



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA

CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

14587

Propuesta de resolución por la que se autoriza la modificación del contrato de arrendamiento de parte del edificio situado en la calle del Gremio Corredores, 10, y en la calle Gremi Passamaners, 15, del polígono de Son Rossinyol de Palma (Exp. DGTFP 287/2016)

Hechos

- El pasado 9 de diciembre de 2016 tuvo entrada en la Dirección General de Patrimonio un oficio de la Secretaría General de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas en la que se adjuntaba la documentación relativa al expediente de modificación del contrato de arrendamiento, firmado el 26 de enero de 2010, de parte del edificio situado en la calle del Gremio Corredores, 10, y en la calle Gremi Passamaners, 15, del polígono de Son Rossinyol de Palma.
- El referido oficio adjuntaba la documentación siguiente:
- Copia del contrato de arrendamiento de parte del edificio situado en la calle del Gremio Corredores, 10, y en la calle Gremi Passamaners, 15, del polígono de Son Rossinyol de Palma.
- Informe de la Secretaría General, de 4 de noviembre de 2016, que justifica la necesidad y la finalidad de la modificación del contrato de arrendamiento.
- Informe favorable del Departamento Jurídico y Administrativo de la Consejería de Hacienda, de 25 de noviembre de 2016.
- Memoria económica justificativa de la modificación, de 28 de noviembre de 2016.
- Resolución de la Consejera de Hacienda y Administraciones Públicas por la que se aprueba el inicio del expediente para llevar a cabo la modificación del contrato.
- Certificado de retención de crédito, de 1 de diciembre de 2016.
- Certificado de gastos plurianuales comprometidos.
- RF.
- Autorización de gastos plurianuales, de 2 de diciembre de 2016.
- Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 9 de diciembre de 2016, por el que se concede la autorización previa para ejercer la competencia en materia de autorización y disposición del gasto correspondiente al expediente de modificación del contrato de arrendamiento de parte del edificio situado en la calle del Gremio de Corredores, 10, y en la calle del Gremio de Passamaners, 15, del polígono de Son Rossinyol de Palma.
- Borrador de la adenda que modifica el contrato de arrendamiento vigente.

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 Islas Baleares 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 Islas Baleares núm. 192, de 24 de diciembre de 2005).
3. La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos.



4. 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).
5. El Decreto 24/2015, de 7 de agosto, de la presidenta de las Islas Baleares, por el que se establecen las competencias y la estructura orgánica básica de las consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB núm. 120, de 8 de agosto).
6. El Decreto 49/2016, de 22 de julio, por el que se nombra al director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB núm. 93, de 23 de julio).

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 parte del edificio situado en la calle del Gremio Corredores, 10, y en la calle Gremi Passamaners, 15, del polígono de Son Rossinyol de Palma, de 26 de enero de 2010, firmado entre la CAIB Patrimoni, SAU y la mercantil Inversiones Can Font, SL, en los términos establecidos en 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 Islas Baleares.

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 Islas Baleares, de acuerdo con el artículo 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, 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 Islas Baleares

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, 13 de diciembre de 2016

El director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio

José Luis Gil Martín

Conforme con la propuesta. Dicto resolución

Palma, 16 de diciembre de 2016

La consejera de Hacienda y Administraciones Públicas

Catalina Cladera y Crespi

ANNEX I

Adenda al contrato de arrendamiento de parte del edificio situado en la calle del Gremio Corredores, 10, y en la calle Gremi Passamaners, 15, del polígono de Son Rossinyol de Palma



Partes

Catalina Cladera y Crespi, consejera de Hacienda y Administraciones Públicas, en nombre y representación de la Administración 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, por el que se dispone el nombramiento de los miembros del Gobierno de las Islas Baleares, y del artículo 87 a de la Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, como parte arrendataria.

Juan Miguel Bibiloni Ginard, con DNI núm. 43067533-X, en nombre y representación de la entidad Inversiones Can Font, SL, domiciliada en Palma, calle del Gremio Corredores, 6 bajos, de duración indefinida, constituida en virtud de la escritura de 1 de febrero de 2006, autorizada por el notario de Palma José Moragues Cáffaro, e inscrita en el Registro Mercantil de Palma en el folio 180, del tomo 2189, del archivo, libro 0, hoja PM-53543, inscripción 1ª, con NIF B57398406, que fue apoderado mediante la escritura de 1 de septiembre de 2006, otorgada por el notario de Palma José Moragues Cáffaro, causante de la inscripción 2ª en el Registro Mercantil de Palma; como parte arrendadora.

