 676,20 m<sup>2</sup>, part de la referència cadastral 1487621DD9818N0001LZ pel títol de cessió.

L'IBAVI es va comprometre a destinar el sòl a la promoció i construcció d'habitatges protegits en règim de lloguer, tot això de conformitat amb les estipulacions contingudes en el Protocol referit, que fou ratificat per l'Acord del Consell d'Administració en la sessió del dia 14 de novembre de 2022.

4. Que l'Ajuntament de Sencelles és propietari de la parcel·la següent:

URBANA.-Parcel·la de terreny identificada amb el número N2 del plànol del Projecte de reparcel·lació de la UAC-2b al carrer Molins i nou Vial (Vial II) que comunica els carrers Molins i Gall de Sencelles. Té una superfície de sis-cents setanta-sis metres i quinze decímetres quadrats (676,15 m<sup>2</sup>). Limita: per front entrant o Est en línia de 38,22 metres amb vial de la urbanització que comunica els carrers Gall i Molins; esquerra entrant o Sud en línia de 19,01 metres, amb el carrer Molins; dreta entrant o Nord en línia de 20,81 metres amb el límit de la unitat d'execució, i al fons entrant o Oest en línia de 31,81 metres amb el límit de la unitat d'execució.

Referència cadastral de la íntegra de procedència: 1487621DD9818N0001LZ.



És la parcel·la N2 resultant del projecte de parcel·lació urbanística consistent en l'agrupació de cinc parcel·les urbanes provinents del Projecte de compensació i reparcel·lació de la UAC-2b, inscrites en el Registre de la Propietat d'Inca número 1 com a registrals 10.188, 10.189, 10.190, 10.191 i 10.192, que fou aprovat per l'Ajuntament de Sencelles l'any 2014 i posterior segregació en dues resultants identificades com a parcel·la N1 i parcel·la N2. Aquest projecte d'agrupació i segregació per modificació de les parcel·les provinents de la UAC-2b al carrer dels Molins s'ha aprovat per l'Acord del Ple de l'Ajuntament de Sencelles del dia 21 de desembre de 2022.

Actualment es troba pendent d'inscripció en el Registre de la Propietat d'Inca núm. 1.

Qualificació urbanística: urbà-nucli antic.

5. L'Ajuntament de Sencelles ha iniciat la tramitació administrativa per posar a disposició de l'IBAVI el solar descrit a l'antecedent 4 i per l'Acord del Ple de l'Ajuntament en la sessió del dia 21 de juliol de 2023 va aprovar cedir gratuïtament a l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per a la promoció d'habitatges protegits el ple domini de la parcel·la identificada com a N2 del plànol del Projecte de reparcel·lació de la UAC-2b al carrer dels Molins i nou Vial (Vial II) que comunica els carrers dels Molins i del Gall de Sencelles, amb una superfície de 676,15 m<sup>2</sup> i autoritzar la signatura del conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Sencelles i l'IBAVI per regular els pactes i les condicions de la cessió conformement a l'esborrany que es va adjuntar a la proposta.

L'Ajuntament de Sencelles, per l'Acord del Ple del dia 21 de juliol de 2023, va acordar, entre d'altres:

Iniciar l'expedient de cessió gratuïta de la plena propietat a favor de l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) dels terrenys patrimonials identificada amb el número N2 del plànol del Projecte de reparcel·lació de la UAC-2b al carrer dels Molins i nou Vial (Vial II) que comunica els carrers dels Molins i del Gall de Sencelles.

6. El Consell d'Administració de l'IBAVI en la sessions de dia 16 de maig de 2023 i 26 de febrer de 2024 va adoptar l'acord següent:

Primer. Aprovar la signatura d'un conveni de col·laboració entre l'Ajuntament de Sencelles i l'Institut Balear de l'Habitatge -IBAVI- per a la cessió a favor d'aquest Institut d'un sòl de titularitat municipal situat al carrer dels Molins núm. 6 a Sencelles, d'uns 676 m<sup>2</sup> de superfície i identificat com a parcel·la número N2 del plànol del Projecte de reparcel·lació de la UAC-2b d'aquesta localitat, per a la promoció i construcció d'habitatges de protecció pública i l'adjudicació d'aquests en règim de lloguer a joves menors de 35 anys residents al municipi de Sencelles amb més de 10 anys d'antiguitat en el padró, preferentment, tot això de conformitat als pactes i condicions continguts a l'esborrany de conveni que s'adjunta amb la proposta.

Així mateix es va autoritzar la persona titular de la gerència de l'ens per modificar, si escau, les condicions i clàusules del conveni que esdevinguin necessàries per adequar el contingut d'aquestes a les normes d'aplicació en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

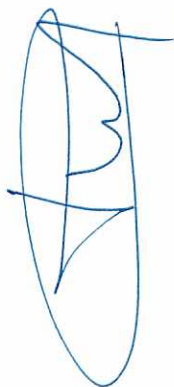
Per tot això exposat, i en el marc del Protocol d'intencions signat en data 27 de juliol de 2022 entre l'Ajuntament de Sencelles i l'IBAVI per a la posada a disposició de l'Institut esmentat de sòl de titularitat municipal per a la promoció d'habitatges protegits, les parts, fent ús dels càrrecs respectius i de la representació que exercim, ens reconeixem mútuament la capacitat legal necessària per formalitzar aquest conveni de col·laboració d'acord amb les següents

### Clàusules

1. L'Ajuntament de Sencelles 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.-Parcel·la de terreny identificada amb el número N2 del plànol del Projecte de reparcel·lació de la UAC-2b al carrer Molins i nou Vial (Vial II) que comunica els carrers Molins i Gall de Sencelles. Té una superfície de sis-cents setanta-sis metres i quinze decímetres quadrats (676,15 m<sup>2</sup>). Limita: per front entrant o Est en línia de 38,22 metres amb vial de la urbanització que comunica els carrers Gall i Molins; esquerra entrant o Sud en línia de 19,01 metres, amb el carrer Molins; dreta entrant o Nord en línia de 20,81 metres amb el límit de la unitat d'execució, i al fons entrant o Oest en línia de 31,81 metres amb el límit de la unitat d'execució.

