



Conveni entre la Junta de Compensació POIMA Fase I i II, i l'Agència de Desenvolupament Regional de les Illes Balears per a la cessió gratuïta d'ús de les instal·lacions situades a la zona especial d'ús públic del polígon industrial de Maó (recinte firal de Menorca)

Parts

Alejandro Sáenz de San Pedro García, president de l'Agència de Desenvolupament Regional de les Illes Balears (en endavant, ADR Balears) en representació d'aquest organisme, amb CIF Q5755018H i conforme a la facultat que l'article 15.e) dels Estatuts aprovats pel Decret 6/2021, de 22 de febrer (BOIB núm. 26, de 23 de febrer de 2021), atribueix a la Presidència.

Héctor Pons Riudavets, president de la Junta de Compensació POIMA Fase I i II (en endavant, Junta de Compensació), en representació d'aquesta, en virtut del disposat en la norma segona de l'article 2 de l'ordenança d'urbanització pel sistema de compensació per al desenvolupament del pla especial d'ordenació del polígon industrial de Maó.

Antecedents

1. En el Registre de la Propietat de Maó, consta inscrita la finca registral núm. 7.197, i a la inscripció 4a (obra nova), tom 1.018, foli 220, consta:

«URBANA: Zona Especial de Uso Público: Edificio representativo del Polígono Industrial de Mahón, sito en el mismo Polígono. Consta de planta baja, destinada a salón de exposiciones, con sus oficinas y servicios, y una planta alzada, destinada a salón de actos y oficinas. Está construido sobre una parcela que por su destino especial carece de número en el Plano de Reparcelación, y que tiene una superficie total de doce mil trescientos ochenta y dos metros y ochenta y nueve decímetros cuadrados están ocupados por la planta baja del dicho edificio, y los restantes están sin edificar; la planta alzada mide doscientos sesenta y dos metros sesenta decímetros cuadrados. Linda por su frente, Sur, con la calle K; a la derecha entrando, Este, con la calle L; a la izquierda, Oeste, con la calle R; y al fondo, Norte, con la Avenida Central. Libre de cargas. La Junta de Compensación y futura Asociación de Copropietarios del Polígono





Industrial de Mahón, es dueña de la Zona Especial de Uso Público, (...)»

2. La norma segona de l'article 2 de l'Ordenança d'urbanització pel sistema de compensació per al desenvolupament del pla especial d'ordenació del polígon industrial de Maó, estableix que la Junta de compensació estarà regida:

«por la Asamblea general y una Junta de Delegados, presididas ambas por el alcalde o Concejal delegados, actuando de Tesorero y Secretario el Interventor y Secretarios del ayuntamiento.»

3. En total es dona una superfície de parcel·la de 12.440 m² i una superfície construïda de 7.026 m². La inscripció cadastral d'aquesta finca està desglossada tal i com s'indica:
 - Referència cadastral: 6963801FE0166S0001BT. Localització: carrer Alqueria Cremada, POIMA, escala 1, planta 00, porta 01. Titular: Asociación del Polígono Industrial de Mahón. CIF G07184435.
 - Referència cadastral: 6963801FE0166S0002ZY. Localització: carrer Alqueria Cremada, POIMA, escala 2, planta 00, porta 02. Titular: Asociación del Polígono Industrial de Mahón. CIF G07184435.
 - Referència cadastral: 6963801FE0166S0003XU. Localització: carrer Alqueria Cremada, POIMA, escala 1, planta 00, porta 03. Titular: SEBIME Asociación Española de Fabricantes de Bisutería. CIF G07160922
4. Segons el vigent Pla General d'Ordenació Urbana de Maó de 2012 (aprovat definitivament el 30 de gener de 2012 pel Ple del Consell Insular de Menorca, publicat en el BOIB núm. 20 ext., de data 8 de febrer 2012, i que va entrar en vigor el 25 de febrer de 2012), i el text refós aprovat pel Ple del Consell Insular de Menorca, de 20 de juny de 2016, publicat en el BOIB núm. 157/2016, de 15 de desembre (en endavant, TRPGOU), la finca està classificada com a sòl urbà, qualificada com a sistema d'equipaments, en la categoria d'equipament alternatiu (Eq. Alt).
5. La Junta de Compensació de POIMA Fase I i II és una entitat de dret públic, amb personalitat jurídica pròpia i plena capacitat d'obrar, creada per l'agrupació de propietaris juntament amb l'Ajuntament de Maó i emprada per cedir l'ús de l'espai per realitzar actuacions d'interès general com fires, congressos, exposicions i activitats culturals en general.
6. L'Agència de Desenvolupament Regional de les Illes Balears (d'ara endavant, ADR Balears) és una entitat pública empresarial, sotmesa a la Llei 7/2010, de 21 de juliol, del sector públic instrumental de les Illes Balears, que de conformitat amb l'article 2 dels seus Estatuts constitueix un dels objectius de l'entitat «Promoure els productes i els serveis de les empreses de les Illes



Balears en els mercats locals i exteriors», de manera que formalitzar acords per posar sòl a disposició d'empreses forma part del seu àmbit d'actuació.

