

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/28	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

25 / de juliol / 2025

Durada:

Des de les 8:15 fins a les 9:03

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
***6924**	Antoni Nicolau Martin	NO
***5540**	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
***2610**	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
***9595**	Juan Forteza Bosch	SÍ
***9922**	Magdalena Juan Pujol	SÍ
***4993**	ivan sanchez sanchez	SÍ

Una vegada verificada pel Secretari la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia



Ajuntament d' Andratx

A) PART RESOLUTIVA	
Aprovació de l'acta de la sessió anterior	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

.

Expedient 7717/2024. Procediments Judicials	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

Visto el escrito dela Letrada de la Administración de Justicia de 18 de junio de 2025, por la que declara firme la sentencia dictada en el procedimiento, tengo que informar lo siguiente

ANTECEDENTES

1º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 31 de marzo de 2023, acordó en el seno del expediente de disciplina urbanística n.º 3705/2020:

“PRIMERO.- IMPONER a KOLPIN JES JOERGEN, con NIE n.º X-780XXXX-F, la primera multa coercitiva de 26.815,49€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 18 de junio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en Camí de Sant Carles, 30 Port d'Andratx, referencia catastral n.º

6770903DD4767S0001OD, consistentes en “reforma de parte de la edificación existente, unos 290 m2”, apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes.

Se adjunta al presente acuerdo las liquidaciones de la primera multa coercitiva.

SEGUNDO.- Advertir que, la imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, o, como máximo, hasta la imposición de doce multas coercitivas. En virtud del apartado 2 del artículo 153 de la Ley 2/2014, una vez transcurrido el plazo derivado de la doceava multa coercitiva se



Ajuntament d' Andratx

puede llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición a expensas de la persona interesada.

TERCERO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a la persona interesada [...].”

2º.- En fecha 16 de junio de 2023 JES JORGEN KOLPIN interpuso recurso de reposición contra la liquidación n.º 125760732.

3º.- En fecha 30 de julio de 2024 JES JORGEN KOLPIN interpuso recurso contencioso-administrativo contra la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto contra la liquidación.

4º.- Habida cuenta de la existencia de otro procedimiento judicial seguido ante el Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 3 de Palma (procedimiento ordinario 189/2021, gestiona n.º 9591/2021) en el que se dictó sentencia en fecha de 16 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local en fecha 4 de octubre de 2024 acordó:

“PRIMERO.- Darse por enterada del fallo de la Sentencia n.º 220/24, de 16 de abril de 2024, del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 3 de Palma (procedimiento ordinario 189/2021) cuyo fallo es el siguiente:

“Que ESTIMO el recurso contencioso administrativo interpuesto por Don Francisco Arbona Casanovas, Procurador de los Tribunales, actuando en nombre y representación de D. JES JORGEN KOLPIN contra el AYUNTAMIENTO D'ANDRATX , en concreto contra la resolución del Ayuntamiento de Andratx de fecha 13 de agosto de 2021, en la que se inadmite el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de Alcaldía de fecha 18 de junio de 2021 que acuerda ordenar el restablecimiento de la realidad física alterada e imponer un sanción de 4.500 € por comisión de una infracción grave tipificada en el art. 176.3ª LOUS, con motivo de la realización de actos de edificación y uso de suelo sin título habilitante en el Camí de Sant Carles, 30 del Port d'Andratx. y, en consecuencia, declaro NO ajustadas a Derecho la resoluciones impugnadas.

Se imponen las costas a la entidad recurrente”.

SEGUNDO.- Ejecutar en sus estrictos términos la mencionada sentencia y en consecuencia:

1º.- *Anular el acuerdo de la JGL de fecha 13 de agosto de 2021 por el que se inadmitía el el recurso de reposición interpuesto el 26 de julio de 2021, RGE nº*



Ajuntament d' Andratx

2021-E-RE-6103, por DANIEL JUAN RIERA, en nombre y representación de Jes Jörgen Kölpin, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de junio de 2021.

2º.- Estimar el recurso de reposición interpuesto el 26 de julio de 2021, RGE nº 2021-E-RE-6103, por DANIEL JUAN RIERA, en nombre y representación de Jes Jörgen Kölpin, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de junio de 2021 y, en consecuencia, anular el acuerdo de la JGL de fecha 18 de junio de 2021 por el que se ordenaba el restablecimiento de la realidad física alterada y se imponía una sanción de 4.500,00 €, por omitir en el acuerdo de inicio del expediente de disciplina la declaración de caducidad del anterior procedimiento así como el acuerdo de la JGL de 10 de julio de 2020 de inicio de los procedimientos y el acuerdo de la JGL de 30 de abril de 2021 de modificación del acuerdo anterior.

3º.- Vista la anulación de la orden de restablecimiento, procede anular el expediente de multas coercitivas iniciado por acuerdo de la JGL de fecha 11 de febrero de 2022 en el que consta impuesta por la JGL en fecha 31 de marzo de 2023 la primera multa coercitiva por importe de 26.815,49 €.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo a Tesorería para que proceda a la anulación o devolución de las siguientes liquidaciones:

1. Liquidación n.º 1190184, de 23/06/2021, por un importe de 4.500,00 €.
2. Liquidación n.º 1257607, de 13/04/2023, por un importe de 26.815,49 €.

CUARTO.- Dar traslado del acuerdo a la Unidad de Disciplina a los efectos de continuar con el expediente de disciplina n.º 3705/2020 en el que se debe declarar la caducidad y acordar el archivo del expediente de disciplina urbanística iniciado el 8 de julio de 2014 mediante Decreto de Alcaldía n.º 1682/2014 y reiniciar el procedimiento sancionador y de restablecimiento para el caso de no haber prescrito la infracción urbanística.

QUINTO.- Dar traslado del acuerdo a los Servicios Jurídicos habida cuenta de otro procedimiento judicial relacionado (exp. Gestiona n.º 7717/2024).

SEXTO.- Dar traslado a Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

SÉPTIMO.- Remitir el presente acuerdo de ejecución de sentencia al Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 3 de Palma a los efectos oportunos”.



Ajuntament d' Andratx

5º.- En el seno del procedimiento abreviado n.º 452/2024 se ha dictado Sentencia n.º 212/2025, de 3 de junio de 2025, del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Palma cuyo fallo es el siguiente:

“Estimo el recurs interposat pel lletrat Guillem Cañellas García, en representació de JES JORGEN KOLPIN, i, en conseqüència, declaro no ajustada a Dret la resolució impugnada i l'anul·lo.

Imposo les costes a la part demandada”.

6º.- En fecha 20 de junio de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-3709, tiene entrada en este Ayuntamiento el escrito de la Letrada de la Administración de Justicia de fecha 18 de junio de 2025 cuyo contenido es el siguiente:

“Adjunto remito la Sentencia estimatoria de fecha 03/6/25 y número 212/25 dictada en este recurso, que tiene el carácter de firme, para que en el plazo previsto en la Ley se lleve a puro y debido efecto lo en ella acordado, adoptándose las resoluciones procedentes para el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, debiendo en el plazo de diez días comunicar el órgano responsable de su cumplimiento”.

7º.- En fecha 18 de julio de 2025 la Tesorera emite la siguiente diligencia en el expediente n.º 9591/2021:

“DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE:

Según Acuerdo de Junta de Gobierno de día 04/10/2024 procede:

“TERCERO.- Dar traslado del acuerdo a Tesorería para que proceda a la anulación o devolución de las siguientes liquidaciones:

Liquidación n.º 1190184, de 23/06/2021, por un importe de 4.500,00 €.

Liquidación n.º 1257607, de 13/04/2023, por un importe de 26.815,49 €.”

Si bien la liquidación n. 1257607 está pagada parcialmente, por lo que solo se devuelve el importe pagado por un total de 12.999,07€, según consta en la ATIB, distinguiendo 10.514,49€ de principal, 2.102,90€ de recargo y 381,68€ de intereses, procediendo a la baja del importe restante”.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- El artículo 103 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa dispone que la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de este orden jurisdiccional, y su ejercicio compete al que haya conocido del asunto en primera o única instancia. Las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que en éstas se consignan.

SEGUNDO.- De acuerdo con el artículo 104 del mismo texto legal, el órgano que haya llevado a cabo la actividad objeto de recurso es el que tiene que llevar a puro y debido efecto la sentencia y tiene que practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas a la decisión judicial.

TERCERO.- Según recoge la Sentencia n.º 212/2025, de 3 de junio de 2025, del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Palma:

“A l'expedient consta la notificació de la liquidació de la primera multa coercitiva en data 19/05/2023 (document 101.72 de l'expedient administratiu); el recurs de reposició s'interposà en data 16/06/2023. Per tant, no fou interposat de manera extemporània.