Referència cadastral de la íntegra de procedència: 1487621DD9818N0001LZ.



És la parcel·la N2 resultant del projecte de parcel·lació urbanística consistent en l'agrupació de cinc parcel·les urbanes provinents del Projecte de compensació i reparcel·lació de la UAC-2b, inscrites en el Registre de la Propietat d'Inca número 1 com a registrals 10.188, 10.189, 10.190, 10.191 i 10.192, que fou aprovat per l'Ajuntament de Sencelles l'any 2014 i posterior segregació en dues resultants identificades com a parcel·la N1 i parcel·la N2. Aquest projecte d'agrupació i segregació per modificació de les parcel·les provinents de la UAC-2b al carrer dels Molins s'ha aprovat per l'Acord del Ple de l'Ajuntament de Sencelles del dia 21 de desembre de 2022.

Actualment es troba pendent d'inscripció en el Registre de la Propietat d'Inca núm. 1.



Qualificació urbanística: urbà-nucli antic.

2. Una vegada obtingut el finançament per desenvolupar les actuacions previstes en aquest conveni, l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) es compromet a assumir els compromisos següents:

a) El cost de les obres específiques corresponents als subministraments d'aigua i sanejament detallat al pressupost que s'adjunta com a annex 2 fins a un import màxim de 33.856,51 € (amb l'IVA exclòs). El pagament d'aquestes obres s'ha de fer efectiu una vegada que s'hagin executat i que s'hagin acreditat degudament mitjançant la presentació de les factures corresponents.

L'IBAVI no assumeix la licitació ni l'execució d'aquestes obres; ni el pagament de cap altra despesa que pugui tenir causa en modificacions o esmenes del projecte, rectificacions d'obra executada ni de qualsevol altre tipus, que seran a compte de l'Ajuntament de Sencelles i a càrrec exclusiu seu. S'eximeix expressament aquest Institut de qualsevol responsabilitat.

b) Destinar el sòl a la promoció i construcció d'habitatges protegits per adjudicar-los posteriorment en règim de lloguer, preferentment per al col·lectiu de joves menors de 35 anys que siguin residents al municipi de Sencelles amb més de deu anys d'antiguitat en el padró, actuació que roman subjecta i condicionada a l'obtenció, al seu dia, de les autoritzacions preceptives pel que fa a l'adjudicació de les obres i l'inici de la construcció de l'edificació.

3. Tenint en compte que la parcel·la encara no reuneix la condició de solar i d'acord amb el que preveu l'article 25.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LOUS), si escau, l'Ajuntament podrà autoritzar l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que s'estableixin reglamentàriament o, si no és possible, en el pla general o en els plans d'ordenació detallada en els supòsits continguts en els apartats a), b) i d) de l'article 23.2 de la Llei esmentada.

4. La cessió efectiva del sòl per part de l'Ajuntament de Sencelles en favor de l'IBAVI s'ha de dur a terme en el moment de l'elevació a públic d'aquest conveni de col·laboració, el qual roman condicionat a l'obtenció prèvia del finançament

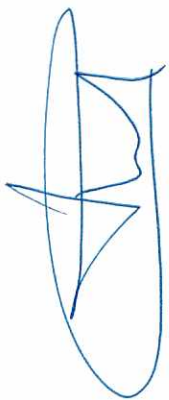
per a l'actuació de promoció i construcció dels habitatges protegits així com a l'acreditació de la inscripció registral del sòl conforme a la llei, com a cos cert i determinat i lliure de càrregues i gravàmens (incloses les urbanístiques).

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

5. Atès el caràcter gratuït d'aquesta cessió, les despeses i els impostos que al seu dia es derivin de l'atorgament de l'escriptura pública de cessió del sòl a favor de l'IBAVI els ha d'abonar aquest Institut, excepte l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana, que és a compte de l'Ajuntament de Sencelles 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 Sencelles ha d'aplicar les bonificacions màximes permeses legalment conforme a la llei i a les ordenances fiscals d'aplicació per 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.

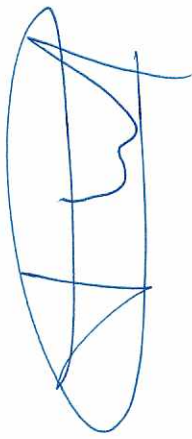
Així mateix, s'han d'aplicar les bonificacions màximes permeses legalment respecte dels impostos, taxes i arbitris que recauen sobre els habitatges protegits destinats a lloguer i, per tant, amb renda limitada per norma jurídica.

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 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 generals establertes en la legislació vigent.
- L'acord unànim dels signants.
- 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.
- 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.  
No s'entén comprès en el supòsit anterior si es produeix algun tipus d'incompliment com a conseqüència de causes no imputables a les parts i sempre que aquesta circumstància quedi fefaentment acreditada amb l'informe de la Comissió de Seguiment i els informes tècnics o jurídics complementaris.
- La decisió judicial declarativa de la nul·litat del conveni.



En el cas de resolució d'aquest conveni i reversió dels terrenys, l'Ajuntament de Sencelles es compromet a compensar a l'IBAVI el valor total 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, la vigilància, el control i la 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'ha de sotmetre a la jurisdicció contenciosa administrativa.

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

Palma, 31 de maig de 2024

Per l'Institut Balear d'Habitatge (IBAVI)    Per l'Ajuntament de Sencelles

