

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

ADMINISTRACIÓ DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

CONSELLERIA D'HISENDA I ADMINISTRACIONS PÚBLIQUES

7651

Resolució de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques per la qual s'autoritza la contractació, de forma directa, de l'arrendament de l'immoble ubicat al camí de Son Rapinya, número 53, de Palma, per allotjar les persones immigrants procedents del buc Aquarius (DGTFPP 136/2018 PATRIM) (AMBDE 3684/2018)

Fets

1. El 18 de juny de 2018 va tenir entrada a la Conselleria d'Hisenda i Administracions Públiques (registre número L15E13549/2018), l'ofici de la secretària general de la Conselleria de Serveis Social i Cooperació, de 15 de juny, relatiu a l' "expedient de contractació d'un arrendament per concertació directe", respecte del qual "us tramet adjunta la documentació per a la tramitació de l'expedient de contractació de l'arrendament de l'immoble ubicat al camí de Son Rapinya, número 53, Palma per concertació directe".

Amb aquest escrit s'inicia el procediment d'arrendament per la via directa el qual, després de negociacions amb la propietat i d'aportació de documentació vària, finalitza favorablement de conformitat amb la Proposta de resolució del director del Tresor, Política Financera i Patrimoni i l'informe favorable de la Intervenció General de la comunitat autònoma de les Illes Balears.

2. La documentació presentada per a la tramitació d'aquest expedient és la següent:

- Informe relatiu a la necessitat i la finalitat de dur a terme l'arrendament d'un immoble ubicat al camí de Son Rapinya, número 53, de Palma, signat per la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació, de 13 de juny de 2018.
 - Proposta de la consellera de Serveis Socials i Cooperació instant a la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques per resoldre l'inici del contracte d'arrendament d'un immoble ubicat al camí de Son Rapinya, número 53, de Palma, de 13 de juny de 2018.
 - Proposta de resolució d'autorització i disposició de la despesa del contracte d'arrendament d'un immoble ubicat al camí de Son Rapinya, número 53, de Palma, signat per la secretària general de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació, de 14 de juny de 2018.
 - Esborrany del contracte d'arrendament d'un immoble ubicat al camí de Son Rapinya, número 53, de Palma, conforme al model publicat en la web de la Direcció General del Tresor, Política Financera i Patrimoni.
 - Esborrany del contracte d'arrendament presentat per la propietat i no acceptat pel Servei de Patrimoni.
 - Document RF 1700003208 per import de 691.152 euros, signat pel cap de la Unitat de Gestió Econòmica, de 14 de juny de 2018.
 - Informe de preu de mercat d'arrendament d'immoble ubicat al camí de Son Rapinya, número 53, de Palma, emès per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge el 10 de maig de 2018.
 - Informe sobre la necessitat de valorar el cost de compliment de la Llei 8/2017 per determinar el cost d'arrendament de l'immoble del camí de Son Rapinya, número 53, de Palma, signat pel gerent del Consorci de Recursos Sociosanitaris i Assistencials de les Illes Balears, de 14 de juny de 2018.
 - Resguard d'inscripció en el Registre de certificats d'eficiència energètica amb validesa fins el 9 d'abril de 2028. Qualificació E.
 - Certificat de l'Acord del Consell de Govern adoptat en sessió de 22 de juny de 2018 pel qual s'atorga a la consellera de Serveis Socials i Cooperació l'autorització prèvia per exercir la competència en matèria d'autorització i disposició de la despesa corresponent al contracte d'arrendament de l'immoble ubicat al camí de Son Rapinya, número 53, de Palma.
 - Certificat de despeses plurianuals compromeses, de 14 de juny de 2018.
 - Informe de la Direcció General de Pressuposts i Finançament sobre les partides econòmiques, de 18 de juny de 2018.
 - Declaració responsable de la germana superiora de la Congregació, de 19 de juny.
 - Còpia acarada del certificat de la secretària general de la Congregació de les Germanes de la Caritat de Sant Vicenç de Paül.
 - Consulta cadastral amb referència 7020102DD6872A0001MB.
- Còpia acarada de la targeta identificativa de les Germanes de la Caritat de Sant Vicenç de Paül Cúria General amb número R0700009D.
- Còpia acarada del document nacional d'identitat de la germana Superiora General de la Congregació de les Germanes de la Caritat de Sant Vicenç de Paül.
 - Còpia acarada del Decret del tinent de batle de l'Àrea d'Hisenda amb número 2185/07 d'exempció del pagament de l'impost de béns immobles, de 20 de febrer de 2007.
 - Còpia acarada del Registre de la Propietat número 6 de Palma, de 16 de febrer de 2018, sobre la titularitat de ple domini a favor de la Congregació de les Germanes de la Caritat de Sant Vicenç de Paül envers de l'immoble amb codi IDUFIR 07026000290695.





