



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 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) (DGTPFP 282/2016 PATRIM)

Hechos

1. La resolución de la Consejera de Hacienda y Administraciones Públicas por la que se aprueban los pliegos de cláusulas administrativas particulares, de prescripciones técnicas y el modelo de oferta económica para el arrendamiento de un inmueble como sede de la Consejería de Educación y Universidad (Exp. DGTPFP 187/2016 AMBDE 2016/2971) publicada junto con los pliegos en el BOIB núm. 98 de 2 de agosto de 2016.
2. La resolución de la Consejera de Hacienda y Administraciones Públicas por la que se declara desierto el concurso para el arrendamiento de un inmueble destinado a sede de la Consejería de Educación y Universidad (Exp. 187/2016-AMBDE 2971/2016) publicada en el BOIB núm. 127 de 6 de octubre de 2016.
3. El pasado 7 de noviembre de 2016 tuvo entrada en la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio un escrito del secretario general de la Consejería de Educación y Universidad con fecha 3 de noviembre de 2016, en que se solicita el inicio del expediente de contratación 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 Rosselló i Pastors" de la calle Ter, 16 del polígono Son Fuster de Palma, para destinarlo a sede de la Consejería de Educación y Universidad.
4. El referido escrito adjuntaba parte de la documentación inicial de este expediente, que es, entre otros:
 - Informe del secretario general de la Consejería de Educación y Universidad que justifica la necesidad, la finalidad y la forma de contratación del expediente del procedimiento de concertación directa, de 16 de octubre de 2016.
 - Propuesta de resolución de inicio del expediente de contratación, de 7 de octubre, del Consejero de Educación y Universidad.
 - El informe sobre la adecuación al mercado del precio del arrendamiento, de 3 de noviembre de 2016, de la cabeza del servicio de Proyectos, Obras y Supervisión del IBISEC.
 - La propuesta de resolución del secretario general de la Consejería de Educación y Universidad, de 31 de octubre de 2016 de autorización y disposición del gasto.



- Certificado de gastos plurianuales comprometidos de 19 de octubre de 2016 firmado por el director general de Presupuestos y Financiación.
- Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de octubre de 2016.
- Borrador del contrato de arrendamiento y planos anexos.

5. Se considera, además, la documentación relativa al inmueble y a su titularidad, la que consta en los archivos de la Dirección General del Tesoro, Política Fiscal y Patrimonio, la relativa a las condiciones contractuales y la contable de rigor.

6. La Resolución de la Consejera de Hacienda y Administraciones Públicas por la que se autoriza el inicio del expediente 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 (AMBDE 5169/2016) (DGTPFP 282/2016 PATRIM).

7. En fecha 24 de noviembre de 2016 tuvo entrada en la Dirección General del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio una serie de documentación que completaba la presentada en fecha 7 de noviembre de 2016.

8. En fecha 29 de noviembre de 2016 se comunicó por correo electrónico a la Jefa de Servicio de la Unidad de Gestión Económica de la Consejería de Educación y Universidad que falta por presentar la siguiente documentación: declaración responsable del señor Gabriel Coll Ramón, certificado de accesibilidad del inmueble, certificado de que la entidad BMN, SA, está al corriente de sus obligaciones fiscales y tributarias con la CAIB.

9. Día 2 de diciembre de 2016 la Jefa de Sección VIII del Servicio de Patrimonio emitió informe favorable en relación ó con el expediente de referencia condicionado a la presentación de la documentación a que se refiere el punto anterior.

10. La Intervención General emitió informe desfavorable de fiscalización previa limitada en fecha 19 de diciembre de 2016.

11. Día 28 de diciembre de 2016, tuvo entrada en el Servicio de Patrimonio la documentación complementaria remitida por la Consejería de Educación y Universidad.

12. Día 30 de diciembre de 2016 la Intervención General emitió informe favorable de fiscalización previa limitada



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 8/2015, de 2 de julio, de la presidenta de las Islas Baleares, por el que se determina la composición del Gobierno y establece la estructura de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (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 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).
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 Islas Baleares, aprobado por el Decreto 127/2005, de 16 de diciembre.

