



Ajuntament
d'Eivissa



Conveni entre l'Ajuntament d'Eivissa i l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) per a la cessió del solar de Sta. Margarita a favor de l'IBAVI, per a la promoció d'habitatges de protecció pública en règim de lloguer.

Parts

Josep Mari 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) del Decret esmentat.

Rafael Ruiz González, batle de l'Ajuntament d'Eivissa, proclamat per Acord del Ple de la sessió constitutiva d'aquest Ajuntament de data 15 de juny de 2019, 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.

Antecedents

1. L'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI), empresa pública del Govern de les Illes Balears adscrita a la Conselleria de Mobilitat i Habitatge, té com a finalitat primordial la promoció d'habitatges de protecció oficial en qualsevol dels seus règims, per la qual cosa pot comprar, permutar o adquirir a títol gratuït o onerosos terrenys i solars per executar les promocions públiques d'habitatges.
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 a la resta d'administracions territorials per a fomentar mecanismes d'intervenció que permetin promoure el sòl suficient per a pal·liar la situació de dèficit actual i garantir una oferta suficient de sòl amb destinació a la promoció d'habitatges protegits.
3. És interès de l'Ajuntament d'Eivissa 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. En aquest sentit, l'Ajuntament d'Eivissa és 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 digne i accessible per a col·lectius amb dificultats i està interessat en compartir aquesta responsabilitat amb l'IBAVI en el marc dels principis de coordinació i col·laboració interadministrativa, instrumentalitzant aquesta col·laboració mitjançant la posada a disposició de sòl de titularitat municipal a favor de l'IBAVI per a la promoció i construcció d'habitatges de protecció pública.
4. Per coadjuvar en aquest objectiu, les parts en data 30 d'abril de 2021 varen signar el protocol d'intencions per a la cessió a favor de l'IBAVI d'un sòl d'uns 973m² a l'Avinguda



**Ajuntament
d'Eivissa**



Isidor Macabich per a la futura promoció i construcció d'habitatges protegits i local en planta baixa.

5. L'Ajuntament d'Eivissa és propietari de la següent parcel·la inscrita en el Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 2, en el tom 1247, llibre 50, foli 145, finca 4576, amb la descripció següent:

«Solar sito en San Cristóbal; linda : Norte Av. Isidor Macabich, Sur, edificio colindante, , Este, edificio colindante y Oeste, calle Madrid. Superficie 976 m²».

Per tot això exposat, 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 per a la cessió de sòl d'acord amb les següents:

Clàusules

1. L'Ajuntament d'Eivissa cedeix a favor de l'IBAVI la finca registral número 4576 inscrita al Registre de la Propietat d'Eivissa núm. 2 d'Eivissa. Aquesta cessió és en ple domini, com a cosa certa i determinada, amb tot el que li sigui annex i inherent, i es troba lliure de càrregues, gravàmens i arrendaments, i al corrent del pagament d'imposts i tributs.

La descripció de la parcel·la objecte de la cessió és la següent:

Parcel·la situada en San Cristóbal (núm. de finca 4576), amb les següents fites: Nord, Av. Isidor Macabich, Sur, edifici confrontant, Est, edifici confrontant i Oest, carrer Madrid. Té una superfície de 976 m² segons Nota registral.

Conformement a la inscripció registral té una superfície de 976 m² i una superfície segons cadastre de 851 m².

Consta inscrita a favor de l'Ajuntament d'Eivissa en el tom 1247, llibre 50, foli 145, del Registre de la Propietat núm. 2 d'Eivissa.

La parcel·la té la condició de solar.

D'acord amb l'Informe de taxació núm. 22-07-01336, de data 10 d'octubre de 2022, emès per l'entitat UVE VALORACIONES S.A., el solar té un valor de 7.239.352,37 (set milions dos-cents trenta-nou mil tres-cents cinquanta-dos euros amb trenta-set cèntims).

2. L'IBAVI destinarà el sòl a la promoció i construcció d'habitatges de protecció pública i un local en planta baixa. Un cop acabades les obres, l'IBAVI lliurarà a favor de l'Ajuntament d'Eivissa el local construït en la planta baixa de l'edifici de la promoció.

El local en planta baixa constarà d'una superfície construïda de 350,73 m² i una superfície útil de 321,35 m² i es lliurarà acabat i conformement a les característiques,



**Ajuntament
d'Eivissa**



acabats, qualitats, estil constructiu... recollit al projecte pel qual s'hagi obtingut la llicència municipal d'obres.

D'acord amb l'Informe de taxació núm. 22-07-01738, de data 10 d'octubre de 2022, emès per l'entitat UVE VALORACIONES S.A., el local projectat té un valor de 1.362.681,27 € (un milió tres-cents seixanta-dos mil sis-cents vuitanta-un euros amb vint-i-set cèntims).

