



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

2045

Propuesta de resolución por la que se autoriza la modificación del contrato de arrendamiento de: una parte de la Torre A, una parte de la planta baja y vestíbulo, una parte del sótano -1 y 75 plazas de aparcamiento, del edificio de oficinas "Alexandre Rosselló i Pastors" de la calle Ter, 16 del Polígono Son Fuster de Palma como sede de la Consejería de Educación y Universidad (AMBDE 5169/2016) (DGTFPP 282/2016 PATRIM)

Hechos

1. El día 7 de enero de 2017 se publicó en el BOIB núm. 3 de 2017 la resolución de la Consejera de Hacienda y Administraciones Públicas de aprobación y autorización de la contratación de forma directa del arrendamiento de: una parte de la Torre A, una parte de la planta baja y vestíbulo, una parte del sótano -1 y 75 plazas de aparcamiento, del edificio de oficinas "Alexandre Roselló i Pastors" de la calle Ter, 16 del Polígono Son Fuster de Palma como sede de la Consejería de Educación y Universidad, junto con el texto del contrato.

2. El día 23 de febrero de 2017 tuvo entrada en el Servicio de Patrimonio un oficio del Secretario General de la Consejería de Educación y Universidad de 21 de febrero en que se solicitaba la modificación de los siguientes aspectos del contrato:

- Modificación de las partes firmantes: por parte de la arrendadora, el contrato lo firmaría el señor Antonio Serra Caldés.
- Modificación de la cláusula cuarta: la fecha prevista de entrada en vigor del contrato de día 1 de enero de 2017 es de imposible cumplimiento y la nueva fecha de entrada en vigor es día 1 de marzo de 2017.
- Sustitución del documento denominado ANEXO DOS según las últimas negociaciones entre la arrendadora y la Consejería de Educación y Universidad.

3. El día 16 de febrero de 2017 tuvo entrada en el Servicio de Patrimonio un oficio de la jefa del Servicio de Gestión Económica de la Consejería de Educación y Universidad con la documentación acreditativa de la capacidad del señor Antonio Serra Caldés para representar a la entidad BMN, SA. en la firma del contrato.

4. Se debe corregir un error en la publicación mencionada en el punto 1 de esta Resolución porque la cláusula cuarta del contrato contiene un cuadro de resarcimiento por las inversiones efectuadas que se omitió en la publicación de 7 de enero de 2017.

Fundamentos de derecho

1. El artículo 65 y siguientes de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 49, de 24 de abril de 2001), que regulan los arrendamientos de inmuebles a favor de la Comunidad Autónoma, y el artículo 87.i de la misma Ley, que atribuye al consejero competente en materia de patrimonio la tramitación y aprobación de los arrendamientos de bienes inmuebles.

2. Los artículos 131 a 138 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 192, de 24 de diciembre de 2005).

3. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

4. El Decreto 8/2015, de 2 de julio, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se determina la composición del Gobierno y establece la estructura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 97, de 2 de julio).

5. El Decreto 9/2015, de 2 de julio, de la presidenta de las Islas Baleares, por el que se dispone el nombramiento de los miembros del Gobierno de las Islas Baleares (BOIB núm. 97, de 2 de julio).

6. El Decreto 24/2015, de 7 de agosto, de la presidenta de las Illes Balears, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB núm. 120, de 8 de agosto).

7. El art. 89 del Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears,



aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre.

Propuesta de Resolución

Propongo a la Consejera de Hacienda y Administraciones Públicas que dicte una resolución en los siguientes términos:

1. Autorizar la modificación del contrato de arrendamiento de: una parte de la Torre A, una parte de la planta baja y vestíbulo, una parte del sótano -1 y 75 plazas de aparcamiento, del edificio de oficinas "Alexandre Rosselló i Pastors" de la calle Ter, 16 del Polígono Son Fuster de Palma como sede de la Consejería de Educación y Universidad, siendo la nueva redacción la que establece el anexo I.
2. Publicar esta resolución y el anexo I en el BOIB.
3. Notificar la resolución a las partes.
4. Anotar las características de la modificación del contrato de arrendamiento inicial en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

Interposición de recursos

Contra la resolución, que agota la vía administrativa, se puede interponer un recurso potestativo de reposición ante la Consejera de Hacienda y Administraciones Públicas en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears, de acuerdo con el artículo 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 57 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

También se puede interponer directamente un recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de haberse publicado la resolución, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Palma, 23 de febrero de 2017

El director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio
José Luis Gil Martín

Conforme con la propuesta. Dicto resolución

Palma, 24 de febrero de 2017

La consejera de Hacienda y Administraciones Públicas
Catalina Cladera i Crespi

ANEXO I

Contrato de arrendamiento por concertación directa de: una parte de la Torre A, una parte de la planta baja y vestíbulo, una parte del sótano-1 y 75 plazas de aparcamiento, del edificio de oficinas "Alexandre Rosselló i Pastors" de la calle Ter, 16 del Polígono Son Fuster de Palma como sede de la Consejería de Educación y Universidad

REUNIDOS

De una parte, D^a. Catalina Cladera i Crespi, consejera de Hacienda y Administraciones Públicas, en nombre y representación de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en virtud del Decreto 9/2015, de 2 de julio, de la presidenta de las Islas Baleares que dispone el nombramiento de los miembros del Gobierno de las Islas Baleares (BOIB n.º 97, de 2 de julio) y del artículo 87 a de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB n.º 49, de 24 de abril), como parte arrendataria.

Y de otra, D. Antonio Serra Caldes, mayor de edad, divorciado, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Palma de Mallorca Calle Ter nº 16 y provisto de DNI 18225609H.

El señor Antonio Serra Caldes interviene como apoderado de la sociedad mercantil denominada Banco Mare Nostrum, S.A., con domicilio en Madrid, Paseo de Recoletos, número 17, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid Don





Antonio Morenés Giles con fecha 22 de diciembre de 2010, con el número 1.645 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 28.378, Folio 1, Sección 8, Hoja MK-511037. También inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros de España con el número 0487 y con CIF A-86104189, como parte arrendadora. Sus poderes le fueron otorgados en virtud de la escritura de concesión de poder mediante delegación de facultades autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, en fecha 4 de octubre de 2011 número de protocolo 1.183, modificada por escritura de protocolización de acuerdos sociales autorizada por el Notario de Madrid Don Antonio Morenés Giles, en fecha 29 de julio de 2015 número de protocolo 1.477.

A los efectos del presente contrato, la expresión la “Parte” designará indistinta e individualmente a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y a Banco Mare Nostrum, S.A., designando la expresión las “Partes” a ambas entidades de forma conjunta.

ANTECEDENTES

1. La entidad Banco Mare Nostrum, S.A. (en adelante BMN o la Arrendadora) es titular, en concepto de propietario, del edificio de oficinas ubicado en la calle Ter nº 16, del polígono de Son Fuster de Palma.

El mencionado edificio se articula en dos torres, A y B de estructura idéntica: planta baja, cinco plantas y tres sótanos. A las torres se accede por la planta baja o vestíbulo. Los sótanos del edificio se destinan a aparcamientos y a archivos.

La referencia catastral del edificio es la siguiente: 2231401DD7823A 0001IY.

2. Que la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (de ahora en adelante, la Arrendataria) tiene interés en arrendar parte del inmueble mencionado.

3. Ambas Partes se reconocen, mutuamente, la capacidad legal necesaria para formalizar este contrato de arrendamiento (en adelante el Contrato) de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- La entidad Banco Mare Nostrum, S.A. (BMN) arrienda al Comunidad Autónoma de las Islas Baleares una superficie de 7.367,7 m² del inmueble ubicado en la calle Ter nº 16, del polígono de Son Fuster de Palma y descrito en el punto 1 de los antecedentes.

La situación y ubicación del espacio objeto de arrendamiento es:

- De la torre “A”, denominada “Alexandre Rosselló i Pastor”, distribuida en planta baja y cinco plantas, se arriendan las superficies y metros siguientes:
- Planta baja: 943,95 m².
- Plantas 1ª, 2ª, 3ª y 4ª: 1.199,2 m² cada una.
- Planta 5ª: 1.047,45 m².
- El 50% del vestíbulo, zona común por las dos torres: 130 m².
- Los archivos/almacén situados en el sótano -1:
- 270 m², con estanterías de riel.
- 150 m², de espacio diáfano.
- El espacio destinado a comunicaciones (RAC), situado en sótano -1, suponen 29,50 m².
- 75 plazas de aparcamiento:
- 10 plazas en sótano – 1
- 50 plazas en sótano – 2, plazas número: 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 108, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188.
- 15 plazas en el exterior con entrada por la calle Ter, 16 :

Entrando a mano derecha y frente al edificio se encuentran las 10 plazas de aparcamiento para coches

Entrando a mano izquierda y frente al edificio se encuentran las 5 plazas para motos

Se incorporan al Contrato, como **ANEXO NUMERO UNO**, los planos, a escala, que identifican los espacios y zonas objeto de arrendamiento.

Segunda.- La Consejería de Educación y Universidad pondrá, a su costa, los medios necesarios para que la localización del edificio sea sencilla para los ciudadanos, además de lo necesario para cumplir con la normativa vigente en materia de imagen corporativa del Gobierno de las Islas Baleares.



Con esta finalidad, la Arrendadora tomará las medidas oportunas para la eliminación de todos los elementos publicitarios o logotipos ajenos a la Arrendataria que se encuentren en la parte del inmueble objeto del Contrato, sin perjuicio que en la azotea o cubierta del edificio, espacio no arrendado, la Arrendadora pueda mantener o instalar los elementos publicitarios correspondientes a la entidad financiera propietaria del edificio, o la que la suceda, ya sea por operación de modificación estructural, por compraventa y operaciones con análogos efectos. En ningún caso la Arrendadora podrá instalar cualquier otro elemento publicitario de terceros.

La Arrendataria se compromete a presentar, a efectos de información, a la Arrendadora una propuesta de imagen corporativa propia y en exclusiva de la Consejería de Educación y Universidad para identificar la torre "A" arrendada. Todo ello, dentro del plazo de adecuación establecido en la cláusula Octava del Contrato. La arrendataria deberá respetar y no entorpecer la publicidad de la arrendadora instalada en la azotea.

Tercera.- Es condición esencial de este Contrato que la parte Arrendataria destine los espacios objeto de arriendo a dependencias para servicios propios de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, siendo causa de resolución contractual el incumplimiento de este pacto.

Cuarta.- Este Contrato se concierta por un periodo inicial que va del 1 de marzo de 2017 hasta el 28 de febrero de 2037, ambos inclusive, con carácter obligatorio para la Arrendadora y potestativa para la Arrendataria.

