

**PROYECTO DE DELIMITACIÓN
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
A EFECTOS SIMPLEMENTE ECONÓMICOS
DENOMINADA ZONA OESTE DEL SECTOR 8
DE LAS NNSS DE CAPDEPERA**

PROMOTOR: TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, SAU

EMPLAZAMIENTO: ZONA OESTE DEL SECTOR 8 (CAPDEPERA)

**Miquel PASCUAL AMORÓS
Ingeniero Industrial
Colegiado nº125 COEIB**

Enero de 2015



GEMA, GESTION Y ESTUDIOS DEL MEDIO AMBIENTE S.A.

C/Àngel Guimerà, nº37, 3º, 07004 – PALMA DE MALLORCA · Tel: 619.10.33.87 · mail: gema@iies.es



Registro de entrada N° : 1251

Fecha : 13/01/2015

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN DE DOCUMENTO⁽¹⁾

Descripción del documento :

OFERTA DE LOS TERRENOS DE CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE CAPDEPERA DE LA ZONA OESTE DEL SECTOR 8 DE LAS NNSS DE CAPDEPERA CON LA DESCRIPCIÓN CORRESPONDIENTE

Ingeniero Industrial D/D^a: PASCUAL AMOROS, Miguel
Colegiado/a n°: 125

Emplazamiento :

Calle/Plaza NÚCLEO DE CANYAMEL-COVES
Municipio CAPDEPERA
Provincia BALEARES

(1) El registro en el Colegio tendrá como único efecto archivar en el Colegio Oficial de Ingenieros de Industriales el ejemplar del documento presentado voluntariamente por el Colegiado petionario y que dicho archivo ha tenido lugar en la fecha que conste en el registro de entrada.

ÍNDICE

MEMORIA.

1. ANTECEDENTES Y OBJETO.
 - 1.1. Antecedentes.
 - 1.2. Objeto.
2. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.
 - 2.1. Delimitación.
 - 2.2. Descripción.
3. PROPIETARIOS AFECTADOS.
4. PROCEDIMIENTO PARA SU TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.
5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.
6. INNECESARIEDAD DE CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN.

ANEJOS A LA MEMORIA.

- ANEJO I. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LAS PARCELAS 1 Y 2 POR TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, SAU.
- ANEJO II. MEDICIÓN Y GEOREFERENCIACIÓN DE LOS SOLARES 1, 2, 4A Y 5A DEL SECTOR 8 DE LA URBANIZACIÓN "CANYAMEL", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAPDEPERA (MALLORCA, ILLES BALEARS; ESPAÑA).

PLANOS.

1. SITUACIÓN GENERAL Y DETALLADA.
2. PARTE PLANO 19.9 DE LAS NNSS DE CAPDEPERA EN DONDE FIGURA LA ZONA OESTE DEL SECTOR 8.
3. SECTOR Nº8 DE LAS NNSS DE CAPDEPERA: DIVISIÓN EN ZONAS.
4. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ZONA OESTE DEL SECTOR 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAPDEPERA.

**PROYECTO DE DELIMITACIÓN
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
A EFECTOS SIMPLEMENTE ECONÓMICOS
DENOMINADA ZONA OESTE DEL SECTOR 8
DE LAS NNSS DE CAPDEPERA**

MEMORIA

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

1.1. Antecedentes.

El Sector nº 8 de las NNS de Capdepera está dividido por la carretera Ma-4042 que va desde Artà a las cuevas de Artà, situadas en el término municipal de Capdepera.

Hasta la fecha de hoy se ha llamado ZONA ESTE del SECTOR 8 los terrenos situados en el margen izquierdo de la Carretera Ma-4042, entrando en el núcleo urbano de CANYAMEL COVES y ZONA OESTE los situados en el margen derecho.

En agosto de 1987, quien suscribe redactó el PROYECTO REFUNDIDO DE VIAL Y DOTACIÓN DE SERVICIOS DEL SECTOR Nº8 DE CANYAMEL (CAPDEPERA) con visado del COEIB nº SU701P, de 28/09/1987, que fue aprobado con posterioridad por el Ayuntamiento de Capdepera.