Quan el fons de l'assumpta, la sentència núm. 220/2024, dictada pel Jutjat contenciós administratiu núm. 3 de Palma, de data 16 d'abril, declarà nul l'expedient 3705/2020, per tant, la liquidació de la multa coercitiva s'ha quedat, com diu la part actora, sense títol habilitant i cal anul·lar-la, sense necessitat d'examinar els altres motius apuntats per les part litigants.

Pel què s'ha exposat, cal estimar la demanda.”.

Hay que indicar que la Junta de Gobierno Local en fecha 4 de octubre de 2024 ya acordó lo siguiente:

“3º.- Vista la anulación de la orden de restablecimiento, procede anular el expediente de multas coercitivas iniciado por acuerdo de la JGL de fecha 11 de febrero de 2022 en el que consta impuesta por la JGL en fecha 31 de marzo de 2023 la primera multa coercitiva por importe de 26.815,49 €.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo a Tesorería para que proceda a la anulación o devolución de las siguientes liquidaciones:

1. Liquidación n.º 1190184, de 23/06/2021, por un importe de 4.500,00 €.



Ajuntament d' Andratx

2. Liquidación n.º 1257607, de 13/04/2023, por un importe de 26.815,49 €.

2.

Consta diligencia de la Tesorera de devolución de la sanción y de la parte de la multa coercitiva cobrada de fecha 18/07/2025.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm.º 2337/2025, de 14 de mayo, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Darse por enterada del fallo de la Sentencia n.º 212/2025, de 3 de junio de 2025, del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Palma (procedimiento abreviado n.º 452/2024) cuyo fallo es el siguiente:

“Estimo el recurs interposat pel lletrat Guillem Cañellas García, en representació de JES JORGEN KOLPIN, i, en conseqüència, declaro no ajustada a Dret la resolució impugnada i l'anul·lo.

Imposo les costes a la part demandada”.

SEGUNDO.- Ejecutar en sus estrictos términos la mencionada sentencia y, en concreto, informar que dicha sentencia ya consta ejecutada visto que:

- En fecha 4 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno acordó lo siguiente:

“3º.- Vista la anulación de la orden de restablecimiento, procede anular el expediente de multas coercitivas iniciado por acuerdo de la JGL de fecha 11 de febrero de 2022 en el que consta impuesta por la JGL en fecha 31 de marzo de 2023 la primera multa coercitiva por importe de 26.815,49 €.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo a Tesorería para que proceda a la anulación o devolución de las siguientes liquidaciones:

1. Liquidación n.º 1190184, de 23/06/2021, por un importe de 4.500,00 €.

2. Liquidación n.º 1257607, de 13/04/2023, por un importe de 26.815,49 €.

- Consta diligencia de la Tesorera, de fecha 18/07/2025, de devolución de la sanción



Ajuntament d' Andratx

y de la parte de la multa coercitiva cobrada.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo a la Unidad de Disciplina a los efectos oportunos.

CUARTO.- Remitir el presente acuerdo de ejecución de sentencia al Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Palma a los efectos oportunos.

Expedient 6990/2021. Llicència urbanística de legalització amb projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

En relación al recurso de reposición interpuesto por la interesada, D^a. Laila Albeak en fecha 22 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5180), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de marzo de 2025, correspondiente a la licencia de legalización de reforma de vivienda unifamiliar aislada en conjunto plurifamiliar, y proyecto básico y de ejecución de obras pendientes de ejecutar, situado en el carrer Tintorera, 17 – Casa Scorpio (Puerto de Andratx), se han tenido en consideración los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de marzo de 2025, se denegó la licencia de legalización de reforma de vivienda unifamiliar aislada en conjunto plurifamiliar, y proyecto básico y de ejecución de obras pendientes de ejecutar, situado en el carrer Tintorera, 17 – Casa Scorpio (Puerto de Andratx), dado que la edificación se encuentra en una situación de fuera de ordenación.

2º.- El Acuerdo de denegación de la licencia fue notificado a la parte interesada en fecha 21 de marzo de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-4441).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL. El recurso de reposición es un medio potestativo de impugnación de los actos administrativos que ponen fin a la vía administrativa y se encuentra regulado en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.



Ajuntament d' Andratx

El artículo 123.1 establece que *“Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo”*.

1º.- Acto susceptible de recurso de reposición:

La resolución que se impugna es susceptible de recurso de reposición de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual prevé que se podrá interponer por el interesado recurso de reposición contra las resoluciones y actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la posibilidad de continuar con el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos.

2º.- Plazo:

El recurso de reposición ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3º.- Competencia:

El órgano al que se dirige el recurso es el competente para resolver por ser el mismo que dictó el acuerdo tal y como exige el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4º.- Legitimación:

El recurrente goza de capacidad para interponer el recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de legitimación activa por ser interesado en el sentido del artículo 4 del citado texto normativo.

DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANTIVO.

PRIMERO.- La parte recurrente realiza las siguientes alegaciones:

“PRIMERA. – La resolución recurrida.-

En el presente recurso de reposición, recurrimos la denegación de la licencia de legalización de reforma con demolición y parcial reconstrucción de forjados



Ajuntament d' Andratx

sanitarios, revestimientos exteriores e interiores y otras obras de menor entidad realizadas en la vivienda existente en la calle Tintorera 17, vivienda nº 5, Casa Escorpio, en Cala Llamp, Urbanizacion Costa de Andratx, Port d'Andratx.

SEGUNDA. - Sobre los actos propios posteriores del Ayuntamiento.

En fecha 31 de mayo de 2021, el arquitecto municipal emitió informe en el que indicaba expresamente que las obras realizadas —todas ellas de mantenimiento y acondicionamiento interior— “SON LEGALIZABLES”.

Consta asimismo acreditado que en el año 1981 se solicitó licencia para la reforma y reparación de varios estudios del complejo, incluyendo el bungalow objeto del presente expediente.

En concreto, se solicitó “rehacer y embaldosar la terraza, rehacer la barandilla, cambiar la puerta y realizar reparaciones en paredes interiores y exteriores, así como en terrazas exteriores”.

Este conjunto de actuaciones constituyen actos propios expresos y vinculantes por parte de la Administración.

A los efectos de la aplicación de la doctrina del venire contra factum proprium, tal como aquí se invoca, la jurisprudencia (Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2015 y de 22 de junio de 2016, entre otras) exige una serie de requisitos, todos ellos plenamente concurrentes en el presente caso:

a) Existencia de una conducta, actuación, hecho o manifestación.

No basta con deducir una voluntad desde el razonamiento lógico o intuitivo del observador: es necesaria una conducta imputable, ya sea al particular o a la administración. En este caso, la conducta de la Administración se manifiesta a través de sus distintos órganos y unidades.

En efecto, el otorgamiento de la licencia de obras para la construcción de la edificación base, así como las sucesivas licencias para su reforma, expresan de forma clara la legalidad de dicha edificación.

b) Conciencia de estar creando, ratificando o modificando una situación jurídica.



Ajuntament d' Andratx

Quedan excluidas las actitudes ambiguas, indefinidas o especulativas.

Aquí, la concesión de licencias posteriores a la construcción inicial contribuye a consolidar la situación jurídica del inmueble: su legalidad. De lo contrario, el Ayuntamiento no habría autorizado tales reformas.

c) Exteriorización de la voluntad.

También puede producirse por omisión, cuando la Administración, siendo requerida para pronunciarse y conociendo las consecuencias de su silencio, no actúa.

En este caso, tanto la concesión de la licencia de obra primitiva como las licencias posteriores de reforma constituyen manifestaciones claras y reiteradas de la legalidad reconocida a la edificación. A ello se suma que, durante mas de 50 años, el Ayuntamiento no ha practicado inspección alguna ni ha iniciado expediente alguno que cuestione la legalidad del inmueble.

d) Existencia de una nueva conducta contradictoria con la anterior.

El conflicto se produce cuando, tras ese periodo, sobreviene una actuación que contradice la precedente. Y en tal caso, conforme al principio de confianza legítima y buena fe, debe prevalecer la voluntad inicial.

En el presente supuesto, resulta evidente la contradicción: el Ayuntamiento pretende ahora aplicar el artículo 129.2.b) LUIB, como si la edificación fuera de ordenación, cuando durante décadas la ha considerado plenamente legal, otorgando sucesivas licencias sin objeción alguna.

En consecuencia, resulta improcedente la aplicación del art. 129.2.b) LUIB, debiendo

aplicarse, en su lugar, el art. 129.2.c) LUIB, destinado precisamente a edificaciones legalmente implantadas. Y ello por cuanto la edificación fue construida con licencia y ha sido tratada desde entonces como conforme a legalidad.

