

05.- ARRENDAMIENTOS POR CONCERTACIÓN DIRECTA DE BIENES INMUEBLES

(ART. 65-68 LEY 6/2001 PATRIMONIO Y 131-138 DECRETO 127/2005)

5.1 Requisitos informáticos (SAP)

- 5.1.1 Creación del correspondiente expediente de contratación SEINCO en el programa informático SAP.
- 5.1.2 Creación del activo fijo objeto de arrendamiento, que se debe vincular al expediente de contratación SEINCO (en caso de que ya existiera el activo fijo no se tendría que crear uno nuevo, tan solo se tendría que vincular el activo fijo existente al expediente mencionado). En caso de duda sobre la existencia o no de un activo fijo, ponerse en contacto con el responsable del inventario o de contabilidad patrimonial de la consejería interesada, o en su defecto, con el personal de la dirección general competente en materia de patrimonio; este procedimiento es también aplicable en cuanto a las posibles dudas sobre la vinculación de activos fijos a expedientes y sobre la creación del expediente de contratación.
- 5.1.3 Dentro del expediente de contratación SEINCO, entre otras tareas, se deben ubicar los siguientes documentos a la tarea denominada "Elaboración/Recepción documentación inicial", los cuales son citados textualmente tal como aparecen en el programa (algunos documentos se deben ubicar de manera opcional):
 - 5.1.3.1 Oficio de la Secretaría General de la solicitud de arrendamiento y envío de la documentación preceptiva.
 - 5.1.3.2 Informe de adecuación de la renta al precio de mercado.
 - 5.1.3.3 Informe justificativo de la necesidad y forma de arrendamiento.
 - 5.1.3.4 Documentación acreditativa del inmueble y de su titularidad.
 - 5.1.3.5 Resolución del consejero instando el inicio.
 - 5.1.3.6 Propuesta de resolución de la Secretaría General de autorización y disposición del gasto.
 - 5.1.3.7 Memoria justificativa de la necesidad de arrendar.
 - 5.1.3.8 Solicitud de inicio del expediente.
 - 5.1.3.9 Acuerdo de Consejo de Gobierno de autorización previa (opcionalmente).

Si es plurianual:

- 5.1.3.10 Certificado del jefe de la Unidad de Gestión Económica de gastos plurianuales comprometidos, toma de razón y autorización del gasto en ejercicios futuros.
- 5.1.3.11 Informe favorable al gasto plurianual (opcionalmente).
- 5.1.3.12 Autorización sobre la imputación a ejercicios futuros, condicionada a fiscalización favorable (opcionalmente).

Si el gasto es superior a 500.000 euros:

5.1.3.13 Acuerdo del Consejo de Gobierno.

5.2 Requisitos técnicos y jurídicos

5.2.1 Oficio del titular de la Secretaría General de la consejería interesada por el que se solicite la tramitación del contrato de arrendamiento por concierto directo y adjunte la documentación siguiente:

5.2.1.1 Informe de la Secretaría General que justifique la necesidad y la finalidad del arrendamiento, así como la existencia de alguna de las causas previstas en el artículo 65.2 de la Ley 6/2001, de excepción a la regla general de concurso, con una descripción de las características físicas y jurídicas del inmueble que se pretende arrendar, y su ubicación.

5.2.1.2 Informe de adecuación de precios de mercado.¹

5.2.1.3 Borrador del contrato de arrendamiento, de acuerdo con el modelo oficial propuesto por la dirección general competente en materia de patrimonio². El modelo se tendrá que adaptar a las características concretas del contrato.

5.2.1.4 Propuesta del titular de la consejería interesada por la que se inste al consejero competente en materia de patrimonio para que inicie el expediente de arrendamiento.

5.2.1.5 Propuesta de la resolución de autorización y disposición del correspondiente *crédito* presupuestario, firmada por el titular de la Secretaría General.³

5.2.1.6 Certificado de existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente.⁴

5.2.1.7 Documento R de fiscalización.

5.2.1.8 Si el gasto tiene carácter plurianual se deben adjuntar los documentos siguientes:⁵

5.2.1.8.1 Certificado de los gastos plurianuales comprometidos, firmado por el jefe de la Unidad de Gestión Económica.

5.2.1.8.2 Informe de la dirección general competente en materia de presupuestos.⁶

¹ Conforme al Acuerdo del Consejo de Gobierno de 12 de julio de 2013 por el cual se aplica la previsión del artículo 83.2 del Texto refundido de la Ley de finanzas con respecto al ejercicio de la función interventora en régimen de fiscalización previa limitada (BOIB núm. 98, de 13 de julio de 2013) La referencia al artículo mencionado se entiende hecha al artículo 117.2 y .3 de la actual Ley de finanzas (Ley 14/2014, de 29 de diciembre, de finanzas de las Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB nº 008, de 15 de enero de 2015)).

² Ver ficha número 25.

³ Si el expediente de gasto es superior a 500.000 euros requiere, adicionalmente, la autorización previa del Consejo de Gobierno y, además, será este el que deba determinar la partida presupuestaria a la que se debe imputar el gasto. Todo ello en aplicación del art. 10.4 de la Ley 13/2017, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears para el año 2018.

⁴ Cuando se trate de un expediente anticipado de gasto.

⁵ De acuerdo con lo que dispone la Instrucción conjunta nº 1/1997 de la dirección general competente en materia de presupuestos y la Intervención General de la Comunidad Autónoma.