7. El Govern de les Illes Balears té la competència exclusiva en matèria de fires i mercats no internacionals, d'acord amb l'article 30.20 de la Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'autonomia de les Illes Balears. En aquest sentit, l'entitat pública empresarial ADR Balears, adscrita a la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia, té encomanades les funcions inherents a aquestes competències.
8. Actualment consten els següents títols habilitats per exercir activitats en el recinte firal:

Núm. expedient	Titular	Tipus d'activitat
3099LR0002	Fires i Congresos de Balears, SA (actualment, ADR Balears)	Recinte firal
TA2016000066	IDI (actualment, ADR Balears)	Recinte firal
MS2020000001	IDI (actualment, ADR Balears)	Modificació simple per a ús docent
E0513202200005	ALxxx xxZ xxxxES	Bar

9. La cessió d'ús de béns és un mecanisme àmpliament utilitzat per les diferents Administracions Públiques per a la consecució de part dels fins que tenen encomanats, de manera que en aquest supòsit es produeix la cessió gratuïta d'ús que fa la Junta de Compensació a través del seu president, com a representant d'aquesta, a favor d'ADR Balears i que queda limitada al període de temps que s'estableixi en aquest Conveni.

Per això, amb la signatura d'aquest Conveni es manifesta la voluntat de les parts contractants de col·laborar en el compliment dels objectius que els són propis, per la qual cosa es considera necessari l'establiment d'un marc de relacions en els termes que es recullen en les següents

Clàusules

Primera. Objecte

Aquest Conveni té per objecte establir les condicions jurídiques inherents a la cessió gratuïta i temporal d'ús de la Zona especial d'ús públic, delimitada a l'annex 1 d'aquest Conveni, parcel·la titularitat de la Junta de Compensació, i dels edificis construïts a damunt, a favor d'ADR Balears, amb la finalitat que es puguin dur a terme les activitats incloses en l'àmbit d'actuació de l'ADR Balears i exposades en l'article 2 del Decret 6/2021, de 22 de febrer, pel qual s'aproven els Estatuts de l'entitat cessionària.



En qualsevol cas, no queden incloses dins la cessió:

- Les dependències del recinte que avui ocupa POIMA com a seu social i oficines.
- El bar existent en el primer pavelló, gestionat per POIMA.
- Les dependències del recinte que avui ocupa SEBIME com a seu social i oficines.

Segona. Vigència

Aquest Conveni, essent l'ADR Balears cessionària, té una vigència de vint anys.

És voluntat de les parts sotmetre aquest Conveni al que estableix la Llei de Patrimoni de la CAIB (Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears) en el que fa referència a la vigència de la cessió d'ús de bens immobles.

Així, a més del període de vigència inicial, el Conveni està subjecte a la subscripció de les pròrroques que acordin les parts, les quals no seran de durada superior a cinc anys cada una, fins al màxim de vint anys addicionals.

En qualsevol cas, i si es considera oportú i necessari, la vigència d'aquest Conveni és susceptible de modificació mitjançant l'oportuna addenda com a conseqüència de l'amortització econòmica de les possibles inversions realitzades per l'ADR Balears als terrenys i instal·lacions.

Tercera. Característiques de la cessió

La cessió es realitza sobre la base de l'interès públic que comporta garantir als ciutadans la prestació dels serveis i les activitats que són pròpies d'ADR Balears i que es descriuen en els seus Estatuts. I en particular, la realització de fires, congressos, exposicions, espectacles, activitats culturals, activitats docents o qualsevol altre manifestació d'interès general, durant la vigència del conveni. La cessió serà gratuïta, atès l'interès general i públic que concorre a garantir la prestació de serveis.

La Junta de Compensació presta la seva conformitat amb que l'ADR Balears pugui dur a terme l'execució de contractes i convenis amb altres entitats, públiques i privades, per al posterior ús de les instal·lacions cedides.

Quarta. Obligacions de les parts

La Junta de Compensació es compromet a:

- Cedir l'espai delimitat en l'annex 1 durant el període de vigència del Conveni.





