



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

14587

Proposta de resolució per la qual s'autoritza la modificació del contracte d'arrendament de part de l'edifici situat al carrer del Gremi Corredors, 10, i al carrer del Gremi Passamaners, 15, del polígon de Son Rossinyol, de Palma (Exp. DGTPFP 287/2016)

Fets

-El passat 9 de desembre de 2016 va tenir entrada a la Direcció General de Patrimoni un ofici de la Secretària General de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques en què s'adjuntava la documentació relativa a l'expedient de modificació del contracte d'arrendament, signat el 26 de gener de 2010, de part de l'edifici situat al carrer del Gremi Corredors, 10, i al carrer del Gremi Passamaners, 15, del polígon de Son Rossinyol, de Palma.

-El referit ofici adjuntava la documentació següent:

-Còpia del contracte d'arrendament de part de l'edifici situat al carrer del Gremi Corredors, 10, i al carrer del Gremi Passamaners, 15, del polígon de Son Rossinyol, de Palma.

-Informe de la Secretaria General, de 4 de novembre de 2016, que justifica la necessitat i la finalitat de la modificació del contracte d'arrendament.

-Informe favorable del Departament Jurídic i Administratiu de la conselleria d'Hisenda, de 25 de novembre de 2016.

-Memòria econòmica justificativa de la modificació, de 28 de novembre de 2016.

-Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques per la qual s'aprova l'inici de l'expedient per dur a terme la modificació del contracte.

-Certificat de retenció de crèdit, de 1 de desembre de 2016.

-Certificat de despeses pluriennals compromeses.

-RF.

-Autorització de despeses pluriennals, de 2 de desembre de 2016.

-Acord del Consell de Govern, de 9 de desembre de 2016, pel qual es concedeix l'autorització prèvia per exercir la competència en matèria d'autorització i disposició de la despesa corresponent a l'expedient de modificació del contracte d'arrendament de part de l'edifici situat al carrer del Gremi de Corredors, 10, i al carrer del Gremi de Passamaners, 15, del polígon de Son Rossinyol de Palma.

-Esborrany de l'addenda que modifica el contracte d'arrendament vigent.

Fonaments de dret

1.L'article 65 i següents de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 49, de 24 d'abril de 2001), que regulen els arrendaments d'immobles a favor de la comunitat autònoma, i l'article 87.i de la mateixa llei, que atribueix al conseller competent en matèria de patrimoni la tramitació i l'aprovació dels arrendaments de béns immobles.

2.Els articles 131 a 138 del Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (Butlletí Oficial de les Illes Balears núm. 192, de 24 de desembre de 2005).

3.La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans.

4.El Decret 9/2015, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es disposa el nomenament dels membres del Govern de les



Illes Balears (BOIB núm. 97, de 2 de juliol).

5.El Decret 24/2015, de 7 d'agost, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual s'estableixen les competències i l'estructura orgànica bàsica de les conselleries de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 120, de 8 d'agost).

6.El Decret 49/2016, de 22 de juliol, pel qual es nomena director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni de la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 93, de 23 de juliol).

Proposta de Resolució

Propòs a la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques que dicti una resolució en els termes següents:

1.Autoritzar la modificació del contracte d'arrendament de part de l'edifici situat al carrer del Gremi Corredors, 10, i al carrer del Gremi Passamaners, 15, del polígon de Son Rossinyol, de Palma, de 26 de gener de 2010, signat entre la CAIB Patrimoni, SAU i la mercantil Inversions Ca'n Font, SL, en els termes establerts en l'Annex I.

2.Publicar aquesta resolució i l'annex I al BOIB.

3.Notificar la resolució a les parts.

4.Anotar les característiques de la modificació del contracte d'arrendament inicial en l'Inventari General de Béns i Drets de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Interposició de recursos

Contra la resolució, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar un recurs potestatiu de reposició davant la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la seva publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, d'acord amb l'article 116 i 117 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i l'article 57 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

També es pot interposar directament un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptats des de l'endemà d'haver-se publicat la resolució, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 13 de desembre de 2016

El director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni

José Luis Gil Martín

Conforme amb la proposta. En dict resolució

Palma, 16 de desembre de 2016

La consellera d'Hisenda i Administracions Públiques

Catalina Cladera i Crespi

ANNEX I

Addenda al contracte d'arrendament de part de l'edifici situat al carrer del Gremi Corredors, 10, i al carrer del Gremi Passamaners, 15, del polígon de Son Rossinyol, de Palma

Parts

Catalina Cladera i Crespi, consellera d'Hisenda i Administracions Públiques, en nom i representació de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en virtut del Decret 9/2015, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es disposa el nomenament dels membres del Govern de les Illes Balears, i de l'article 87 a de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, com a part arrendatària.