En tot cas, abans de l'aprovació del projecte definitiu, l'IBAVI haurà de donar trasllat d'aquest a l'Ajuntament d'Eivissa a fi que, per part de l'Ajuntament, es doni el vistiplau a les característiques dels locals que es construiran i que posteriorment seran objecte de cessió. Sense el vistiplau de l'Ajuntament d'Eivissa, l'IBAVI no podrà procedir a la construcció de l'edifici.

El lliurament del local construït a l'Ajuntament d'Eivissa, es durà a terme en el termini màxim de dos mesos, comptats a partir de l'atorgament de la llicència de primera ocupació de l'edifici.

3. Totes les actuacions previstes en aquest conveni de col·laboració romanen subjectes i condicionades a la prèvia obtenció per l'IBAVI del finançament per al seu desenvolupament i de les autoritzacions preceptives. al ben entès que d'aquest conveni no es deriven obligacions de tipus econòmic per l'IBAVI al supòsit de no obtenir el finançament.

Complida aquesta condició, l'Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI) destinarà el sòl a la promoció i construcció d'habitatges de protecció pública i un local que ocuparà la planta baixa de l'edifici a lliurar a favor de l'Ajuntament d'Eivissa una vegada construït.

El projecte de l'edifici que es construirà en el solar es redactarà preveient un augment de les reculades establertes en 8 metres conformement al requeriment de l'Ajuntament d'Eivissa a fi de proporcionar un major esponjament a la zona.

4. La cessió efectiva del solar per part de l'Ajuntament d'Eivissa en favor de l'IBAVI s'ha de dur a terme en el moment d'elevació a públic d'aquest conveni de col·laboració, que tindrà lloc dins el termini màxim de quatre mesos des de la signatura del conveni. En cas que, transcorregut el referit termini, l'IBAVI encara no hagués obtingut finançament per a dur a terme l'actuació, aquest termini podrà ser prorrogat de mutu acord per les parts per dos mesos.

Les despeses i els impostos que s'originin derivats de la cessió del sòl a favor de l'IBAVI seran de compte i càrrec exclusiu d'aquest Institut, excepte l'impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana que serà de compte i càrrec de l'Ajuntament d'Eivissa.

Al seu dia, totes les despeses i els impostos derivats de l'atorgament de l'escriptura pública de lliurament del local a favor de l'Ajuntament d'Eivissa seran de compte i càrrec exclusiu d'aquest.



**Ajuntament
d'Eivissa**



A efectes fiscals, l'operació es compon d'una cessió gratuïta parcial de solar (5.876.671,10 €) i d'una permuta de solar per obra futura (1.362.681,27 €).

La cessió gratuïta no queda subjecta a l'IVA.

La permuta queda subjecta a l'IVA, essent la base imposable el valor acordat (1.362.681,27 €). El tipus impositiu aplicable és el general del 21%, per tant la quota d'IVA aplicable a cada prestació (Ajuntament a IBAVI i IBAVI a Ajuntament), és de 286.163,07 €, que cada una de les parts haurà de repercutir i ingressar a l'AEAT, dins de les seves declaracions periòdiques de l'impost.

L'impost es meritara, en el cas del lliurament del solar, al formalitzar-se en escriptura pública (interpretació conjunta de l'art. 75 u 1 r LIVA i l'art. 1280.1 Codi Civil).

Al mateix temps es merita anticipadament l'IVA del local, perquè, malgrat no haver-se lliurat, es realitza el pagament anticipat del mateix, és a dir, el propi lliurament del solar (art. 75 dos LIVA)

5. L'IBAVI sol·licitarà la llicència per a edificar a la parcel·la en el termini màxim de sis mesos a contar des de l'elevació a públic d'aquest conveni.
6. Obtinguts per l'IBAVI els permisos i les autoritzacions preceptives per a dur a terme l'actuació, i una vegada atorgada la llicència urbanística, el termini màxim per a començar les obres i per a finalitzar-les és el que estableix l'article 154.2 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears; és a dir, un màxim de sis mesos per a començar les obres i de tres anys per a finalitzar-les.

No obstant allò, les parts podran convenir la pròrroga de dit termini.

7. La destinació del bé objecte d'aquesta cessió és la promoció i la construcció d'habitatges protegits per a la seva posterior adjudicació en règim de lloguer al termini màxim de sis mesos des de la data de la qualificació definitiva dels HPP.

No obstant això, les parts poden convenir per acord mutu la pròrroga del termini indicat anteriorment.

8. Tenint en compte la finalitat pública d'aquest Institut així com el caràcter social dels habitatges per promoure, l'Ajuntament d'Eivissa, prèvia tramitació del procediments que pertoquin, bonificarà el 50% del pagament de l'impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO) que grava la construcció d'habitatges per ser habitatges d'HPO, de conformitat amb l'article 7.1.3 de l'Ordenança fiscal sobre construccions, instal·lacions i obres del municipi d'Eivissa.