El Contrato de arrendamiento se entenderá prorrogado de forma tácita, por periodos anuales, en caso que ninguna de las Partes manifieste lo contrario, mediante un preaviso mínimo de tres (3) meses de antelación a la finalización del periodo inicial o de sus respectivas prórrogas.

La parte arrendataria puede –en cualquier momento y con un preaviso de tres meses- considerar finalizado el contrato y/o sus prórrogas, de manera que la obligación de pago de la renta queda limitada al último mes en que se haya ocupado efectivamente.

No obstante, en el supuesto de que se produzca una resolución anticipada voluntaria del contrato por parte de la arrendataria, durante los primeros 5 años, teniendo en cuenta la inversión efectuada por la Arrendadora para la adaptación de espacios a las exigencias de la Arrendataria, ambas partes acuerdan que la Arrendataria entregará a la Arrendadora un importe igual al resultado de aplicar, al importe a que asciende la inversión efectuada para la adaptación, el porcentaje establecido en el cuadro que a continuación se establece en concepto de resarcimiento por las inversiones efectuadas de conformidad con lo establecido en los artículos 36.5 de la LAU y 1255 del Código Civil:

| AÑO | Porcentaje |
|-----|------------|
| 1 | 100% |
| 2 | 80% |
| 3 | 60% |
| 4 | 40% |
| 5 | 20% |

Quinta.- La renta mensual que se pacta por el arrendamiento es de CUARENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON TREINTA Y UN CENTIMOS (41.322,31 €) en concepto de renta y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE CON NOVENTA Y NUEVE EUROS (8.677,69 €) en concepto de IVA Vigente. Importe que será hecho efectivo por adelantado y dentro de los cinco primeros días de cada mes mediante ingreso en la cuenta corriente titularidad de la Arrendadora nº De forma orientativa, el precio del m² es de 6,7863€ que redondeado es 6,79€/m²

Una vez transcurrido el periodo inicial de 20 años, la renta se acomodará cada año conforme al sistema establecido por el art. 4 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, según el cual el índice de variación anual aplicable es el índice de precios de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato. En ningún caso la demora de aplicar la revisión supondrá renuncia o caducidad de la misma.

Se establece un periodo de carencia de 2 meses, contados a partir de la entrega del inmueble arrendado, previo informe favorable de la Consejería de Educación y Universidad sobre la adecuación, periodo en el que no se abonará la renta mensual. La arrendataria no podrá ocupar el inmueble hasta que haya sido emitido el informe favorable de la Consejería de Educación y Universidad.

Sexta.- Son de cuenta de la parte Arrendataria:

- Los consumos de agua, electricidad, telefonía, y demás consumos, que se produzcan en el espacio arrendado, así como la adquisición, conservación y reparación o sustitución de los contadores de tales consumos.
- La conservación y las reparaciones ordinarias derivadas del uso del espacio arrendado, excepto la conservación y mantenimiento de la azotea y de los equipamientos en ella instalados que son los de climatización.
- Todos los impuestos, las tasas, y los tributos derivados de la actividad que se lleve a cabo en los espacios arrendados. A título





ilustrativo, sin carácter excluyente, se encuentran comprendidos, en su caso, la Tasa por servicios relativos al tratamiento de residuos sólidos urbanos y el IAE (o impuesto que lo sustituya), en el supuesto que sea aplicable. En el supuesto que la Arrendadora haya hecho efectivos los importes correspondientes, presentará los justificantes de pago a la arrendataria para su cobro.

- d. Los gastos ocasionados por servicios con que cuenta la finca y que se individualizan mediante aparatos contadores, así como los generados para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargos y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan al espacio arrendado y sus accesorios y accesos, que se computarán en función de la cuota de participación de lo arrendado en el edificio total donde se encuentra.
- e. los gastos generales ordinarios y comunes, que se produzcan en el espacio arrendado según se establece en la cláusula sexta bis.

Son de cargo de la parte Arrendadora:

- a. Los gastos extraordinarios de mantenimiento, reforma o mejora de los inmuebles, en la parte correspondiente a los espacios arrendados.
- b. Las reparaciones extraordinarias, necesarias para conservar el local en condiciones de habitabilidad para el uso convenido, excepto cuándo el deterioro sea imputable a la parte Arrendataria, según lo que disponen los artículos 1563 y 1564 del Código Civil.
- c. Los tributos relacionados con la propiedad de los inmuebles.

La Arrendadora tendrá que realizar, dentro del proceso de adecuación los trámites necesarios a fin de que la parte del inmueble arrendada disponga de contadores individuales para individualizar correctamente los gastos. No obstante, el arrendatario podrá concertar, si ello fuera jurídicamente posible, con las respectivas compañías suministradoras, todos o alguno de los suministros de los que está dotado el inmueble, con total indemnidad del arrendador.

El arrendatario se hace directa y exclusivamente responsable, y exime de toda responsabilidad a la propiedad, por los daños que puedan ocasionarse a personas o cosas y sean derivadas de instalaciones para servicios y suministros del local arrendado

Sexta bis.-Gastos Generales de Mantenimiento y Conservación.- La Arrendataria satisfará el importe total de todos los gastos generales ordinarios y comunes, que se produzcan en el espacio arrendado.

A título ilustrativo, sin carácter excluyente, se entenderán comprendidos dentro de los referidos gastos generales y comunes: todos los servicios y suministros generales y comunes, limpieza, conserjería, seguridad, ascensores, instalaciones de clima, reparación, mantenimiento y consumos.

La Arrendadora facilitará copia de los contratos de suministros con las Compañías eléctricas, agua y demás suministros y concede a la Arrendataria un plazo de 3 meses, que iniciarán su cómputo una vez puesta a disposición de la arrendataria el total inmueble, para realizar el cambio de titularidad y domiciliación bancaria de dichos contratos y se obliga a suscribir los documentos que sean necesarios para la materialización de dichos cambios.

La Arrendataria, si ello fuera posible, contratará con Proveedores de su elección y satisfará el íntegro importe de dichos gastos directamente a los respectivos Proveedores, estando igualmente obligada la Arrendataria a contratar, a su nombre, con las respectivas Compañías suministradoras, los servicios y suministros del Edificio.

Los contratantes convienen, con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30 de la LAU, en relación con el artículo 21 de la citada Ley, que será de cuenta de la Arrendataria la conservación, reparación, mantenimiento, reposición, sustitución y/o renovación, en su caso, de los elementos que integran el espacio arrendado y de todas sus instalaciones, a fin de conservarlo y mantenerlo en estado de servir para el uso convenido, quedando bien entendido, que la ejecución de las reparaciones no dará lugar a suspender o desistir del presente contrato, ni a pedir ninguna clase de indemnización por las mismas, así como tampoco a disminuir o suspender el pago de la renta.

No obstante lo anterior, corresponde a la Arrendadora la conservación y mantenimiento de la azotea y de los equipamientos de climatización en ella instalados, obligándose la arrendataria a permitir el acceso a la misma tanto al arrendador como a los técnicos designados por esta.

Séptima.- La parte Arrendataria queda exenta de la obligación de prestar fianza, según lo que dispone la disposición final de la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, que modifica el artículo 36.6 de la LAU (apartado incorporado por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social).

Octava.- La Arrendadora tendrá que realizar, con la verificación de su adecuación a lo acordado efectuado por los técnicos de la Consejería de Educación y Universidad y/o con el Instituto Balear de Infraestructuras de Servicios Educativos –IBISEC-, la adecuación del espacio aceptada y que se encuentra adjunta al presente como **ANEXO NUMERO DOS**, en un plazo máximo de tres (3) meses, a contar desde la fecha de vigencia del contrato. En dicho anexo se diferenciarán las obras de adecuación para la adaptación de espacios y el resto de obras, a los efectos de lo dispuesto en la cláusula cuarta in fine. Los proyectos técnicos acordados con la arrendataria y las direcciones de obras irán a cargo de la Arrendadora.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>





La Arrendadora se obliga a solicitar todos los permisos o licencias que sean necesarios, así como a entregar el espacio arrendado adecuado con plena disponibilidad para la parte Arrendataria.

Será motivo de resolución del Contrato cuando, por causa imputable a la Arrendadora, la adecuación no se ajuste a las condiciones aprobadas, sin que se pueda generar ninguna indemnización a favor de la Arrendadora por la adaptación realizada o que el inmueble no tenga el informe favorable de la Consejería de Educación y Universidad en relación al total espacio arrendado, una vez transcurridos seis meses desde la suscripción del presente contrato.

La correcta adecuación y posterior entrega deberá contar con el informe favorable de la Consejería de Educación y Universidad, previa a la ocupación del inmueble por parte de la misma. Desde la fecha del informe favorable se considerará que el inmueble se encuentra a disposición de la Consejería de Educación y Universidad y comenzará a computar el plazo de carencia del apartado 5.

A medida que vaya concluyendo la adecuación del espacio, este podrá ser puesto a disposición del Arrendatario que, previo informe parcial favorable de la Consejería, podrá ocupar dichos espacios, iniciándose el devengo de las rentas pactadas en la cláusula Quinta, teniendo en cuenta el porcentaje puesto a disposición y con la carencia de dos meses pactada sobre la renta a abonar correspondiente al porcentaje puesto a disposición.

Octava bis. La parte arrendadora está obligada a hacer –sin derecho a incrementar la renta por ello- todas las reparaciones necesarias para conservar el local en las condiciones de habitabilidad para el uso convenido, excepto cuando el deterioro sea imputable a la parte arrendataria, según lo que disponen los art. 1563 y 1564 del Código Civil y especialmente lo dispuesto en el artículo 21 en relación con el artículo 30, ambos de la LAU. Sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula sexta del presente contrato.

Se autoriza expresamente a la Arrendataria a realizar las obras e instalaciones futuras que requiera la adaptación de su actividad, siempre que no impliquen una modificación de su fachada, modificación sustancial del inmueble o de sus instalaciones, o afecten a su estructura y/o seguridad o al espacio no arrendado, debiendo en ese supuesto solicitar autorización al Arrendador. A tal efecto serán de cuenta de la Arrendataria los permisos y licencias necesarias así como el pago de las Tasas o gastos que aquéllas ocasionen, y el coste de las propias obras e instalaciones.

La parte Arrendataria, a su cuenta, puede modificar la configuración del local mediante mamparas y elementos usuales en las oficinas. Del mismo modo, puede hacer dentro del local las modificaciones que considere oportunas en las instalaciones audiovisuales y de electricidad y de climatización, tomando las medidas oportunas para que estas modificaciones no afecten al resto del edificio, (todo eso sin que repercutan en la renta pactada).