Juan Miguel Bibiloni Ginard, amb DNI núm. 43.067.533-X, en nom i representació de l'entitat Inversions Ca'n Font, SL, domiciliada a



Palma, carrer del Gremi Corredors, 6 baixos, de durada indefinida, constituïda en virtut de l'escriptura d'1 de febrer de 2006, autoritzada pel notari de Palma José Moragues Cáffaro, i inscrita en el Registre Mercantil de Palma en el foli 180, del tom 2189, de l'arxiu, llibre 0, full PM-53543, inscripció 1a, amb NIF B57398406, que va ser apoderat mitjançant l'escriptura d'1 de setembre de 2006, atorgada pel notari de Palma José Moragues Cáffaro, causant de la inscripció 2a en el Registre Mercantil de Palma; com a part arrendadora.

Antecedents

1. Mitjançant el contracte formalitzat el 26 de gener de 2010, Inversions Ca'n Font, SL, arrendà a la societat mercantil pública CAIB Patrimoni, SAU, per un termini de trenta anys, i pel preu que s'estableix en el quadre annex 4 del contracte, la part de l'edifici d'ús administratiu i comercial, situat al carrer del Gremi Corredors, 10, i al carrer del Gremi Passamaners, 15, del Polígon de Son Rossinyol, de Palma, que es descriu a continuació:

— Planta íntegra del soterrani segon, o -2. Amb una superfície total construïda de cinc mil vuit-cents seixanta-quatre metres amb seixanta-set decímetres quadrats ($5.864,67 \text{ m}^2$), distribuïda en una zona de magatzem de $2.158,55 \text{ m}^2$, i una zona d'aparcament amb capacitat per a 106 places per a cotxes i 15 per a motocicletes, a més d'escaleres de comunicació amb altres plantes, de vestíbuls, buits d'ascensors i rampa d'accés rodat i a peu i zones comunitàries de circulació i maniobres, com també els exutoris corresponents.

— Zona parcial en planta baixa. Amb accés pel carrer del Gremi Corredors, 10, i el carrer del Gremi Passamaners, 15, amb una superfície total construïda de mil sis-cents vint-i-set metres i quaranta-dos decímetres quadrats ($1.627,42 \text{ m}^2$) per a ús administratiu, a més d'escaleres de comunicació amb altres plantes, de vestíbuls, buits d'ascensors i arrencada de rampa d'accés rodat i a peu a les plantes de soterranis.

— Planta íntegra del primer pis. Planta d'oficines que es distribueix de conformitat amb els plànols annexos al contracte d'arrendament i la memòria descriptiva, que consta, a més d'escaleres de comunicació amb les altres plantes, de vestíbuls i buits d'ascensors. Té una superfície construïda de quatre mil tres-cents seixanta-set metres amb trenta-dos decímetres quadrats ($4.367,32 \text{ m}^2$).

— Planta íntegra del segon pis. Planta d'oficines que es distribueix de conformitat amb els plànols annexos al contracte d'arrendament i la memòria descriptiva, que consta, a més d'escaleres de comunicació amb les altres plantes, de vestíbuls i buits d'ascensors. Té una superfície construïda de quatre mil dos-cents noranta-set metres amb trenta decímetres quadrats ($4.297,30 \text{ m}^2$).

— Planta íntegra del tercer pis. Planta d'oficines que es distribueix de conformitat amb els plànols annexos al contracte d'arrendament i la memòria descriptiva, que consta, a més d'escaleres de comunicació amb les altres plantes, de vestíbuls i buits d'ascensors. Té una superfície construïda de quatre mil dos-cents vint-i-cinc metres amb vint-i-cinc decímetres quadrats ($4.225,25 \text{ m}^2$).

Les superfícies assignades sumen un total de $20.381,96 \text{ m}^2$. La superfície construïda de la totalitat de l'immoble és de $29.019,36 \text{ m}^2$. En relació amb el total de l'immoble, aquesta part determinada té una quota assignada de copropietat del 75,10 %. La resta de l'immoble estava adscrit a la propietat i a un tercer.