La legalidad de la edificación ha sido reafirmada tacita y expresamente por la actuación prolongada del Ayuntamiento, por lo que la denegación de la licencia en base al art. 129.2.b) LUIB quebranta principios básicos como la seguridad jurídica, la buena fe y la confianza legítima, debiendo aplicarse el art. 129.2.c) LUIB que sí permite la concesión de licencias de reforma en edificaciones legalmente



Ajuntament d' Andratx

implantadas.

Por tanto, a la luz de la doctrina jurisprudencia y de los actos propios del Ayuntamiento, una eventual denegación de la licencia solicitada supondría una actuación contraria a los propios actos administrativos y vulneraría el principio de confianza legítima.

TERCERA. – Sobre la supuesta situación de fuera de ordenación de la vivienda.

En el informe del técnico municipal que sirve de sustento para la denegación de la licencia, se menciona que la vivienda se encuentra en situación de fuera de ordenación, lo cual, de ser cierto, impide la concesión de licencias de reforma y mejora.

Esta parte considera, sin embargo, que dicha conclusión no es correcta.

La Ley de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) define como construcciones en situación de fuera de ordenación aquellas ejecutadas sin licencia o con licencia anulada. Ninguna de estas circunstancias concurre en el presente caso.

Muy al contrario, consta acreditado que:

- La vivienda objeto del expediente, junto con el resto del complejo, dispone de licencia de obra inicial.*
- Se han otorgado licencias posteriores para obras de reforma y acondicionamiento, lo que refuerza la presunción de legalidad de la edificación.*

Ademas, lo actualmente existente coincide con lo efectivamente construido en su día y validado por la Administración mediante la concesión del final de obras y la cedula de habitabilidad, coinciden el número de unidades construidas, el número de plantas, las terrazas exteriores, la disposición y emplazamiento general del conjunto, los alzados y la imagen de cubierta.

Todo ello se declaro e inscribió en el Registro de la Propiedad, tal y como se ha acreditado, por lo que debe concluirse que la vivienda se encuentra en una situación de inadecuación urbanística, no en situación de fuera de ordenación.

En consecuencia, y dado que se trata de una edificación legalmente implantada, resulta de aplicación el artículo 129.2.c) LUIB, y no el artículo 129.2.b) LUIB como sostiene el Ayuntamiento.



Ajuntament d' Andratx

La redacción del artículo 129.2.c) LUIB es clara:

“En las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada, en estas edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), y siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente, se permitirá cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma. Asimismo, se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el Código Técnico de la Edificación”.

Dado que la edificación inicial contaba con la preceptiva licencia, y ha sido tratada como tal durante de todas por la propia Administración, debe entenderse que se trata de una construcción legalmente implantada. Por tanto, resulta plenamente aplicable el art. 129.2.c) LUIB, y deben autorizarse las obras de reforma interior proyectadas.”

SEGUNDO.- De conformidad con los antecedentes anteriormente expuestos, y dado que las alegaciones presentadas son de carácter técnico, la Arquitecta Municipal emitió informe en fecha 17 de julio de 2025, y pone de manifiesto lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

Vistes les al·legacions presentades amb RGE núm. 2025-E-RE-5180 de dia 22 d'abril de 2025, en relació a l'Acord de la JGL en sessió celebrada en data de 13/03/2025, de denegació de la llicència de legalització (6990/2021), s'emet el següent informe en contestació als aspectes tècnics:

“SEGUNDA. - Sobre los actos propios posteriores del Ayuntamiento”

Si bé consta la llicència LO-124/1981, consistent en reparacions diverses, atorgada per Acord de la Corporació municipal en sessió celebrada en data de 16 de febrer de 1981, aquesta no acredita la legalitat de la construcció en si, ja que l'objecte de la mateixa no és la construcció o edificació de l'immoble. Per tant, es reitera que l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació.

“TERCERA. – Sobre la supuesta situación de fuera de ordenación de la vivienda



Ajuntament d' Andratx

En el informe del técnico municipal que sirve de sustento para la denegación de la licencia, se menciona que la vivienda se encuentra en situación de fuera de ordenación, lo cual, de ser cierto, impide la concesión de licencias de reforma y mejora.

Esta parte considera, sin embargo, que dicha conclusión no es correcta.

La Ley de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) define como construcciones en situación de fuera de ordenación aquellas ejecutadas sin licencia o con licencia anulada.

Ninguna de estas circunstancias concurre en el presente caso.

(...)

Además, lo actualmente existente coincide con lo efectivamente construido en su día y validado por la Administración mediante la concesión del final de obras y la cédula de habitabilidad, coinciden el número de unidades construidas, el número de plantas, las terrazas exteriores, la disposición y emplazamiento general del conjunto, los alzados y la imagen de cubierta.”

L'estat actual que es presenta en el projecte aportat així com l'edifici existent a dia d'avui no concorda en superfície i morfologia amb el que figura a la llicència de construcció LO-345/1968.

En la llicència de construcció figura que l'habitatge objecte del present informe correspon a la tipologia A, el qual, en la memòria es descriu així:

«CHALETS TIPO A:

SOLUCIÓN ADOPTADA:

Se han proyectado 9 viviendas chalets, de una sola planta, la cual se distribuye de la siguiente manera:

Planta Baja: Estar-Comedor, Cocina, un pequeño paso con armario empotrado, desde el antes mencionado paso se entrará a un baño, y a un dormitorio doble también con armario empotrado.»

L'habitatge que figura com estat actual en el projecte presenta 3 nivells i es descriu de la següent manera en la memòria aportada:



Ajuntament d' Andratx

«La vivienda, antes de las obras a legalizar se componía de las mismas estancias:

Cocina salón comedor, lavandería, 3 dormitorios y 3 baños.»

Una vegada feta la recerca corresponent, no s'ha trobat a la base de dades municipals, cap expedient que faci referència a l'ampliació que justifiqui l'estat actual.

Per tant, l'habitatge objecte de la sol·licitud, en aplicació del que estableix l'article 129 de la LUIB, es trobaria en situació de fora d'ordenació ja que l'habitatge no concorda amb l'habitatge autoritzat.

S'adjunten els alçats de l'habitatge objecte del present informe, que consten a la llicència LO-345/1968.

S'adjunten els alçats de l'habitatge que s'aporten com estat actual en el present projecte.

Difereix tant en nombre de plantes com en programa i morfologia exterior.

Per tant, l'edificació no s'ajusta a la llicència de construcció.

Tal i com es requeria en l'informe, no s'ha justificat la legalitat de tots els volums i superfícies objecte de la present llicència.

En les al·legacions, es posa de manifest la concessió de final d'obra per l'Administració, no obstant això, llevat d'error o omissió, en l'arxiu municipal no consta expedient de llicència de primera ocupació o utilització o certificat de final d'obra.



Ajuntament d' Andratx

Per tant, es reitera que, atès que l'edificació no concorda o no s'ajusta a la llicència esmentada atorgada i d'acord amb el que estableix l'article 129 de la LUIB, la totalitat de l'edificació es trobaria en situació de fora d'ordenació i, per tant, no es podrà legalitzar l'obra ni executar noves actuacions mentre no s'obtingui la legalització de l'edificació en si.

CONCLUSIÓ:

*Per tot això, es **desestimen les al·legacions tècniques presentades**, i es reitera que l'edificació construïda no s'ajusta ni concorda en superfície ni morfologia ni situació amb el projecte autoritzat i no es pot atorgar la llicència de legalització de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat a conjunt plurifamiliar i obres pendents d'executar, atès que l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació.”*

TERCERO.- Los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulan el Recurso Potestativo de Reposición. El plazo para resolver el recurso de reposición es de un mes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.1 de esta misma Ley, en virtud del cual, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

CUARTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 2337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reposición interpuesto por D^a. Laila Albeak en fecha 22 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5180), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de marzo de 2025, correspondiente a la licencia de legalización de reforma de vivienda unifamiliar aislada en conjunto plurifamiliar, y proyecto básico y de ejecución de obras pendientes de ejecutar, situado en el carrer Tintorera, 17 – Casa Scorpio (Puerto de Andratx), por los motivos argumentados anteriormente.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- NOTIFICAR el acuerdo a la parte interesada, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo, conforme a lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso, de conformidad con el artículo 124.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

TERCERO.- Dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos

Expedient 9146/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

Visto el expediente n.º 9146/2023, incoado en este Ayuntamiento por D. MARTIN KARL WOLFGANG BLESSING Y Da. DOROTHEE BLESSING, correspondiente al PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON

PISCINA, situada en CARRER TONYINA, 21 – URB. COSTA DE ANDRATX (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 7365010DD4776N0001ZG, y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 2 de mayo de 2025.