L'ADR Balears es compromet a:

- Assumir el cost de totes les despeses derivades de l'inici dels serveis que es desenvoluparan a l'espai cedit per al seu ús.
- Assumir el cost dels diferents subministres (aigua, gas, electricitat o d'altres), que es podran repercutir a las entitats que contractin les instal·lacions, així com el pagament de l'IBI als propietaris, durant el període de vigència d'aquest conveni. El pagament es farà abans de finalitzar el període que marqui l'Ajuntament de Maó.

Els propietaris es comprometen a sol·licitar a l'Ajuntament la bonificació corresponents, sempre que estigui en vigor l'ordenança municipal que així ho permeti. Aquesta bonificació ha de ser aprovada en el ple municipal i es revertirà a l'ADR Balears.

- Els serveis de manteniment d'instal·lacions, neteja, vigilància i seguretat de les àrees cedides.
- Assumir l'obligació, quan sigui procedent, d'indemnitzar els danys personals i materials ocasionats a tercers derivats de l'exercici de l'activitat, així com als materials que es puguin produir a l'edifici.
- Destinar únicament i exclusivament el recinte firal a les activitats descrites en la clàusula tercera. Qualsevol activitat complementària que es vulgui realitzar en les instal·lacions requereix autorització prèvia de la part cedent. De l'exercici i desenvolupament d'aquestes activitats en serà responsable la cessionària.
- No emmagatzemar o manipular en els locals del recinte materials explosius, inflamables, incòmodes o insalubres. Serà directament i exclusivament responsable dels danys que es puguin causar a terceres persones o coses, directament o indirectament, a conseqüència de les activitats que es duguin a terme en el recinte firal durant el termini de vigència d'aquest Conveni.
- Sol·licitar per escrit l'autorització del cedent en cas que es vulguin dur a terme obres, sempre i quan no es tracti de manteniment preventiu o correctiu o obres d'adequació del bé a la finalitat que s'ha de destinar.
- Permetre visites al cedent per verificar l'estat de conservació del local.

Quinta. Finançament

D'aquest Conveni no se'n deriven obligacions econòmiques.

Sisena. Caràcter no contractual

Aquest Conveni té caràcter institucional i naturalesa jurídicoadministrativa. El règim jurídic aplicable s'estableix en els articles 47 a 53 de la Llei 40/2015, d'1 de octubre, de règim jurídic del sector públic, i en concordança amb el que estableix la Llei 6/2001 d'11 d'abril, de patrimoni de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en aplicació del principi d'especificitat per raó de la matèria.





L'objecte del Conveni no té caràcter contractual, per la qual cosa en cap cas té per objecte una prestació pròpia dels contractes, i està exclòs de l'àmbit d'aplicació de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

Setena. Comissió de Seguiment

S'establirà una Comissió Mixta de Seguiment paritària formada per representants de totes dues parts signants, que tindrà com a funcions l'impuls i seguiment del Conveni, vetllar per la seva execució i pel compliment dels compromisos subscrits pels signants, així com resoldre les discrepàncies sorgides sobre la interpretació, desenvolupament, modificació, resolució, execució i efectes que poguessin derivar-se de l'aplicació d'aquest Conveni.

Aquesta Comissió es constituirà màxim un mes després de la signatura del Conveni i s'ha de reunir sempre que qualsevol de les parts ho consideri convenient, com a mínim dues vegades a l'any.

Vuitena. Opció de compravenda

Les inversions econòmiques de inversió i millora dels espais objecte d'aquest Conveni de cessió d'ús, realitzades durant la vigència del Conveni per la cessionària, aniran a càrrec d'una possible futura compravenda de la propietat, i la concessionària podrà exercir el dret de tanteig d'aquesta compravenda.

Novena. Modificació

El contingut d'aquest Conveni es pot modificar per acord unànime de les parts signants, que es formalitzarà mitjançant addenda.

Desena. Extinció i resolució del Conveni

Aquest Conveni s'extingirà pel compliment de les actuacions que en constitueixen l'objecte o perquè s'incorri en causa de resolució.

Són causes de resolució d'aquest Conveni:

- a) El transcurs del termini de vigència sense que se n'hagi acordat la pròrroga.
- b) El mutu acord de les parts, que s'haurà de formalitzar per escrit.
- c) L'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per part d'algun dels signants. En aquest cas, qualsevol de les parts pot notificar a la part incomplidora un requeriment perquè compleixi en un termini determinat les obligacions o els compromisos que es consideren incomplerts. Si un cop



transcorregut el termini indicat en el requeriment l'incompliment persisteix, la part que el va adreçar ha de notificar a les parts signants la concurrència de la causa de resolució i el Conveni s'entendrà com a resolt. Aquest requeriment s'ha de comunicar a la Comissió de seguiment, vigilància i control de l'execució del Conveni.