2. En virtut de l'acord de cessió global d'actius i passius de la societat mercantil pública CAIB Patrimoni, SAU, sense liquidació, a favor de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, amb efectes comptables a partir del 28 de febrer de 2013, s'ha produït l'extinció de la societat esmentada (inscrita en el Registre Mercantil amb data 13 de maig de 2015) i, en conseqüència, l'Administració de la comunitat autònoma ha assumit la totalitat de les relacions jurídiques de la societat mercantil cedent i, per tant, el contracte d'arrendament que s'esmenta en l'apartat 1 anterior.

3. Mitjançant l'escrit de 9 de juny de 2016, la representació de l'entitat Inversions Ca'n Font, SL, posa de manifest que n'és conscient que l'increment anual de la renda aplicable al contracte d'arrendament a què fa referència l'antecedent 1 anterior suposa un important augment progressiu que dificulta l'optimització dels costos i el seu ajustament als recursos actuals i futurs de l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears, motiu pel qual formula, entre d'altres, la proposta d'ampliar, sense cap cost econòmic, la superfície objecte del contracte d'arrendament esmentat en $6.722,55 \text{ m}^2$ ($5.552,65 \text{ m}^2$, 6,07 % de la quota, corresponents al soterrani primer, i $1.169,90 \text{ m}^2$, 3,92 % i 3,91 % de la quota, corresponents a dos locals de la planta baixa) i s'assigna també un espai privatiu exterior que ocupa una superfície de $679,15 \text{ m}^2$, segons el plànols inclosos en l'annex 1 del contracte. La superfície resultant no es correspon amb la totalitat de l'immoble situat al carrer del Gremi Corredors, 10, i al carrer del Gremi Passamaners, 15, del polígon de Son Rossinyol, de Palma, ja que en el moment de la signatura d'aquesta addenda, l'entitat Amengual Martorell y Otros CB (amb CIF núm. E 57 075921) disposa de tres locals a la planta baixa i de 20 llocs d'aparcament al soterrani primer, amb una superfície total de $1.890,80 \text{ m}^2$.

4. L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears està interessada en l'ampliació de l'objecte de l'arrendament oferta per la part arrendadora, en els termes esmentats, i, per la qual cosa, ambdues parts manifesten la seva intenció de formalitzar aquesta Addenda al contracte d'arrendament de part de l'edifici situat al carrer del Gremi Corredors, 10, i al carrer del Gremi Passamaners, 15, del polígon de Son Rossinyol, de Palma.

Ambdues parts es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per formalitzar aquesta Addenda, d'acord amb les següents

Clàusules

1. S'amplia la superfície objecte del contracte d'arrendament de part de l'edifici situat al carrer del Gremi Corredors, 10, i al carrer del Gremi Passamaners, 15, del polígon de Son Rossinyol, de Palma, formalitzat el dia 26 de gener de 2010, que, des de la signatura d'aquesta addenda, comprèn 27.104,51 m² amb una quota del 89% de l'immoble esmentat, i que inclou les unitats següents:

a) Número 24 d'Ordre, inscrit en el Registre de la Propietat en el Tom 4293, Llibre 1696, Foli 209, Finca 90.895, que té una superfície en el seu conjunt de 20.381,96 m², constituït per les parts següents:

— Planta íntegra del soterrani segon, o -2. Amb una superfície total construïda de cinc mil vuit-cents seixanta-quatre metres amb seixanta-set decímetres quadrats (5.864,67 m²), distribuïda en una zona de magatzem de 2.158,55 m², i una zona d'aparcament amb capacitat per a 106 places per a cotxes i 15 per a motocicletes, a més d'escales de comunicació amb altres plantes, de vestíbuls, buits d'ascensors i rampa d'accés rodat i a peu i zones comunitàries de circulació i maniobres, com també els exutoris corresponents.

— Zona parcial en planta baixa. Amb accés pel carrer del Gremi Corredors, 10, i el carrer del Gremi Passamaners, 15, amb una superfície total construïda de mil sis-cents vint-i-set metres i quaranta-dos decímetres quadrats (1.627,42 m²) per a ús administratiu, a més d'escales de comunicació amb altres plantes, de vestíbuls, buits d'ascensors i arrencada de rampa d'accés rodat i a peu a les plantes de soterranis.

— Planta íntegra del primer pis. Planta d'oficines que es distribueix de conformitat amb els plànols annexos al contracte d'arrendament i la memòria descriptiva, que consta, a més d'escales de comunicació amb les altres plantes, de vestíbuls i buits d'ascensors. Té una superfície construïda de quatre mil tres-cents seixanta-set metres amb trenta-dos decímetres quadrats (4.367,32 m²).