Al acabar el arrendamiento, quedaran en beneficio de la propiedad las obras o instalaciones que se hayan llevado a cabo en los espacios arrendados y no se puedan separar sin perjuicio del inmueble, sin derecho de la Arrendataria a percibir ninguna indemnización o compensación económica por tal concepto. La parte Arrendataria podrá retirar las otras obras e instalaciones.

Novena.- En el supuesto que fuera aplicable, en caso de extinción del contrato por el transcurso del término convenido, ambas partes pactan la no aplicación de lo establecido en el Artículo 34 de la LAU.

Décima.- La Arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a personas o cosas en el edificio arrendado, y por cualquier motivo, eximiendo de toda responsabilidad a la Arrendadora, incluso por daños derivados de instalaciones para servicios o suministros, así como de los daños que puedan ocasionarse a las distintas dependencias del Edificio. En consecuencia la Arrendataria se obliga a concertar un seguro contra incendios y de responsabilidad civil tan amplio como sea necesario que garantice el valor del Edificio, así como los daños a sus ocupantes, personas y bienes con una empresa aseguradora de reconocida solvencia.

Undécima.- En el supuesto que se ponga en venta todo el complejo de BMN, S.A. en su conjunto, Torre A y B y demás accesos y obras complementarias, la Arrendataria tendrá derecho de adquisición preferente reconocido en el artículo 31 de la LAU en relación con el 25,p, siempre que opte sobre el global de la venta. Sólo podrá optar por partes del complejo si éste se ofreciera en venta por partes diferenciadas y estas estuvieren alquiladas por el arrendatario.

Duodécima.- El presente contrato podrá resolverse, además de por las causas expresamente establecidas en el mismo, por previstas en el artículo 27.2 de la LAU, en relación con el artículo 35 de la misma ley, a excepción del 27,2,b.

Décimo tercera.- A la expiración del contrato o su resolución judicial firme, el Arrendatario está obligado a desalojar el inmueble dejándolo libre, vacío y a disposición de la propiedad, debiendo hacer entrega de las llaves o dispositivos de acceso a la Arrendadora, en el domicilio de ésta última.

Décimo cuarta.- A efectos de las comunicaciones que como consecuencia del presente contrato deban realizarse las partes se designan e identifican por parte de cada una de ellas las siguientes:





Por la Arrendadora,

Persona de contacto:
Dirección:
E-mail:
Teléfono

Por la Arrendataria,

Persona de contacto:
Dirección:
E-mail:
Teléfono

Las partes, podrán modificar la dirección, teléfono o fax a efectos de notificación, comunicando a la otra parte, previamente y por escrito, la nueva información y su fecha de efectividad.

Décimo quinta.- En aplicación del artículo 4.3 de la LAU, este Contrato se rige, sin perjuicio de lo que establece el artículo 4.1:

- a. En primer lugar, por lo pactado por las Partes en este Contrato sin que se puedan alterar las condiciones esenciales establecidas en el procedimiento de arrendamiento por concurso previo (exp. 187/2016 PATRIM). Por tanto, el contenido de sus PCP y PPT se aplicará de manera supletoria, excepto en los casos en que el contrato mejore las condiciones esenciales; todo ello en virtud del art. 89.2 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001, de 11 de abril, de Patrimonio de la CAIB.
- b. En su defecto, por los preceptos contenidos en el título III de la LAU. Se excluye expresamente la aplicación del artículo 35 con respecto a la causa prevista en el artículo 27.2b.
- c. Supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Todo ello, sin perjuicio de la aplicación imperativa de lo establecido en los títulos I e IV de la LAU.

Décimo sexta.- En caso de conflicto que sobre la interpretación y el cumplimiento de este Contrato, ambas Partes se someten expresamente a la jurisdicción de los juzgados y de los tribunales de Palma.

Décimo séptima.- De conformidad con el que prevé el artículo 138 del Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de despliegue de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, se tiene que publicar la formalización del contrato en el *Boletín Oficial de las Islas Baleares*. A este efecto, deberán constar los datos relativos al tipo de contrato o, si procede, la prórroga, el objeto, la situación, las fechas del periodo de vigencia del contrato y, si procede, de sus prórrogas, el importe total que se tiene que pagar, el nombre de la parte Arrendadora y el centro gestor del gasto.

Como prueba de conformidad, firmamos este Contrato, que consta de 10 páginas, en tres ejemplares, en el lugar y fecha indicados.

Palma, de de 2017

Por la parte Arrendataria

Por la parte Arrendadora

D^a. Catalina Cladera i Crespi

D. Antonio Serra Caldés

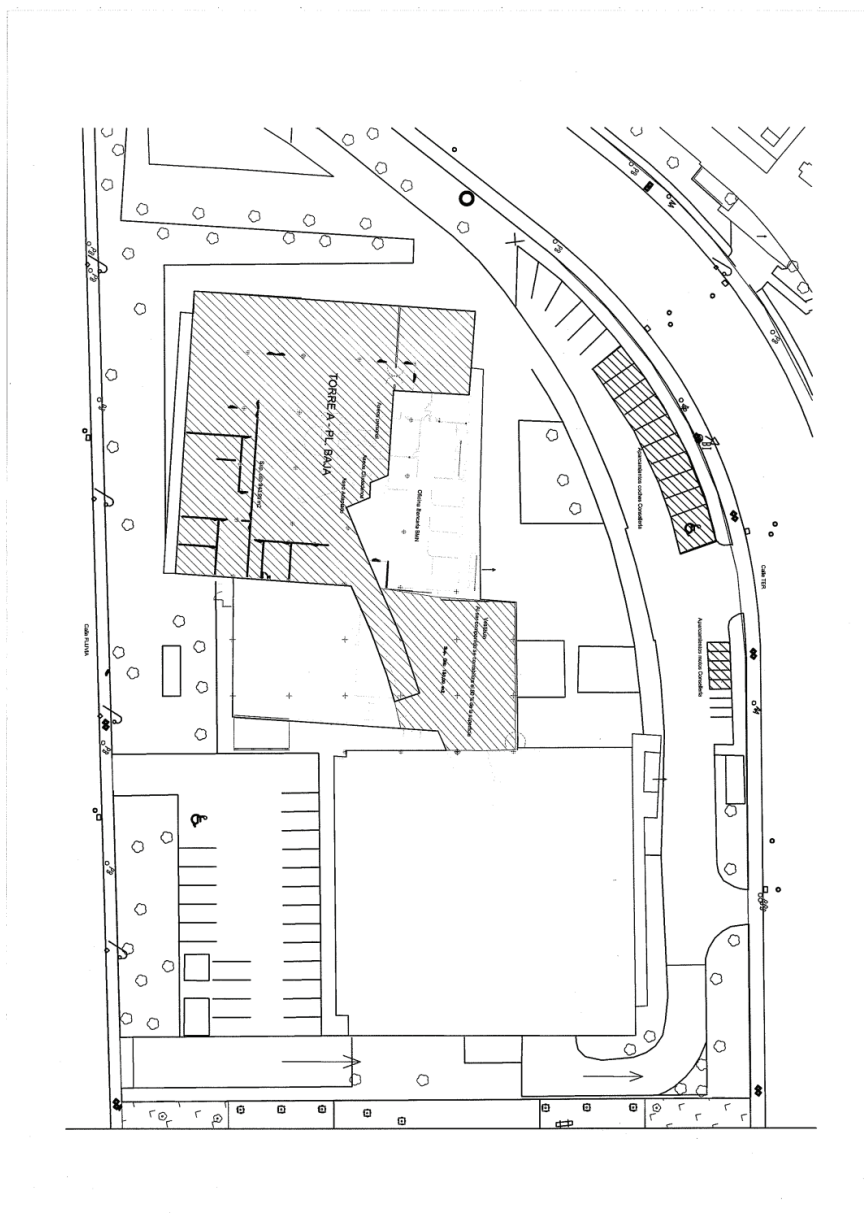




G CONSELLERIA
O HISENDA
I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES

Exp.: DGTPFP 282/2016 PATRIM
Documento: Resolució
Emisor: SP/RB

ANEXO NÚMERO UNO



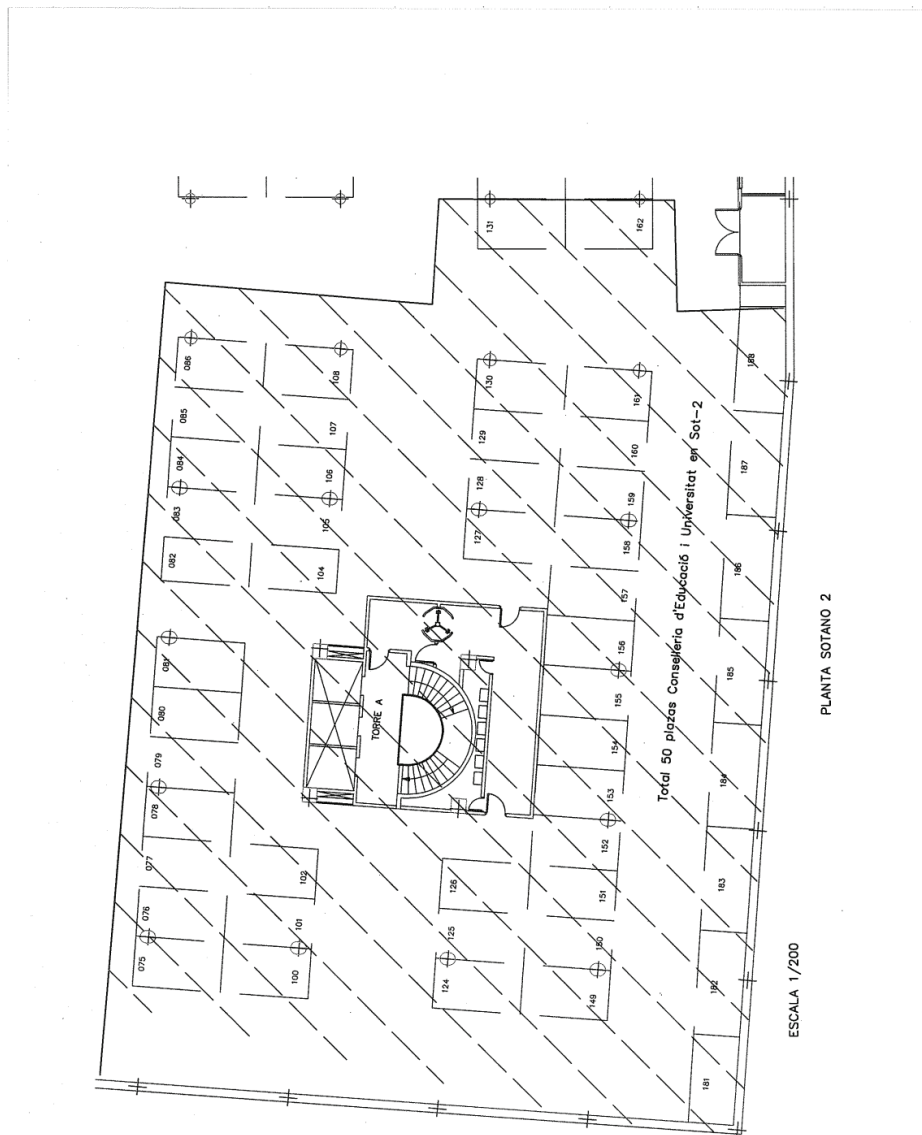
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
 O HISENDA
 I I ADMINISTRACIONS
 B PÚBLIQUES