- d) La decisió judicial declaratòria de la nul·litat del Conveni.
- e) La impossibilitat sobrevinguda legal o material de poder dur a terme l'objecte del Conveni.

Onzena. Normativa d'aplicació

En tot el que no preveuen les clàusules del acord és d'aplicació les normes previstes en la Llei 6/2001, d'11 d'abril, del patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears, i els articles que regulen la cessió de béns en el Decret 127/2005, de 16 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament de desplegament de la Llei 6/2001, d'11 d'abril, de patrimoni de la comunitat autònoma de les Illes Balears, i la resta de la normativa que sigui d'aplicació.

Dotzena. Naturalesa i jurisdicció

Les qüestions litigioses que puguin sorgir en la interpretació, desenvolupament, modificació, resolució, execució i efectes d'aquest Conveni, o l'incompliment de les obligacions que se'n derivin, s'han de tractar a la Comissió de Seguiment. Si no s'aconseguís acord a través d'aquesta, la resolució de qualsevol controvèrsia o discrepància sobre els aspectes indicats queda sotmesa a la jurisdicció i competència de l'ordre jurisdiccional contenciós administratiu, que serà el competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts que es sotmeten, amb renúncia al seu propi fur, als jutjats i tribunals de Maó.

I en prova de conformitat amb tot el que precedeix, les parts s'afirmen i ratifiquen en el seu contingut, signant per duplicat aquest Conveni.

Maó, 18 de juliol de 2024

El president d'ADR Balears



El president de la Junta de Compensació

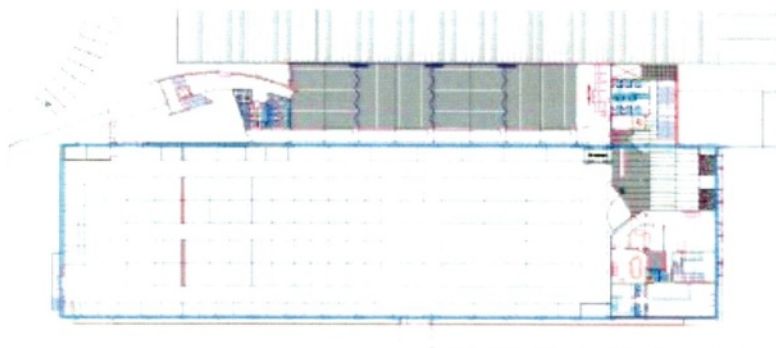




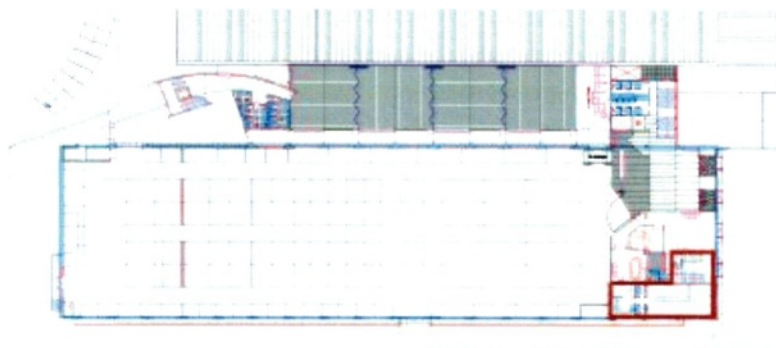
ANNEX 1

Plànols de les edificacions construïdes objecte de cessió damunt la ZONA ESPECIAL D'US PÚBLIC objecte del Conveni. Pavelló A; Pavelló B i Zones d'us múltiple i magatzem.

