

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

REUNIDOS

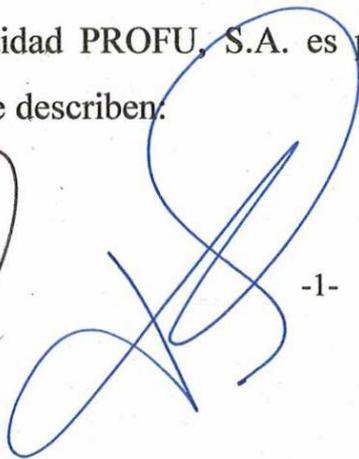
De una parte, D. **JUAN FAGEDA AUBERT**, Alcalde presidente del Ayuntamiento de Palma de Mallorca, asistido por el Secretario de este Ayuntamiento, D. **AGUSTIN F. ESTELA RIPOLL**.

Y de otra, D. **TOMÁS FUERTES FERNÁNDEZ**, con D.N.I. 23.146.307-G interviene en calidad de Apoderado de la Compañía Mercantil PROFU, S.A., con domicilio social en Alhama de Murcia, Avda. Antonio Fuertes, 1, código postal 30840 y con CIF A-3002857, 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

I.- Que la entidad PROFU, S.A. es propietaria de los terrenos que a continuación se describen.

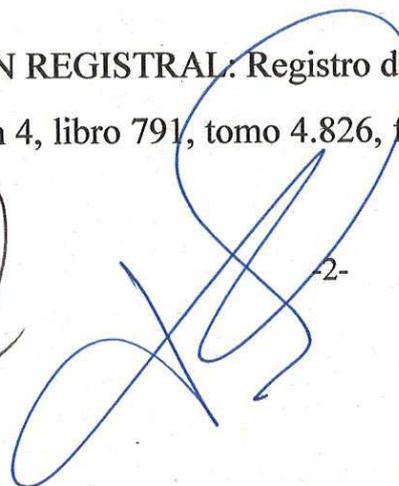
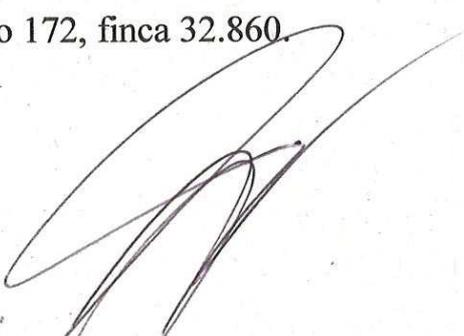


FINCA NÚMERO UNO: RÚSTICA: “Predio llamado Can Saul o Son Orpi, en término de esta ciudad, comprensivo de una casa y dos norias, de cabida dos hectáreas, diez y seis áreas, setenta y seis centiáreas: lindante al Norte, con los predios Son Fred y Son Bordoy; por Este, Son Antiquet; por Oeste, Es Murterar y por Sur, con porciones segregadas y vendidas a Don Gregorio Garcías, Doña Francisca Font y otros, situadas ya en la barriada del Molinar.”

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad número Uno de Palma, sección 4, libro 790, tomo 4.825, folio 62, finca 46.634.

FINCA NÚMERO DOS: RÚSTICA: “Terreno consistente en huerto regadío con casa rústica y urbana, noria y estanque, sita en el término de esta Ciudad, denominada SON BORDOY. Mide Trescientas noventa y dos áreas, ochenta centiáreas, pero hoy según reciente medición tiene una superficie de 41.255 m². y linda: por el Norte, con camino que conduce al Coll d'en Rebassa, y parcela segregada y vendida a Margarita Estela Massanet, actualmente del propio Don Bartolomé Serra Verd, por el Este, con remanente, y con el predio Son Ferrando; por Oeste, con el llamado Son Fred; y por el Sur, con los predios Son Vallespir y Cal Saul.”

INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Registro de la Propiedad número Uno de Palma, sección 4, libro 791, tomo 4.826, folio 172, finca 32.860.

-2-

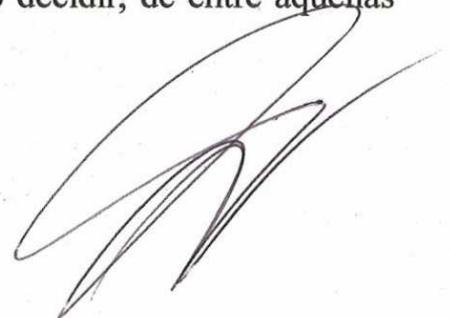
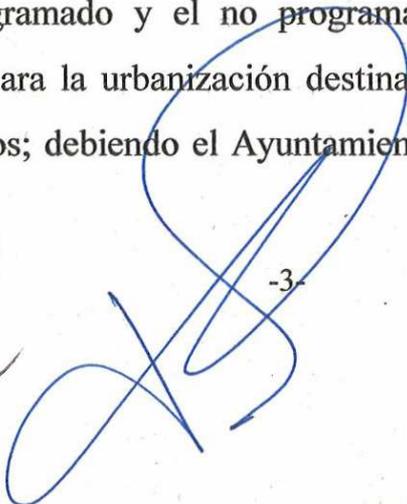
TITULO: El de compra a la Compañía Mercantil "CENTROS COMERCIALES CONTINENTE, S.A." en escritura otorgada ante el Notario de Madrid don José María de Prada Guaita el día 26 de Julio de 2.000.