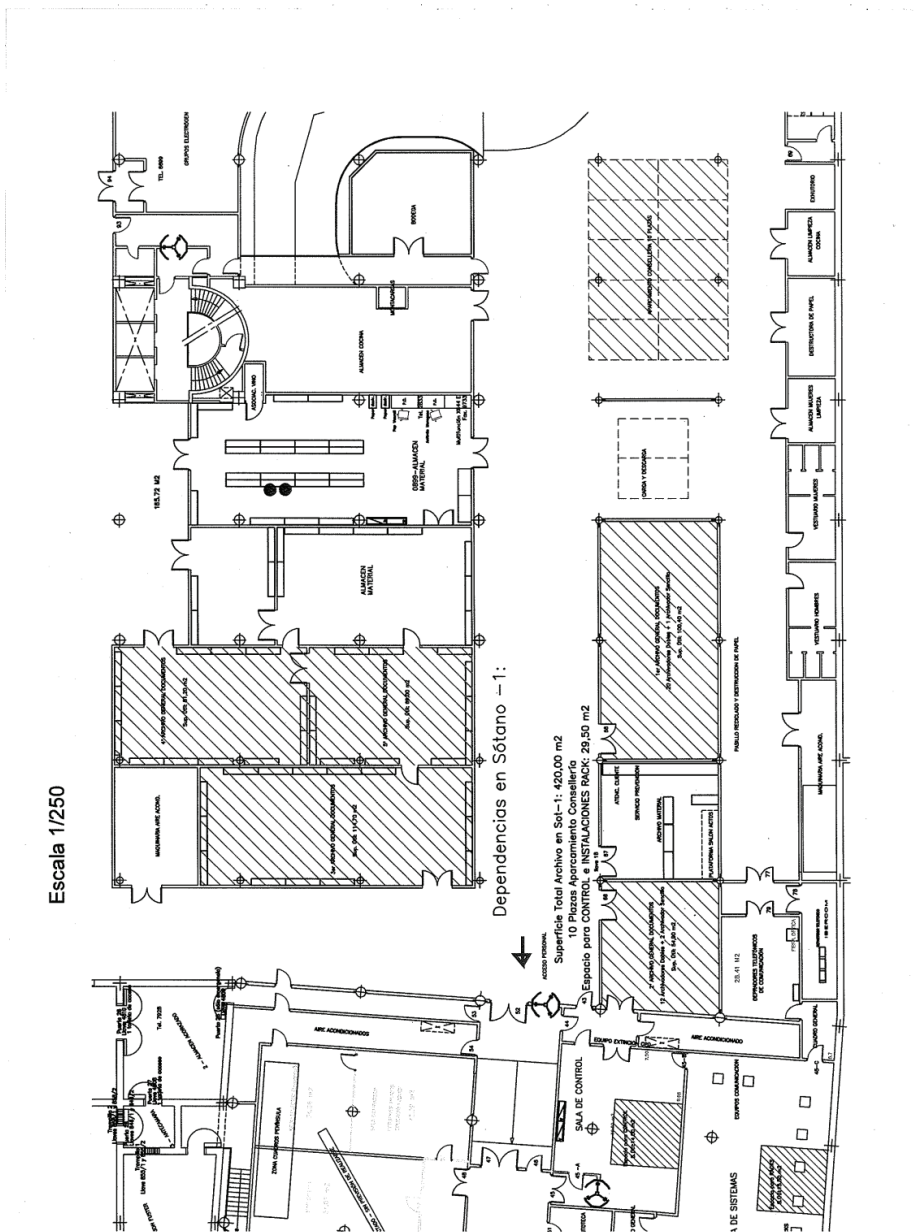
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
 07001 Palma
 971 17 67 22
 dgtresor.caib.es



- G CONSELLERIA
- O HISENDA
- I ADMINISTRACIONS
- B PÚBLIQUES



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>

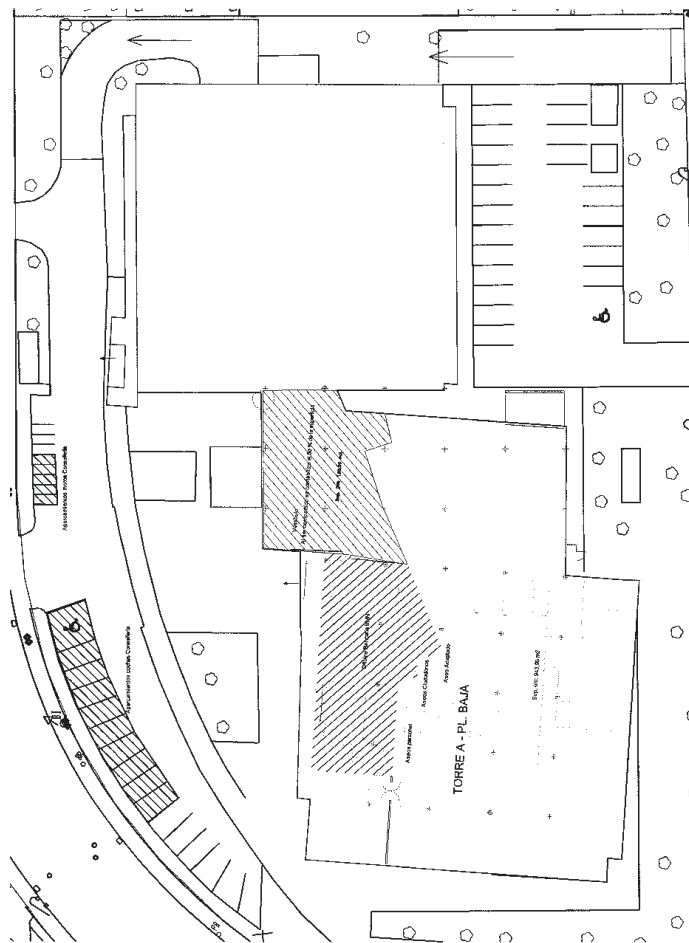


Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es



- G CONSELLERIA
- O HISENDA
- I I ADMINISTRACIONS
- B PÚBLIQUES

Escala 1/500



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
 07001 Palma
 971 17 67 22
 dgtresor.caib.es



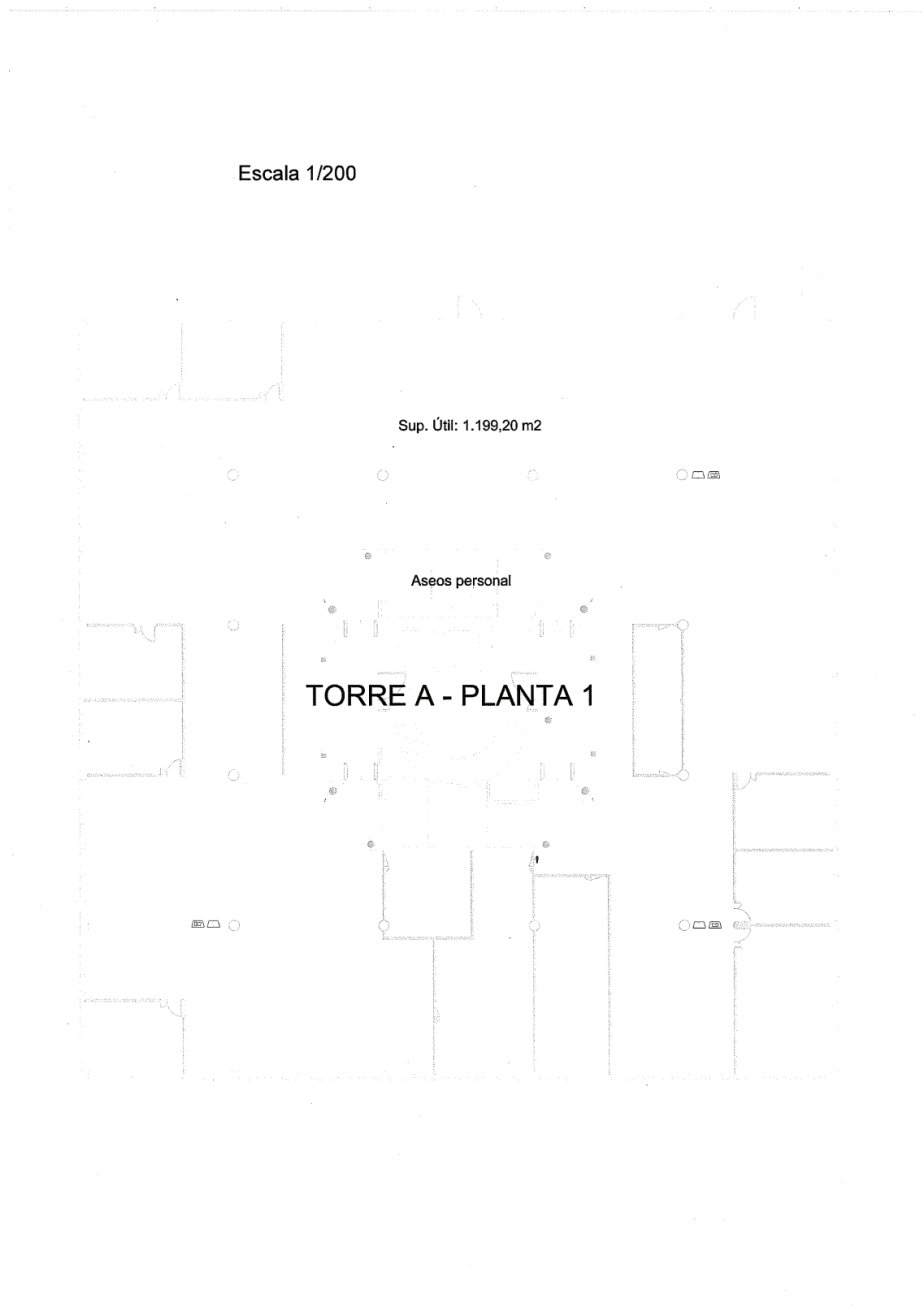
G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES

Escala 1/200

Sup. Útil: 1.199,20 m²

Aseos personal

TORRE A - PLANTA 1



<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>

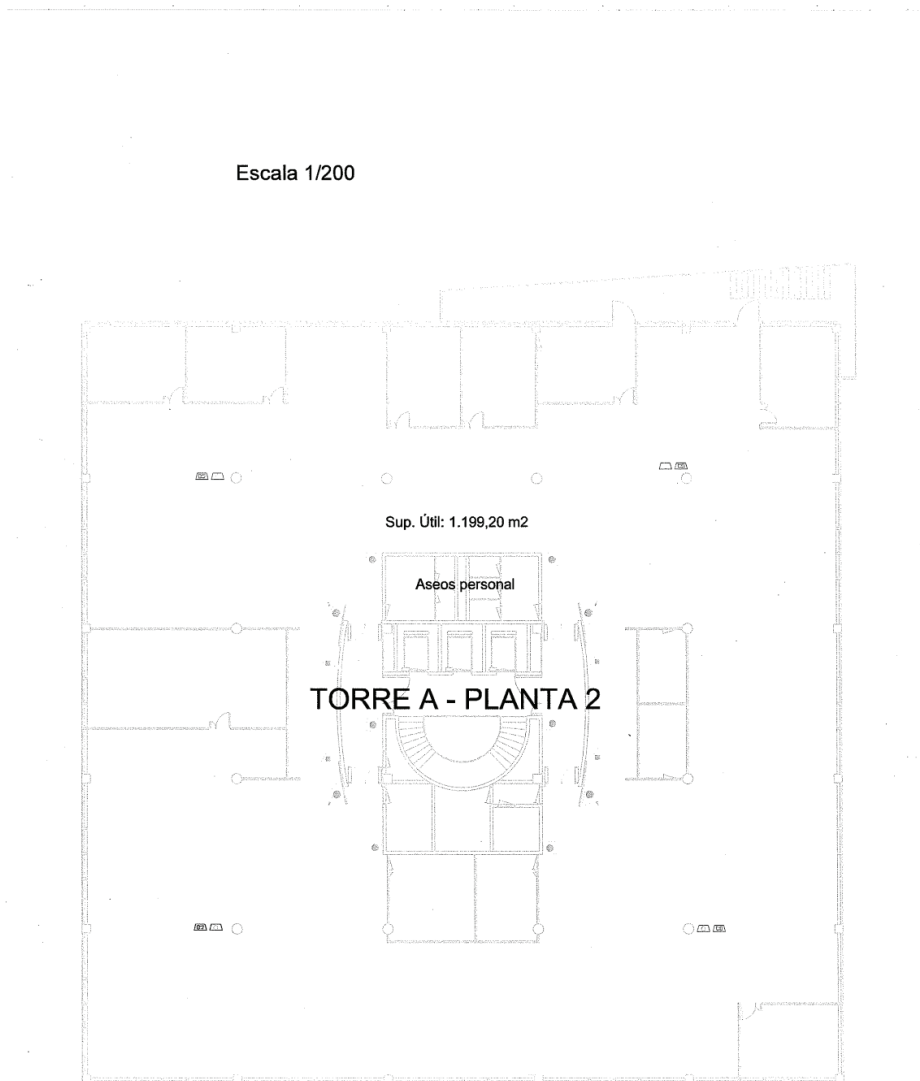


Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES

Escala 1/200



TORRE A - PLANTA 2

Sup. Útil: 1.199,20 m2

Aseos personal

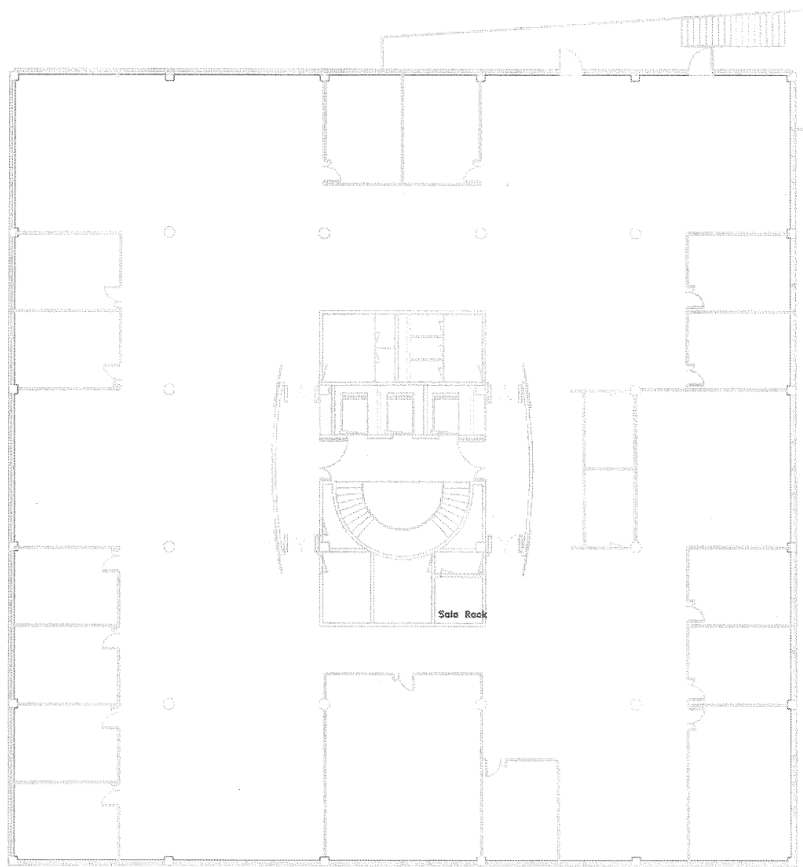
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES



TORRE A - PLANTA 3 SECRETARIA GENERAL

0m 1m 5m 10m

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>

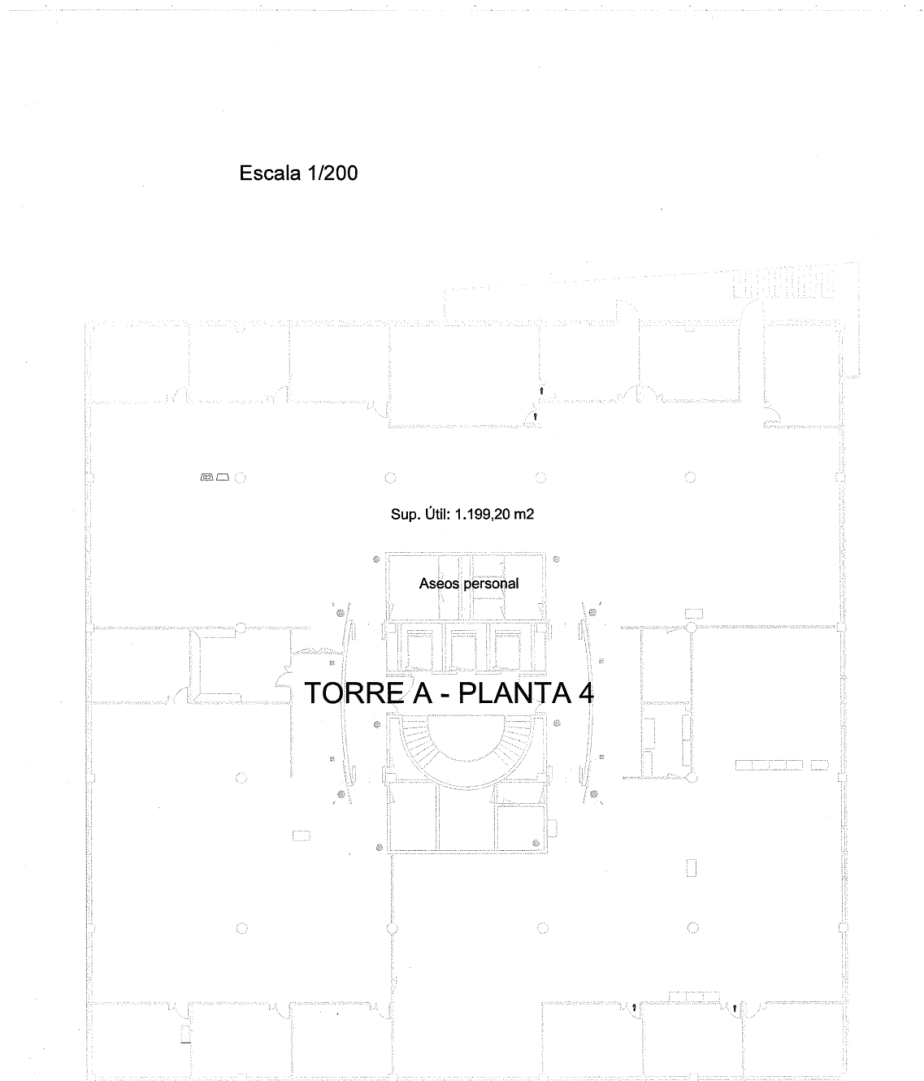


Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES

Escala 1/200



TORRE A - PLANTA 4

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES

Escala 1/200

Sup. Útil: 1.047,45 m²

Aseos personal

TORRE A - PLANTA 5

Terraza

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
O HISENDA
I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES
/

ANEXO NÚMERO DOS

La adecuación de la Torre A del edificio de SON FUSTER de BMN (antigua Sede de SA NOSTRA) a la Consejería de Educación y Universidad se entiende en dos fases, una primera comprende la adaptación de planta baja, primera, segunda y cuarta en cuanto a distribución a las nuevas necesidades solicitadas por la Consejería. En planta sótano se adecuarán algunas zonas para albergar infraestructuras de telecomunicaciones y archivo. Dichas plantas actualmente se encuentran en servicio con todas las instalaciones legalizadas y en funcionamiento. Se procederá a la nueva distribución solicitada, adaptando las instalaciones existentes.

La segunda comprende la ejecución de las obras necesarias en las plantas tercera y quinta que en la actualidad se encuentran inacabadas, disponiendo de los accesos y zonas comunes a las misma, mientras que en su interior dispone únicamente de las infraestructuras de alimentación a cada una de ellas. Desde las acometidas al interior de cada planta, las instalaciones se realizarán nuevas; fuerza, datos, iluminación y climatización, dotándose además de suelo técnico y falso techo, así como las distribuciones que la Consejería ha solicitado.

A continuación se describen las actuaciones por plantas:

-. Plantas sótano, baja, primera, segunda y cuarta:

Electricidad: La instalación eléctrica en la actualidad se encuentra legalizada y en funcionamiento. Se procederá a la adecuación de los cuadros eléctricos, dejando la instalación repartida bajo el suelo técnico de manera uniforme. Una vez realizadas estas modificaciones se procederá a pasar la revisión de la OCA correspondiente.

La instalación sufre cambios provocados por la modificación de las mamparas y sectorizaciones que ha pedido la Consejería.