Por todo ello, dicto la siguiente

Resolución

1. Aprobar y autorizar la contratación -de manera 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 Rosselló i Pastors" de la calle Ter, 16 del Polígono Son Fuster de Palma, con la entidad BMN, SA con CIF A86104189, como parte arrendadora, y la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, como parte arrendataria, para



G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES
/

destinarlo a sede de la Consejería de Educación y Universidad, en los términos establecidos en el Anexo I.

2. Publicar esta resolución y el anexo I en el BOIB.

3. Anotar las características de este arrendamiento en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

4. Notificar esta resolución a las partes interesadas, sin perjuicio de que se tenga que tramitar el correspondiente procedimiento económico financiero.

Palma, 30 de diciembre de 2016

La consejera de Hacienda y
Administraciones Públicas

Catalina Cladera i Crespí

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 Crespí**, 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. **Gabriel Coll Ramón**, con DNI 42969608-L, apoderado, según escritura otorgada el 4 de noviembre de 2011 ante D. Antonio Morenés Giles, notario del Ilustre Colegio de Madrid, bajo el número 1334 de su protocolo, modificada mediante escritura otorgada ante el mismo notario, en fecha 29 de julio de 2015 y bajo el número 1477 de su protocolo.

Y, D. **Francisco Mochón Ávila**, con DNI 24186344-G, apoderado, según escritura otorgada el 21 de junio de 2011 ante D. Antonio Morenés Giles, notario del Ilustre Colegio de Madrid, bajo el número 783 de su protocolo, modificada mediante escritura otorgada ante el mismo notario, en fecha 29 de julio de 2015 y bajo el número 1477 de su protocolo.

Ambos intervienen, conjuntamente, en nombre y representación de la entidad mercantil denominada **Banco Mare Nostrum, S.A.**, constituida el 22 de diciembre de 2010 según acredita la escritura otorgada ante el notario D. Antonio Morenés Giles, notario del Ilustre Colegio de Madrid, bajo el número 1645 de su protocolo, como parte arrendadora.

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 1^a, 2^a, 3^a y 4^a: 1.199,2 m² cada una.
- Planta 5^a: 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 Enero de 2017 hasta el 31 de diciembre de 2036**, 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 período 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 período 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, período 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.

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. Soló 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

La 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.

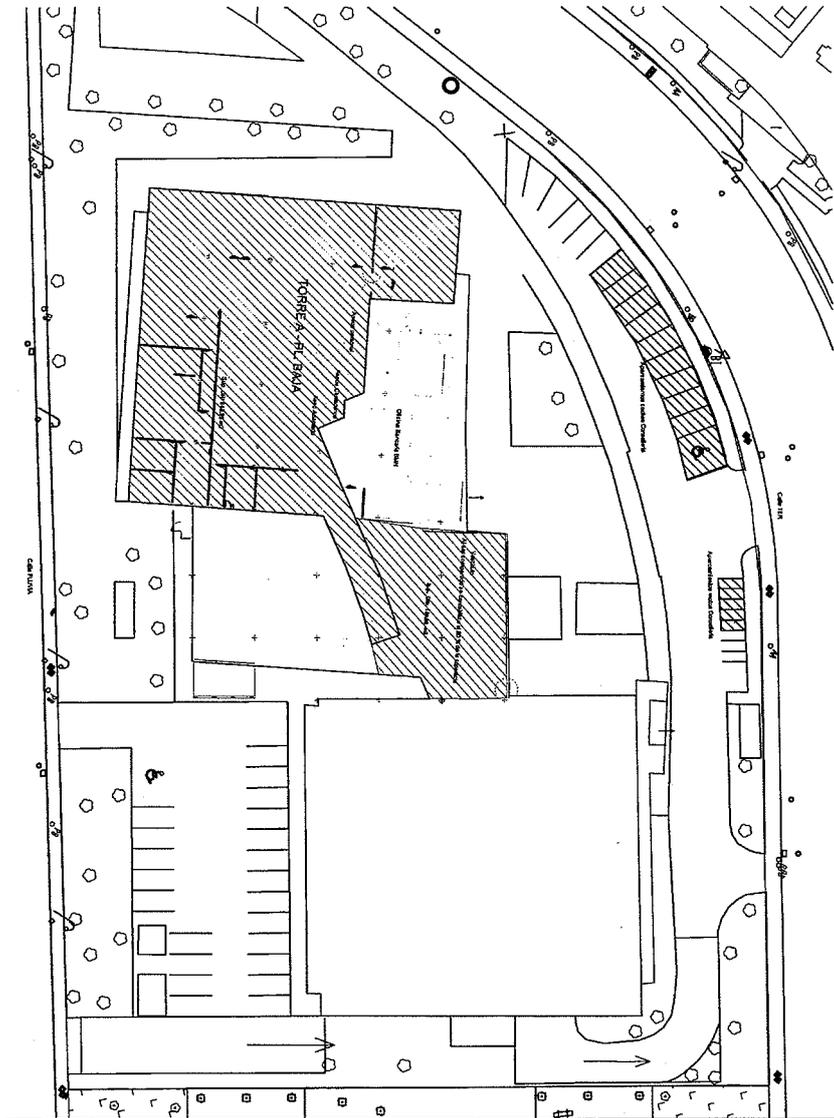
Décimo quinta.- En aplicación del artículo 4.3 de la LAU, este Contrato se rige, sin perjuicio de lo que establece el artículo 4.1:

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.



G CONSELLERIA
O HISENDA
I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES
/

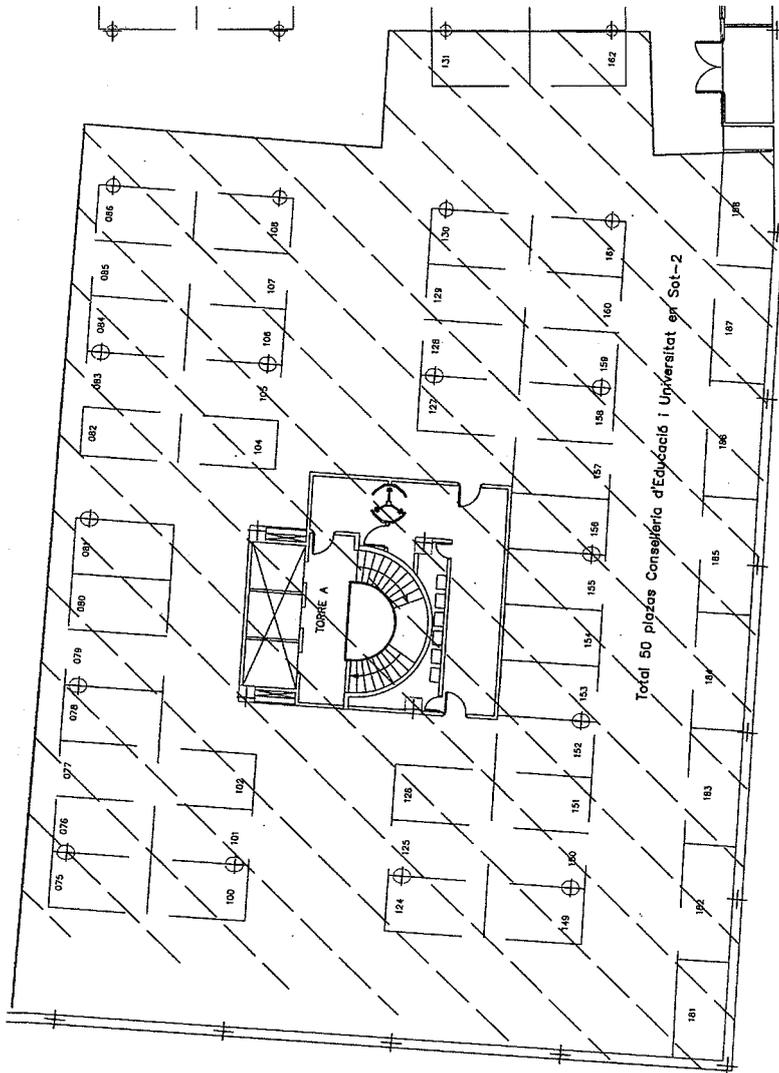
ANEXO NÚMERO UNO



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



G CONSELLERIA
O HISENDA
I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES
/