Las obras del citado Sector 8 fueron ejecutadas por la entidad promotora N'ANYANA, SA de forma parcial, puesto que mayormente se ciñeron a los terrenos ubicados en la ZONA ESTE del mismo, entendiéndose como tal la comprendida en el margen izquierdo de la Carretera antes citada.

Por su parte, los trabajos de urbanización de la ZONA OESTE del Sector de referencia fueron ejecutados en su día, sólo en una pequeña parte correspondiente a la semirotonda proyectada que linda con la Carretera de referencia.

Con el fin de completar las obras de urbanización de la ZONA ESTE, varios propietarios de parcelas residenciales promovieron en su día la DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN A EFECTOS SIMPLEMENTE ECONÓMICOS DENOMINADA ZONA ESTE DEL SECTOR 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAPDEPERA que fue aprobada definitivamente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Capdepera en sesión de 6 de febrero de 2008.

En la actualidad las obras de la ZONA ESTE del SECTOR 8 están finalizadas, de modo que la Junta de Compensación promotora de las mismas ya solicitó hace unos meses la recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Capdepera y está a la espera de respuesta.

Hay que reseñar asimismo que el 13 de enero de 2012, día en que se constituyó ante el Notario de Son Servera D. Francisco Javier de la Rosa Homar, la Junta de Compensación de la ZONA ESTE, N'ANYANA, S.A. realizó la cesión gratuita al Ayuntamiento de Capdepera, previa aprobación por su Pleno, de todos los terrenos destinados a sistemas públicos situados en dicha ZONA ESTE: espacios libres públicos, viales e infraestructuras, dado que esta entidad mercantil es la propietaria del remanente de la parte de la finca denomina S'Heretat que se segregó en los años 80 para el desarrollo del SECTOR 8.

Si bien el Proyecto de 1987 redactado por quien suscribe incluye la dotación de viales y de los servicios de abastecimiento de agua, media tensión, baja tensión, alumbrado público e infraestructura de telecomunicaciones, de acuerdo con el Plan Parcial aquél no contemplaba la dotación del servicio de alcantarillado, sino que se preveía la instalación de fosas sépticas individuales.

El artículo 11.3 del PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA, aprobado definitivamente en diciembre de 2004 establece que en suelo urbano, sólo se podrá edificar en las superficies que tengan la condición de solar, por contar de manera efectiva, con acceso rodado, red de abastecimiento de agua, evacuación de aguas por red de alcantarillado (a excepción de áreas autorizadas según la norma 13, que no es el caso) y suministro de energía eléctrica.

De otro lado, el artículo 30 de la "Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo" de las Islas Baleares asimismo exige que para que unos terrenos clasificados de urbanos tengan la consideración de solar han de disponer de los servicios urbanísticos básicos que son la red viaria, las de abastecimiento de agua y saneamiento y del suministro de energía eléctrica.

En nuestro caso, no es de aplicación la exención de la red de saneamiento, puesto que no se cumple con las condiciones de la Disposición Adicional Octava de dicha Ley, al no ser baja la densidad de las parcelas residenciales.

Así pues, para que las parcelas adquieran la condición de solar es necesaria la dotación del servicio de alcantarillado y la ejecución en el ámbito de la ZONA OESTE del Sector 8 de las NNSS de Capdepera.

Por otra parte, el Proyecto de referencia no incluía el embaldosado de las aceras delante de las parcelas susceptibles de aprovechamiento privado, sino sólo delante de los Espacios Libres Públicos; ello es debido a que en los años 80 esta era la manera de ejecutar los Proyectos de Urbanización. Hoy, en cambio se exige la totalidad del embaldosado de las aceras.

Por consiguiente, son necesarias las obras de dotación del servicio de alcantarillado, las de embaldosado de las aceras en la parte que se carece de ello, así como la adecuación de las obras e instalaciones a las exigencias actuales de calidad derivado básicamente de la implantación de nuevas tecnologías y a la normativa actualmente en vigor.

