

En Palma de Mallorca, a 22 de Septiembre de dos mil

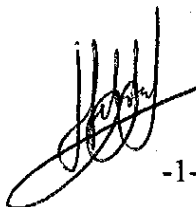
REUNIDOS

De una parte, D. **JUAN FAGEDA AUBERT**, Alcalde presidente del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, asistido por el Secretario de este Ayuntamiento, D. **AGUSTÍN F. ESTELA RIPOLL**.

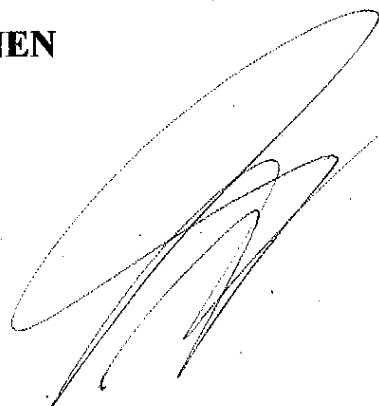
Y de otra, D. **JUAN GELABERT FULLANA**, con D.N.I. nº 41.354.377-D, en nombre de las entidades mercantiles **INVERSIONES TALAYOT, S.L.**, domiciliada en Palma, Avda. Jaime III, 12, entlo. y con CIF B-07406937; y **GALATZÓ OBRAS Y PROMOCIONES, S.L.**, con domicilio en Palma, Avda. Jaime III, 12, entlo. y C.I.F. B-07659451. Interviene en calidad de Administrador de las mismas, adjuntando copia de los poderes correspondientes.

Ambas partes en el concepto en que intervienen, con plena capacidad jurídica y de obrar, según expresamente manifiestan,

EXPONEN



-1-



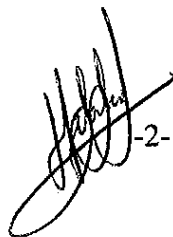
I.- Que la entidad INVERSIONES TALAYOT, S.L. es propietaria de los terrenos que a continuación se describen:

Porción de terreno procedente del predio Son Serra Parera, en término de esta Ciudad, pago La Real, con casa rústica y urbana, alberca y otras dependencias. Mide una superficie de cinco hectáreas, noventa áreas, noventa y nueve centiáreas, si bien según reciente medición tiene sesenta y dos mil trescientos cincuenta y seis metros cuadrados. Linda: Norte, propiedad de D. Juan Aguiló; Este, parcelas propiedad de Dña. Adela Marqués Marcel y D. Santiago Marqués de Oleza; Sur, Camí dels Reis; y Oeste, la carretera de Establiments.

Le pertenecen por compra a Dña. María Catalina Marqués Marcel y a D. Antonio Marqués de Oleza en escrituras otorgadas los días 7 de Octubre de 1.996 y 2 de Febrero de 1.998 ante el Notario D. Rafael Gil Mendoza.

Inscritos en el Registro de la Propiedad de Palma Número Dos, al folio 199 del tomo 2.190 del archivo. Libro 407 de Palma VI, finca 24.002, inscripción 6ª.

Dichos terrenos con una superficie total de 62.356 metros cuadrados, se incluyen en el perímetro de los terrenos del SUNP 41-01 de Son Serra Parera, con una superficie total según el PGOU de 89.788 metros cuadrados.



-2-

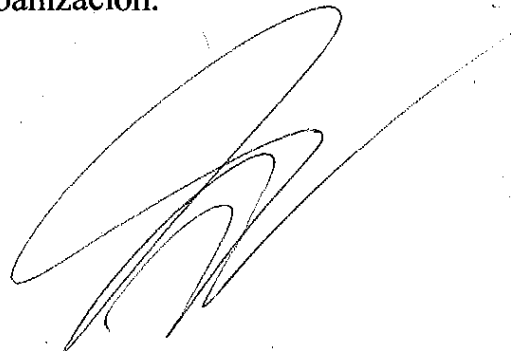


II.- Que el PGOU aprobado definitivamente por el Consell Insular de Mallorca el día 23 de Diciembre de 1.998, ha clasificado los mencionados terrenos como Suelo Urbanizable no Programado.

III.- Que GALATZÓ OBRAS Y PROMOCIONES, S.L. está interesada, sola o en colaboración con INVERSIONES TALAYOT, S.L. en urbanizar dichos terrenos.