Antecedentes

1. Mediante el contrato formalizado el 26 de enero de 2010, Inversiones Can Font, SL, arrendó a la sociedad mercantil pública CAIB Patrimoni, SAU, por un plazo de treinta años, y por el precio que se establece en el cuadro anexo 4 del contrato, la parte del edificio de uso administrativo y comercial, situado en la calle del Gremio Corredores, 10, y en la calle Gremi Passamaners, 15, del Polígono de Son Rossinyol de Palma, que se describe a continuación: - Planta íntegra del sótano segundo, o -2. Con una superficie total construida de cinco mil ochocientos sesenta y cuatro metros con sesenta y siete decímetros cuadrados (5.864,67 m2), distribuida en una zona de almacén de 2.158,55 m2, y una zona de aparcamiento con capacidad para 106 plazas para coches y 15 para motocicletas, además de escaleras de comunicación con otras plantas, de vestíbulos, huecos de ascensores y rampa de acceso rodado y a pie y zonas comunitarias de circulación y maniobras, así como los exutorios correspondientes. - Zona parcial en planta baja. Con acceso por la calle del Gremio Corredores, 10, y la calle del Gremio Passamaners, 15, con una superficie total construida de mil seiscientos veinte y siete metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados (1.627,42 m2) para uso administrativo, además de escaleras de comunicación con otras plantas, de vestíbulos, huecos de ascensores y arranque de rampa de acceso rodado y a pie en las plantas de sótanos. - Planta íntegra del primer piso. Planta de oficinas que se distribuye de conformidad con los planos anexos al contrato de arrendamiento y la memoria descriptiva, que consta, además de escaleras de comunicación con las otras plantas, de vestíbulos y huecos de ascensores. Tiene una superficie construida de cuatro mil trescientos sesenta y siete metros con treinta y dos decímetros cuadrados (4.367,32 m2).

- Planta íntegra del segundo piso. Planta de oficinas que se distribuye de conformidad con los planos anexos al contrato de arrendamiento y la memoria descriptiva, que consta, además de escaleras de comunicación con las otras plantas, de vestíbulos y huecos de ascensores. Tiene una superficie construida de cuatro mil doscientos noventa y siete metros con treinta decímetros cuadrados (4.297,30 m2).

-Planta íntegra del tercer piso. Planta de oficinas que se distribuye de conformidad con los planos anexos al contrato de arrendamiento y la memoria descriptiva, que consta, además de escaleras de comunicación con las otras plantas, de vestíbulos y huecos de ascensores. Tiene una superficie construida de cuatro mil doscientos veinte y cinco metros con veinte y cinco decímetros cuadrados (4.225,25 m2).

Las superficies asignadas suman un total de 20.381,96 m2. La superficie construida de la totalidad del inmueble es de 29.019,36 m2. En relación con el total del inmueble, esta parte determinada tiene una cuota asignada de copropiedad del 75,10%. El resto del inmueble estaba adscrito a la propiedad y a un tercero.

2. En virtud del acuerdo de cesión global de activos y pasivos de la sociedad mercantil pública CAIB Patrimoni, SAU, sin liquidación, a favor de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, con efectos contables a partir del 28 de febrero de 2013, se ha producido la extinción de la sociedad mencionada (inscrita en el Registro Mercantil con fecha 13 de mayo de 2015) y, en consecuencia, la Administración de la comunidad autónoma ha asumido la totalidad de las relaciones jurídicas de la sociedad mercantil cedente y, por tanto, el contrato de arrendamiento que se menciona en el apartado 1 anterior.

3. Mediante el escrito de 9 de junio de 2016, la representación de la entidad Inversiones Can Font, SL, pone de manifiesto que es consciente de que el incremento anual de la renta aplicable al contrato de arrendamiento a que hace referencia el antecedente 1 anterior supone un importante aumento progresivo que dificulta la optimización de los costes y su ajuste a los recursos actuales y futuros de la Administración de la comunidad autónoma de las Islas Baleares, por lo que formula, entre otras, la propuesta de ampliar, sin coste económico, la superficie objeto del contrato de arrendamiento mencionado en 6.722,55 m2 (5.552,65 m2, 6,07% de la cuota, correspondientes al sótano primero, y 1169, 90 m2, 3,92% y 3,91% de la cuota, correspondientes a dos locales de la planta baja) y se asigna también un espacio privativo exterior que ocupa una superficie de 679,15 m2, según los planos incluidos en el anexo 1 del contrato. La superficie resultante no se corresponde con la totalidad del inmueble situado en la calle del Gremio Corredores, 10, y en la calle Gremi Passamaners, 15, del polígono de Son Rossinyol de Palma, ya que en el momento de la firma de esta adenda, la entidad Amengual Martorell y Otros CB (con CIF núm. e 57 075,921) dispone de tres locales en la planta baja y de 20 plazas de aparcamiento en sótano primero, con una superficie total de 1.890,80 m2.