- Còpia acarada de la nota marginal que consta en el mateix Registre juntament amb la còpia acarada de la Providència del Jutjat de Primera Instància de 3 d'abril de 1992 i de la Sentència dictada el 21 de gener de 1992.
- Còpia acarada del Poder Especial atorgat davant notari, amb número de protocol 1811, el 28 d'octubre de 2018.

3. El 19 de juny de 2018, el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va signar per delegació de la consellera d'Hisenda i Administracions Públiques (BOIB 186/2015, de 24 de desembre), la Resolució d'inici de l'expedient de compravenda de l'immoble amb les característiques següents:

- a) Casa convent que consta de tres plantes: baixa, primera i segona, amb unes construccions annexes i pati interior, assenyalada amb el número 53 del Camí Veïnal de la barriada de Son Rapinya en el terme municipal de Palma, amb una superfície de cinc cents vint-i-sis metres quadrats. Segons el cadastre, la superfície construïda és de vuit cents vint-i-quatre metres quadrats sense haver realitzat la divisió horitzontal.
- b) Dades registrals: inscrita en el Registre de la Propietat de Palma número 6, en el tom 3.742, llibre 461, de Palma, full 95, finca de Palma secció VII número 25381.
- c) Titular: Congregació de les Germanes de la Caritat de Sant Vicenç de Paül, amb NIF número R0700009D.
- d) Participació: ple domini.
- e) Títol: adquirida per expedient de domini en virtut de manament judicial autoritzada pel Jutjat de Primera Instància número 6 de Palma el 21 de gener de 1992.
- f) Càrregues: no consten en la nota registral presentada.
- g) Referència cadastral: 7020102DD6872A0001MB
- h) IDUFIR: 07026000290695
- i) Procediment: arrendament per la via directa per motiu d'urgència (article 65.2. a de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears).
- j) Preu mensual del lloguer: 6.800 € més 1.428 € en concepte d'impost del valor afegit que fa un total de 8.228 euros/mes.
- k) Partida pressupostària plurianual 17101G/313K01/20200/00 dels pressupostos generals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- l) Motiu: atendre les necessitats d'allotjament de les persones immigrants procedents del buc Aquarius que des de la comunitat valenciana es deriven cap a les Illes Balears.

4. El 4 de juliol de 2018, la cap de la Secció VIII del Servei de Patrimoni va emetre un informe desfavorable sobre l'arrendament directe de l'immoble esmentat.

5. No obstant aquest informe desfavorable, el 10 de juliol de 2018 el director general del Tresor, Política Financera i Patrimoni va signar la Proposta de resolució d'aprovació i autorització d'aquest arrendament directe amb els comentaris següents:

“Justificació durada del contracte: malgrat la situació d'urgència generada per l'arribada de refugiats de l'Aquarius, no es justificaria fer un contracte a un termini tan ample, però la situació global fa pensar que aquests fets, malauradament, es poden repetir a curt i mitjà termini, per tant, es considera raonable formalitzar un contracte en el termini plantejat, especialment, quan es pot resoldre sense costs en qualsevol moment (amb un preavis de dos mesos), i a més, amb la garantia del mateix cost, sense increments, durant la vida del contracte.

- Contradicció finalitat del contracte: segons l'esborrany del contracte de lloguer, "És condició essencial d'aquest contracte que la part arrendatària destini l'immoble a acolliment d'immigrants i refugiats.....". L'objecte és clar, independentment de les notícies que s'hagin pogut publicar.

- Necessitat d'ajustar-se al model de contracte penjat a la web. El model estàndard, com no pot ser d'altra manera, pretén ser el més garantista possible amb els interessos de la Comunitat Autònoma, la qual cosa no vol dir que renunciï a determinats articles de la Llei d'arrendaments urbans, de baixa probabilitat d'ocurrència en aquest cas, o d'impacte econòmic eventual o poc rellevant, sigui inacceptable. La poca oferta disponible en el mercat d'immobles que puguin donar cobertura a les necessitats plantejades, recomana acceptar determinades peticions de la part arrendadora.

