

<p style="text-align: center;">01.- COMPRAVENTA DIRECTA DE BIENES INMUEBLES (ART. 51 LEY 6/2001 PATRIMONIO Y 80-93 DECRETO 127/2005)</p>

1.1 Requisitos informáticos (SAP)

- 1.1.1 Creación del correspondiente expediente de contratación SEINCO en el programa informático SAP.
- 1.1.2 Creación del activo fijo objeto de la compraventa, 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.
- 1.1.3 Dentro del expediente de contratación SEINCO, entre otras tareas, se deben ubicar los siguientes documentos en 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):
 - 1.1.3.1 Oficio de la Secretaría General de solicitud de arrendamiento y de envío de la documentación preceptiva.
 - 1.1.3.2 Informe justificativo de la necesidad y forma de adquisición.
 - 1.1.3.3 Documentación acreditativa respecto de la titularidad del inmueble.
 - 1.1.3.4 Informe de valoración y adecuación del precio al mercado.
 - 1.1.3.5 Informe urbanístico.
 - 1.1.3.6 Acuerdo del Consejo de Gobierno de autorización previa (opcionalmente).
 - 1.1.3.7 Resolución de la consejería interesada ordenante del inicio del expediente y por la cual se fija el crédito, instando las actuaciones pertinentes en materia de patrimonio.
 - 1.1.3.8 Propuesta de resolución de autorización y disposición del gasto (opcionalmente).
 - 1.1.3.9 Borrador de pliegos (opcionalmente).

Si es plurianual:

- 1.1.3.10 Certificado del jefe de la Unidad de Gestión Económica de los gastos plurianuales comprometidos, toma de razón y autorización de la imputación de gasto para ejercicios futuros (opcionalmente).
- 1.1.3.11 Autorización sobre la imputación en ejercicios futuros, condicionada esta a fiscalización favorable (opcionalmente).
- 1.1.3.12 Acuerdo del Consejo de Gobierno respecto de la excepción de los límites plurianuales (opcionalmente).

1.2 Requisitos técnicos y jurídicos

- 1.2.1 Oficio de la Secretaría General de la consejería interesada por el que se manifieste el interés en la adquisición directa y, además, se adjunte la documentación siguiente:
 - 1.2.1.1 Memoria de la Secretaría General de la consejería interesada, en la que se justifique la concurrencia de las causas que motivan la adquisición del inmueble por el procedimiento de adquisición directa.
 - 1.2.1.2 Informe de la Secretaría General de la consejería interesada en el que se justifique la necesidad, finalidad y forma de la adquisición del inmueble, con una descripción de sus características físicas y jurídicas.
 - 1.2.1.3 Documentación técnica y jurídica del inmueble, en la que se incluya la relativa a la personalidad, capacidad y representación de la propiedad:
 - 1.2.1.3.1 Informe técnico del órgano competente de la Comunidad Autónoma sobre las características técnicas y urbanísticas del inmueble.
 - 1.2.1.3.2 Informe de adecuación de precios de mercado.¹
 - 1.2.1.3.3 Copia del certificado de eficiencia energética de edificios, si procede², 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.

¹ De acuerdo con el 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 art.117.2 y .3 de la actual Ley de finanzas (Ley 14/2014, de 29 de diciembre, de finanzas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOIB nº 008, de 15 de enero de 2015)).

² 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.