IV.- Que la disposición transitoria cuarta de la Ley 6/99 de 3 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación Territorial, fija los límites de crecimiento de este suelo urbanizable, que incluye el urbanizable programado y el no programado en la terminología del PGOU, o apto para la urbanización destinado a los usos residenciales, turísticos o mixtos; debiendo el Ayuntamiento decidir, de entre aquellas clases de suelo, cuales deben formar parte de las previsiones sin sobrepasar aquellos límites.

V.- Que la disposición transitoria séptima de la Ley 6/99 de 3 de abril, antes mencionada, otorga a los Ayuntamientos un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de las mismas, para que se notifique al Govern Balear y a la CIUM los terrenos que consideren que son prioritarios a los efectos de su ordenación y posterior urbanización.



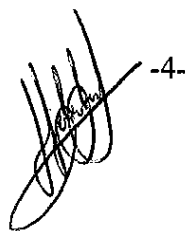
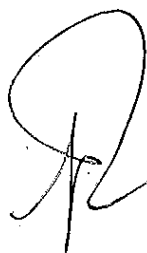
VI.- Que tanto la entidad INVERSIONES TALAYOT, S.L. como el Excmo. Ayuntamiento de Palma están interesados en que se lleve a cabo la ordenación de sus terrenos, por medio de la redacción de los instrumentos previstos en la Ley del Suelo, en el más breve plazo posible.

En base a ello,

PACTAN

I.- El Ayuntamiento incluirá en la relación de prioridades que remitirá al Consell de Govern de la CAIB y a la CIUM, a los efectos de que mantengan la clasificación de urbanizables, los terrenos que el PGOU clasifica como suelo urbanizable no programado, bajo la denominación de Son Serra Parera (SUNP 41-01).

II.- La inclusión en la mencionada relación de prioridades supondrá, para los propietarios incluidos en el ámbito de la actuación urbanística definida y en la forma que de mutuo acuerdo se convenga, la inmediata asunción de contribuir, como mejora, a la consecución de los objetivos del planeamiento general, sobre obtención de sistemas generales de espacios libres o equipamientos comunitarios, etc., aunque tales obligaciones hubieran de cumplirse fuera del ámbito territorial concreto a que afecte la unidad que se programe. Todo ello con independencia de las cesiones que obligatoriamente les correspondan, por aplicación de los preceptos de la



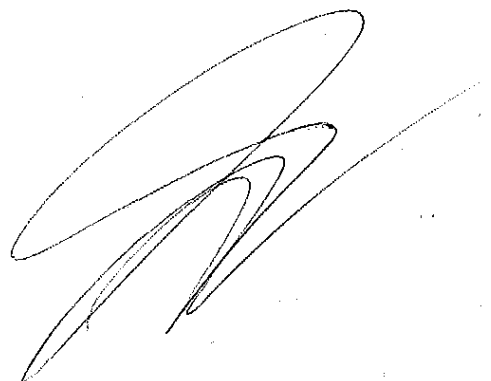
Ley del Suelo Texto Refundido, a los suelos clasificados como urbanizables.

La contribución como mejora en la consecución de los objetivos expuestos en el párrafo anterior, deberá incluirse obligatoriamente en el Programa de Actuación Urbanística como carga urbanística para todo el sector.

III.- La entidad INVERSIONES TALAYOT, S.L. cumplimentará la obligación de mejora asumida en el párrafo anterior mediante el pago de 179.576.000 pesetas, equivalente a 2.000 ptas/m². de la superficie total establecida en el PGOU del SUNP 41-01 de Son Serra Parera. Cantidad que no podrá ser incrementada en ningún concepto, y que será hecha efectiva:

- 30.000.000. ptas en este acto, mediante cheque conformado.
- 149.576.000 ptas mediante pagaré de vencimiento el día 20 de diciembre de 2.000, avalado por entidad bancaria, que se entrega también en este acto.