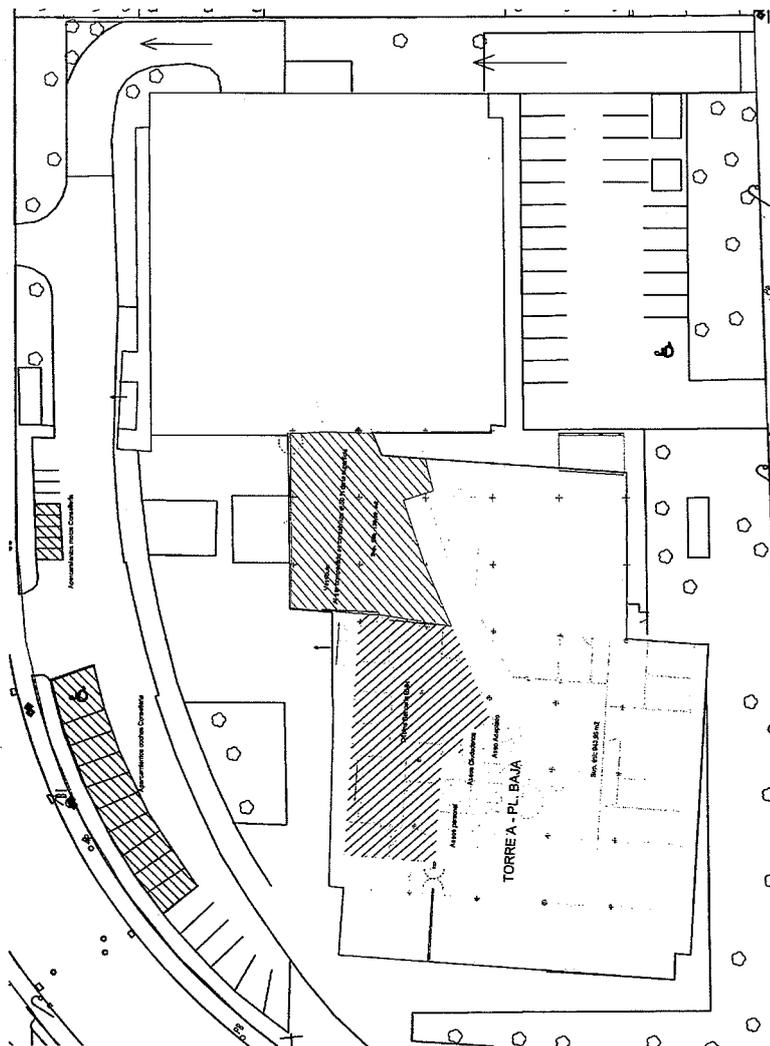
ESCALA 1/200

PLANTA SOTANO 2



G CONSELLERIA
O HISENDA
I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES

Escala 1/500



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

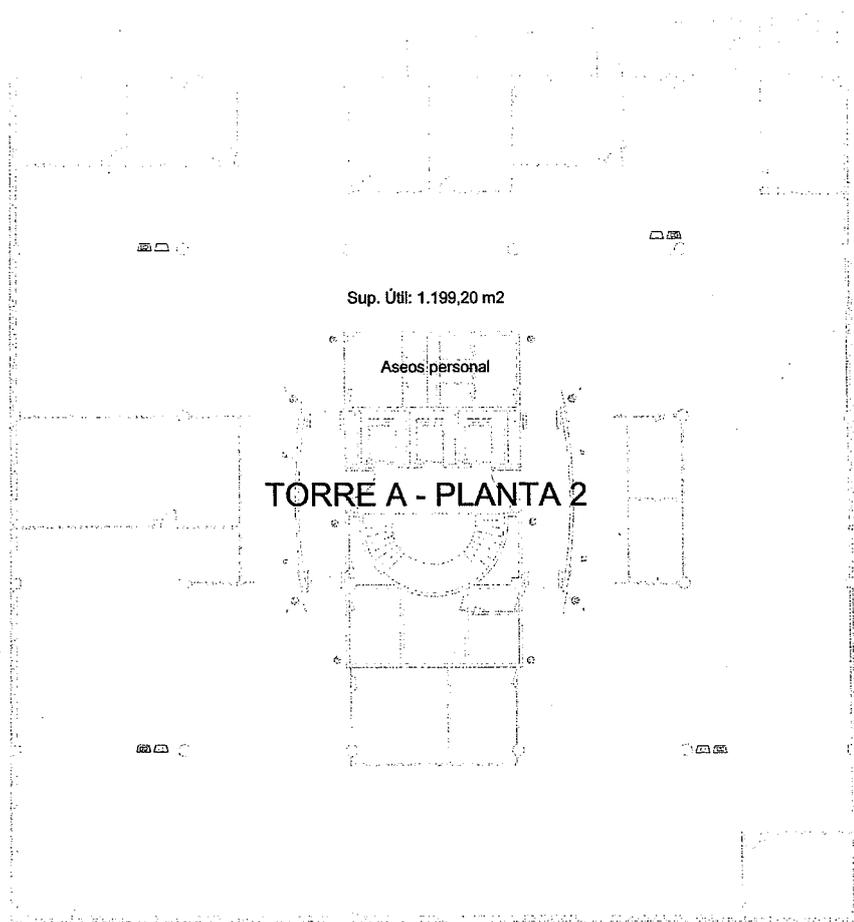
Aseos personal

TORRE A - PLANTA 1