4. La Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares está interesada en la ampliación del objeto del arrendamiento ofrecida



por la parte arrendadora, en los términos mencionados, y, por lo que, ambas partes manifiestan su intención de formalizar esta Adenda al contrato de arrendamiento de parte del edificio situado en la calle del Gremio Corredores, 10, y en la calle Gremi Passamaners, 15, del polígono de Son Rossinyol de Palma.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para formalizar esta Adenda, de acuerdo con las siguientes

Cláusulas

1. Se amplía la superficie objeto del contrato de arrendamiento de parte del edificio situado en la calle del Gremio Corredores, 10, y en la calle Gremi Passamaners, 15, del polígono de Son Rossinyol de Palma, formalizado el día 26 de enero de 2010, que, desde la firma de esta adenda, comprende 27.104,51 m2 con una cuota del 89% del inmueble mencionado, y que incluye las siguientes unidades:

a) Número 24 de Orden, inscrito en el Registro de la Propiedad en el Tomo 4293, Libro 1696, Folio 209, Finca 90.895, que tiene una superficie en su conjunto de 20.381,96 m2, constituido por las siguientes partes:

- Planta íntegra del sótano segundo, o -2. Con una superficie total construida de cinco mil ochocientos sesenta y cuatro metros con sesenta y siete decímetros cuadrados (5.864,67 m2), distribuida en una zona de almacén de 2.158,55 m2, y una zona de aparcamiento con capacidad para 106 plazas para coches y 15 para motocicletas, además de escaleras de comunicación con otras plantas, de vestíbulos, huecos de ascensores y rampa de acceso rodado ya pie y zonas comunitarias de circulación y maniobras, así como los exutorios correspondientes .

- Zona parcial en planta baja. Con acceso por la calle del Gremio Corredores, 10, y la calle del Gremio Passamaners, 15, con una superficie total construida de mil seiscientos veinte y siete metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados (1.627,42 m2) para uso administrativo, además de escaleras de comunicación con otras plantas, de vestíbulos, huecos de ascensores y arranque de rampa de acceso rodado y a pie en las plantas de sótanos.

- Planta íntegra del primer piso. Planta de oficinas que se distribuye de conformidad con los planos anexos al contrato de arrendamiento y la memoria descriptiva, que consta, además de escaleras de comunicación con las otras plantas, de vestíbulos y huecos de ascensores. Tiene una superficie construida de cuatro mil trescientos sesenta y siete metros con treinta y dos decímetros cuadrados (4.367,32 m2).

- Planta íntegra del segundo piso. Planta de oficinas que se distribuye de conformidad con los planos anexos al contrato de arrendamiento y la memoria descriptiva, que consta, además de escaleras de comunicación con las otras plantas, de vestíbulos y huecos de ascensores. Tiene una superficie construida de cuatro mil doscientos noventa y siete metros con treinta decímetros cuadrados (4.297,30 m2).

- Planta íntegra del tercer piso. Planta de oficinas que se distribuye de conformidad con los planos anexos al contrato de arrendamiento y la memoria descriptiva, que consta, además de escaleras de comunicación con las otras plantas, de vestíbulos y huecos de ascensores. Tiene una superficie construida de cuatro mil doscientos veinte y cinco metros con veinte y cinco decímetros cuadrados (4.225,25 m2).

b) Número 24-A de Orden, inscrito en el Registro de la Propiedad en el Tomo 4308, Libro 1711, Folio 24, Finca 91.643, que ocupa una superficie de 5.552,65 m2, constituido por parte de la planta sótano primero, o -1, que se distribuye en 147 plazas de aparcamiento para coches y 18 plazas para motocicletas, además de escaleras de comunicación con otras plantas, de vestíbulos, huecos de ascensores y rampa de acceso rodado ya pie y zonas comunitarias de circulación y maniobras, así como los exutorios correspondientes.

c) Número 24-B de Orden, inscrito en el Registro de la Propiedad en el Tomo 4308, Libro 1711, Folio 30, Finca 91.644, que ocupa una superficie de 585,65 m2, constituido por el Local núm. 1 en planta baja para uso comercial o administrativo, más una terraza por el frente de 64,85 m2 y otra por el fondo y lateral de 207,80 m2.

d) Número 24-C de Orden, inscrito en el Registro de la Propiedad en el Tomo 4308, Libro 1711, Folio 36, Finca 91.645, que ocupa una superficie de 584,25 m2, constituido por el Local núm. 2 en planta baja para uso comercial o administrativo, más una terraza por el frente de 31,90 m2 y otra por el fondo de 37,35 m2.

2. Se modifica el anexo 4 del contrato mencionado, que queda redactado de la que figura en el anexo de esta adenda.

3. Se modifica la cláusula 3 del contrato mencionado, que queda redactada del siguiente modo:

"3. Utilización del inmueble, subarriendo y traspaso

La Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares se compromete a utilizar el inmueble objeto de este arrendamiento para desarrollar servicios administrativos de parte de su organización, nos, instituciones, organismos y empresas públicas o vinculadas de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares o de otras administraciones públicas.