Del mismo modo que se hizo con la ZONA ESTE, antes de la aprobación inicial del presente expediente, se va a proceder por los propietarios del suelo de la ZONA OESTE destinado a sistemas públicos de cesión gratuita (zonas verdes y viales) a la solicitud de cesión gratuita de los mismos por el Ayuntamiento de Capdepera.

Al estar hecha la parcelación y dado que se van a ceder los terrenos destinados a viales y espacios libres públicos que no pertenecen al único propietario de las parcelas edificables, es necesaria la constitución de una Unidad de Actuación a Efectos Simplemente Económicos con la finalidad de imputar al mismo los costes de las obras necesarias para que sus parcelas adquieran la condición de solar y puedan, en su caso, ser objeto de edificación.

1.2. Objeto.

El objeto del presente documento es pues la delimitación a efectos simplemente económicos de la Unidad de Actuación que definimos como ZONA OESTE del SECTOR 8 de las Normas Subsidiarias de Capdepera, al estar ya efectuada la parcelación y en el bienentendido que se supone se va a proceder antes de la aprobación definitiva de dicha delimitación a la recepción por el Ayuntamiento de Capdepera de los terrenos de la ZONA OESTE de referencia, cuya calificación es de sistema público (zonas verdes y viales), al igual que se hizo con los de la ZONA ESTE del mismo SECTOR 8.

2. DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN.

2.1. Delimitación.

El SECTOR 8 se divide en las ZONAS ESTE y OESTE y, al estar la delimitación de la Unidad de Actuación de la ZONA ESTE ya aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Capdepera, la delimitación de la presente Unidad sólo puede ser tal que comprenda el conjunto de terrenos del SECTOR 8 no incluidos en la unidad de Actuación de la ZONA ESTE.

Como la reserva vial situada a la izquierda de la Ctra. Ma-4042 no está incluida en la ZONA ESTE, debe formar parte de la presente Unidad de Actuación.

Así pues, la UNIDAD DE ACTUACIÓN A EFECTOS SIMPLEMENTE ECONÓMICOS ZONA OESTE DEL SECTOR 8 limita por el norte con la Unidad de Actuación ZONA ESTE del mismo sector, por el sur con el torrente de Canyamel, con el Este con terrenos urbanos del núcleo de Canyamel-Coves y por el Oeste con terrenos rústicos del campo de golf de Canyamel.

En concreto, por el norte limita con las zonas verdes E1 y E2 (semirotonda), las parcelas residenciales 4a y 4b y la Zona Verde E4; todos estos terrenos de la ZONA ESTE.

Para la determinación de los límites se encargó al Arquitecto Técnico y Topógrafo el documento llamado MEDICIÓN Y GEOREFERENCIACIÓN DE LOS SOLARES 1, 2, 4A Y 5A DEL SECTOR 8 DE LA URBANIZACIÓN "CANYAMEL", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CAPDEPERA (MALLORCA, ILLES BALEARS; ESPAÑA), que figura en el Anejo II a la presente Memoria.

2.2. Descripción.

El artículo 36.3 del Reglamento de Planeamiento establece como única exigencia para la delimitación de una Unidad de Actuación que ésta permita la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Al estar ante una Unidad de Actuación a efectos simplemente económicos, se trata únicamente de un justo reparto de las cargas de urbanización, necesaria para que las parcelas adquieran la condición de solar.

Este reparto en realidad no va a existir puesto que un solo propietario tiene todos los terrenos con aprovechamiento residencial.

En nuestro caso, las dos parcelas residenciales existentes cumplen con las condiciones de parcelación de las NNSS:

- a) Superficie mínima de parcela: 700 m².
- b) Fachada mínima de parcela: 15 m.

En la Tabla siguiente se explicita la zonificación de la presente Unidad de Actuación.

Las superficies son, una vez redondeadas, las que figuran en el Informe del Anexo.

ZONIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN ZONA OESTE DEL SECTOR 8 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CAPDEPERA	
- Parcelas residenciales:	17.171 m ²
- Espacios Libres Públicos:	9.912 m ²
- Sistema viario:	<u>3.380 m²</u>
TOTAL SUPERFICIE CON COMPENSACIÓN:	30.463 m²
- Ctra. Ma-4042 (Consell de Mallorca):	2.352 m ²
- C/Pins de ses Vegues (Ayto. de Capdepera):	<u>1.414 m²</u>
TOTAL SUPERFICIE SIN COMPENSACIÓN:	3.766 m²
TOTAL SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACIÓN:	34.229 m²

NOTA. Es de reseñar que los Espacios Libres Públicos que se propone ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Capdepera comprenden 545 m² fuera de la Unidad de Actuación, ya que el ELP OE6 está dividido por la delimitación de ésta.

3. PROPIETARIOS AFECTADOS.

La totalidad de los terrenos con aprovechamiento residencial (parcelas 1 y 2) pertenecen a:

TAYLOR, WIMPEY DE ESPAÑA, SAU.
C/Aragón, nº223-223A.
07008-Palma de Mallorca.

En el Anejo I figura fotocopia de la escritura de compraventa de dichas parcelas por el actual propietario.

Por otra parte, los terrenos cuyo destino va a ser el de sistemas públicos (zonas verdes y viales) pertenecen a dos entidades, a saber (ver plano nº4):

a) Los espacios libres públicos OE1 y OE2, viales OE3 y OE4, así como los terrenos de la reserva vial OE6A pertenecen a:

N'ANYANA, S.A.
Paseo Mallorca, nº16, 4º, 1ª.
07012-Palma de Mallorca.

b) El espacio libre público OE3 y los terrenos de la reserva vial OE6B pertenecen a:

TAYLOR, WIMPEY DE ESPAÑA, SAU.
C/Aragón, nº223-223A.
07008-Palma de Mallorca.

Estas dos últimas entidades ofrecen simultáneamente la cesión gratuita al Ayuntamiento de Capdepera de sus terrenos situados en la presente Unidad de Actuación, en el momento de la presentación ante aquella Corporación del presente documento.

Los terrenos de la reserva vial situada a la izquierda de la Carretera Ma-4042, si bien están incluidos en la presente Unidad de Actuación ZONA OESTE, han sido ya entregados al Ayuntamiento de Capdepera con el nombre de E14 junto al resto de sistemas de la ZONA ESTE.

4. PROCEDIMIENTO PARA SU TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.

El artículo 74.- Delimitación de las Unidades de Actuación de la “Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo” en las Islas Baleares permite que la primera delimitación de una Unidad e Actuación no prevista en el instrumento de planeamiento general municipal, pueda llevarse a cabo con un expediente autónomo como es nuestro caso.

Al ser esta Unidad de Actuación de iniciativa particular, de acuerdo con el artículo 38.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, el procedimiento para su delimitación es iniciado por el único propietario de parcelas con aprovechamiento residencial situadas en su ámbito geográfico quien lo presenta al Ayuntamiento de Capdepera, de modo que esta corporación aprobará inicialmente, en su caso, el presente proyecto de delimitación.

Una vez aprobado inicialmente el expediente, se someterá a información pública.

Si se consuma la cesión de los terrenos destinados a sistemas con carácter previo no será necesaria la citación de persona interesada alguna, puesto que sólo existirá un interesado que es la entidad promotora de esta Unidad de Actuación.

El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado, será resuelto definitivamente por el Ayuntamiento de Capdepera; esta resolución deberá ser publicada en el BOIB, en caso de aprobación, para que la delimitación tenga efectos jurídicos.

5. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Al ser de iniciativa privada, el sistema de actuación de esta Unidad de Actuación a Efectos Simplemente Económicos, será el de COMPENSACIÓN.

Como el objeto de esta Unidad de Actuación es únicamente la imputación al único propietario de parcelas con aprovechamiento urbanístico de los costes de las obras necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar, por lo que no existe reparcelación ni aportación de suelo al Ajuntament, la entidad propietaria promotora será quien ejecute las obras de referencia y las financie.

Se supone que la cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos calificados como viales y espacios libres públicos se llevará a cabo antes de la aprobación definitiva del presente expediente de Delimitación.

6. INNECESARIEDAD DE CONSTITUCIÓN DE JUNTA DE COMPENSACIÓN.

El artículo 157.2 del Reglamento de Gestión Urbanística exceptúa el requisito de constituir una Junta de Compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un solo propietario.