G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES
/

Escala 1/200





G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES
/

Escala 1/200

Sup. Útil: 1.199,20 m²

Aseos personal

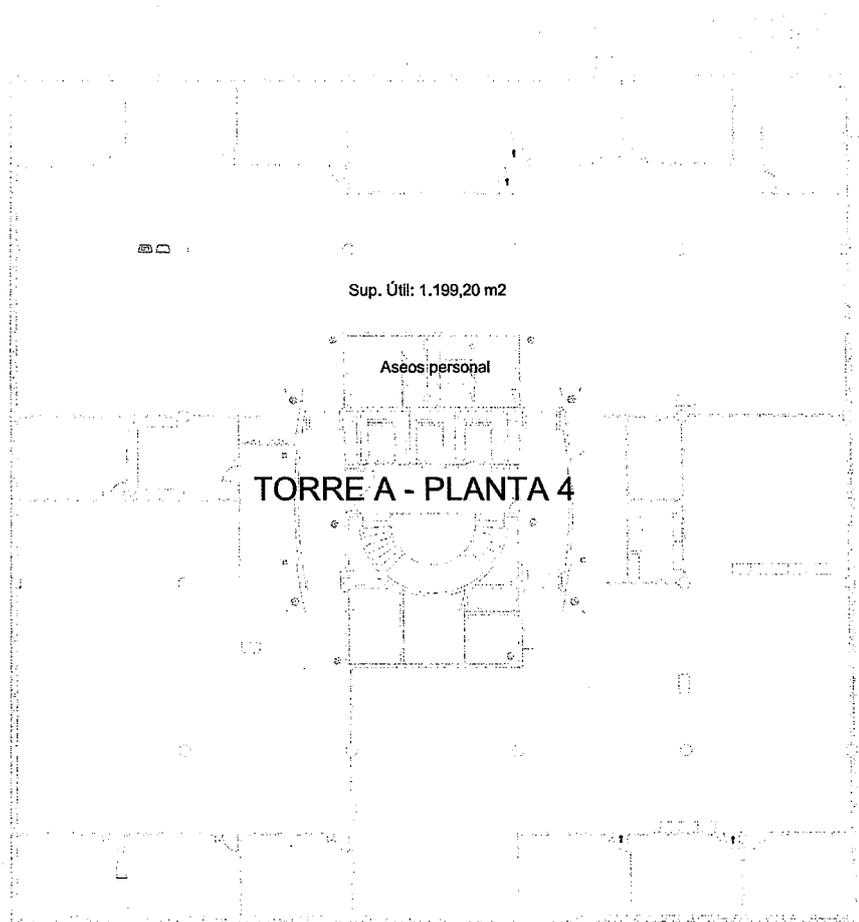
TORRE A - PLANTA 3





G CONSELLERIA
O HISENDA
I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES
/