- 5.2.1.9 Documentación relativa al arrendador:
- 5.2.1.9.1 Declaración responsable de no encontrarse sometido a la prohibición de contratar, de conformidad con lo que dispone el artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público, con una manifestación expresa respecto a estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma de las Illes Balears y que no incurre en ninguna situación de incompatibilidad según la normativa específica aplicable a la Comunidad Autónoma.
 - 5.2.1.9.2 Si es persona física, copia cotejada del DNI.
 - 5.2.1.9.3 Si es persona jurídica, copia cotejada de los documentos siguientes:
 - 5.2.1.9.3.1 NIF de la entidad arrendadora.
 - 5.2.1.9.3.2 Escritura de constitución y estatutos sociales.
 - 5.2.1.9.3.3 DNI y acreditación (apoderamiento⁷) del representante legal.
 - 5.2.1.10 Documentación relativa al inmueble:
 - 5.2.1.10.1 Nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.
 - 5.2.1.10.2 Copia de la escritura de propiedad.
 - 5.2.1.10.3 Escritura de división horizontal de la propiedad, si procede.
 - 5.2.1.10.4 Certificación catastral actualizada.⁸
 - 5.2.1.10.5 Copia del certificado de eficiencia energética de edificios, si procede⁹, expedido por un técnico certificador con el justificante de inscripción en el registro de certificación energética de edificios de la dirección general competente en materia energética de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
 - 5.2.1.10.6 Certificado donde se indique que el inmueble cumple los requisitos de accesibilidad¹⁰ expedido por un técnico competente.
 - 5.2.1.10.7 Si se trata de un inmueble hipotecado, conformidad de la entidad financiera con la concertación del contrato.
 - 5.2.1.10.8 Justificación de encontrarse al corriente del pago del impuesto sobre bienes inmuebles.

5.3 Tramitación a cargo de la dirección general competente en materia de patrimonio

⁶ Si en el momento de remitir la documentación a la dirección general competente en materia de patrimonio todavía no se dispone del informe se debe remitir la solicitud del mismo. Cuando se disponga del informe se debe enviar de manera inmediata.

⁷ En este sentido, hay que acreditar que la representación es vigente.

⁸ Es recomendable que se aporte siempre que sea posible, aunque desde la misma dirección general competente en materia de patrimonio se puede acceder a esta información.

⁹ De acuerdo con el apartado 2 del artículo único del Real decreto 235/2013, de 5 de abril, por el cual se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

¹⁰ De acuerdo con la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas, y con el Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

- 5.3.1 Resolución de inicio del procedimiento de concertación directa por el consejero o consejera competente en materia de patrimonio, a propuesta del titular de la dirección general competente en materia de patrimonio.¹¹
- 5.3.2 Informe del técnico competente del Servicio de Patrimonio.¹²
- 5.3.3 Propuesta de resolución del director o directora general competente en materia de patrimonio de aprobación de la concertación del contrato de arrendamiento.
- 5.3.4 Fiscalización previa del gasto de la Intervención General, si procede.
- 5.3.5 Resolución del consejero o consejera competente en materia de patrimonio de aprobación de la concertación del contrato de arrendamiento.
- 5.3.6 Notificación a las partes interesadas.
- 5.3.7 Formalización del contrato.
- 5.3.8 Inscripción en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- 5.3.9 Publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

Normativa aplicable

– Autonomía:

- *Ley 6/2001, de 11 de abril, del patrimonio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB nº 49, de 24 de abril de 2001).*
- *Decreto 127/2005, de 16 de diciembre, por el cual se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 6/2001 (BOIB nº 192, de 24 de diciembre de 2005)*
- *Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears (BOIB nº 96, de 5 de agosto de 2017).*
- *Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas (BOIB núm. 157 ext., de 29 de octubre de 2010).*
- *Acuerdo del Consejo de Gobierno de 12 de julio de 2013 por el cual se aplica la previsión del artículo 83.2 del Texto refundido de la Ley de finanzas con respecto al ejercicio de la función interventora en régimen de fiscalización previa limitada (BOIB núm. 98, de 13 de julio de 2013).*

¹¹ La Resolución de la consejera de Hacienda y Administraciones Públicas de 18 de diciembre de 2015 por la cual se modifica la Resolución de 7 de julio de 2015 de delegación de competencias y de delegación de firma en determinados órganos de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, de otras consejerías de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, de la Agencia Tributaria de las Illes Balears y del Servicio de Salud de las Illes Balears, y de suplencia de los órganos directivos de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas (BOIB núm. 186 de 24 diciembre de 2015) delega la competencia en las resoluciones de inicio de todos los procedimientos administrativos inherentes a la gestión patrimonial de los bienes y los derechos de la Comunidad Autónoma en el director general del Tesoro, Política Financiera y Patrimonio.

¹² V. nota nº 1.

— Estatal:

- *Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas (BOE nº 264, de 4 de noviembre de 2003).*
- *Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento general de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las administraciones públicas (BOE nº 226, de 18 de septiembre de 2009).*
- *Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (BOE nº 282, de 25 de noviembre de 1994).*
- *Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.*
- *RD 55/2017, de 3 de febrero, por lo que se desarrolla la Ley de desindexación de la economía española.*
- *Real decreto 235/2013, de 5 de abril, por el cual se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (BOE nº 89, de 13 de abril de 2013).*