Visto que, se cometió un error material en el informe jurídico emitido en fecha 28 de abril de 2025, en cuanto a los promotores indicados en el mismo, y por consiguiente, en el mencionado Acuerdo.

De conformidad con el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en cuanto a la rectificación de errores, dispone lo siguiente:

“2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho



Ajuntament d' Andratx

o aritméticos existentes en sus actos.”

Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo

previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

En vista de todo lo expuesto, la técnica que suscribe eleva la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de diciembre de 2024, en el siguiente sentido:

Donde dice:

- “D. MARTIN KARL WOLFGANG BLESSING***”***

Debe decir:

- “D. MARTIN KARL WOLFGANG BLESSING Y D^a. DOROTHEE BLESSING***”***

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

TERCERO.- Que se de traslado del Acuerdo a la Unidad de Gestión Tributaria.

Expedient 1151/2024. Llicència o Autorització Urbanística FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

En relación al expediente n.º 1151/2024, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CAMBIO DE USO SIN OBRAS DE LOCAL DE USO INDETERMINADO A APARCAMIENTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en el **CARRER FRANÇA, 31 – S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 8113401DD4881S0003DK, solicitado por **JAN BROEKER**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2014, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo



Ajuntament d' Andratx

Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 16 de enero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-550), siendo completada en fecha 5 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1250).

2º.- En fecha 14 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 14 de febrero de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-2365).

3º.- En fecha 13 de marzo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-3299).

4º.- En fecha 16 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 16.01.2024 amb registre núm. 2024-E-RE-550, l'obra consisteix en el canvi d'ús de local d'ús indeterminat a aparcament d'habitatge unifamiliar existent entre mitgeres. Segons plànols presentats com estat actual, en la planta semisoterrani hi ha un bany i una paret que no consten en la llicència primitiva.

Vista la documentació presentada en data 13.03.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-3299, es presenta copia de plànols i llicència amb expedient LAP 15/2010 on queden reflectits el bany i la paret, aprovada per Decret de Batlia, núm. 1674 de data 27.07.2010.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, **INFORM FAVORABLEMENT**, al projecte presentat en data 16.01.2024 amb registre núm. 2024-E-RE-550, amb núm. de visat del COAIB 11/12941/23 de data 28.12.2023, als efectes de l'atorgament de la*



Ajuntament d' Andratx

llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de cambio de uso de local de uso indeterminado a aparcamiento de vivienda unifamiliar existente entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Cesar Marcaccini Mulet, con visado COAIB nº 11/12941/23, de fecha 28 de diciembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-550).

Consta licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar, local y piscina, otorgada por Comisión de Gobierno en sesión de fecha 27 de abril de 2001 (MA 22/2001).

Consta también licencia MD 8/2002, otorgada por Comisión de Gobierno en sesión de fecha 25 de marzo de 2002.

Consta CFO 9/2006, otorgado por Decreto nº 493/2006, de fecha 3 de abril de 2006.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, establece lo siguiente: «g) *El cambio de uso en edificaciones e instalaciones.*»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB^{**},^{**} en fecha 16 de mayo de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de cambio de uso de local de uso indeterminado a aparcamiento de vivienda unifamiliar existente entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Cesar Marcaccini Mulet, con visado COAIB nº 11/12941/23, de fecha 28 de diciembre de 2023, y presentado en



Ajuntament d' Andratx

este Ayuntamiento en fecha 16 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-550), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de cambio de uso de local de uso indeterminado a aparcamiento de vivienda unifamiliar existente entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Cesar Marcaccini Mulet, con visado COAIB nº 11/12941/23, de fecha 28 de diciembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-550), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CAMBIO DE USO SIN OBRAS DE LOCAL DE USO INDETERMINADO A APARCAMIENTO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en el **CARRER FRANÇA, 31 – S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 8113401DD4881S0003DK, solicitado por **JAN BROEKER**, proyecto redactado por el arquitecto Cesar Marcaccini Mulet, con visado COAIB nº 11/12941/23, de fecha 28 de diciembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-550), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO (S'ARRACÓ).**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U1).**



Ajuntament d' Andratx

2.- Plazos:

- Plazo de inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazo de finalización de las obras: **36 meses.**

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS EUROS (500,00.-€).**

4.- La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación:

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio Y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62, de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51, de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIB, el inicio de las obras deberá ser comunicado por la persona promotora, al menos con diez días de antelación.

TERCERO.- En cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas, se recuerda a la parte interesada lo establecido en el artículo 154 de la LUIB:

«1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparen así lo requieran se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para



Ajuntament d' Andratx

empezarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En caso de que el plan general no lo fije se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.

Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberla obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

6. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente lo declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

7. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la



Ajuntament d' Andratx

suspensión del otorgamiento.»

CUARTO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada con indicación de los recursos que procedan:

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente de derecho.

QUINTO.- Dar traslado, si procede, a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de:
QUINIENTOS EUROS (500,00.-€).

Expedient 1803/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

En relación al expediente con referencia **1805/2024**, cuyo objeto es la renuncia de la licencia urbanística relativa al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA DEMOLICIÓN DE TRES VIVIENDAS (MA 10/2014)**, situado en **CARRER PASSARELL, 3 – URB. CALA MORAGUES (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 6481904DD4768S, otorgada a **WINDEX TRADING S.L.U.**, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de julio de 2014, se otorgó licencia urbanística a la parte interesada, correspondiente al proyecto básico y de ejecución de demolición de tres viviendas (Expdiente MA 10/2014).

2º.- En fecha 20 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de renuncia de la licencia MA 10/2014 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1960):

“Que Windez Trading S.L.U. es propietaria del edificio de viviendas situado en la Calle Passarell n.º 3 de la urbanización Cala Moragues del Puerto de Andratx.

Que hay una licencia OTORGADA EXP- MA 10/2014 para la demolición de edificio de viviendas en calle Passarell n.º 3 de la urbanización Cala Moragues del Puerto de Andratx.

Que dicha licencia fue otorgada a Windex Trading S.L.U. con Cif B07249105. Que Windex Trading S.L.U. no tiene intención de realizar dicha demolición en la Calle Passarell n.º 3, por tanto, en lo que a ella le afecta, RENUNCIA a la licencia de demolición.

SOLICITA:

Sea anulada dicha licencia ya que como propietario del edificio de viviendas no tiene intención de realizar la demolición amparada por la licencia.”

3º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 15 de mayo de 2025:

“Vists els expedients MA 10/2014 i MA 11/2014.

Personada en la citada situació per dur a terme una inspecció visual, es comprova que els habitatges descrits a l'expedient MA 10/2014, d'enderroc, no han estat enderrocats, a dia d'avui.

Per tant, tampoc s'han dut a terme les obres descrites a l'expedient MA 11/2014.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la parte interesada renuncia a la licencia urbanística MA 10/2014 y dado que se comprueba que las obras nunca se llegaron a ejecutar, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de



Ajuntament d' Andratx

octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que incluye, como forma de finalización del procedimiento, la renuncia del derecho. Esta renuncia del derecho debe ser aceptada de plano por la Administración declarando la finalización del procedimiento instado por el interesado, excepto que el escrito de iniciación haya sido formulado por dos o más interesados y la renuncia no la han formulado todos ellos, o bien, cuando existan terceros interesados que se hayan personado en el procedimiento y que insten su continuidad, o que en su caso, que la cuestión suscitada afecte al interés general.

“1. Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos.

2. Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado.

3. Tanto el desistimiento como la renuncia podrán hacerse por cualquier medio que permita su constancia, siempre que incorpore las firmas que correspondan de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.

4. La Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia, y declarará concluso el procedimiento salvo que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen éstos su continuación en el plazo de diez días desde que fueron notificados del desistimiento o renuncia.

5. Si la cuestión suscitada por la incoación del procedimiento entrañase interés general o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento, la Administración podrá limitar los efectos del desistimiento o la renuncia al interesado y seguirá el procedimiento”.

SEGUNDO.- De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano competente está obligado a dictar resolución expresa en cuanto a la renuncia del derecho del interesado.

“1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del



Ajuntament d' Andratx

procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables”.

****TERCERO.-** **Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 2337/2025, de fecha 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo lo expuesto, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la renuncia de la licencia urbanística MA 10/2014.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO. Aceptar la renuncia de la licencia urbanística MA 10/2014, formulada por **WINDEX TRADING S.L.U.**, relativa al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA DEMOLICIÓN DE TRES VIVIENDAS (MA 10/2014)**, situado en **CARRER PASSARELL, 3 – URB. CALA MORAGUES (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 6481904DD4768S**, ** dado que se ha podido comprobar que no se ha llevado a cabo ningún tipo de obra, declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo, sin que ello signifique una renuncia de los derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.

SEGUNDO. Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, al interesado con indicación de los recursos que procedan:

a) en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.