— Planta íntegra del segon pis. Planta d'oficines que es distribueix de conformitat amb els plànols annexos al contracte d'arrendament i la memòria descriptiva, que consta, a més d'escales de comunicació amb les altres plantes, de vestíbuls i buits d'ascensors. Té una superfície construïda de quatre mil dos-cents noranta-set metres amb trenta decímetres quadrats (4.297,30 m²).

— Planta íntegra del tercer pis. Planta d'oficines que es distribueix de conformitat amb els plànols annexos al contracte d'arrendament i la memòria descriptiva, que consta, a més d'escales de comunicació amb les altres plantes, de vestíbuls i buits d'ascensors. Té una superfície construïda de quatre mil dos-cents vint-i-cinc metres amb vint-i-cinc decímetres quadrats (4.225,25 m²).

b) Número 24-A d'Ordre, inscrit en el Registre de la Propietat en el Tom 4308, Llibre 1711, Foli 24, Finca 91.643, que ocupa una superfície de 5.552,65 m², constituït per part de la planta soterrani primer, o -1, que se distribueix en 147 places d'aparcament per a cotxes i 18 places per a motocicletes, a més d'escales de comunicació amb altres plantes, de vestíbuls, buits d'ascensors i rampa d'accés rodat i a peu i zones comunitàries de circulació i maniobres, com també els exutoris corresponents.

c) Número 24-B d'Ordre, inscrit en el Registre de la Propietat en el Tom 4308, Llibre 1711, Foli 30, Finca 91644, que ocupa una superfície de 585,65 m², constituït pel Local núm. 1 en planta baixa per a ús comercial o administratiu, més una terrassa pel front de 64,85 m² i una altra pel fons i lateral de 207,80 m².

d) Número 24-C d'Ordre, inscrit en el Registre de la Propietat en el Tom 4308, Llibre 1711, Foli 36, Finca 91645, que ocupa una superfície de 584,25 m², constituït pel Local núm. 2 en planta baixa per a ús comercial o administratiu, més una terrassa pel front de 31,90 m² i una altra pel fons de 37,35 m².

2. Se modifica l'annex 4 del contracte esmentat, que queda redactat de la manera que figura en l'annex d'aquesta addenda.

3. Se modifica la clàusula 3 del contracte esmentat, que queda redactada de la manera següent:

«3. Utilització de l'immoble, sotsarrendament i traspàs

L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears es compromet a utilitzar l'immoble objecte d'aquest arrendament per desenvolupar serveis administratius de part de la seva organització, ens, institucions, organismes i empreses públiques o vinculades de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears o d'altres administracions públiques.

No obstant això, Inversions Ca'n Font, SL, pot transmetre, en qualsevol moment, la propietat de l'immoble a un tercer, el qual s'ha de subrogar en la posició que ocupa la propietat en aquest Contracte, i ha de respectar en tot cas els compromisos assumits amb





L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears. L'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears accepta aquesta possible cessió, sense perjudici del dret d'adquisició preferent que pot exercir en els termes i condicions prevists en l'article 25 de la Llei d'arrendaments urbans.

La part arrendatària pot sotsarrendar, totalment o parcialment, l'immoble objecte d'aquest arrendament, com també traspasar o cedir el seu dret, sense perjudici que, en aquest darrer cas (de traspàs o cessió), s'hagi de comunicar prèviament a la propietat amb una antelació mínima d'un mes. La propietat no pot oposar-se al sotsarrendament en cap cas, ni tampoc al traspàs o la cessió, sempre que, en aquest darrer cas, es faci a favor d'altres administracions públiques o entitats integrants del sector públic autonòmic. En cap cas el sotsarrendament o el traspàs generen cap dret a la propietat d'eleva la renda.»

4. Se modifica el segon paràgraf de la clàusula 5 del contracte esmentat, que queda redactat de la manera següent:

«La part arrendatària, en qualsevol moment de la vigència del Contracte, pot desistir-ne, amb un preavís fefaent a la propietat amb una antelació mínima de sis mesos i ha d'indemnitzar la propietat en els termes que es fixen a aquest efecte en la clàusula 9 següent i en l'annex 4.»

5. Se modifica la clàusula 6 del contracte esmentat, que queda redactada de la manera següent:

«El preu de l'arrendament és el que, per a cada any, s'estableix en el quadre de l'annex 4, l'abonament del qual correspon a la conselleria competent en matèria de patrimoni (a hores d'ara, Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques).