Dichos terrenos con una superficie total de 62.931 metros cuadrados, se incluyen en el perímetro de los terrenos del SUNP contemplado en el Plan General con el número 76-01 "Son Bordoy" aprobado inicialmente el Programa de Actuación Urbanística y el Plan Parcial, con una superficie total según el PGOU de 111.821 metros cuadrados.

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

III.- Que PROFU, S.A. está interesada 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, cuáles deben formar parte de las previsiones sin sobrepasar aquellos límites.

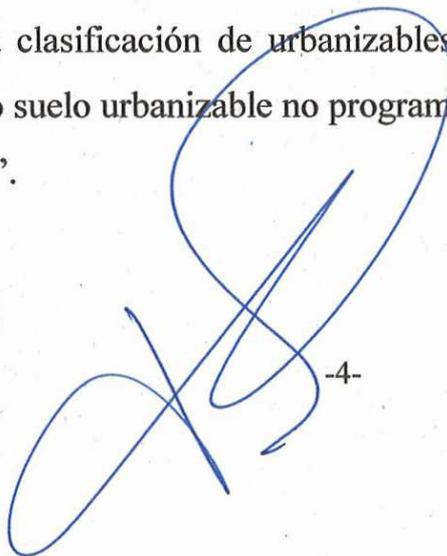
V.- Que la disposición transitoria séptima de la Ley 6/99 de 3 de abril, antes mencionada, otorga a los Ayuntamientos un plazo de seis meses desde la entrada en vigor de las mismas, para que se notifique al Govern Balear y a la CIUM los terrenos que consideren que son prioritarios a los efectos de su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

VI.- Que tanto la entidad PROFU, S.A. como el Excmo. Ayuntamiento de Palma están interesados en que se lleve a cabo la ordenación de los terrenos descritos en el Exponente I, 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 Bordoy".



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, a todos los efectos.

III.- La entidad PROFU, S.A. cumplimentará la obligación de mejora asumida en el párrafo anterior mediante el pago de CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTAS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTAS PESETAS (188.248.800'- pesetas), equivalente a 2.000 ptas/m². de la superficie total establecida en el PGOU, excluida en dicha superficie los terrenos de titularidad municipal que son 17.696'60 m². Cantidad que no podrá ser incrementada en ningún concepto, y que será

hecha efectiva en término máximo de siete meses desde la fecha de la firma de este convenio mediante la entrega de un cheque conformado (o bancario).

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

IV.- Cumplidas las previsiones anteriormente establecidas, la entidad PROFU, S.A. deberá presentar, en el plazo de siete meses, a contar de la fecha en que se comunique el acuerdo que mantiene la clasificación de sus terrenos como urbanizables, los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación con las formalidades previstas en el Reglamento de Gestión Urbanística; cuyo contenido deberá incluir las determinaciones que se establecen en el mismo texto legal, además de aquellas obligaciones de planeamiento y ejecución se impongan por la Corporación en desarrollo del Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial, el cual aprobará definitivamente la Corporación municipal en un plazo de tres meses, a contar desde la firma de este convenio.

V.- El Ayuntamiento, una vez presentados los mencionados Estatutos y Bases de actuación urbanística se compromete a tramitarlos, 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

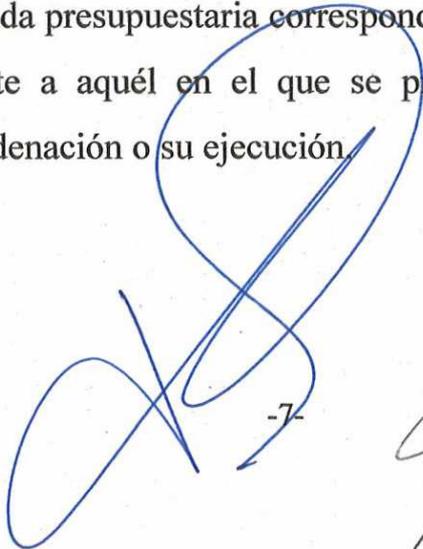


planeamiento y de ejecución, en su caso, que sean adecuados para su desarrollo.

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, la entidad PROFU, S.A., 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 mediante la inclusión de partida presupuestaria correspondiente en el presupuesto del ejercicio siguiente a aquél en el que se produzca la resolución que imposibilite la ordenación o su ejecución.



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.

