

# Ajuntament de Palma

En Palma de Mallorca a treinta de abril de 1999

## REUNIDOS

**DON JUAN FAGEDA AUBERT**, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, asistido del Sr. Secretario de la Corporación, D. AGUSTIN F. ESTELA RIPOLL al solo efecto de lo dispuesto en el apartado c) del artículo 3º del Real Decreto núm. 1147/87 de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los Funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional.

**DON MATEO SASTRE JUAN**, mayor de edad, con D.N.I. núm. 42.956.692-Y, obrando en nombre y representación de **PROMOCIONES SON DAMETO, S.A.**, domiciliada en esta Ciudad, calle Murillo, 1, 2º, con C.I.F. núm. A-07/461.411, según poder que exhibe y cuya fotocopia queda unida a este contrato. (Anexo núm. 1). Manifiesta que dicho poder no le ha sido revocado ni modificado.

Y reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para este otorgamiento,

## EXPONEN

I.- Que el Exmo. Ayuntamiento de Palma es propietario de la siguiente parcela de terreno:

URBANA, solar consistente en la parcela 6a de la Urbanización Son Xigala I, tiene una superficie de 4.806 m<sup>2</sup>.

Le pertenece en virtud de proyecto de compensación del sector Son Xigala I.

II.- PROMOCIONES SON DAMETO, S.A. ha adquirido las siguientes fincas:

A) URBANA, formada por las siguientes fincas registrales:

1.- Procedente del predio Son Arissó, es una franja de la íntegra finca de la que procede, secano, que tiene la figura de un ángulo recto y circunda una porción que de la propia finca fue vendida a Don Onofre y Don José Fuster Fuster por sus batientes Norte y Este en una extensión de veinte metros de latitud en cada uno de dichos dos lados, que tenían ciento veinte metros cada uno de ellos, en junto la superficie es de cincuenta y dos áreas, y sus confrontantes son: por Norte y Este, con remanente de la finca matriz de que se separa; por Sur tendrá la parcela que fue vendida a Don Onofre y Don José Fuster Fuster y el camino de Son Erissó, por el que tendrá acceso o paso esta porción; y por Oeste la delimitaría el mismo lote que adquirieron Don Onofre y -don José Fuster Fuster y el Predio Son Moix.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma núm. 2, tomo 2530, libro 504 de Palma VI, folio 158, finca 28.406.

*Fuster*  
*Quot*

2.- Porción de terreno procedente del término de Son Arissó, de forma trapezoidal, que mide veintiséis áreas, nueve centiáreas y linda: Norte y Este, con terreno de que se segrega; por Sur, con finca de la Entidad Radio Mallorca, S. A. Y por Oeste, con el predio Son Moix.

Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Palma, tomo, 2.112, libro 360 de Palma VI, folio 102, finca 20.312.

B) 1.- URBANA, resto de solar procedente del predio Son Dameto, urbanización Ses Cases Noves, destinado a equipamientos. Limita: por frente e izquierda con calle Martí Boneo; por fondo, remanente de la propia manzana y por la derecha con calle José Socias Gradolí, mediante franja de la misma manzana perteneciente al Sr. Crespí, tiene una superficie aproximada de mil setecientos sesenta y cinco metros cuadrados.

2.- URBANA, resto de la finca catastral 0083159-01 de una superficie de mil trescientos cincuenta metros cuadrados.

Las anteriores fincas forman una unidad física de 3.115 m<sup>2</sup>., destinados según el Plan General a equipamientos.

Inscrita al tomo 3792, libro 595 de Palma VI, folio 209, finca 39598.

C) URBANA: Porción de tierra con un cuerpo de edificación procedente de Son Moix Negre, en el término de esta Ciudad, tiene una superficie de diecisiete mil quinientos tres metros cuadrados y ochenta decímetros cuadrados y linda al norte con propiedad del Ayuntamiento de Palma, al sur con parcela segregada de esta finca, al este con el predio Son Erissó y al oeste con terrenos segregados de Son Moix.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma núm. 2, libro 356, tomo 2105, folio 206, finca 20.049.