Això no obstant, l'arrendament serà satisfet cada mes, per dotzenes parts (sense perjudici del que estableix expressament l'annex 4 pel que fa a la primera anualitat) i per mensualitats anticipades dins els set primers dies de cada mes, excepte el mes de gener de cada any, en què s'ha de fer dins els vint primers dies d'aquest mes. L'incompliment d'aquest termini donarà lloc a l'interès de demora en els termes i condicions previstes en la legislació de finances de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

L'import mensual corresponent l'ha d'ingressar la part arrendatària en el compte bancari núm. ES97-0487-2130-05-2000006865 de l'entitat BMN «Sa Nostra» o en qualsevol altre que indiqui en cada moment, per escrit, la propietat.»

6. Se modifica el primer paràgraf de la clàusula 9 del contracte esmentat, que queda redactat de la manera següent:

«Si la part arrendatària desisteix unilateralment del contracte d'arrendament abans de l'acabament del termini de 30 anys, ha de pagar a la propietat la quantitat que, en cada moment (segons l'any d'arrendament en què tenguí lloc el desistiment), reflecteix l'annex 4, amb fonament en les despeses en què ha incorregut la propietat per les modificacions que es descriuen en els annexos 2 i 2-A, d'una banda, com també en les despeses de reposició a l'estat originari i en el fet de l'incompliment, d'una altra, sense perjudici de la reducció d'aquestes quanties any rere any, en els termes que consten en l'annex, per raó dels pagaments successius de l'arrendament i, amb això, de la progressiva amortització de la propietat de l'immoble.»

7. Les referències a CAIB Patrimoni, SAU, contingudes en el contracte d'arrendament esmentat, s'han d'entendre fetes a l'Administració de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

8. Les clàusules 1 i 7 d'aquesta addenda han de desplegar els seus efectes des de la seva signatura, mentre que la resta de clàusules començaran a desplegar els seus efectes a partir de l'1 de gener de 2017.

9. Qualsevol de les parts d'aquesta addenda pot exigir que s'elevi a escriptura pública, juntament amb el contracte d'arrendament que modifica, en la qual han de constar tots els pactes i les condicions que s'hi estableixen. Les despeses notaries i registrals les ha de satisfer la part que insti la formalització de l'escriptura i, les de caràcter tributari, el subjecte passiu que correspongui d'acord amb la llei.

I, com a prova de conformitat, es signa aquesta addenda per duplicat i a un sol efecte.

Palma, x de x de 2016





ANNEX A L'ADDENDA

Annex 4 del contracte

NÚM.	ANY	RENDA (SENSE IVA)		OPCIÓ DE COMPRA	INDEMNITZACIÓ EN CAS DE DESISTIMENT
1	2010	1.304.323,67	*		8.696.111,94
2	2011	1.252.732,46			8.396.246,01
3	2012	1.302.841,76			8.096.380,08
4	2013	1.354.955,43			7.796.514,15
5	2014	1.409.153,65			7.496.648,22
6	2015	1.465.519,79			7.196.782,30
7	2016	1.524.140,58			6.896.916,37
8	2017	1.569.864,80			10.507.050,44
9	2018	1.616.960,74			10.029.457,24
10	2019	1.665.469,57			9.551.864,03
11	2020	1.715.433,65			9.074.270,83
12	2021	1.766.896,66			8.596.677,63
13	2022	1.819.903,56			8.119.084,43
14	2023	1.874.500,67			7.641.491,22
15	2024	1.930.735,69			7.163.898,02
16	2025	1.988.657,76			6.686.304,83
17	2026	2.048.317,49			6.208.711,63
18	2027	2.109.767,02			5.731.118,42
19	2028	2.173.060,03			5.253.525,22
20	2029	2.238.251,83		30.093.194,10	4.775.932,02
21	2030	2.305.399,39			4.298.338,81
22	2031	2.374.561,37			3.820.745,61
23	2032	2.445.798,21			3.343.152,41
24	2033	2.519.172,15			2.865.559,21
25	2034	2.594.747,32		22.779.880,99	2.387.966,00
26	2035	2.672.589,74			1.910.372,81
27	2036	2.752.767,43			1.432.779,61
28	2037	2.835.350,45			955.186,41
29	2038	2.920.410,97			477.593,20
30	2039	3.008.023,30		10.000.000,00	0
	*)(	Import renda mes de gener:		22.536,75	
		Import renda mes de febrer i març:		221.259,91	
		Import renda mesos abril a desembre:		116.439,87	