En nuestro caso, partimos de la base de la cesión gratuita por las dos entidades propietarias, de los terrenos destinados a sistemas públicos al Ayuntamiento de Capdepera antes de la aprobación definitiva del presente Proyecto, por lo que quedará únicamente un solo propietario que será el del suelo con aprovechamiento.

Se cumplirá pues con el citado artículo 157.2 y no será necesaria la constitución de ninguna Junta de Compensación.

Canyamel, enero de 2015.



Firmado digitalmente por Miguel Pascual Amorós
Nombre de reconocimiento (DN): CN = Miguel Pascual Amorós, SN = Pascual Amorós, G = Miguel, C = ES, O = Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Baleares, OU = Ingeniero Industrial, T = Colegiado nº125
Fecha: 2015.01.12 13:51:35 +01'00'

Fdo. Miquel Pascual Amorós
Ingeniero Industrial
Colegiado nº 125

**PROYECTO DE DELIMITACIÓN
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
A EFECTOS SIMPLEMENTE ECONÓMICOS
DENOMINADA ZONA OESTE DEL SECTOR 8
DE LAS NNSS DE CAPDEPERA**

ANEJOS A LA MEMORIA

**PROYECTO DE DELIMITACIÓN
DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN
A EFECTOS SIMPLEMENTE ECONÓMICOS
DENOMINADA ZONA OESTE DEL SECTOR 8
DE LAS NNSS DE CAPDEPERA**

**ANEJO I: ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE LAS PARCELAS
1 Y 2 POR TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, SAU.**



ALVARO DELGADO TRUYOLS
Notario
C/ Unión, 2 A
07001 PALMA DE MALLORCA
Tel 971-22.92.92 Fax 971-72.92.95
Email : info@herran-delgadonotarios.com

ES COPIA SIMPLE

----- CESIÓN DE SUELO POR OBRA FUTURA. ----- G

NÚMERO CINCUENTA Y DOS-----

En Palma de Mallorca, a nueve de enero de dos mil quince (09.01.2015).-----

Ante mí, ÁLVARO DELGADO TRUYOLS, Notario del Ilustre Colegio de Baleares, con residencia en esta ciudad,-----

COMPARECEN:-----

DOÑA JAQUELIN TOUZAN ORDÓÑEZ, mayor de edad, casada, empresaria textil, vecina de Capdepera, con domicilio en la calle Na Ferrera, s/nº, titular del D.N.I. número 41.587.423-L.-----

Y de otra:-----

DON FRANCISCO JAVIER BALLESTER GARCÍA, mayor de edad, casado, con domicilio profesional en calle Aragón, nº 223-223A, 07008 Palma de Mallorca y titular del DNI nº 42.985.794-J.-----

INTERVIENEN:-----

1) **La Sra. Touzan**, como CONSEJERA DELEGADA, en nombre y representación de la entidad mercantil

denominada "GESTION ALCINA, S.L.", con C.I.F., B-07673502; domiciliada en esta ciudad, Paseo Mallorca, n° 16-4°1ª; constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada el día 14 de junio de 1994, por el Notario de esta ciudad, Don Francisco-Javier Moreno Clar; INSCRITA en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, al folio 57, sección 8ª, tomo 1169 de sociedades, hoja PM-16991, inscripción 1ª; y adaptación a la vigente ley de sociedades de responsabilidad limitada, en virtud de escritura de fecha 12 de junio de 1998, autorizada por el citado Notario Sr. Moreno Clar, que causó la inscripción 3ª en dicho Registro Mercantil.-----

Su objeto social es: La explotación agraria en general, compra-venta de inmuebles y asesoramiento contable y financiero de empresas. La construcción y promoción inmobiliaria.-----

Actúa como CONSEJERA DELEGADA, cargo para el cual fue designada por plazo de cinco años, por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 28 de agosto de 2014, elevado a público en virtud de escritura autorizada el día 28 de agosto de 2014, por el Notario de esta ciudad, Don Francisco-Javier