D) URBANA, procedente del predio llamado Son Arisó en el término de esta Ciudad, con casa rústica, huerto cercado de pared, aljibe o depósito de agua. Mide veintiocho mil cincuenta y cinco metros cuadrados. Linda, por el norte con predio Ses Cases Noves y Son Tugorettes, sur con Via de cintura, este con Son Tugorettes y oeste con los predios Son Moix y Son Alegre.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma núm. 2, libro 64, tomo 1360, folio 169, finca 2893.

III.- La finca descrita en el apartado A) del exponente anterior tiene parte integrante en la UA 28.01 del Plan General de Palma aprobado definitivamente por el Consell Insular de Mallorca el 23 de Diciembre de 1998, y parte integrante del sistema General SGEC/DP-P, sujeta a expropiación. La parte sujeta a expropiación que se refleja en el plano adjunto tiene una superficie de 3.849 m<sup>2</sup>. (color verde).

IV.- Las fincas descritas en los apartados C) y D) del exponente anterior tienen asimismo parte en la UA antes referida y parte destinada a ser cedida al Ayuntamiento de Palma, en virtud de convenio suscrito por los anteriores propietarios. La parte de cesión se refleja asimismo en el plano adjunto.



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

*rosa*

# Ajuntament de Palma

V.- Por los Servicios Técnicos municipales se han valorado las fincas anteriormente descritas en los siguientes valores:

Finca de titularidad municipal descrita en el exponente I: 118.163.368.- pesetas.

Parte a expropiar de la finca descrita en el exponente II, apartado A): 26.750.770.- Pesetas.

Finca descrita en el exponente II apartado B): 87.839.513.- Pesetas.

Por tanto de la permuta va a resultar una deferencia a favor del Ayuntamiento de 3.573.095.- Pesetas.

VI.- Que estando el Ayuntamiento de Palma interesado en la pronta adquisición y ocupación de los terrenos destinados a equipamiento y espacio libre señaladas en los exponentes anteriores y siendo el descrito en el exponente I bien patrimonial del Ayuntamiento.

## CONVIENEN

**PRIMERO.- PROMOCIONES SON DAMETO, S. A.,** cede al Ayuntamiento, por subrogación en el convenio suscrito con los anteriores propietarios de las fincas, los terrenos destinados a sistemas generales, señalados en el plano que se adjunta. (Color rojo) VERDE

**SEGUNDO.-** Por el Ayuntamiento se iniciará dentro de los quince días siguientes a la firma de este convenio, expediente de permuta de los terrenos descritos en el exponente I de este convenio, con los terrenos calificados de sistema General y espacio libre público, de acuerdo con lo establecido en el exponente II. La diferencia de precio que pueda resultar de dicha permuta será satisfecha por PROMOCIONES SON DAMETO, S.A., en el momento de formalizarse la permuta.

**TERCERO.- PROMOCIONES SON DAMETO, S.A.,** autoriza a partir de la firma del presente convenio a la ocupación de los terrenos que son objeto de cesión gratuita, según lo especificado en el acuerdo PRIMERO de este convenio.

**CUARTO.-** Asimismo PROMOCIONES SON DAMETO, S.A. se subroga en el compromiso de pago de CINCUENTA MILLONES DE PESETAS acordada por los anteriores propietarios de las fincas de Son Moix, cuyo pago hará efectivo dentro del plazo de diez días hábiles a contar desde la aprobación por el Pleno Municipal de este convenio.

Así lo acuerdan y convienen firmando en prueba de conformidad, por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba indicados.

*Luctaf*

*[Firma manuscrita]*

## DILIGENCIA:

Por enfermedad del Alcalde de esta Corporación firma el presente Convenio el Teniente de Alcalde de Urbani-  
nismo, Carlos Ripoll Martínez de -  
Bedoya.