- També s'ha de fer referència a l'informe de preu de mercat emès per la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge on es determina que l'edifici no compleix la normativa d'accessibilitat universal de les Illes Balears. Malgrat que sempre es recomana que els immobles estiguin adaptats perquè tothom tingui la mateixa igualtat d'oportunitats, qualsevol que sigui la seva limitació, indicar que aquestes instal·lacions no es destinaran a un ús diferent al que estaven destinades, que és "residencial col·lectiu", i a més, no es prestarà un servei d'atenció al públic. Atès tot això, es pot concloure que no hi ha cap impediment normatiu per acceptar aquesta situació. Així i tot, la pròpia Conselleria de Serveis Socials i Cooperació ha previst que si és necessària alguna adaptació per qüestions operatives, aquesta no serà molt significativa, ja que pot suposar una despesa no superior als 3.200 € (iva inclòs) segons informe del gerent del Consorci de Recursos Socio-sanitaris i Assistencials de les Illes Balears.”

6. El 10 de juliol de 2018, la Intervenció General de la comunitat autònoma de les Illes Balears va emetre un informe favorable en els termes





següents: “la fiscalització d’aquest expedient s’ha limitat exclusivament a verificar els aspectes que han de ser objecte de comprovació en la fiscalització prèvia limitada, segons l’Acord del Consell de Govern de 12 de juliol de 2013 pel qual s’aplica la previsió de l’article 83.2 del Text refós de la Llei de finances respecte a l’exercici de la funció interventora en règim de fiscalització prèvia limitada (ara s’ha d’entendre referit a l’article 117.2 de la Llei 14/2014, de 29 de desembre, de finances de la CAIB, vigent). Aquesta Intervenció fiscalitza de conformitat l’expedient sense oposar-hi objeccions atès que la documentació examinada s’adequa a la legislació 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 (BOIB núm. 49, de 24 d’abril), 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 (BOIB núm. 192, de 24 de desembre).
3. La Llei 29/1994, de 24 de novembre, d’arrendaments urbans.
4. El Decret 8/2015, de 2 de juliol, de la presidenta de les Illes Balears, pel qual es determina la composició del Govern i s’estableix l’estructura de l’Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB núm. 97, de 2 de juliol).
5. 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).
6. 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).
7. 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).

Resolució

1. Aprovar i autoritzar la contractació de manera directa de l’arrendament del bé immoble ubicat al camí de Son Rapinya, número 53, de Palma (IDUFIR 07026000290695), amb la propietària, l’entitat religiosa Congregació de Germanes de la Caritat de Sant Vicenç de Paül, com a part arrendadora, i la comunitat autònoma de les Illes Balears, com a part arrendatària, per destinar-lo a allotjar les persones immigrants procedents del buc Aquarius.
2. Establir que el contracte es concerta per set anys comptadors des de la signatura del mateix i finalitzarà el 5 de juliol del 2025 i es podrà prorrogar de manera expressa i escrita prèvia. El termini del contracte s’estableix de manera obligatòria per a l’arrendadora i potestativa per a l’arrendatària.
3. Disposar que la renda que es pacta serà de 8.228 € mensuals amb l’IVA inclòs. La renda es revisarà de conformitat amb l’establert en el contracte d’arrendament.
4. Posar el local objecte d’aquest arrendament a disposició de la Conselleria de Serveis Socials i Cooperació. Per fer-ho, s’han d’adoptar totes les mesures que calguin per tal d’administrar i de mantenir l’immoble en condicions de servir sempre a la finalitat a què es destinen.
5. Establir que la despesa total prevista per a aquest arrendament serà d’un import màxim de 691.152 € (IVA inclòs) i per tant, està subjecte a l’autorització prèvia del Consell de Govern per motiu de la quantia i a la fiscalització prèvia favorable de la Intervenció General. Tindrà caràcter pluriennal i anirà a càrrec de la partida pressupostària 17101G/313K01/20200/00 dels pressuposts de la comunitat autònoma de les Illes Balears. Quant a les anualitats següents, aniran a la mateixa partida assenyalada sempre que hi hagi crèdit adequat i suficient en els pressuposts generals de la Comunitat Autònoma.
6. Anotar les característiques d’aquest arrendament en l’Inventari General de Béns i Drets de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
7. Notificar aquesta Resolució a les parts interessades, sense perjudici que s’hagi de tramitar el corresponent procediment econòmic financer i publicar-la en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*.

Interposició de recursos

Contra aquesta 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 comptador des de l’endemà d’haver-se notificat i publicat la Resolució en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, d’acord amb l’article 124 de la Llei 39/2015, d’1 d’octubre, 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 comptadors des de l'endemà d'haver-se notificat i publicat la Resolució en el *Butlletí Oficial de les Illes Balears*, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

Palma, 11 de juliol de 2018

La consellera d'Hisenda i Administracions Públiques

Catalina Cladera i Crespi