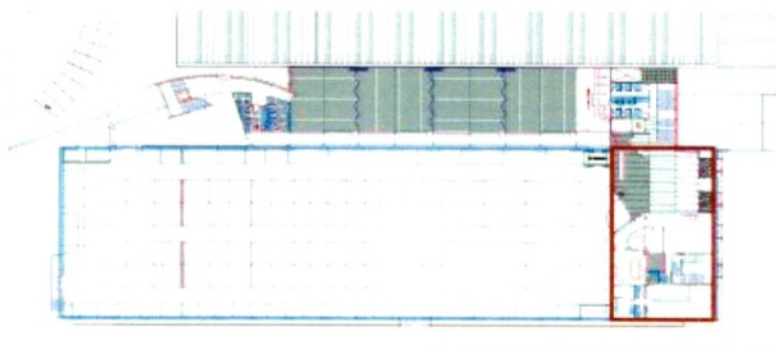
PABEL·LÓ A



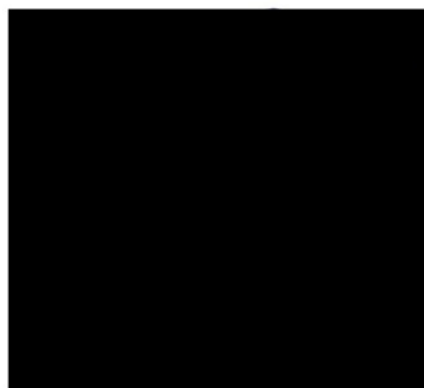
ZONA EXCLOSA PLANTA BAIXA



ZONA EXCLOSA PLANTA ALTA



Plaça de Son Castelló, 1
Polígon de Son Castelló, 07009 Palma
Tel. 971 17 61 61
www.adrbalears.es

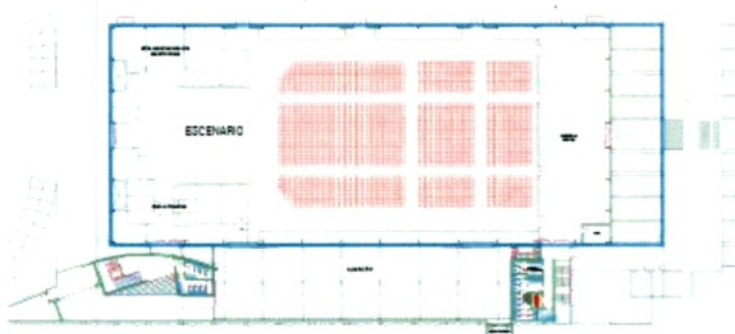




ANNEX 1

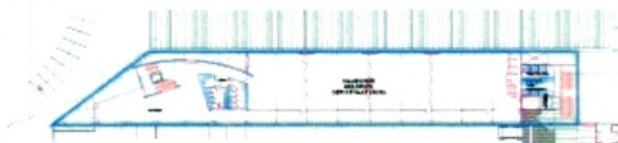
Plànols de les edificacions construïdes objecte de cessió damunt la ZONA ESPECIAL D'US PÚBLIC objecte del Conveni. Pavelló A; Pavelló B i Zones d'us múltiple i magatzem.

PABEL·LÓ B



USOS MÚLTIPLES I MAGATZEM

USOS MÚLTIPLES



ALMACÉN





Annex 2

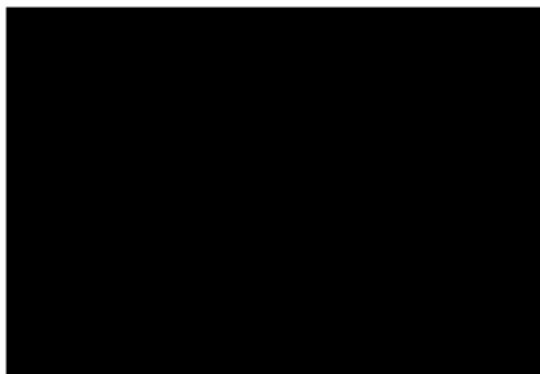
Imatges actuals de l'immoble. Exteriors



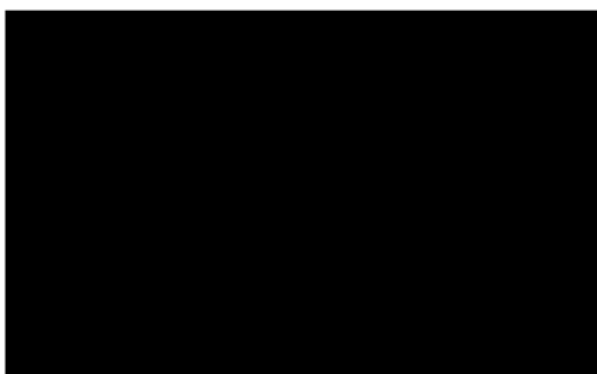
Plaça de Son Castelló, 1
Polígon de Son Castelló, 07009 Palma
Tel. 971 17 61 61
www.adrbalears.es



Imatges actuals de l'immoble. Interiors



Plaça de Son Castelló, 1
Polígon de Son Castelló, 07009 Palma
Tel. 971 17 61 61
www.adrbalears.es



Plaça de Son Castelló, 1
Polígon de Son Castelló, 07009 Palma
Tel. 971 17 61 61
www.adrbalears.es