*[Firma manuscrita]*

27  
Ajuntament de Palma  
Execució de Plans i Convertiments  
Palma, 25 MARÇ 1999  
L'Ajuntament Pla, a la sessió ordinària d'avaluació,  
va acordar L'APROVACIÓ DEFINITIVA.

**VIABILIDAD PERMUTA SON XIGALA**

VALOR URBANISTICO SOLAR SON XIGALA I  
VALOR PARCELA SON DAMETO  
VALOR PARCELA SON MOIX

87.839.513 PTS  
28.750.770 PTS

118.163.378 PTS

DIFERENCIA A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO

\*\*\*\*\*  
114.590.283 PTS      118.163.378 PTS      3.573.095 PTS  
\*\*\*\*\*

VIABILIDAD DE LA PERMUTA:

$118.163.378 / 114.590.283 = 3'20 \% < 40\%$

Palma de Mallorca, Febrero de 1999  
EL ARQUITECTO TECNICO JEFE  
DE LA SECCION DE VALORACIONES

Fdº JORGE REYES REUS

*leotw*

*[Signature]*

### VALORACION PARCELA SON MOIX (METODO RESIDUAL)

FINCA  
PARCELA CATASTRAL  
TITULAR CATASTRAL  
TITULAR REGISTRAL  
POLIGONO FISCAL

PORCION TERRENO MANZANA SON MOIX

Ajuntament de Pa  
Execució de Plans i Com  
Palma, 25 MARÇ 1999  
L'Ajuntament Plé, a la sessió ordinària  
va acordar L'APROVACIO DEFIN

El Secretari,

#### 1 PARAMETROS DE CALCULO

CL Clasificación del Suelo = URBANO  
Zn Calificación: Equipamiento  
SP Superficie Parcela  
CAp Coeficiente Edificabilidad (medio del poligono)  
Ap Aprovechamiento  
VBR Valor Basico Repercusión actualizado en 1999  
(14.500\*1'021\*1'018)

3.849 m2  
0,90 m2/m2  
3.464,10 m2/t  
15.070 Pts/m2

#### 2 VALOR EDIFICACIONES

0

#### 3 COSTES URBANIZACION

CUU Coste unitario urbanización = 2.600 \* 1'17 = 3.042  
CI Costes indirectos = 1'17

3.042 Pts/m2

#### 4 CALCULO VALOR DEL SUELO

VRS VRS = Valor repercusión del suelo = (VBR/1'40) - CUU  
VS VS = Valor Suelo = Ap \* VRS

7.722 Pts/m2  
26.750.770 Pts

Palma de Mallorca, Febrero de 1999  
EL ARQUITECTO TECNICO JEFE  
DE LA SECCION DE VALORACIONES

Fdº JORGE REINES REUS

# VALORACION PARCELA SON DAMETO

Ajuntament de Palma  
Secció de Plans i Convencions  
Palma, 25 MARÇ 1999

FINCA : PORCION TERRENO MANZANA SON DAMETO  
PARCELA CATASTRAL: PARTE DE LAS FINCAS 083159-01 Y 083159-03  
TITULAR CATASTRAL: D. JULIAN PIZA ARNAU E INVERSIONES DEL ESTE S.L.  
TITULAR REGISTRAL:  
POLIGONO FISCAL : 124

L'Ajuntament Pla, a la sessió ordinària d'è  
va acordar L'APROVACIÓ DEFINITIVA  
El Secretari,

## 1 VALOR DEL SUELO

CL	Clasificación del Suelo = URBANO	
Zn	Calificación: Equipamiento	
SP	Superficie Parcela	3.115 m2
SPc	( Coef. de copropiedad = 100%)	1,00 m2
CAP	Coefficiente Edificabilidad	1,24 m2/m2
Ap	Aprovechamiento	3.862,60 m2/t
VBR	Valor Basico Repércusión.- Uso Comercial	19.890 Pts/m2
A	Coef. A - Fachada	1,10
AC	Coef. actualización 1999 = 1,0394	1,0394
VS	Valor del Suelo = AP*(VBR*A*AC)	87.839.513 Pts