X.- El presente convenio será ratificado por el Pleno del Ayuntamiento, en la próxima sesión que celebre dicho órgano de gobierno municipal.

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

El Alcalde-Presidente
Ayuntamiento de Palma de Mallorca

El Secretario
Ayuntamiento de Palma de Mallorca

Fdo.- Juan Fageda Aubert

Fdo.- Agustín F. Estela Ripoll

Representante de PROEU, S.A.

Fdo.- Tomás Fuertes Fernández.

Ref.: 2/C006-02.ACO

PROPUESTA AL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

SERVICIO DE EJECUCIÓN DE PLANES Y CONVENIOS

INFORME DE LA TAG ADSCRITA

Por acuerdo plenario de fecha 27 de Julio de 2.000 se aprobó borrador de convenio presentado por PROFU, S.A. relativo al SUNP 76-01 "Son Bordoy", por el que se aprobaba, entre otros, el pago de la cantidad de 199.688.000'- Ptas.

Que en fecha 22 de Septiembre de 2.000, se suscribió el indicado convenio con una serie de modificaciones, al haberse detectado una serie de errores: se excluye una finca de PROFU, S.A. que no forma parte del SUNP de referencia; se aportan nuevas superficies en cuanto a la totalidad del SUNP y a la finca de propiedad municipal, lo que supone una modificación de la cantidad que la promotora debe pagar al Ayuntamiento; y se elimina el párrafo 2º del Pacto III recogido en el borrador de convenio aprobado por el Pleno, relativo al derecho a ser reintegrado PROFU, S.A. del importe que en ejecución del convenio abonará por el resto de los propietarios del SUNP, a excepción del de titularidad municipal.

Visto lo anterior y en ejecución del convenio que en su Pacto X establece que el Excmo. Ayuntamiento Pleno deberá ratificarlo, conforme a lo establecido en la Ley 6/99 de 3 de Abril de las directrices de ordenación territorial de las Islas Baleares y de las medidas tributarias, así como lo que regulan los arts. 213 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, la Jefe de Sección que suscribe es del parecer que puede someterse la presente prouesta a la consideración del Consejo de Gerencia, para que si a bien lo tiene, eleve al Excmo. Ayuntamiento Pleno el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Ratificar el Convenio firmado el 22 de Septiembre de 2.000, entre este Ayuntamiento y PROFU, S.A., relativo al SUNP 76-01 "Son Bordoy", toda vez que en el mismo se introducen unas pequeñas variaciones en relación al borrador de convenio aprobado por acuerdo plenario de 27 de Julio de 2.000, y relativas a errores materiales detectados:

- Se elimina la finca núm. 3 a que hace referencia el borrador inicialmente aprobado, por considerarse que tal finca queda excluida del ámbito del SUNP.

- Se recoge la superficie que consta en la ficha del PGOU en relación al SUNP "Son Bordoy" (111.821'- m2. y no 112.882'- m2.).

- Se modifica la superficie inicialmente atribuida al Ayuntamiento, de los 13.038'- m2. recogidos, se pasa a 17.696'6 m2.

- Tales modificaciones hacen que asimismo deba modificarse la cantidad a pagar por PROFU, S.A. recogida en el Pacto III; siendo la cantidad que deberán pagar la de 188.248.800'- Ptas.

- Se elimina el segundo párrafo del Pacto III que disponía: "Una vez realizado el pago de dicha suma, a PROFU, S.A., le queda conferido el derecho a ser reintegrado de dicho importe por los demás propietarios de suelo, a excepción del suelo de titularidad municipal".

SEGUNDO.- Afectar la cuantía a pagar por PROFU, S.A. de 188.248.000'- Ptas. a la consecución de los objetivos del planeamiento general sobre la obtención de sistemas generales de espacios libres o equipamiento comunitario, etc., a pesar de que sea fuera del ámbito territorial concreto que afecte a la unidad que se programe.

S'APROVA pels membres del Consell de Gerència d'Urbanisme en sessió del dia d'avui amb l'abstenció de la Sra. Thomàs, Sra. Costa i Sr. Trujillo.
Palma 27 de setembre de 2000
EL SECRETARI

Palma, 26 de Septiembre de 2.000.
LA JEFE DE SECCIÓN ASIMILADA.



Fdo.: Teresa Solsona Espriu.

Enterada y conforme con la propuesta que antecede.
LA JEFE DE SERVICIO.

Enterado y conforme con la propuesta que antecede.
EL DIRECTOR TÉCNICO DE LA GERENCIA.

Fdo.: Sara Lozano Ibáñez.

Fdo.: Fernando González Moreno.

APROVAT per l'Ajuntament Ple en sessió celebrada dia 28 de setembre de 2000 per 26 vots a favor (PP, PSOE i PSM) 2 en contra (EU-Els Verds) i 1 abstenció (UM).

Palma, 28 de setembre de 2000

EL SECRETARI