La iluminación existente con pantallas y tubos fluorescentes se mantiene.

Voz/Datos: La instalación de voz y datos se encuentra en la actualidad legalizada y en funcionamiento, disponiendo de cables de categoría 5. Se dispone de un rack por planta desde el cual salen todos los circuitos repartidos de manera uniforme, para los futuros puestos de trabajo. El cableado estará certificado.

La actuación en estas plantas llegará hasta el rack, paneles de parcheo y la certificación del cable, no siendo objeto de la actuación la electrónica de red.





G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES

En los planos se han grafiado las zonas asignadas para la instalación de racks en planta sótano -1.

Climatización / Ventilación:

La de climatización /ventilación en la actualidad se encuentra legalizada y en funcionamiento, solo modificándose puntualmente por las nuevas distribuciones solicitadas por la Consejería.

Se climatizará el recinto del rack de planta baja.

Contra incendios: La instalación de contra incendios en la actualidad se encuentra legalizada y en funcionamiento.

La red de BIEs existente y la ubicación de las mismas es válida con la nueva distribución propuesta, por lo que esta instalación no sufre modificación.

Los detectores de humos, pulsadores y campanas se mantendrán, cambiando de ubicación algunos según el caso con las nuevas necesidades.

Extinción manual. Se procederá a la reubicación según nueva distribución propuesta, de los extintores de polvo y anhídrido, cumpliendo con la normativa vigente en número y distancia.

Evacuación asistida. Se dispone en la actualidad de evacuación asistida. Se mantendrá la misma.

Se mantendrá el alumbrado de emergencia procediéndose a poner nuevos bloques autónomos de alumbrado de emergencia en las zonas que lo requiera la normativa según la nueva distribución propuesta.

Se instalará en planta baja una nueva salida de emergencia para cumplir con la normativa actual. Y un nuevo acceso independiente a los tomos.

Fontanería/Saneamiento: Los aseos son existentes. Se procederá a la instalación de agua caliente en los lavamanos cumpliendo así con el PGOU al respecto.

- Plantas tercera y quinta:

Electricidad: En ambas plantas se dispone de los cuadros eléctricos de red y SAI, se procederá a su recableado según reglamento de baja tensión actual para los nuevos circuitos y nueva distribución a realizar en planta.

Se realizará una instalación mediante cajas bajo el suelo técnico, distribuidas de manera uniforme. También se realizará toda la alimentación a las luminarias, dichas luminarias serán tipo LED en pantallas de 60x60.

Una vez realizada la instalación se procederá a su certificación mediante la OCA correspondiente.

Voz/Datos: La instalación de voz y datos se realizará nueva, mediante cables categoría 6. Se dispondrá de un rack por planta desde el cual salen todos los circuitos. Se realizará





G CONSELLERIA
O HISENDA
I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES

una instalación mediante cajas bajo el suelo técnico, distribuidas de manera uniforme. Se procederá a la certificación del cable.

La actuación en estas plantas llegará hasta el rack, paneles de parcheo y la certificación del cable, no siendo objeto de la actuación, la electrónica de red.

Climatización / Ventilación: En la actualidad únicamente se encuentra realizada la acometida de circuito de agua a la planta y la previsión de aporte y extracción hasta compuertas corta fuegos.

La instalación interior se realizará nueva cumpliendo con el RITE actual, se propone la distribución de un circuito de fan-coils de suelo en el perímetro al igual que en las plantas existentes, red de conductos de aporte y extracción al igual que las demás plantas, pero en este circuito se dispondrá además de recuperación entálpica para cumplir con la normativa actual. Se procederá a la instalación de cassettes de techo para controlar cada una de las zonas.

Contra incendios: Las acometidas de instalaciones generales hasta la planta se encuentran realizadas.

La red de BIEs existente y la ubicación de las mismas es válida con la nueva distribución propuesta por lo que esta instalación no sufre modificación.

Los detectores de humos, pulsadores y campanas se instalarán nuevas cumpliendo con el CTE, según las nuevas necesidades. Esto implicará la ampliación de la central contra incendios existente en el edificio para ampliar el número de detectores de ambas plantas (lazos).

Extinción manual. Se procederá a la reubicación según nueva distribución propuesta, de los extintores de polvo y anhídrido, cumpliendo con la normativa vigente en número y distancia.

Evacuación asistida. Se dispone en la actualidad de evacuación asistida. Se mantendrá la misma.

Se procederá a instalar el alumbrado de emergencia mediante bloques autónomos de alumbrado de emergencia en todas las zonas requeridas.

Fontanería/Saneamiento: Los aseos son existentes. Se procederá a la instalación de agua caliente en los lavamanos cumpliendo así con el PGOU al respecto.

Suelo técnico y falso techo: Serán de material similar al resto de plantas existentes, pero con formato 60x60 centímetros.

Mamparas y resto de tabiquería, será de tipología y materiales similar al resto de plantas existentes.





G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES

PRESUPUESTO ESTIMADO:

A tenor de lo dispuesto en la cláusula cuarta del contrato, se ha estimado un presupuesto aproximado de 275.000 €, para adecuar las instalaciones según lo solicitado por la Consejería.

Según lo establecido en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, en el caso de que la parte arrendataria, de manera voluntaria, resolviera el contrato de arrendamiento, dentro de los cinco primeros años de su vigencia, la arrendataria entregará a la arrendadora un importe igual al resultado de aplicar, al importe a que asciende la inversión efectuada para la adaptación, los porcentajes establecidos en dicho Contrato. Para ello la arrendadora deberá acreditar a la arrendataria, con la aportación de copias de las correspondientes facturas, el coste real de las adecuaciones realizadas, que podrá ser inferior o superior al presupuesto estimado.





G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES
/

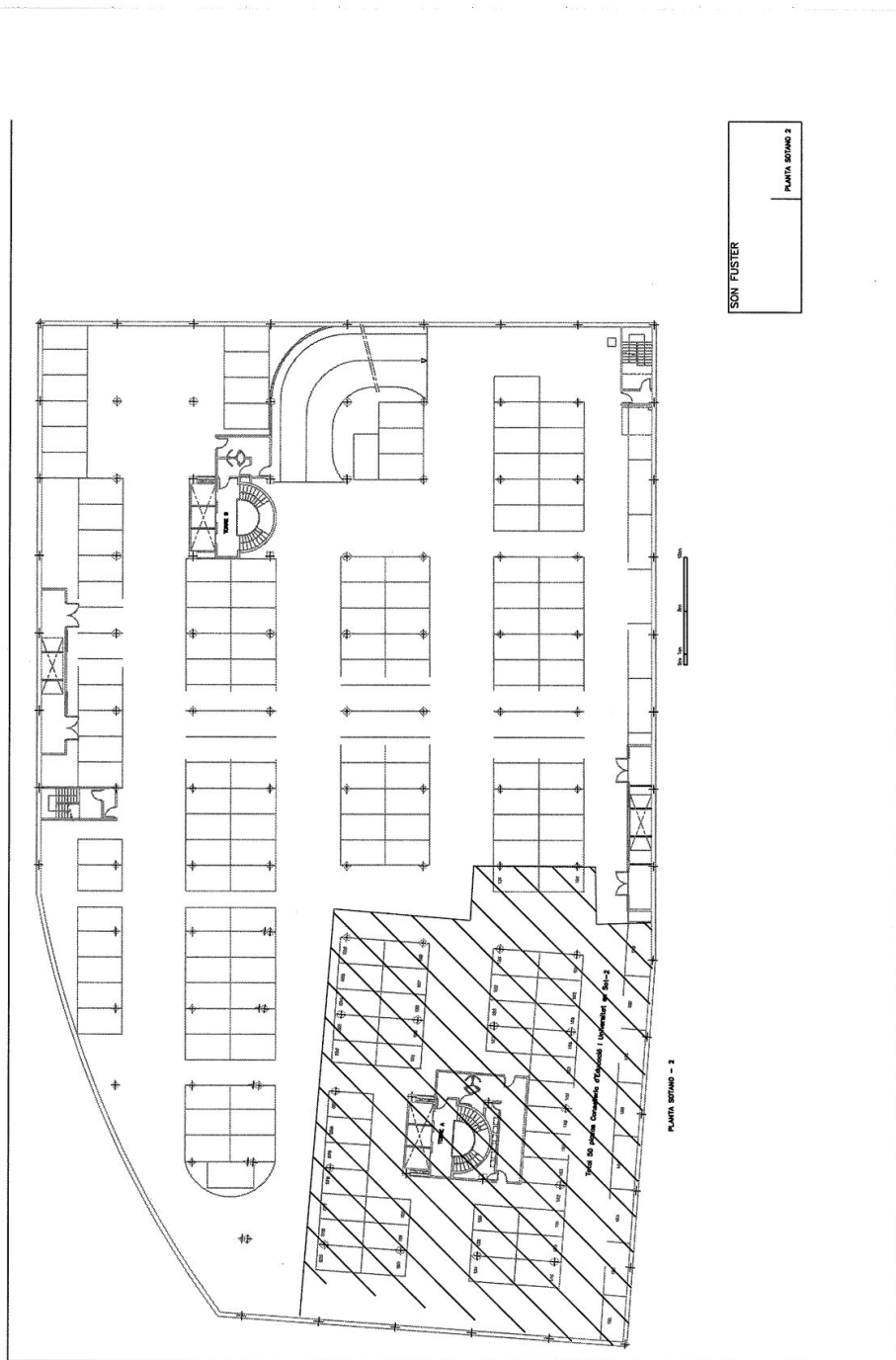
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
 O HISENDA
 I I ADMINISTRACIONS
 B PÚBLIQUES