Moreno Clar, número 1727 de protocolo, subsanada por otra de fecha 9 de octubre de 2014, ante el mismo Notario Sr. Moreno Clar, número 1883 de protocolo, que causó la inscripción 6ª en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, cuya copia autorizada tengo a la vista y de la que se halla investido de todas las facultades propias del Administrador para representar a la sociedad en todos los actos de representación, gestión, administración, disposición y dominio dentro del objeto social y de los estatutos sociales.-----

Me asegura la vigencia de dicho cargo y facultades así como que dicha sociedad existe y que no ha variado su objeto social ni su domicilio social ni demás de sus circunstancias de identificación de la misma reseñadas anteriormente respecto de los consignados en el documento exhibido.-----

Y se halla expresamente facultada para este otorgamiento, por acuerdo de la Junta Universal de

Socios de la entidad, celebrada el 8 de enero de 2015, lo que me acredita con certificación expedida el mismo día, por el Secretario del Consejo de Administración, Don Pedro-Gabriel Vives Mas, con el Visto Bueno del Presidente, Don Gabriel Alcina Sansó, cuyas firmas conozco y considero legítimas, certificación que protocolizo a continuación de esta matriz.-----

Yo, el Notario, hago constar, bajo mi responsabilidad y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 27 de Diciembre de 2.001, que, a mi juicio, las facultades de que está investida la propia compareciente son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de "CESIÓN DE SUELO POR OBRA FUTURA".-----

YO, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en acta autorizada por el Notario de esta ciudad, Don Francisco-Javier Moreno Clar, el día 27 de enero de 2014, número 114 de protocolo, copia de la cual me exhibe,



manifestando no haberse modificado el contenido de
la misma. -----

2).- Y el **Sr. Ballester**, interviene en nombre y representación de la compañía mercantil de nacionalidad española denominada **"TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL"**. -----

Domiciliada en Palma de Mallorca, calle Aragón, número 223-223 A. -----

C.I.F. A-07-248206. -----

Manifiesta su representante que la sociedad tiene por objeto, entre otros, la adquisición, arrendamiento y enajenación de fincas rústicas y urbanas y la inversión y colocación de capitales en toda clase de empresas civiles mercantiles e industriales. -----

Constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de "T.W. BALEARES, SOCIEDAD ANÓNIMA" mediante escritura autorizada el día veinticuatro de junio de mil novecientos ochenta y siete por el Notario que fue de Palma de Mallorca Don Eduardo

Martínez-Piñeiro Caramés.-----

Adaptados sus estatutos sociales a la vigente legislación en escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca don Eduardo Martínez-Piñeiro Caramés, el día seis de junio de mil novecientos noventa, con el número mil setecientos sesenta y dos de protocolo. -----

Inscrita en el Registro Mercantil de Mallorca al folio 218, tomo 679 del archivo, libro 593 de la sección 3ª de sociedades, hoja número PM-467, inscripción 6ª.-----

Y mediante escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca don Eduardo Martínez-Piñeiro Caramés, el día treinta y uno de diciembre de mil novecientos noventa y tres con el número tres mil quinientos setenta de protocolo, se fusionó con las compañías "TAYLOR WOODROW DE ESPAÑA, S.A.", "MALLORCA STATE, S.L." y "TAYLOR WOODROW MALLORCA, S.A.", por absorción de las mismas, inscrita en el expresado Registro al folio 89, tomo 816 de sociedades, hoja número PM-467, inscripción 11ª.--

Y mediante otra escritura autorizada el día treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y seis, por el Notario de Palma de Mallorca don



Eduardo Martínez-Piñeiro Caramés, bajo el número dos mil doscientos cincuenta y ocho de protocolo, se fusionó con la compañía "T.W. HOMES ESPAÑA, S.A." por absorción de ésta, que causó la inscripción 16ª de la citada hoja registral.-----

Cambiada su denominación por la de "TAYLOR WOODROW DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL", mediante escritura autorizada el día uno de junio de dos mil uno, por el Notario que fue de Palma de Mallorca, Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, bajo el número cuatrocientos cuarenta y tres de protocolo, que motivó la inscripción 29ª en la hoja registral reseñada.-----