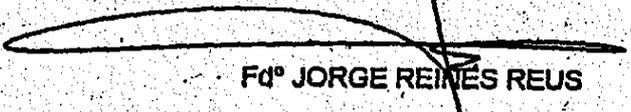
## 2 VALOR EDIFICACIONES

0

## VALOR URBANISTICO

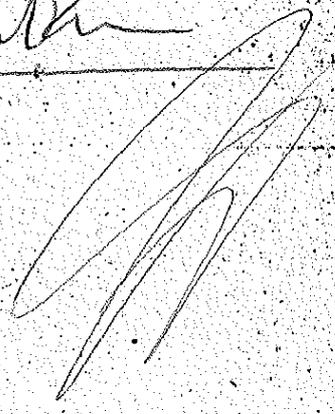
87.839.513 Pts

Palma de Mallorca, Enero de 1999  
EL ARQUITECTO TECNICO JEFE  
DE LA SECCION DE VALORACIONES

  
Fº JORGE REINES REUS

*Quoted*

*Andrés*



27-1

Ajuntament de Palma

Execució de Plans i Convenis

Palma, 25 MARÇ 1999

L'Ajuntament Ple, a la sessió ordinària d'avui  
va acordar L'APROVACIÓ DEFINITIVA.

El Secretari,

### VALORACION SOLAR SON XIGALA I

SON XIGALA I

AYUNTAMIENTO DE PALMA

SITUACION:  
REF. CATASTRAL:  
TITULAR:

### VALOR URBANISTICO DEL SOLAR

CL  
SP  
EPR  
VP  
AP  
VRR  
VS

Clasificación del Suelo = URBANO

Superficie Parcela

Edificabilidad Potencial Residencial

Valor Ponencia =  $14.820 * 1.0394 = 15.403.90$  Pts/m<sup>2</sup>

Actualización Ponencia 1999 = 1.0394

Valor repercusión Residencial

Valor Suelo = (EPR\*VRR)

=	4.896,00	m <sup>2</sup>
=	7.671,00	m <sup>2</sup> /t
=	14.820,00	
=	1,0394	
=	15.403,91	Pts/m <sup>2</sup>
=	118.183.378	Pts.

Palma de Mallorca Febrero de 1999  
EL ARQUITECTO TÉCNICO JEFE  
DE LA SECCION DE VALORACIONES

Fd<sup>o</sup> JORGE REYES REUS

*Luotw*

*Am...*

*[Large signature]*

**AJUNTAMENT DE PALMA**  
**GERÈNCIA D'URBANISME**  
**ASSESSORIA JURÍDICA**

**Ajuntament de Palma**  
**Execució de Plans i Convenis**  
**Palma, 25 MARÇ 1999**  
**L'Ajuntament Ple, a la sessió ordinària d'avui**  
**va acordar L'APROVACIÓ DEFINITIVA.**  
**El Secretari,**

Vist l'esborrany de conveni a subscriure entre l'Ajuntament de Palma i PROMOCIONES SON DAMETO, S. A., per a la permuta de terrenys destinats a equipaments públics per terrenys edificables a Son Xigala, no s'observa cap clàusula o disposició contrari a Dret o que sigui lesiva pels interessos municipals.

Palma de Mallorca a 15 de Febrer de 1999  
EL LLETRAT ASSESSOR

Sgt.: Josep Grimalt Llull

*Luotw*

*[Handwritten signature]*

**SR. GERENT D'URBANISME.**

(E2)

(D7)

19

27

Ayuntamiento de Palma  
 Dirección de Planis i Convencions  
 25 MARÇ 1999  
 Aprobación Pl. en la sessió ordinària d'abril  
 de 1999  
 APROVACIÓ DEFINITIVA  
 El Secretari

C/ JOSE "SOCIAS GRADOLI"  
 911/115

C/ ANTONIO RIERA "XAMENA"

(D7)

AMBITO SUSPENSIÓN  
 DE LICENCIAS  
 Febrero de 1.997

*Luotol Palma*

(D7)