Ajuntament d' Andratx

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente en derecho.

TERCERO. Dar traslado, si procede, a la Unidad de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

Expedient 7886/2024. Llicència urbanística de legalització sense projecte FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

En relación al expediente con referencia **7886/20**, incoado en este Ayuntamiento por **CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS REALIZADAS EEN VIVIENDA DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR**, situado en el **CARRER ALEJANDRO CARDUNETS, 6 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 7474103DD4777S0001AJ, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento de desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 19 de septiembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2024-E-RE-10508), siendo completada en fecha 7 de octubre de 2024 (R.G.E. 2024-E-RE-11297).

2º.- En fecha 8 de mayo de 2025, la parte interesada registró documentación en base a un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la



Ajuntament d' Andratx

Arquitecta Municipal en su informe de fecha 8 de mayo de 2025 (R.G.E. nº. 2025-E-RE-6178), siendo completado en fecha 15 de mayo de 2025 (R.G.E. nº. 2025-E-RE-6756).

3º.- En fecha 16 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

"5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 19/09/24, la zeladora municipal realitza visita de inspecció i signa acta de comprovació en la qual determina que s'han executat obres sense títol habilitant. A l'informe es descriu que les obres executades sense llicència són les obres descrites a l'expedient 7886/2024 que és un expedient de legalització presentat en data 19 de setembre de 2024 i núm. de registre 10508 en el qual s'estableix la legalització de les següents obres:

- *Enderroc de cobertura de teula sense recuperació, inclús rastells i biguetes suports de fusta a coberta (sense tocar elements estructurals).*
- *Remat i enlluït de morters sobre paraments verticals del mateix color que l'existent.*
- *Càrrega manual d'enderrocs sobre camió o contenidor i transport a abocador autoritzat.*
- *Desmuntatge de conjunt de sanitaris i accessoris amb mitjans manuals.*
- *Enderrocs d'entramat autoportant de plaques de guix laminat instal·lades sobre perfil·leria senzilla, amb mitjans manuals i càrrega manual de runes sobre camió o sobre contenidor.*
- *Càrrega manual de runes sobre camió i transport a abocador autoritzat.*

Consideracions tècniques

1. *A l'informe del zelador anomenat amb anterioritat s'anomena que no s'aprecia mobiliari de cuina instal·lat en cap planta. Si bé no consten els mobles de la cuina, si constaven en la visita del certificat final d'obra les instal·lacions pròpies d'una cuina: aigua i electricitat.*



Ajuntament d' Andratx

2. No es modifiquen les condicions d'habitabilitat amb l'enderroc dels banys perquè a la planta segona consta un bany que dona servei a l'habitatge.

3. Consta presentació de Declaració responsable enviada al Consell Insular per execució d'obres a la zona de servitud de protecció del litoral.

Aquest expedient de legalització esmena les obres descrites a l'expedient d'infracció urbanística 701/2025.

Conclusions

La documentació presentada en data 19 de setembre de 2024, sense visar, i núm. de registre 130508, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, documentación presentada en este Ayuntamiento en fecha 19 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10508).

Consta expediente sancionador por infracción urbanística nº 701/2025.

Consta informe de inspección de la Celadora Municipal de fecha 19 de septiembre de 2024 en el expediente nº 4221/2024:

“Personada en la citada situació, amb els planós que consten a l'expedient 4221/2024, es comprova que en general l'edificació s'ajusta a allò descrit al citats plànols. No obstant això, hi ha les següents diferències:

1.- Les pèrgoles que es dibuixen la planta coberta no estan executades i tampoc estaven executades en el moment de inspecció de la llicència de primera ocupació.

2.- No s'aprecia mobiliari de cuina instal·lat en cap planta.

3.- La distribució, de la planta tercera, que representa bany i lavabo ha estat demolida.



Ajuntament d' Andratx

4.- Les cobertes inclinades que es representen en la planta pis, han estat demolides.

Amb l'expedient 7886/2024, per la legalització per la retirada de teules sobre rastells de fusta en coberta i deixar terrassa transitable i demolició d'envans prefabricats i sanitaris (distribució planta 3), que està en tramitació, quedaria legalitzat els punts 3 i 4 que s'haurien executat sense cap títol habilitant."

Visto la documentación registrada, se solicita la legalización de las siguientes actuaciones:

"1. Enderroc de cobertura de teula sense recuperació, inclús rastells i biguetes suports de fusta a coberta (sense tocar elements estructurals).

2. Remat i enlluït de morters sobre paraments verticals del mateix color que l'existent.

3. Càrrega manual d'enderrocs sobre camió o contenidor i transport a abocador autoritzat.

4. Desmuntatge de conjunt de sanitaris i accessoris amb mitjans manuals.

5. Enderrocs d'entramat autoportant de plaques de guix laminat instal·lades sobre perfil·leria senzilla, amb mitjans manuals i càrrega manual de runes sobre camió o sobre contenidor.

6. Càrrega manual de runes sobre camió i transport a abocador autoritzat."

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento general de la LUIB (RLUIB), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En relación a la licencia de legalización, el artículo 266 del RLUIB establece:

"1. Se aplican a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de legalización las mismas reglas establecidas para las licencias ordinarias. La innovación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico no implicará en ningún caso la legalización automática de las actuaciones ilegales o amparadas en licencias, órdenes de ejecución o



Ajuntament d' Andratx

comunicaciones previas contrarias a la normativa aplicable realizadas bajo la vigencia de la ordenación anterior.”

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 16 de mayo de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, documentación presentada en este Ayuntamiento en fecha 19 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10508), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.

Con este expediente quedarán legalizadas las obras descritas en el expediente de infracción urbanística nº 701/2025.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 1843/2022, de 6 de julio, de constitución de la Junta de Gobierno Local

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, documentación presentada en este Ayuntamiento en fecha 19 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10508), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS REALIZADAS EN VIVIENDA DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR**, situado en el **CARRER ALEJANDRO CARDUNETS, 6 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 7474103DD4777S0001AJ, solicitado por ****CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.,**** documentación presentada en este Ayuntamiento en fecha 19 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10508), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.



Ajuntament d' Andratx

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR 4 (PA·P4).**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CINCUENTA Y DOS MIL SETENTA Y TRES UROS CON CINCO CÉNTIMOS (52.073,05.-€).**

3º.- La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación:

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** probadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB no: 62 de 13.05.2023).

Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo a la cumplimentación de las prescripciones impuestas y la corrección de errores en el acuerdo de aprobación definitiva de la revisión de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Andratx (BOIB 99 de fecha 27.07.2024).

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB nº 51 22/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, al interesado con indicación de los recursos que procedan:

a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá



Ajuntament d' Andratx

desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente en Derecho.

TERCERO.- Dar traslado a la Unidad de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Con este expediente quedarán legalizadas las obras descritas en el expediente de infracción urbanística nº 701/2025.

CUARTO.- Dar traslado al Área de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de:
CINCUENTA Y DOS MIL SETENTA Y TRES UROS CON CINCO CÉNTIMOS (52.073,05.-€).

Expedient 9667/2024. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME JURÍDICO-PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente con referencia n.º **9667/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **D. EMILIO JOSÉ MIÑANA ROIG Y D^a. MACARENA RODA SÁNCHEZ**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA Y AMPLIACIÓN DE DOS VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA (CFO de 197/2004)**, situada en el **CARRER SOR LUQUESA, 5 – CARRER MALLORCA, 15 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 209209DD5800N0001RJ, en cumplimiento de los artículos 254 del Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad



Ajuntament d' Andratx

con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 5 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12663), siendo completado en fecha 12 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14339), en fecha 20 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2379) y en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4180).

2º.- En fecha 9 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 1 de abril de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-5794 y 2025-S-RE-5795).

3º.- En fecha 29 de abril de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5516).