L'IBAVI abonarà el 50% de la quota de l'ICIO i les taxes de llicències urbanístiques que pertocuin, ja que actualment no hi ha la previsió de possibles beneficis fiscals segons l'article 7 de l'Ordenança per a la taxa de llicències urbanístiques del municipi d'Eivissa.

En qualsevol cas, l'Ajuntament aplicarà les màximes bonificacions possibles d'acord a la normativa d'aplicació.

9. Vist el caràcter social i destí lloguer dels habitatges de la futura promoció, ambdues parts convenen expressament la prohibició de canviar el règim de tinença per destinar-lo a la venda, tot això de conformitat amb el que disposa l'article 141 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.
10. El conveni s'extingirà pel compliment de les actuacions que en constitueixen l'objecte o per causa de resolució.

Són causes de resolució:

- a) Les causes generals establertes en la legislació vigent
- b) L'acord unànim dels signants
- c) L'incompliment dels compromisos i les obligacions de les parts que es deriven del conveni, 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
- d) Decisió judicial
- e) El transcurs del termini de vigència sense haver-se convingut la seva pròrroga
- f) La impossibilitat acreditada del seu compliment per motius aliens a la voluntat de les parts o per causa de força major i, al seu cas, dels terminis prevists en les clàusules 4, 5, 6 i 7, sempre que sigui imputable a l'IBAVI, llevat que s'hagi aprovat la pròrroga per part de l'Ajuntament d'Eivissa

No s'entén comprès en el supòsit anterior si es produeix, al seu cas, algun tipus d'incompliment de qualsevol termini acordat en les clàusules 4, 5, 6 o 7, sempre que sigui com a conseqüència de causes no imputables a l'IBAVI, ja sigui per concursos de creditors de contractistes o subcontractistes o altres, i sempre que aquesta circumstància quedi fefaentment acreditada per l'IBAVI, amb informe de la Comissió de Seguiment i els informes tècnics o jurídics complementaris.

Al seu cas, l'incompliment imputable a l'IBAVI, tindrà com a conseqüència que la cessió s'haurà de considerar resolta, amb les conseqüències que estableix l'article 111 del Reglament de béns de les entitats locals; i implicarà que l'Ajuntament tindrà dret a





**Ajuntament
d'Eivissa**



percebre de l'entitat beneficiària, amb taxació pericial prèvia, el valor dels detriments experimentats en els béns cedits.

En tot cas, si els béns reverteixen en el patrimoni de l'Ajuntament, ho han de fer amb totes les pertinences i accessoris.

La manca de destinació dels béns a l'ús previst (construcció d'habitatges protegits en règim de lloguer) s'haurà de justificar mitjançant una acta notarial de constatació dels fets, que s'haurà de notificar en forma legal a l'altra part i haurà de ser suficient perquè la reversió produeixi els seus efectes, d'acord amb la clàusula 10 d'aquest conveni.

En el cas de resolució d'aquest conveni i de reversió dels terrenys, l'Ajuntament d'Eivissa es compromet a compensar a l'IBAVI el valor total o parcial de les construccions fetes fins aquell moment, amb dotació prèvia de crèdit pressupostari suficient i adequat a la seva naturalesa, i la tramitació de l'expedient de despesa oportú.

En el cas d'incompliment per part de l'IBAVI de lliurament a l'Ajuntament en el termini pactat del local construït que ha d'ocupar tota la planta baixa de l'edificació, l'IBAVI haurà d'indemnitzar a l'Ajuntament per l'import equivalent al valor del local segons la valoració efectuada per l'empresa UVE VALORACIONES, S.A., (núm. d'expedient 22-07-01738) de data 10 d'octubre de 2022.

11. 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 per 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 es preveu en aquest conveni, per la qual cosa ha d'impulsar les accions necessàries per a l'objectiu esmentat.

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

La Comissió de Seguiment està formada pels membres següents:

a) Per part de l'Ajuntament d'Eivissa:

- El regidor o la regidora d'Urbanisme.
- El regidor o la regidora de l'Àrea de Contractació i Patrimoni.

L'adreça a efectes de notificacions és la següent: Ajuntament d'Eivissa, Can Botino, carrer de Pere Tur, 1, 07800, Eivissa.



**Ajuntament
d'Eivissa**



b) Per part de l'IBAVI:

— El director general d'Habitatge.

— La directora gerent de l'IBAVI.

L'adreça a efectes de notificacions és la següent: IBAVI, carrer de Manuel Azaña, 9, 07006, Palma.

12. La durada del conveni és de quatre anys comptadors des de la data de la signatura, prorrogable per acord mutu per a un nou termini de fins a quatre anys o l'extinció.

13. 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.

Eivissa, 29 de març de 2023

Per l'Ajuntament d'Eivissa

Per l'IBAVI