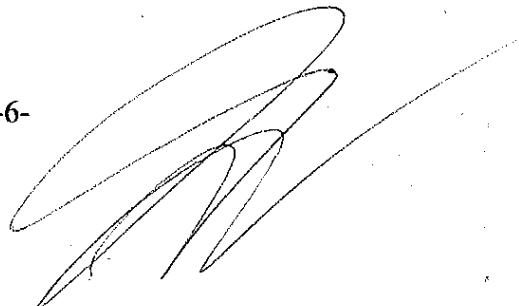
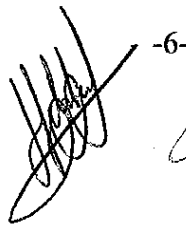
Se acompaña plano definidor de la superficie del sector que, firmado por ambas partes convinientes, forma parte integrante del presente pacto.



IV.- Cumplidas las previsiones anteriormente establecidas, la entidad o entidades, que procedan a la urbanización de los terrenos deberá presentar, en el plazo de seis meses a contar de la fecha en que se comunique a INVERSIONES TALAYOT, S.L. el acuerdo que mantiene la clasificación de sus terrenos como urbanizables, el Programa de Actuación Urbanística con las formalidades previstas en el art. 222 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística; cuyo contenido deberá incluir las determinaciones que se establecen en el art. 219 del mismo texto legal, además de aquellas obligaciones de planeamiento y ejecución que se impongan por la Corporación en desarrollo de los apartados 2 y 3 del art. citado.

V.- El Ayuntamiento, una vez presentado el mencionado programa de actuación urbanística se compromete a tramitarlo, en el ámbito de sus competencias, con la máxima diligencia, así como facilitar los trámites para la tramitación conjunta de aquél con los instrumentos de planeamiento y de ejecución, en su caso, que sean adecuados para su desarrollo.

VI.- El Ayuntamiento no exigirá de los promotores de la actuación urbanística otros deberes que los que les comportara la transformación del suelo clasificado como urbanizable previstos en el art. 18 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1.998.

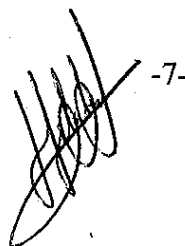


VII.- En el supuesto que, por causas ajenas a la voluntad municipal y del promotor, no se pudiera alcanzar el objetivo de la ordenación y urbanización de los terrenos descritos en el presente convenio, INVERSIONES TALAYOT, S.L. no podrá exigir del Ayuntamiento indemnización alguna por daños y perjuicios.

VIII.- En el supuesto anterior, el Ayuntamiento se compromete a la devolución, sin intereses, de las cantidades abonadas por el promotor como mejora y a las que se ha hecho mención en el pacto III del presente convenio. La devolución de la cantidad, será hecha efectiva de forma inmediata, tan pronto como se produzca la resolución que imposibilite la ordenación y/o urbanización de los terrenos. Y, de no ser ello posible, y a más tardar, mediante la inclusión de partida presupuestaria correspondiente en el presupuesto del ejercicio siguiente a aquél en el que se produzca la resolución citada.

Se perderá el derecho a la devolución previsto en el párrafo anterior en el caso que la tramitación del expediente de ordenación y/o ejecución estuviera paralizado más de seis meses por causa imputable al promotor.

IX.- Las partes haciendo expresa renuncia de su fuero propio, acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la

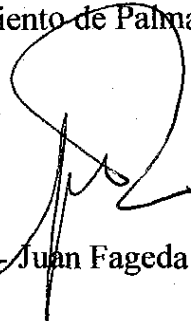


interpretación y cumplimiento de este convenio a la Jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Palma de Mallorca.

Y, en prueba de conformidad, firman el convenio por duplicado en el lugar y fecha indicados.