4º.- En fecha 9 de junio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable:

“1. INFORME TÈCNIC:

En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines per Emilio Jose Miñana Roig i Macarena Roda Sánchez amb RGE núm. 2024-E-RE-12663 de 05 de novembre de 2024, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de reforma i ampliació de 2 habitatges entre mitgeres i piscina situada a c/ Sor Luquesia, 5 i c/ Mallorca, 15 del TM d'Andratx, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, s'informa que:

- 1. Consta certificat tècnic, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes tècnics de Mallorca (núm. de visat 0506075 de dia 24 d'abril de 2025 RGE: 2025-E-RE-5516 de data 29/04/25).*



Ajuntament d' Andratx

2. Consta inscripció en el registre de certificats d'eficiència energètica d'edificis. La qualificació energètica es E. El núm. de inscripció a aquest registre és 10034633.
3. Consta informe de l'estat de les escomeses d'aigües residuals i pluvials signat pel tècnic.
4. En relació a la llicència de reforma i ampliació, aquesta està condicionada a la presentació d'un projecte per agrupar els 3 solars sobre els quals s'ubiquen les edificacions objecte d'aquesta llicència. Consta llicència d'agrupació de parcel·les atorgada per Decret de Batlia núm. 3/2006 en data 14/03/2006. No obstant l'anterior, aquesta llicència d'agrupació està condicionada a **«que en un plazo de 3 meses deberá formalizar en documento público e inscribir en el Registro de la Propiedad el acto de parcelación para el cual se obtiene licencia urbanística, debiéndose llevar a cabo en dicho plazo la correspondiente modificación en el Catastro y dar cuenta de dichos tramites debidamente cumplimentados al Ayuntamiento, con la salvedad de que, en caso de incumplimiento de dichas obligaciones en el plazo concedido a tal efecto, se procederá por parte del ayuntamiento a la incoacción del oportuno expediente de caducidad de la Licencia otorgada, previa audiencia del interesado y determinara el archivo de las actuaciones»**. Consta nota simple en la qual s'estableix que la data d'escriptura és de dia 31/01/2005 (RGE: 2025-E-RE-5516). **Es dona trasllat al departament de serveis jurídics per a que verifiqui el compliment d'aquesta condició.**

La superfície del solar que es descriu a la nota simple és de 182,50 m2.

La superfície del solar que es descriu al cadastre és de 190,00 m2.

La superfície del solar que es descriu al projecte de parcel·lació que obtengué llicència PARC 003/2006 és de 182,50 m2 .

La diferencia percentual entre cadastre i nota simple és de aproximadament un 4%.

Nota: es tracta de un solar al centre del poble situat entre mitgeres.

5. Amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació es presenten plànols de modificacions executades durant el transcurs de les obres. **Es renuncia a la construcció de la piscina**. Aquestes modificacions compleixen amb la normativa d'aplicació.



Ajuntament d' Andratx

6. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu dia 29 de gener de 2025, es comprova que les obres s'ajusten al projecte amb llicència núm. 197/2004 i les seves modificacions presentades amb els plànols «as built» RGE: 2025-E-RE-2379 de dia 20/02/25 i RGE: 2025-E-RE-4180 de dia 31/03/25.

7. Atès que d'acord amb l'article 53.4 del Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els ajuntaments han de trametre una còpia de les llicències d'ocupació o de primera utilització que atorguin al Consell de Mallorca.

Atès que l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà d'especificar, expressament, cada una de les unitats habitables i/o locals que són objecte del projecte amb expressa menció al seu nombre de places autoritzades d'acord amb les determinacions del Decret 145/1997, de 21 de novembre.

Per tot això, s'informa que amb relació al certificat de primera ocupació corresponent amb l'expedient 9667/2024 sol·licitat, es correspondria amb 2 **unitats habitables**, amb ús d'**habitatge ambdues**. **L'habitatge de carrer Mallorca disposa d'un total de 2 places mentre que l'habitatge de carrer de Sor Luquesia disposa d'un total de 6 places.**

8. S'utilitza, per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de les Illes Balears, del COAIB:

9. **$PEM = \sum (\text{Superfície en m}^2 \times Q \times M \times \text{Coeficient C}) \times \text{Mòdul del mes(€/m}^2)$**

10. Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

11. Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

12. M= Coeficient Moderador en funció de la superfície de la promoció).

13. C= Coeficient en funció del tipus d'obra executada.

14. PEM= Pressupost d'Execució Material

1. **Habitatge Sor Luquesia, 5**

2. Reforma de l'habitatge: $33,25 \times 2,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 660,86 \text{ €/m}^2 \times 0,70$
= 33.839,33 €

3. Ampliació de l'habitatge: $27,95 \times 2,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 660,86 \text{ €/m}^2 =$



Ajuntament d' Andratx

40.636,28 €

4. **Habitatge c/ Mallorca, 15**

5. Reforma de l'habitatge: $44,57 \times 1,00 \times 1,00 \times 660,86 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 20.618,17 \text{ €}$

6. Ampliació de l'habitatge: $66,12 \times 1,00 \times 1,00 \times 660,86 \text{ €/m}^2 = 43.696,06 \text{ €}$

7.

Pressupost total actualitzat: 138.789,84 €

Expedient	Descripció	Valoracions	Valoracions actualitzades
MA 197/2004	Reforma i ampliació de dos habitatges entre mitgeres i piscina. P. Bàsic. Atorgada per JGL 12 de novembre de 2004	99.519,38 €	138.789,84 €
197/2004	Reforma i ampliació de dos habitatges entre mitgeres i piscina. P. executiu. La JGL es dona per assabentada en data 27/01/2006.	No es modifica	No es modifica
MA 197/2004 Refª 17/08	Pròrroga 1ª Atorgada per JGL 24 de juliol de 2009.	Falta per executar el 35 % de 99.519,38 € = 34.831,78 €	Falta per executar el 35 % de 138.789,84 € = 48.576,44 €
CFO 9667/2024	Certificat de primera ocupació	125.498,00 €	138.789,84 €

6. Per tot quant s'ha exposat, s'informa **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització, amb una valoració actualitzada de l'obra de **138.789,84 €**.

Observacions: S'ha renunciat a la construcció de la piscina.”



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma y ampliación de dos viviendas entre medianeras y piscina, situada en el carrer Sor Luquesia, 5 y carrer Mallorca, 15 de Andratx (CFO de MA 197/2004).

Entre la documentación registrada en fecha 29 de abril de 2025, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el arquitecto director de la obra, Luis Ros Blanes, y el director de la ejecución de la obra, Luis Iglesias Martínez, con visado COAAT Mallorca n.º 0506075 de fecha 24 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5516), así como modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras consistentes en renunciar a la construcción de la piscina, con visado COAIB n.º 11/01792/25 de fecha 20 de febrero de 2025, y registradas en este Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2379) y anexo con visado COAIB n.º 11/03432/25, de fecha 28 de marzo de 2025 y registrados en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4180).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), y el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, RLUIB).

TERCERO.- Es de aplicación el artículo 146.1. m) de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, la realización de los actos siguientes: *“La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones en general”*.

En este sentido, también resulta de aplicación el artículo 263.1 del RLUIB, el cual indica que:

“1. La licencia de ocupación o de primera utilización, con la finalidad que determina el artículo 158.1 de la LUIB, debe solicitarse por la persona interesada una vez acabadas las obras, con respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

a) Reforma o rehabilitación integral.



Ajuntament d' Andratx

b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.

c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.

El artículo 158.1 de la LUIB dispone que: *“La licencia de ocupación o de primera utilización tendrá como objetivo verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística previa, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas y autorizar su puesta en uso. La tramitación de estas licencias tendrá carácter preferente, y la resolución expresa se notificará en el plazo de un mes desde la solicitud de la persona interesada, con la documentación que se determine reglamentariamente, sin perjuicio de la interrupción del plazo en los términos que fije la legislación sobre procedimiento administrativo.”*

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística n.º MA 197/2004, con visado COAAT Mallorca n.º 0506075 de fecha 24 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5516), así como modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras y que pueden ser considerados como planos “as built” consistentes en renunciar a la construcción de la piscina, con visado COAIB n.º 11/01792/25 de fecha 20 de febrero de 2025, y registradas en este Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2379) y anexo con visado COAIB n.º 11/03432/25, de fecha 28 de marzo de 2025 y registrados en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4180), dado que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

Según lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016, referente al requerimiento de documentación para la tramitación de la licencia de primera utilización y ocupación, en caso de existir modificaciones no sustanciales del proyecto, justificadas por el técnico redactor, se podrán presentar junto con los anteriores documentos, para su tramitación conjunta.,

QUINTO.- En fecha 22 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de reforma y ampliación de dos viviendas entre medianeras y



Ajuntament d' Andratx

piscina, situada en el carrer Sor Luquesia, 5 y carrer Mallorca, 15 de Andratx, dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, y se ajustan al proyecto con licencia otorgada MA 197/2004, conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAIB n.º 11/01792/25 de fecha 20 de febrero de 2025, y registradas en este Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2379) y anexo con visado COAIB n.º 11/03432/25, de fecha 28 de marzo de 2025 y registrados en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4180), dado que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 2337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma y ampliación de dos viviendas entre medianeras y piscina, situada en el carrer Sor Luquesia, 5 y carrer Mallorca, 15 de Andratx, dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, y se ajustan al proyecto con licencia otorgada MA 197/2004 y Modificados en el Transcurso de las Obras, otorgados en su día, conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAIB n.º 11/01792/25 de fecha 20 de febrero de 2025, y registradas en este Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2379) y anexo con visado COAIB n.º 11/03432/25, de fecha 28 de marzo de 2025 y registrados en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4180), dado que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado



Ajuntament d' Andratx

municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA Y AMPLIACIÓN DE DOS VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA (CFO de 197/2004)**, situada en el **CARRER SOR LUQUESIA, 5 – CARRER MALLORCA, 15 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 209209DD5800N0001RJ, solicitado por **D. EMILIO JOSÉ MIÑANA ROIG Y D^a. MACARENA RODA SÁNCHEZ**, dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, y se ajustan al proyecto con licencia otorgada MA 197/2004 y Modificados en el Transcurso de las Obras, otorgados en su día, conjuntamente con los planos “As Built”, visados por el COAIB n.º 11/01792/25 de fecha 20 de febrero de 2025, y registradas en este Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2379) y anexo con visado COAIB n.º 11/03432/25, de fecha 28 de marzo de 2025 y registrados en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4180), dado que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

1º.- El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (138.789,84.-€)**.