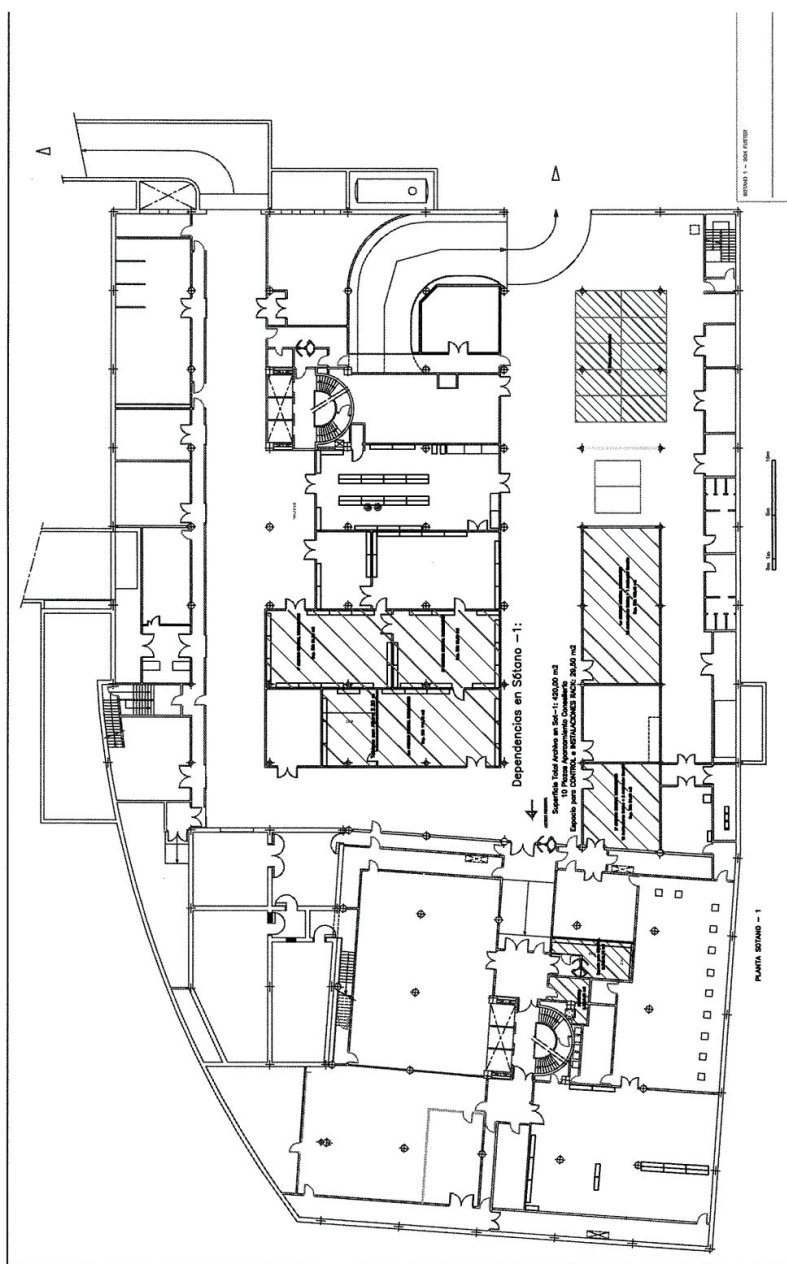
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
 07001 Palma
 971 17 67 22
 dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
 O HISENDA
 I ADMINISTRACIONS
 B PÚBLIQUES



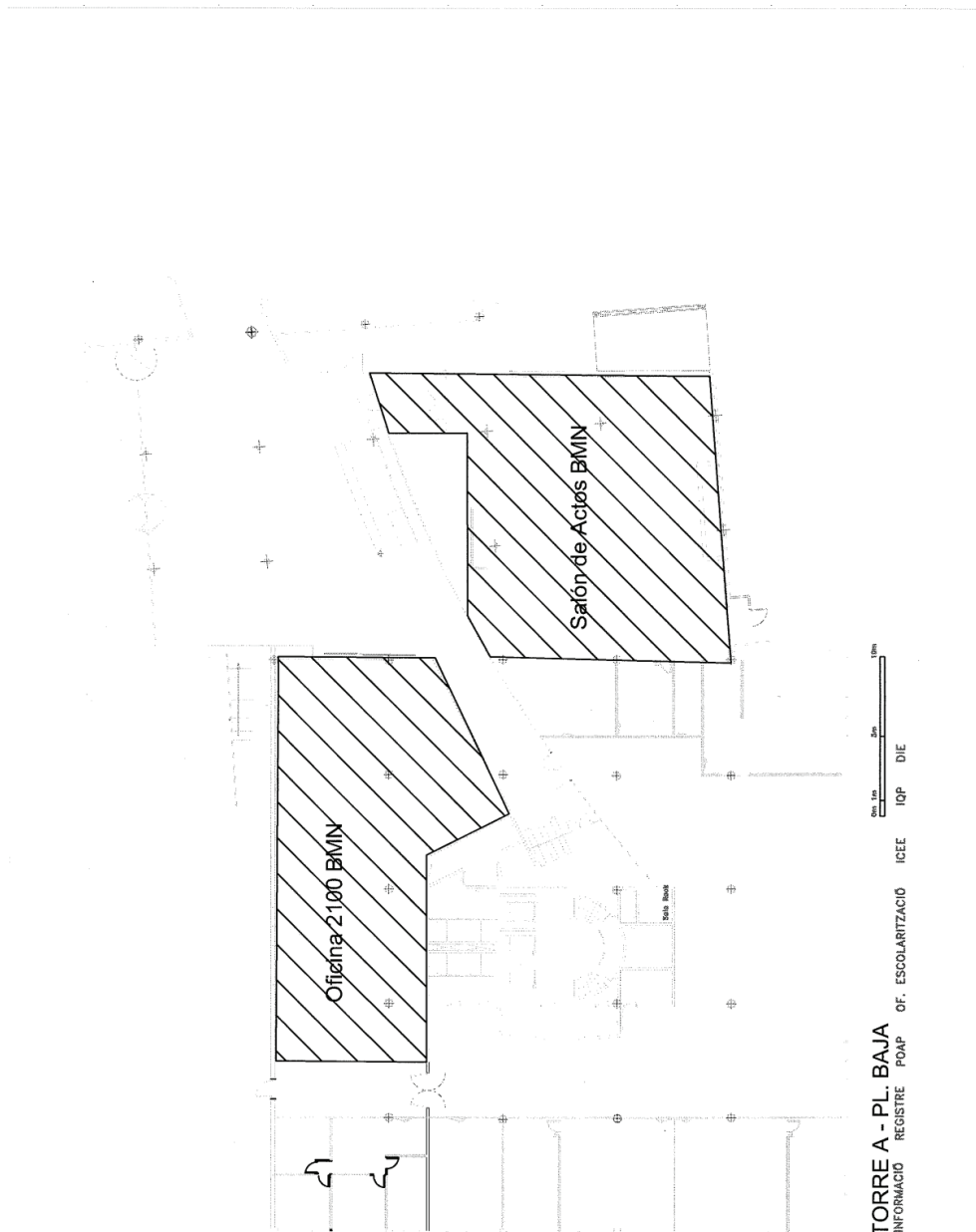
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
 07001 Palma
 971 17 67 22
 dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
 O HISENDA
 I I ADMINISTRACIONS
 B PÚBLIQUES



TORRE A - PL. BAJA
 INFORMACIÓ REGISTRE POAP OF. ESCOLARITZACIÓ ICEE

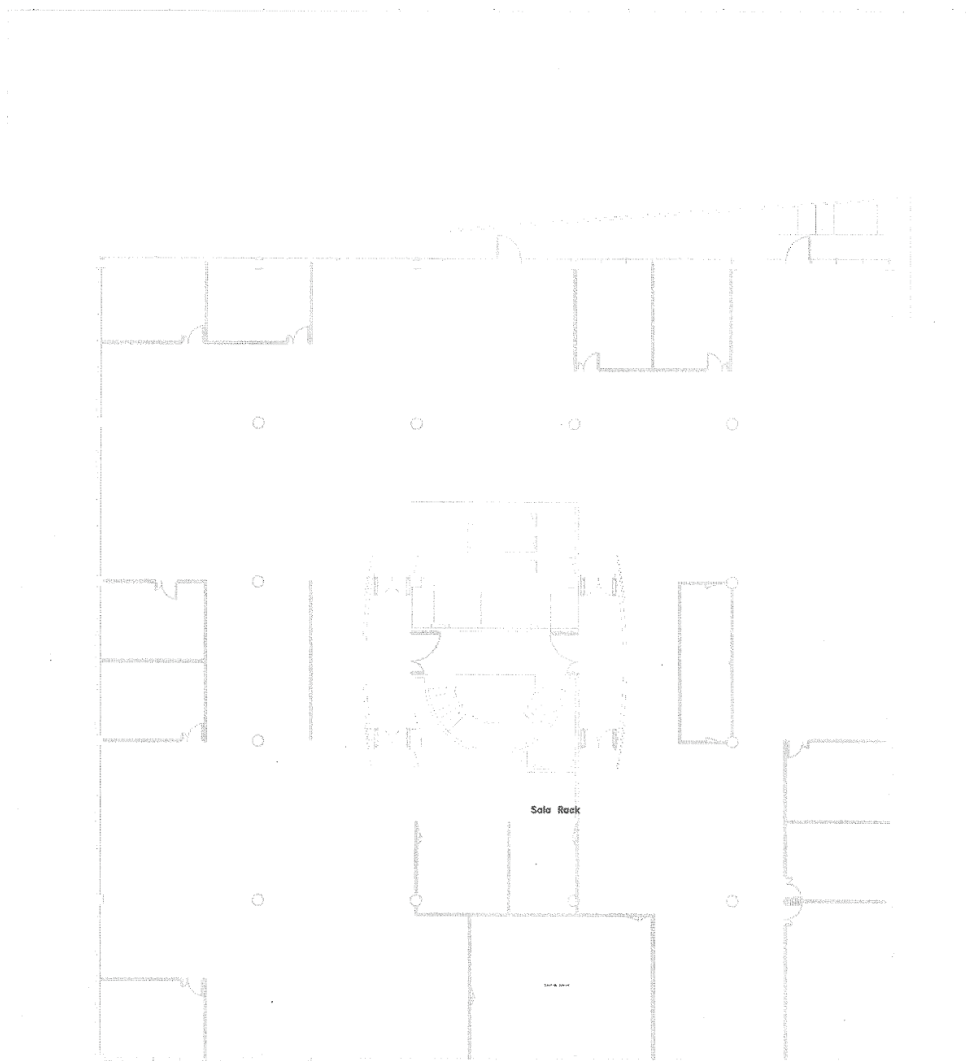
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
 07001 Palma
 971 17 67 22
 dgtresor.caib.es