Y declarada la unipersonalidad en escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca Don Víctor Alfonso-Cuevillas Sayrol, de fecha veinte de diciembre de dos mil cinco, número seis mil trescientos veinticinco de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Mallorca, al tomo 2182, libro 0, folio 22, hoja PM-467, inscripción. 43ª.-

Y cambiada a la actual denominación en escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca Don José Andrés Herrero de Lara, de fecha treinta y uno de diciembre de dos mil nueve, con el número dos mil ciento siete de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, al tomo 2356, libro 0, folio 104, hoja PM-467, inscripción 67ª.-----

Ejerce esta representación como representante físico de la Administradora Solidaria, la entidad "TAYLOR WIMPEY DEVELOPMENTS LIMITED, SUCURSAL EN ESPAÑA", constituida mediante escritura inicialmente con la denominación "Taylor Woodrow Developments Limited, Sucursal en España", mediante escritura de fecha diecinueve de diciembre de dos mil cinco, autorizada por el notario de Madrid don Manuel González Meneses García Valdecasas, subsanada por otra de fecha tres de febrero de dos mil seis ante el notario de Madrid Don Ángel Benítez Donoso Cuesta; con domicilio en Palma de Mallorca, calle Aragón, número 223, bajos, inscrita en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca al tomo 2.190, folio 64, hoja PM-53.570, inscripción 1ª, con CIF W0068440G.-----



Fue nombrada administradora solidaria la entidad "TAYLOR WIMPEY DEVELOPMENTS LIMITED, SUCURSAL EN ESPAÑA" por plazo de cuatro años y D. Francisco-Javier Ballester García su representante físico, por acuerdo de la Junta General formalizado en escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca Don José Andrés Herrero de Lara, de fecha veinticuatro de julio de dos mil doce, número setecientos setenta de protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Palma de Mallorca, al tomo 2356, libro 0, folio 105, hoja PM-467, inscripción 72^a.-----

Se me exhibe copia autorizada de dicha escritura de nombramiento de cargo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, de la que, a mi juicio, resulta tener dicho representante físico de la administradora solidaria, facultades representativas bastantes y suficientes para, en nombre de la entidad que representa, adquirir participaciones indivisas, de fincas a cambio de la

obligación de construcción sobre las mismas, así como para todos los demás pactos complementarios contenidos en la presente escritura.-----

Tiene, por tanto, a mi juicio, facultades representativas bastantes y suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de "CESIÓN DE SUELO POR OBRA FUTURA".-----

Igualmente dicho señor me asegura la vigencia de sus facultades y no haber sufrido alteración la capacidad de la entidad que representa.-----

Yo, el Notario, hago constar que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, cuyo resultado consta en el acta autorizada el día 15 de Noviembre de 2011, ante el Notario de Palma de Mallorca, Don Alberto-Ramón Herrán Navasa, bajo el número 2.271 de su Protocolo, manifestando no haberse modificado el contenido de la misma.-----

Teniendo, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar esta escritura de **CESIÓN DE SUELO POR OBRA FUTURA**, según intervienen,-----

----- **EXPONEN:** -----

I.- Que la entidad "**GESTION ALCINA, S.L.**", es dueña, por el título que se dirá, del pleno dominio



de las siguientes FINCAS: -----

1) **URBANA.**- Porción de terreno edificable, constituida por la parcela o solar **número uno** del plano de la Urbanización Atalaya Canyamel, en término de Capdepera. Tiene una superficie de NUEVE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (9.484 M²). Linda: Norte, zona verde que separa de Carretera de las Cuevas; Sur y Oeste, terreno rústico de S'Heretat, S.A.; y Este, carretera o vial de la urbanización. -----

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor n° 2, al tomo 4368, libro 262 de Capdepera, folio 68, finca n° 15083, inscripción 8^a. -----

VALOR: un millón cuatrocientos veintidós mil euros (€ 1.422.000). -----

2) **URBANA.**- PORCIÓN de terreno edificable, constituida por la parcela o solar **número dos** del plano de la Urbanización Atalaya de Canyamel, en término de Capdepera. Tiene una superficie de OCHO

MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (8.729 M²). Linda: Norte, carretera de las Cuevas; y Sur, Esta y Oeste, viales o calles de la urbanización.-

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Manacor n° 2, al tomo 4124, libro 221 de Capdepera, folio 109, finca n° 15084, inscripción 8^a.-----

VALOR: un millón trescientos veinte mil ochocientos sesenta euros (€ 1.320.860).-----

TÍTULO COMÚN.- Le pertenecen por permuta, en virtud de escritura autorizada el día 30 de noviembre de 2012, por el Notario de Son Servera, Don Francisco García de la Rosa Homar, número 2364 de protocolo.-----

CARGAS COMUNES DE AMBAS FINCAS: Se hallan gravadas por procedencia con las servidumbres que constan en las notas registrales que se protocolizan; no existiendo otras cargas ni gravámenes y estando al corriente en el pago de contribuciones, arbitrios, según manifiesta la parte titular.-----

SITUACIÓN ARRENDATICIA DE AMBAS FINCAS: Libres de arrendatarios, según manifiesta la parte titular.-----



REFERENCIA CATASTRAL COMÚN: No me presentan justificante del pago del recibo del Impuesto sobre bienes inmuebles, de lo que advierto expresamente, siendo la referencia catastral de ambas fincas la NÚMERO **7903901ED3970S0001AQ**, según certificación catastral descriptiva-gráfica por mí, el Notario, obtenida por los procedimientos telemáticos seguros habilitados y de conformidad con el artículo 6.6. de la Resolución de 28 de abril de 2003, de la Dirección General del Catastro.-----

Yo, Notario, hago las advertencias oportunas derivadas de la legislación reguladora del Catastro.-----

INFORMACION REGISTRAL.- La descripción de los inmuebles, su titularidad y situación de cargas en la forma expresada en el apartado correspondiente a la misma, resulta de las manifestaciones de la parte cedente, del título de propiedad que me exhiben, y de las notas simples del Registro de la Propiedad por mí obtenida y que yo, Notario, dejo

incorporadas a esta matriz; no obstante lo cual yo, Notario, advierto a los otorgantes que la situación registral existente con anterioridad a la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad prevalecerá sobre la información registral antes expresada.-----

II.- Que la entidad **"GESTION ALCINA, S.L."**, tienen convenida con la entidad **"TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL"**, la transmisión de las fincas anteriormente descritas, a cambio de adquirir el pleno dominio de 10 VIVIENDAS sus aparcamientos y trasteros anejos a construir en el solar número 1 (6 de tres dormitorios y 4 de dos dormitorios) en uno o varios edificios por separado de un conjunto global de 28 viviendas en dicho solar, la comunidad de propietarios d ese bloque o bloque de 10 viviendas tendrá una configuración independiente del resto de la comunidad de la cual quedará integrada. Se hace constar que en el solar número 2 se tiene previsto construir 26 unidades. Ambos proyectos serán elaborados por el Arquitecto Don José García Ruiz Serra.-----

Las viviendas serán entregadas libres de cargas



y gravámenes, y totalmente terminadas y en las mismas calidades similares al resto de las viviendas que se construyan en el Complejo.-----

----- OTORGAN: -----

PRIMERO.- La entidad "**GESTION ALCINA, S.L.**" por medio de su representante la Sra. Touzan, CEDE a la entidad "**TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL**", que por medio de su representante el Sr. Ballester ADQUIERE en las condiciones que se han establecido en la exposición de esta escritura las fincas descritas en el expositivo I de esta escritura, como cuerpos ciertos y determinados, libres de cargas y gravámenes (salvo las reseñadas en el apartado de cargas) y libres de arrendatarios y con todos los derechos, usos y servidumbres, al corriente de contribuciones y demás impuestos.----

SEGUNDO.- CONTRAPRESTACIÓN.- En contraprestación de la anterior cesión, la entidad "**TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA, SOCIEDAD ANÓNIMA UNIPERSONAL**" entregará el pleno dominio de las 10 VIVIENDAS sus aparcamientos