2º.- Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamiento tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consejo de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con exprés mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 7690/2024 solicitado, se correspondería con **2 unidades habitables, con uso de vivienda. La vivienda del carrer Mallorca dispone de un total de 2 plazas, mientras que la vivienda del carrer Sor Luquesia dispone de un total de 6 plazas.**

SEGUNDO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, al interesado



Ajuntament d' Andratx

con indicación de los recursos que procedan:

a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicto la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente en derecho.

TERCERO.- Dar traslado a la Unidad de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (138.789,84.-€).**

CUARTO.- Dar traslado, si procede, a la Unidad de Catastro municipal, a los efectos oportunos.

QUINTO.- Se deberá dar traslado al Consell de Mallorca conforme al artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

Expedient 938/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

En relación al expediente n.º **938/2025**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **PENTA OIKOSSCI**, relativo a la solicitud de **3ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, LO 102/2017 (expediente n.º 438/2019)**, para las obras situadas en **CARRER**



Ajuntament d' Andratx

GARROVER, 7 – URB. LA MOLA (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6063615DD4766S0001XL, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de mayo de 2023, se otorgó al interesado 1ª Prórroga de licencia urbanística de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina por un plazo de 12 meses, siendo notificada a la parte interesada en fecha 1 de junio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-5634).

2º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de julio de 2024, se otorgó al interesado 2ª Prórroga de licencia urbanística de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina por un plazo de 6 meses, siendo notificada a la parte interesada en fecha 6 y 7 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-10564 y 2024-S-RE-10566).

3º.- En fecha 23 de enero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 3ª prórroga de la licencia urbanística de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1000), siendo completada en fecha 16 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6802).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 3ª prórroga de la licencia urbanística LO 102/2017, correspondiente a la reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 23 de enero de 2025, consta certificado firmado por los arquitectos de la obra, Asensio José Peña Velázquez y Vincent Roubaud, en virtud del cual el porcentaje de obra ejecutada es del 98% de la totalidad de la mismas (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1000).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha



Ajuntament d' Andratx

realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia LO 102/2017, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS).

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 142 de la LOUS, en concordancia con el artículo 379 del RLOUS:

“1. Las licencias que por naturaleza de los actos que la amparan, así lo requieran, se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se deberá reflejar expresamente en el acto de su otorgamiento.

2. En todo caso, los actos administrativos de otorgamiento de las licencias urbanísticas para ejecutar las obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general correspondiente. En el caso de que el plan general no las fije se entiende que el plazo para comenzar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años.

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación al que se refieren el apartado 6 del artículo 140 de la LOUS y el apartado 6 del artículo 376 de este Reglamento.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga, tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen en virtud de la ley, por mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de la LOUS y por los artículos 138 y 139 de este Reglamento.

4. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o



Ajuntament d' Andratx

no se han terminado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

5. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

6. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se pueden iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.”

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 6 de febrero de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 23 de enero de 2025 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

CUARTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 3ª prórroga de la licencia urbanística LO 102/2017, correspondiente a la reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina, para las obras situadas en el carrer Garrover, 7 del Puerto de Andratx.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder la **3ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (LO 102/2017)**, para las obras situadas en **CARRER GARROVER, 7 – URB. LA MOLA (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6063615DD4766S0001XL, solicitada por la entidad mercantil



Ajuntament d' Andratx

PENTA OIKOS SCI.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 3 meses, a contar desde que se notifique el presente Acuerdo.

TERCERO.- Se advierte al interesado que según dispone el artículo 380 del RLOUS:

“1. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos establecidos en el artículo anterior o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o no se han terminado las obras o las actuaciones autorizadas. A estos efectos, el documento que otorga la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

2. Una vez caducada la licencia urbanística por ministerio de ley al concurrir alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el órgano municipal competente para otorgarla debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas.

3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras o las actuaciones no se pueden iniciar ni se pueden proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento. La falta de declaración de caducidad de la licencia urbanística no facultará a las personas que intervengan en el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o para proseguirlas, más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las eximirá de las responsabilidades administrativas que puedan derivarse de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada”

CUARTO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, al interesado con indicación de los recursos que procedan:

a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicto la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.



Ajuntament d' Andratx

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo

de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente en derecho.

Expedient 3437/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME-PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL RELATIVO A LA CONCESIÓN DE LA 1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA AL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN AGRÍCOLA, POLÍGONO 14, PARCELA 429 - ANDRATX

En relación al expediente con referencia **3437/2025**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN AGRÍCOLA (PROYECTO BÁSICO+EJECUCIÓN) (Expediente n.º 8226/2020)**, solicitado por **D. JESÚS CALDERÓN MARTÍNEZ**, situado en el **POLÍGONO 14, PARCELA 429 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A014004290000RB, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de enero de 2023, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico y de ejecución de construcción de edificación agrícola. Consta notificación “rehusada” de fecha 7 de febrero de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-642). Expediente n.º 8226/2020.

- Plazo inicio de las obras: 6 meses.
- Plazo finalización de las obras: 24 meses.



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 21 de abril de 2025, el interesado registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º 8226/2020 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5108), siendo completada en fecha 28 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5458) y en fecha 13 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6558).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 8226/2020, correspondiente a la construcción de una edificación agrícola, situada en el Polígono 14, Parcela 429 (Andratx).

Entre la documentación registrada en fecha 28 de abril de 2025, consta certificado emitido por el Ingeniero Agrónomo, D. Ferran Codina Roura, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 30% (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5458).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 5922/2018, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

«1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparen así lo requieran se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En caso de que el plan general no lo fije se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.

Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberla obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una



Ajuntament d' Andratx

prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

6. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente lo declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

7. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.»

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, la solicitud de prórroga se ha realizado tras agotarse el plazo de ejecución de las obras.

Sin embargo, la interesada presente justificación de la solicitud de prórroga fuera de plazo alegando que:

“Les obres han patit un retràs per els següents motius:

1. Confusió respecte a la durada de la llicència:



Ajuntament d' Andratx

- *S'ha produït una confusió per part de l'enginyer responsable de l'obra, en entendre que es disposava d'un termini de 3 anys per a l'execució, en la creença que les condicions eren similars a les d'altres municipis, com per exemple, Pollença.*
- *Aquesta confusió ha suposat que la planificació es fes amb un marge de temps més gran al realment concedit per aquest Ajuntament, afectant el ritme dels treballs i la data prevista de finalització.*

2. Dificultats econòmiques derivades de la denegació d'una subvenció:

- *Es va sol·licitar al seu moment un ajut a la Conselleria corresponent per tal de cobrir part de les despeses de l'obra; no obstant això, aquesta ajuda va ser finalment denegada.*
- *En no obtenir la subvenció, la propietat va patir una minva considerable de liquiditat, la qual cosa va obligar a interrompre o alentir els treballs en espera de recursos suficients.*
- *L'empresa constructora, a causa d'aquesta intermitència a l'entrada de fons, no va poder organitzar de manera estable els equips i la planificació de l'obra i va generar retards addicionals.*

3. Paralització temporal dels treballs:

- *La manca de finançament continuat ha suposat aturades parcials i dificultat per reprendre l'obra amb normalitat, i ha provocat que el termini inicialment previst s'hagi vist sobrepassat.*
- *Aquesta situació ha redundat en la impossibilitat de complir els terminis marcats per la llicència urbanística.”*

Asimismo, revisados los documentos que obran en el expediente, señalar que la notificación del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de enero de 2023, en virtud del cual se otorgó la licencia urbanística n.º 8226/2020, no debía haberse realizado a través de medios electrónicos, sino en papel, dado que así había sido solicitado por el interesado. Además, tampoco se notificó a su representante.