Escala 1/200





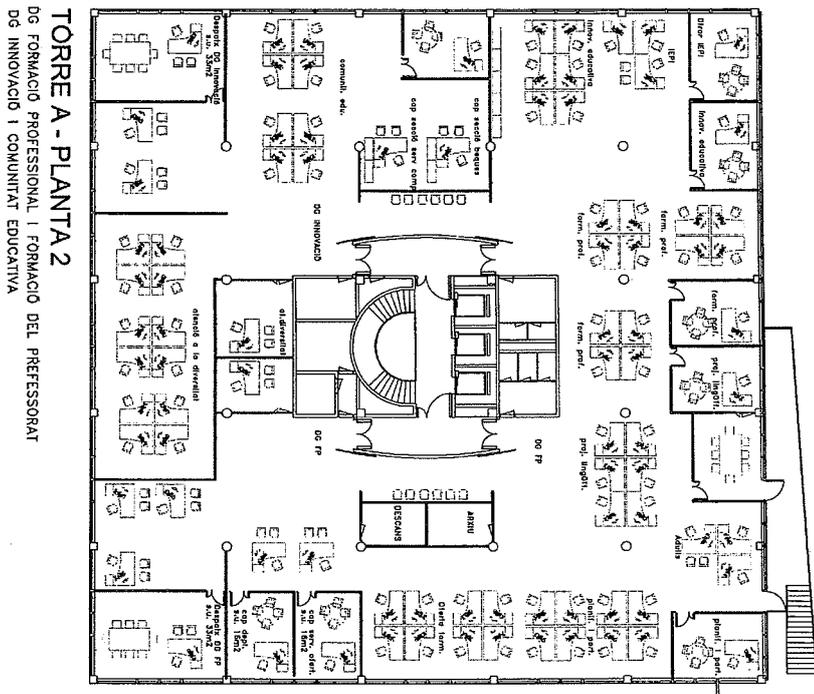
G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES
/