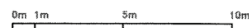


G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES



TORRE A - PLANTA 1

DG PERSONAL DOCENT



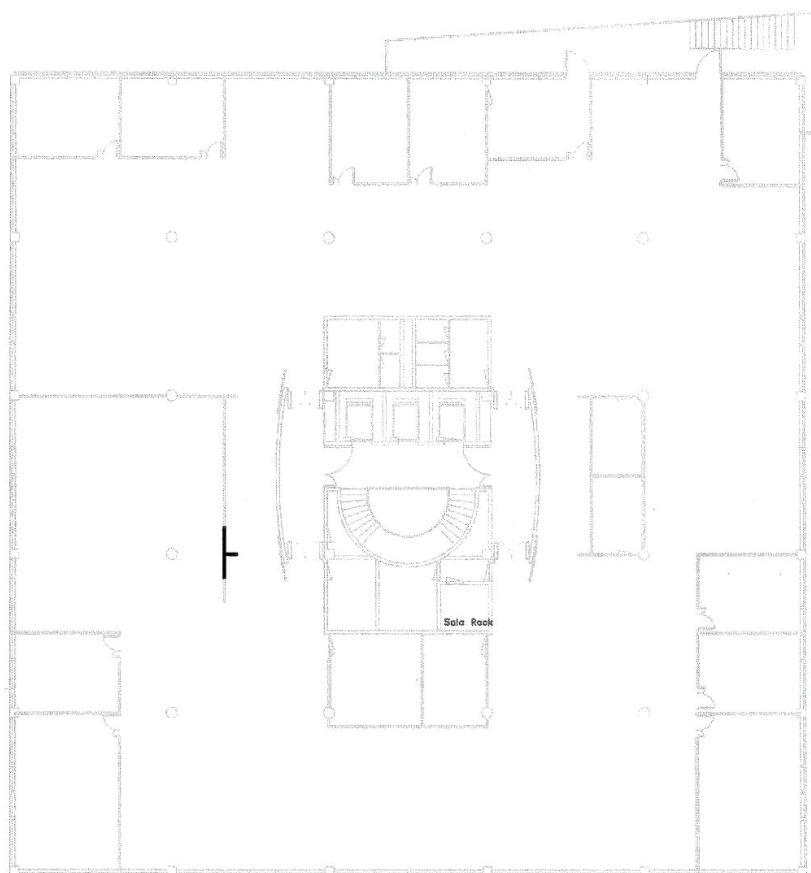
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES



TORRE A - PLANTA 2

DG FORMACIÓ PROFESSIONAL I FORMACIÓ DEL PROFESSORAT
DG INNOVACIÓ I COMUNITAT EDUCATIVA

0m 1m 5m 10m

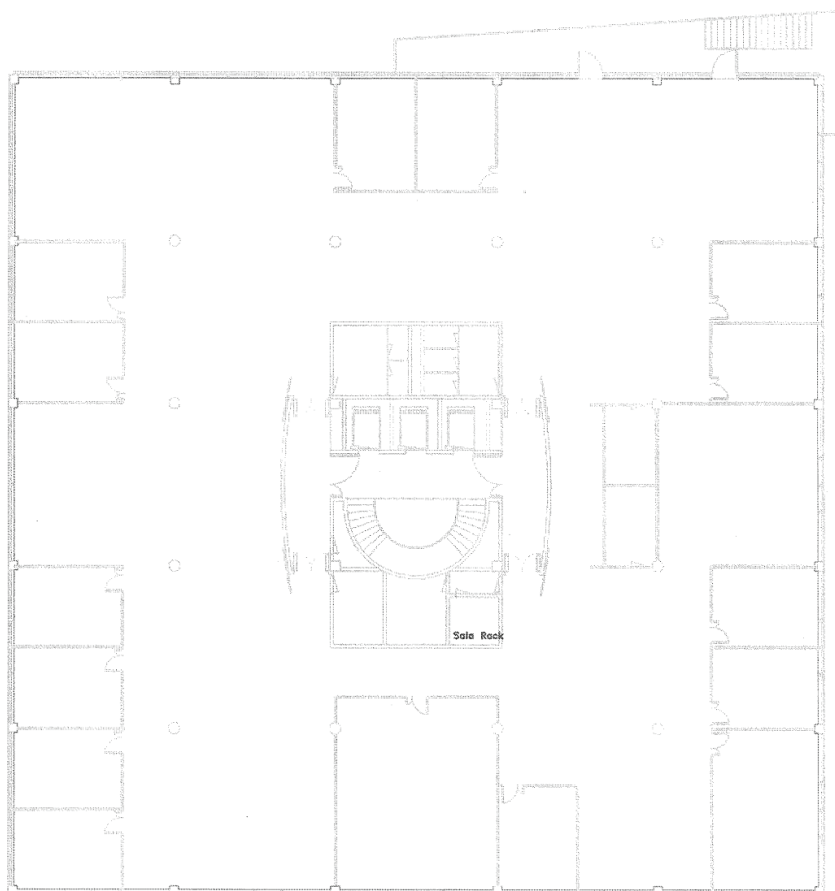
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es

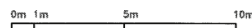


- G CONSELLERIA
- O HISENDA
- I I ADMINISTRACIONS
- B PÚBLIQUES



TORRE A - PLANTA 3

SECRETARIA GENERAL



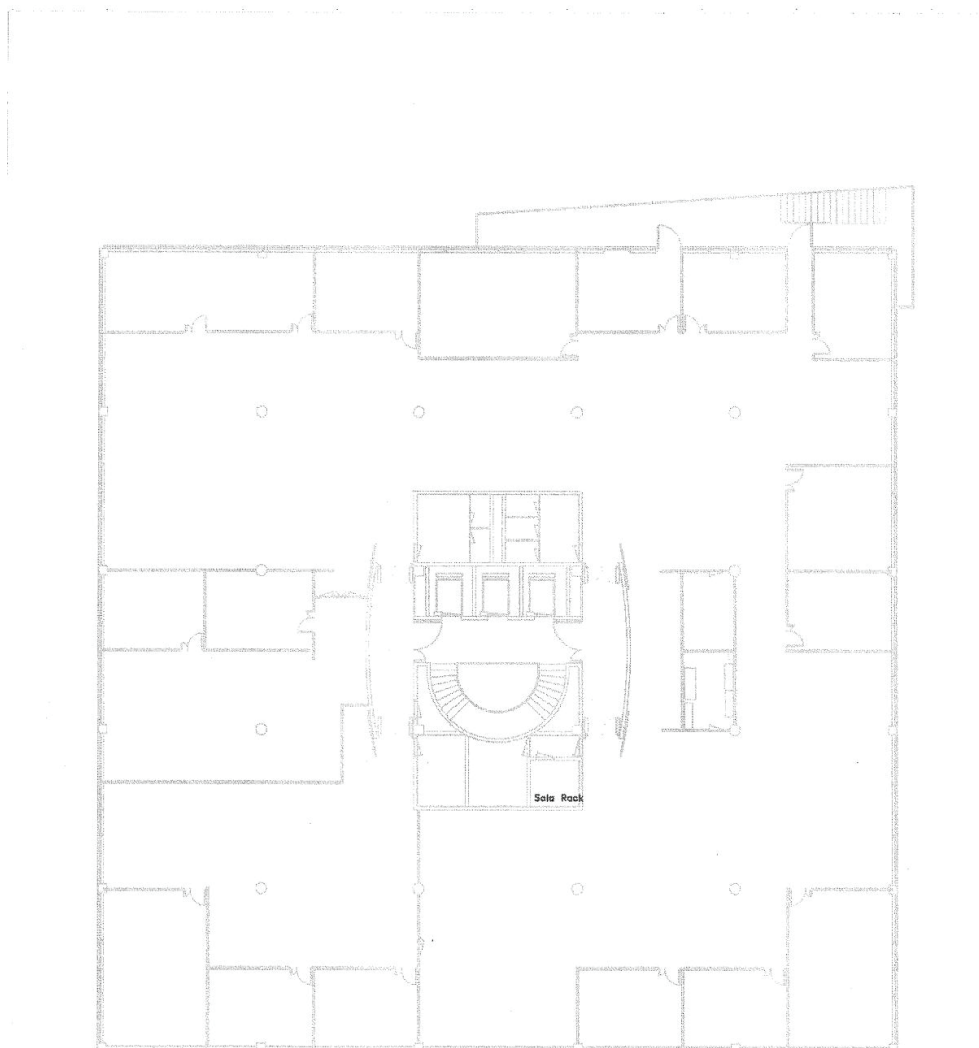
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES



TORRE A - PLANTA 4

DG PLANIFICACIÓ, ORDENACIÓ I CENTRES. IAQSE
DG POLÍTICA UNIVERSITÀRIA I D'ENSENYAMENT SUPERIOR

0m 1m 5m 10m

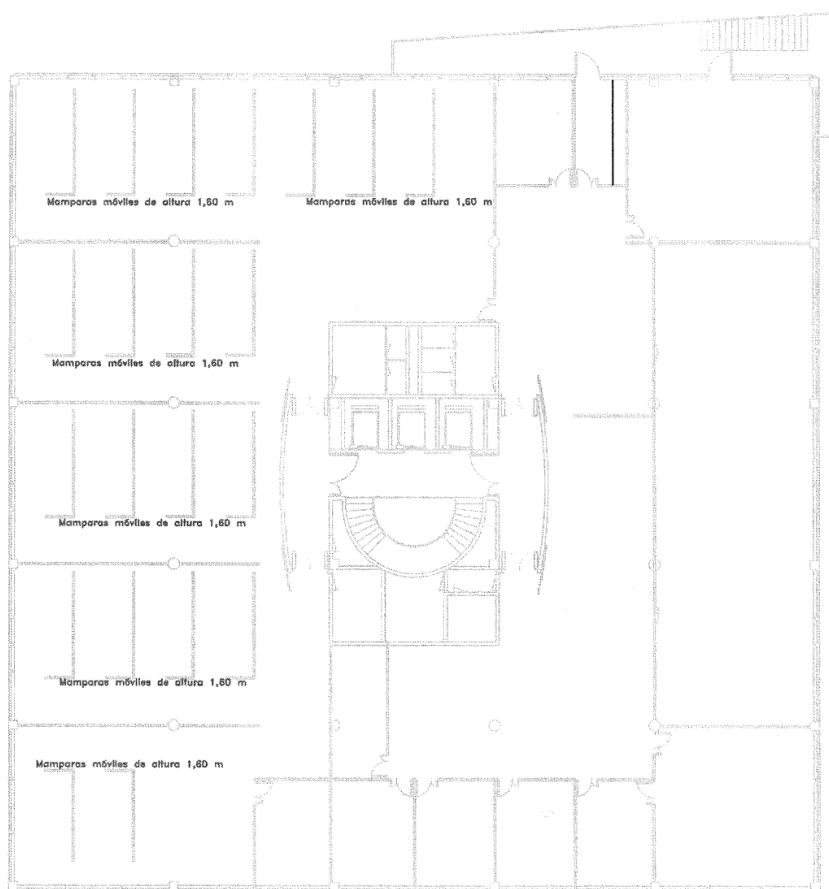
<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
07001 Palma
971 17 67 22
dgtresor.caib.es



G CONSELLERIA
 O HISENDA
 I ADMINISTRACIONS
 B PÚBLIQUES



TORRE A - PLANTA 5 GABINET CONSELLER
 DIE

0m 1m 5m 10m

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2017/27/973044>



Carrer del Palau Reial, 17
 07001 Palma
 971 17 67 22
 dgtresor.caib.es