- 1.2.1.3.4 Certificado donde se indique que el inmueble cumple los requisitos de accesibilidad³ expedido por un técnico competente.
- 1.2.1.3.5 Escritura pública de titularidad del inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- 1.2.1.3.6 Certificado actualizado del Registro de la Propiedad, que acredite la titularidad del inmueble, las cargas, servidumbres, gravámenes o afecciones que pueda tener, así como los límites y la superficie del inmueble.
- 1.2.1.3.7 Certificación catastral actualizada del inmueble.
- 1.2.1.3.8 Documentación descriptiva, planos de emplazamiento, planos de accesos y fotografías del inmueble.
- 1.2.1.3.9 Resguardo acreditativo de estar al corriente del pago de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles o certificación emitida por el ayuntamiento correspondiente de esta circunstancia y que no tiene ninguna deuda con el ayuntamiento.
- 1.2.1.3.10 Certificación del ayuntamiento correspondiente que exprese el régimen urbanístico aplicable, si es el caso.
- 1.2.1.3.11 Certificado relativo al estado de deudas de la comunidad de propietarios, si el inmueble está bajo el régimen de propiedad horizontal.
- 1.2.1.3.12 Cualquier otra documentación que amplíe la información técnica sobre las condiciones y características del inmueble y todas aquellas circunstancias que, de acuerdo con la opinión del licitador, se puedan tener en cuenta para una mejor valoración de la oferta presentada.
- 1.2.1.4 Propuesta de resolución al titular de la sección presupuestaria de autorización y disposición del gasto con la determinación de la forma de pago, que será la que se incorpore a la escritura.⁴
- 1.2.1.5 Borrador de la resolución de autorización y disposición del gasto presupuestario del titular de la consejería interesada⁵.
- 1.2.1.6 Documento R de fiscalización.
- 1.2.1.7 Certificado de existencia de crédito presupuestario adecuado y suficiente.⁶
- 1.2.1.8 Si se trata de un gasto plurianual: hay que adjuntar la documentación siguiente:⁷

³ De acuerdo con la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, 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.

⁴ 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 de acuerdo con el art. 10.4 de la Ley 13/2017, de 29 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2018.

⁵ De acuerdo con el criterio y el requerimiento que al efecto hace la Intervención General.

⁶ Cuando se trate de un expediente anticipado de gasto.

⁷ 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.

- 1.2.1.8.1 Certificado entregado por la Secretaría General de los gastos plurianuales comprometidos, firmado por el jefe de la Unidad de Gestión Económica.
- 1.2.1.8.2 Informe de la dirección general competente en materia de presupuestos.⁸
- 1.2.1.9 Cualquier otra documentación que, de acuerdo con el criterio de la dirección general competente en materia de patrimonio, pueda ser necesaria.

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

- 1.3.1 Resolución de inicio del procedimiento de adquisición directa por el consejero o consejera competente en materia de patrimonio, a propuesta del titular de la dirección general competente en materia de patrimonio.⁹
- 1.3.2 Informe del técnico competente del Servicio de Patrimonio.¹⁰
- 1.3.3 Propuesta de resolución del director o directora general competente en materia de patrimonio, de aprobación de la adquisición directa.
- 1.3.4 Fiscalización previa de la Intervención General, si procede.¹¹
- 1.3.5 Resolución del consejero o consejera competente en materia de patrimonio, por la cual se acuerda la adquisición directa.¹²
- 1.3.6 Notificación a las partes interesadas.
- 1.3.7 Formalización del contrato, mediante elevación a escritura pública.
- 1.3.8 Inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 1.3.9 Comunicación del cambio de titularidad del inmueble a la Dirección General del Catastro.
- 1.3.10 Inscripción en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.
- 1.3.11 Publicación en el *Boletín Oficial de las Illes Balears*.

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ V. nota nº 1.

¹¹ A este efecto, la dirección general competente en materia de patrimonio envía el expediente a la Intervención General.

¹² Excepto cuando sea de valor superior a 500.000 euros, que corresponderá al Consejo de Gobierno.

Normativa aplicable

– Autonómica:

- *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).¹³*
- *Ley 13/2017, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears para el año 2018 (BOIB nº160 ext., de 29 de diciembre de 2017).*
- *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).*

– 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).*
- *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).*

¹³ La Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears (BOIB núm. 96, de 5 de agosto de 2017), ha derogado expresamente este Decreto excepto:

«1r. El capítulo III del título I («Barreras arquitectónicas en los medios de transporte»), en todo aquello que no se oponga al Real decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de las formas de transporte para personas con discapacidad.

2n. El título II («Consejo Asesor para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras Arquitectónicas») mientras no entre en vigor la disposición reglamentaria que regule la composición, el funcionamiento y la organización del Consejo Asesor para la Accesibilidad».