Escala 1/200





G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES



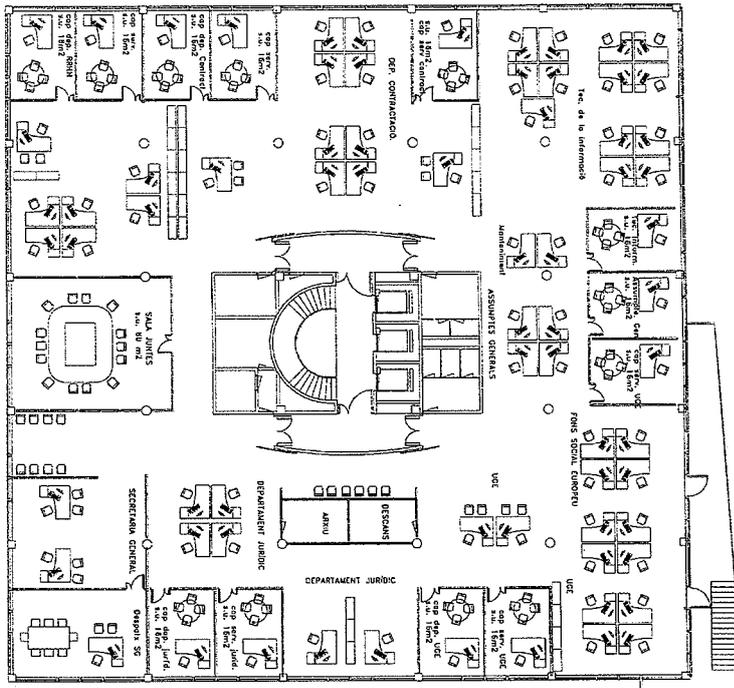
TORRE A - PLANTA 2

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



G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES

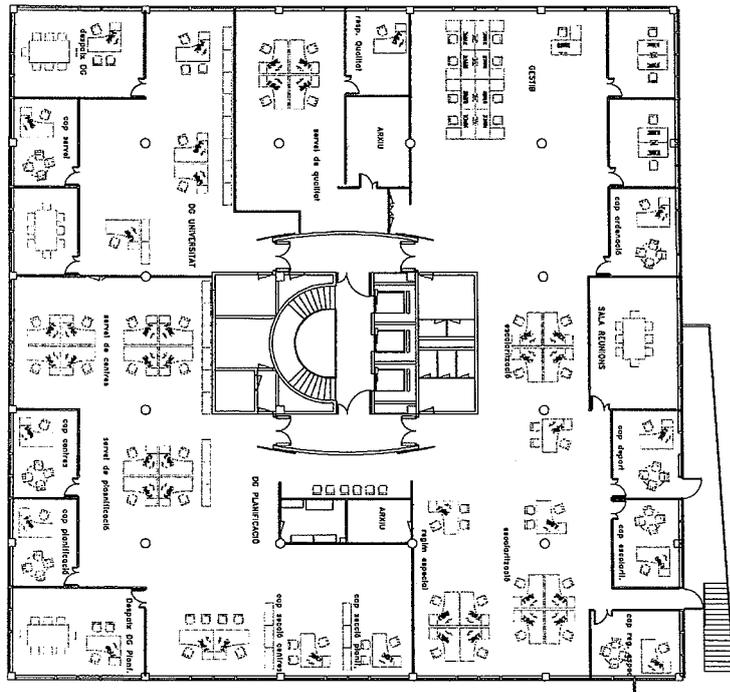
TORRE A - PLANTA 3 SECRETARIA GENERAL





G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES

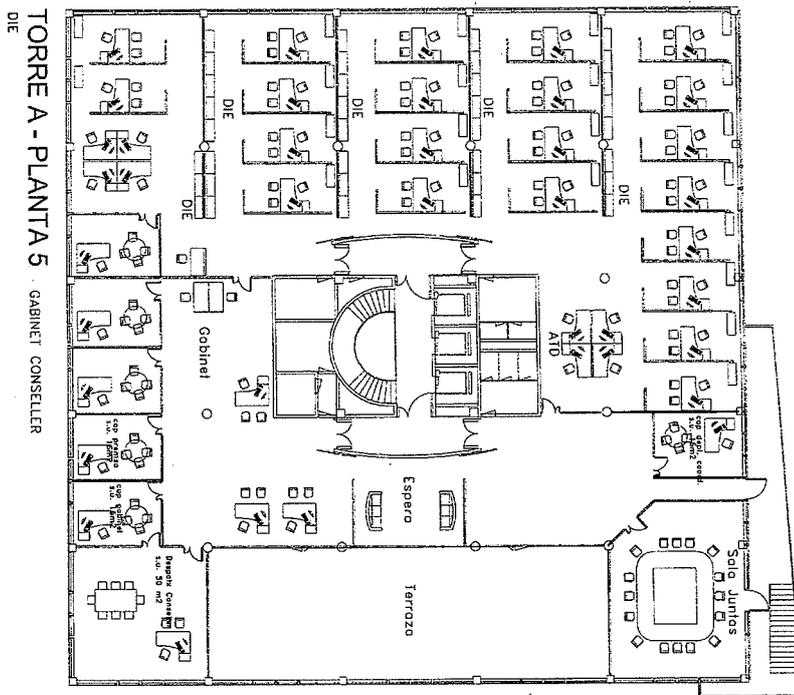
TORRE A - PLANTA 4
DG PLANIFICACIÓ, ORDENACIÓ I CENTRES. I.A.S.E.
DG POLITICA UNIVERSITÀRIA I D'ENSENYAMENT SUPERIOR



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



G CONSELLERIA
O HISENDA
I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES
/



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



G CONSELLERIA
O HISENDA
I I ADMINISTRACIONS
B PÚBLIQUES
/

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