

En Palma, a 9 de Noviembre de dos mil

REUNIDOS

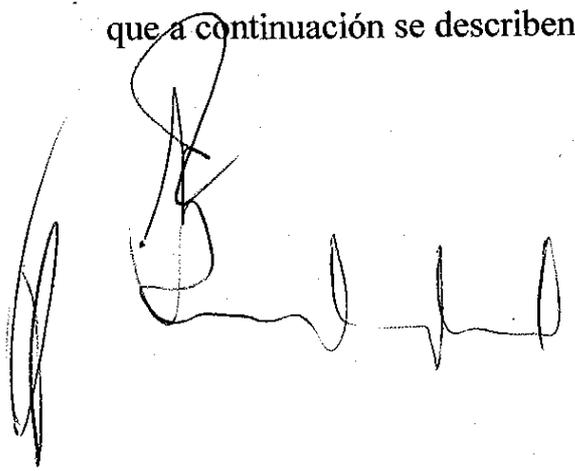
De una parte, D. **JUAN FAGEDA AUBERT**, Alcalde presidente del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, asistido por el Secretario de este Ayuntamiento, **D. AGUSTÍN F. ESTELA RIPOLL**.

Y de la otra, **Dª. KERSTIN ENGLUND SUNDVALL**, con D.N.I. nº 43.043.909-F, con domicilio en Palma de Mallorca, Avda. Alejandro Rosselló nº 29-Entlo., actuando en calidad de Administradora Única de la entidad **RUSTIC HOTELS, S.L.** domiciliada en Barcelona, Rambla Catalunya nº 91-93, 8º, 2ª y con NIF B-60102779.

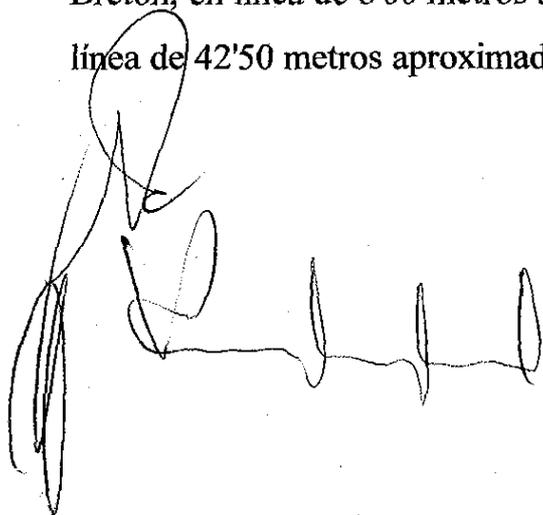
Ambas partes en el concepto en que intervienen, con plena capacidad jurídica y de obrar, según expresamente manifiestan,

EXPONEN

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



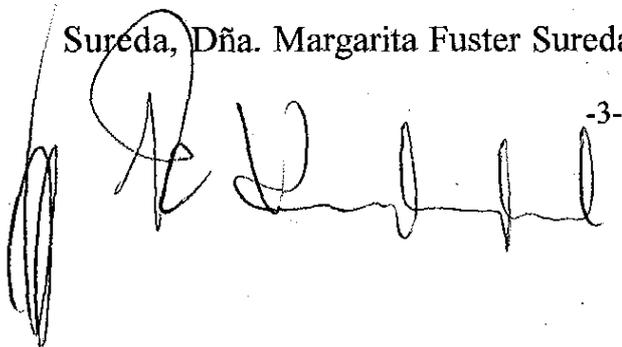
1) Parcela de terreno identificada con el número 4 en el plano levantado al efecto, procedente de la finca SON AMETLER, en término de Palma de Mallorca. Mide veintiún mil quinientos ochenta metros cuadrados y linda: al Norte, con la parcela 1 en línea de 9'00 metros aproximadamente y la parcela 3, en línea de 36'00 metros aproximadamente; por el Sur, con parcela segregada, en línea de 16'00 metros aproximadamente y con distinta propiedad, en línea de 45'00 metros aproximadamente coincidente con el límite del suelo urbano; por el Este, con camino medianero, casa y terrenos de D. Nicolás Sastre, en línea quebrada de 50'00 metros aproximadamente; 110 metros aproximadamente; 92'00 metros aproximadamente; 238 metros aproximadamente; y por el Oeste, con distinta propiedad en línea de 82'00 metros aproximadamente; la Calle Mestre Perosi, en línea de 10'00 metros aproximadamente; distinta propiedad en línea de 67'00 metros aproximadamente; el carrer Mestre Falla, en línea de 8'00 metros aproximadamente; con parcelas segregadas con anterioridad, en línea quebrada de 17'00 metros aproximadamente; 69'00 metros aproximadamente y 17'00 metros aproximadamente, con distinta propiedad en línea de 30'00 metros aproximadamente; con parcela segregada con anterioridad, en línea quebrada de 17'00 metros aproximadamente, 30'00 metros aproximadamente; el carrer Mestre Bretón, en línea de 8'00 metros aproximadamente; y distinta propiedad en línea de 42'50 metros aproximadamente.