Sin embargo, Inversiones Can Font, SL, puede transmitir, en cualquier momento, la propiedad del inmueble a un tercero, el cual se subrogará en la posición que ocupa la propiedad en este Contrato, y debe respetar en todo caso los compromisos asumidos con la



Administración de la comunidad autónoma de las Islas Baleares. La Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares acepta esta posible cesión, sin perjuicio del derecho de adquisición preferente que puede ejercer en los términos y condiciones previstos en el artículo 25 de la Ley de arrendamientos urbanos.

La parte arrendataria puede subarrendar, total o parcialmente, el inmueble objeto de este arrendamiento, así como traspasar o ceder su derecho, sin perjuicio de que, en este último caso (de traspaso o cesión), se tenga que comunicar previamente la propiedad con una antelación mínima de un mes. La propiedad no puede oponerse al subarriendo en ningún caso, ni tampoco al traspaso o la cesión, siempre que, en este último caso, se haga a favor de otras administraciones públicas o entidades integrantes del sector público autonómico. En ningún caso el subarriendo o traspaso generan derecho a la propiedad de elevar la renta. »

4. Se modifica el segundo párrafo de la cláusula 5 del contrato mencionado, que queda redactado de la siguiente forma:

«La parte arrendataria, en cualquier momento de la vigencia del Contrato, puede desistir, con un preaviso fehaciente a la propiedad con una antelación mínima de seis meses y deberá indemnizar a la propiedad en los términos que se fijen al efecto en la cláusula 9 siguiente y en el anexo 4. »

5. Se modifica la cláusula 6 del contrato mencionado, que queda redactada del siguiente modo:

«El precio del arrendamiento es el que, para cada año, se establece en el cuadro del anexo 4, cuyo abono corresponde a la consejería competente en materia de patrimonio (a día de hoy, Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas).

No obstante, el arrendamiento será satisfecho cada mes, por doceavas partes (sin perjuicio de lo establecido expresamente en el anexo 4 con respecto a la primera anualidad) y por mensualidades anticipadas dentro de los siete primeros días de cada mes, excepto el mes de enero de cada año, en el que se tiene que hacer dentro de los veinte primeros días de este mes. El incumplimiento de este plazo dará lugar al interés de demora en los términos y condiciones previstas en la legislación de finanzas de la comunidad autónoma de las Islas Baleares.

El importe mensual correspondiente al debe ingresar la parte arrendataria en la cuenta bancaria núm. ES97-0487-2130-05-2000006865 de la entidad BMN "Sa Nostra" o en cualquier otro que indique en cada momento, por escrito, la propiedad. »

6. Se modifica el primer párrafo de la cláusula 9 del contrato mencionado, que queda redactado de la siguiente forma:

«Si la parte arrendataria desiste unilateralmente del contrato de arrendamiento antes de la finalización del plazo de 30 años, tiene que pagar a la propiedad la cantidad que, en cada momento (según el año de arrendamiento en que tenga lugar el desistimiento), refleja el anexo 4, con fundamento en los gastos en que ha incurrido la propiedad por las modificaciones que se describen en los anexos 2 y 2-a, por un lado, así como en los gastos de reposición al estado originario y en el hecho del incumplimiento, de otra, sin perjuicio de la reducción de estas cuantías año tras año, en los términos que constan en el anexo, por razón de los pagos sucesivos del arrendamiento y, con esto, de la progresiva amortización de la propiedad del inmueble. »

7. Las referencias a CAIB Patrimoni, SAU, contenidas en el contrato de arrendamiento mencionado, se entenderán hechas a la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

8. Las cláusulas 1 y 7 de esta adenda deben desplegar sus efectos desde su firma, mientras que el resto de cláusulas empezarán a desplegar sus efectos a partir del 1 de enero de 2017.

9. Cualquiera de las partes de esta adenda puede exigir que se eleve a escritura pública, junto con el contrato de arrendamiento que modifica, en la que constarán todos los pactos y condiciones que se establecen. Los gastos notariales y registrales serán satisfechos la parte que inste la formalización de la escritura y, las de carácter tributario, el sujeto pasivo que corresponda de acuerdo con la ley.

Y, en prueba de conformidad, se firma la presente Adenda por duplicado ya un solo efecto.

Palma, x de x de 2016

ANEXO A LA ADDENDA

Anexo 4 del contrato

NÚM.	AÑO	RENTA (SIN IVA)		OPCIÓN DE COMPRA	INDEMNIZACIÓN EN CASO DE DESISTIMIENTO



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
	(*)	Importe renta mes de enero:			22.536,75
		Importe renta mes de febrero y marzo:			221.259,91
		Importe renta meses abril a diciembre:			116.439,87

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2016/162/968574