El Alcalde-Presidente

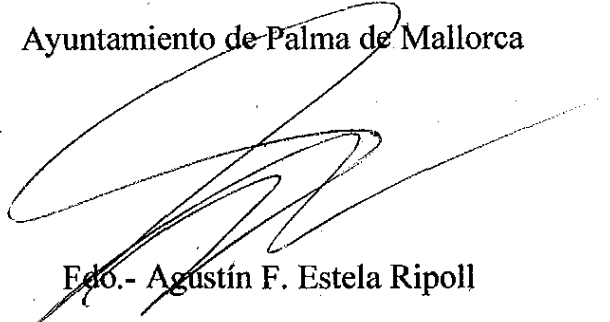
Ayuntamiento de Palma de Mallorca



Fdo.- Juan Fageda Aubert

El Secretario

Ayuntamiento de Palma de Mallorca

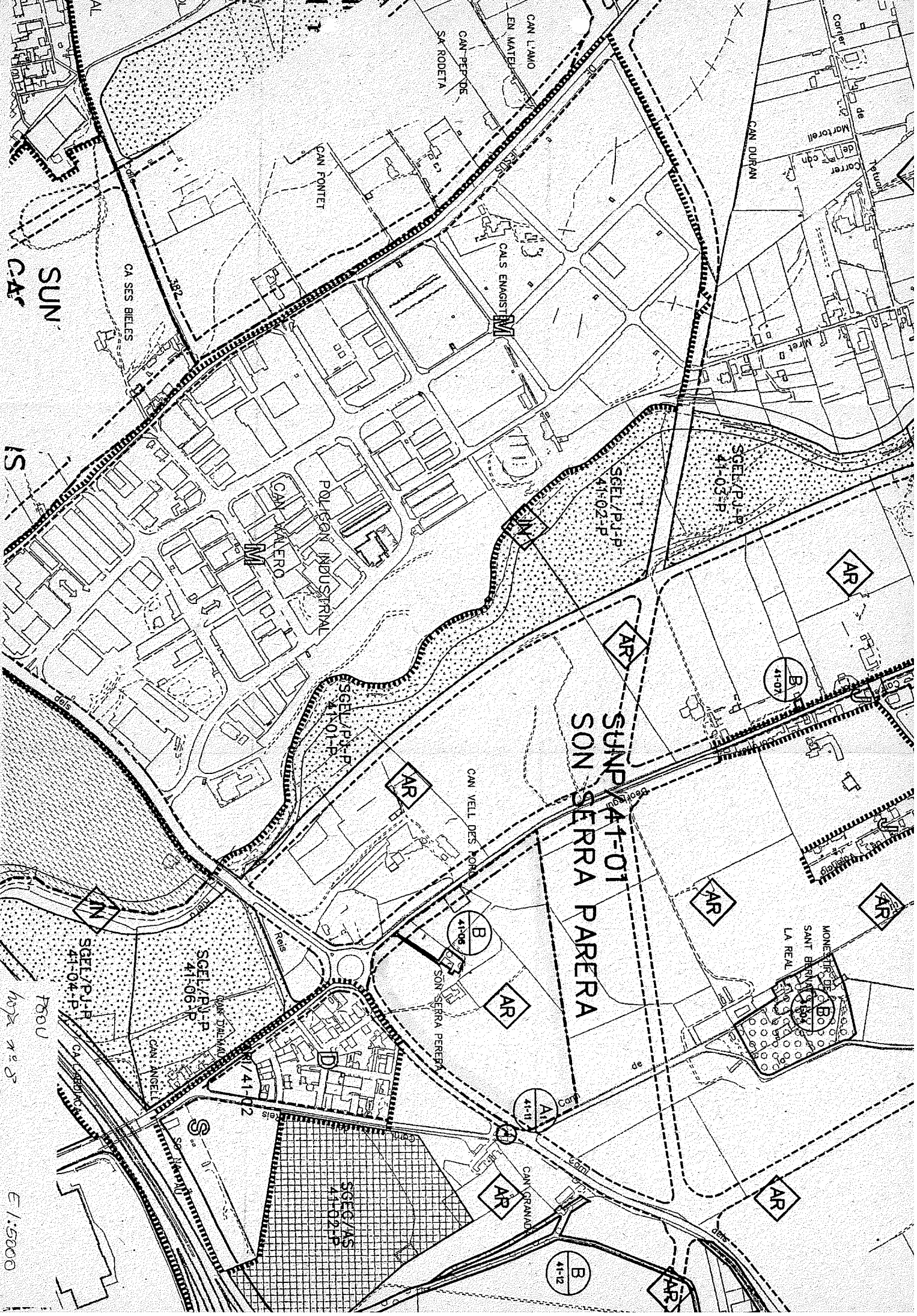


Fdo.- Agustín F. Estela Ripoll

Representante de INVERSIONES TALAYOT, S.L.



Fdo.- Juan Gelabert Fullana



SUN CA

IS

SUNP 41-01
SON SERRA PARERA

7600
hoja nº 8

E 1:5000