Título e Inscripción: Le pertenece por compra a D. Antonio Miguel Valentí, Dña. Graciela Valentí Smith y D. Fernando Miguel Valentí, según resulta de la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Palma D. Gonzalo López-Fando Raynaud, el 20 de Septiembre de 1.999. Inscrita en el Tomo 5.578, Libro 1.542, Folio 65, Finca Registral nº 87.035, Inscripción 2ª del Registro de la Propiedad nº Uno de Palma de Mallorca.

2) Rústica: Parcela nº 4, corresponde al SUNP 59-01, trozo de terreno de cuatro hectáreas, once áreas y setenta y una centiáreas, (41.171 m2.) que tiene como lindes por el Norte, con la parcela 1, en línea quebrada de 134,00 metros aproximadamente, 23'50 metros aproximados y 12'50 metros aproximadamente; y la parcela 3, en línea de 61'50 metros aproximadamente. (Todos estos lindes coinciden con los límites de la UE 59-01); por el Sur, con el predio Son Gibert, mediante franja de desagüe y los terrenos de D. Baltasar Valentí; por el Este, con el Torrent Gros, en línea de 498'00 metros aproximadamente, y por el Oeste, con los terrenos de D. Antonio Miguel Valentí, Dña. Graciela Valentí Smith y D. Fernando Miguel Valentí, en línea quebrada de 99'00 metros aproximadamente; 110'00 metros aproximadamente; 32'00 metros aproximadamente y 178'00 metros aproximadamente.

Título e Inscripción: Le pertenece por compra a D. Gabriel Fausto Fuster Sureda, Dña. Margarita Fuster Sureda y D. Juan Antonio Fuster Sureda,



-3-

según resulta de la escritura otorgada ante el Notario de Artá, Dña. M^a Jesús Ortuño Rodríguez el 2 de Agosto de 1.999. Inscrita en el Tomo 1.582, Libro 5.619, Folio 81, Finca Registral n^o 88.772, Inscripción 1^a del Registro de la Propiedad n^o Uno de Palma de Mallorca.

Dichos terrenos con una superficie total de 62.751 metros cuadrados, se incluyen en el perímetro de los terrenos del SUNP 59-01 de "Son Ametler" con una superficie total según el PGOU de 72.561 metros cuadrados. Por lo que la entidad Rustic Hotels, S.L. es propietaria del 86,48 % de dicho sector.

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

III.- 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 suelo urbano, urbanizable, que incluye el urbanizable programado y el no programado en la terminología del PGOU, o apto para la urbanización destinados 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.

IV.- 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 comuniquen al Govern Balear y a la CIUM los terrenos que consideren que son prioritarios a los efectos de su ordenación y posterior urbanización.

V.- Que tanto la entidad RUSTIC HOTELS, S.L. como el 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

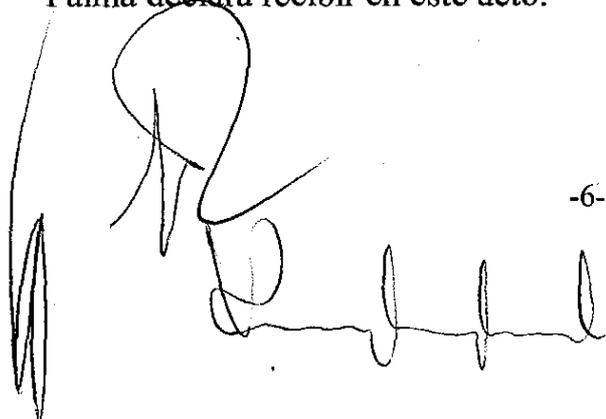
PRIMERO.- El Ayuntamiento incluirá en la relación de prioridades que remita al Consell de Govern de la CAIB y a la CIUM, a los efectos de que mantengan la clasificación de urbanizables, los terrenos que el PGOU clasifica como suelo urbanizable no programado, bajo la denominación de SON AMETLER.

SEGUNDO.- 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, en 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 en 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 inclusión 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.

TERCERO.- La entidad RUSTIC HOTELS, S.L. procede al cumplimiento de la obligación de mejora asumida en el párrafo anterior, mediante el pago en este acto de la cantidad de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTIDÓS MIL pesetas (145.122.000 Ptas.) equivalente a 2.000 ptas/m² de la superficie total establecida en el PGOU del SUNP 59-01 de Son Ametler. Cantidad que no podrá ser incrementada en ningún concepto, y que el Excmo. Ayuntamiento de Palma declara recibir en este acto.

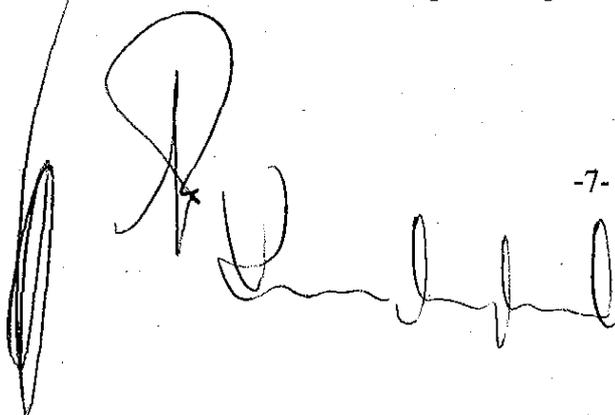


Se acompaña plano topográfico definidor de la superficie del sector que, firmado por ambas partes convinientes, forma parte integrante del presente pacto.

CUARTO.- Cumplidas las obligaciones establecidas, la entidad RUSTIC HOTELS, S.L. deberá presentar en el plazo de seis meses, el Programa de Actuación Urbanística con las formalidades previstas en el art. 222 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística y 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 artículo citado.

QUINTO.- 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.

SEXTO.- El Ayuntamiento no exigirá de los promotores de la actuación urbanística otros deberes que los que les comportara la transformación del



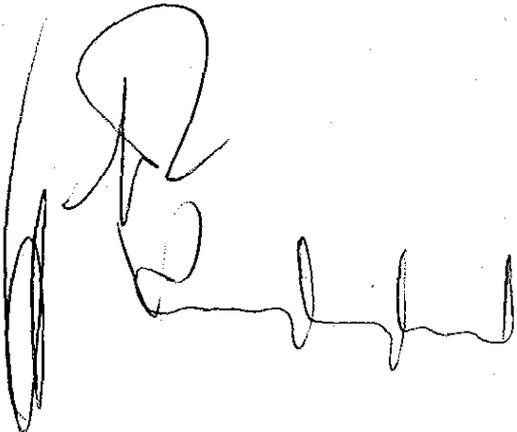
-7-

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.

SÉPTIMO.- 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, la entidad RUSTIC HOTELS, S.L. no podrá exigir del Ayuntamiento indemnización alguna por daños y perjuicios.

OCTAVO.- 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 apartado II del presente convenio. La devolución de la cantidad de 145.122.000 Ptas, será hecha efectiva mediante la inclusión de partida presupuestaria correspondiente en el presupuesto del o de los ejercicios siguientes a aquél en el que se produzca la resolución que imposibilite la ordenación o su ejecución.

Se perderá el derecho a la devolución prevista 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.

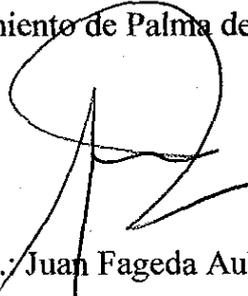


NOVENO.- Las partes, haciendo expresa renuncia de su fuero propio, acuerdan someter cuantas divergencias pudieran surgir por motivo de la interpretación y cumplimiento de este convenio, a la Jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Palma de Mallorca.

Ambas partes, en prueba de conformidad con cuanto antecede, firman el presente convenio por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha que lo encabeza.

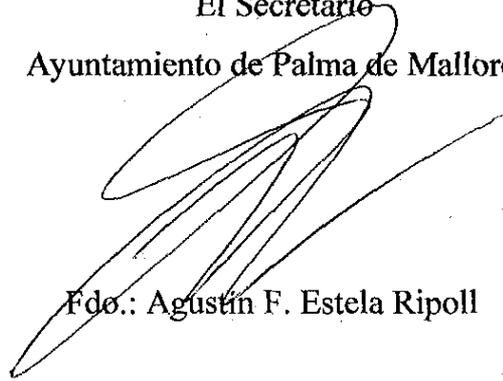
El Alcalde-Presidente

Ayuntamiento de Palma de Mallorca

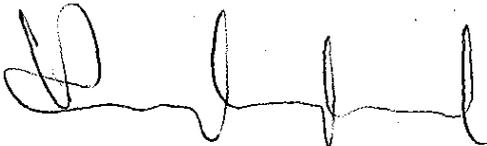

Fdo.: Juan Fageda Aubert

El Secretario

Ayuntamiento de Palma de Mallorca


Fdo.: Agustín F. Estela Ripoll

El representante de RUSTIC HOTELS, S.L.



Fdo.: Kerstin Englund Sunvall