Todo de ello de conformidad con el artículo 41.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administración Común de las Administraciones Públicas, que establece lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

“3. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, la notificación se practicará por el medio señalado al efecto por aquel. Esta notificación será electrónica en los casos en los que exista obligación de relacionarse de esta forma con la Administración.

Cuando no fuera posible realizar la notificación de acuerdo con lo señalado en la solicitud, se practicará en cualquier lugar adecuado a tal fin, y por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado.

Por todo lo anterior, se estima procedente admitir la solicitud de prórroga realizada fuera del plazo.

CUARTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 8226/2020, correspondiente a la construcción de una edificación agrícola, situada en el Polígono 14, Parcela 429 (Andratx).

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN AGRÍCOLA (PROYECTO BÁSICO+EJECUCIÓN) (Expediente n.º 8226/2020)**, solicitado por **D. JESÚS CALDERÓN MARTÍNEZ**, situado en el **POLÍGONO 14, PARCELA 429 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A014004290000RB**, ** solicitado por **D. JESÚS CALDERÓN MARTÍNEZ**.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **12 meses**, a contar desde la notificación del presente Acuerdo.



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- Se advierte al interesado que según dispone el artículo 380 del RLOUS:

«1. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos establecidos en el artículo anterior o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o no se han terminado las obras o las actuaciones autorizadas. A estos efectos, el documento que otorga la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

2. Una vez caducada la licencia urbanística por ministerio de ley al concurrir alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el órgano municipal competente para otorgarla debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas.

3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras o las actuaciones no se pueden iniciar ni se pueden proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento. La falta de declaración de caducidad de la licencia urbanística no facultará a las personas que intervengan en el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o para proseguirlas, más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las eximirá de las responsabilidades administrativas que puedan derivarse de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada.»

CUARTO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, al interesado con indicación de los recursos que procedan:

a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicto la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo



Ajuntament d' Andratx

de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro recurso que se estime procedente en derecho.

Expedient 3346/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3346/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 23 de abril de 2025, la Celadora Municipal emite informe n.º 100, por una inspección realizada en CL TAPIES 5 – PUERTO DE ANDRATX (ADRATX), referencia catastral n.º 7086915DD4778S0001JA , en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“IV) Descripció dels actes: Personada en la citada situació es comprova que s’ha dut a terme la demolició de part de l’edificació existent. No consta cartell d’obra. Vists els expedients 6664/2023 i 939/2025 es comprova que s’han demolit dos volums que s’haurien d’haver demolit, ja que no està descrita la seva demolició ni als plànols, ni memòria. Per tant, la demolició executada no s’ajusta a la llicència obtinguda. ”.

Informa que las personas responsables son:

“Propietaris cadastrals:

MEER & SAND MON PORT SL B67867671; 100,00% de Propiedad

CL TAPIES 5 BI:B 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

2º.- En fecha de 24 de abril de 2025, mediante Decreto número 2536 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL TAPIES 5 – PUERTO DE ANDRATX (ADRATX), referencia catastral n.º 7086915DD4778S0001JA,



Ajuntament d' Andratx

3º.- En fecha de 2 de mayo de 2025, la Celadora Municipal emitió informe de inspección mediante el cual indica:

«IV) *Descripció dels actes:*

En data 23/04/2025 es va informar el següent:

«...Personada en la citada situació es comprova que s'ha dut a terme la demolició de part de l'edificació existent. No consta cartell d'obra. Vists els expedients 6664/2023 i 939/2025 es comprova que s'han demolit dos volums que s'haurien d'haver demolit, ja que no està descrita la seva demolició ni als plànols, ni memòria.

Per tant, la demolició executada no s'ajusta a la llicència obtinguda. ...»

Atès tot això, s'aclareix que:

- S'ha dut a terme la demolició del volum central (circular) i del volum mes a prop del carrer (rectangular).

-La demolició del volum central (torreta) no consta als expedients de referència (6664/2023 i 939/2025). No obstant, si que consta l'execució de nova cimentació i modificació de la seva forma, passant de tenir una forma circular a quadrada i reducció de l'alçada. Per tant, s'entén que és necessària la seva demolició per l'execució de les obres que varen obtenir llicència.

-La demolició i reconstrucció del volum situat mes a prop del carrer, originalment, d'una sola planta, s'ha dut a terme sense ajustar-se a llicència. Ja que la llicència obtinguda no consten aquestes obres, només la reforma del volum existent i l'execució d'una nova planta amb el resultat final d'un volum de dues plantes. Atès l'expedient 3570/2025 de legalització de modificacions respecte a la llicència executades durant el transcurs de les obres, on es legalitzen les obres executades sense ajustar-se a llicència consistents en la demolició del volum existent i execució de la nova cimentació i nous murs de carrega de planta baixa, ja executats. Pel que fa al forjat de la planta pis i els murs de carrega de la planta pis ja executats, s'han executat ajustant-se als expedients 6664/2023 i 939/2025. Totes aquestes actuacions només afecten a un volum lateral de l'edificació i es podria entendre com un volum independent estructuralment on hi ha ubicats dos dormitoris (un per planta) de l'edificació principal que té un total de 5 dormitoris. A dia d'avui, s'estaria executant el forjat de coberta de la planta pis i aquestes obres ja estarien incloses a



Ajuntament d' Andratx

la llicència concedida amb els expedients 6664/2023 i 939/2025.

No obstant tot això,

*Personada en la citada situació, el dia 29/04/2025 a les 10:30h., per dur a terme la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-1951. Es comprova que en el moment de la inspecció no s'estan duent a terme obres al volum objecte de la suspensió, s'estan tapiant les entrades. Es penja el cartell informatiu de la suspensió i es notifica la mateixa a l'encarregat d'obra, Sr. Juanjo Medina amb DNI 430****1-H. S'observa que ja hi ha el cartell informatiu de les obres.*

Personada en la citada situació, el dia 30/04/2025 a les 11:00h, per dur a terme la comprovació de la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-1951. Es comprova no s'estan executant obres al citat volum.

• *Descripció de les obres sense ajustar-se a llicència:*

-Demolició del volum existent i la seva reconstrucció amb l'execució de la nova cimentació i nous murs de carrega de planta baixa.»

4º.- En fecha de 7 de julio de 2025, el Técnico Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

«Total obras de demolición ejecutadas sin licencia: PEM= 10.671,74.-€

- 1. Indicar que según informe del celador de obras actualmente no se está ejecutando obra en el volumen objeto de suspensión.*
- 2. Las obras objeto de infracción, de acuerdo con la normativa urbanística vigente, se pueden legalizar.*
- 3. Se ha presentado un proyecto de legalización que contempla todas las unidades de obra objeto de infracción según expediente 3570/2025. Una vez obtenida la correspondiente licencia de obra, quedarían legalizadas las obras objeto de infracción. ”*

5º.- EN fecha de 28 de abril de 2025, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2025-E-RE-5466) (Expediente 3570/2025).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 186 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de



Ajuntament d' Andratx

las Illes Balears (LUIB) dispone que toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

1. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.
2. El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento el artículo 188 LUIB indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

1. Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
2. Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística
3. Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
4. Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.
5. Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
6. Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionamiento de la administración actuante.
7. Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

Tercero.- En relación al procedimiento sancionador es de aplicación la siguiente



Ajuntament d' Andratx

normativa:

1. La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
2. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
3. La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
4. Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

Cuarto.- El artículo 14 del Decreto 1/2024 regula el acto de inicio del procedimiento sancionador de la forma siguiente:

“1. La resolución por la que se dispone el inicio del procedimiento deberá contener al menos los siguientes elementos:

1. La identificación de las personas presuntamente responsables.
2. Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.
3. La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.
4. La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.
5. La designación de las personas integrantes del órgano instructor.
6. El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.
7. El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.
8. El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.
9. Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.
10. La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.



Ajuntament d' Andratx

- 11.La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.
 - 12.El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.
 - 13.Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.
 - 14.La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.
 - 15.
2. La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán todas las actuaciones llevadas a cabo, y se notificará a las personas interesadas en el procedimiento. Así mismo, se ha de comunicar a la persona denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.

Quinto.- El artículo 64.2 de la Ley 39/2015 también regula el acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador y establece que deberá contener, al menos, lo siguiente:

1. identificación de la persona o personas presuntamente responsables.
2. Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.
3. Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.
4. Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.
5. Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.
6. Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que,



Ajuntament d' Andratx

en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

Sexto.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad

“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concorra dolo, culpa o negligencia grave”

Se considera persona presuntamente responsable a MEER & SAND MON PORT SL con CIF B67867671, en concepto de propietario.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras



Ajuntament d' Andratx

La Técnica Municipal valora las obras, según informe de 7/05/25 en**. 10.671,74.- euros**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **8.003,80.-euros** (75% del valor de las obras) a MEER & SAND MON PORT SL con CIF B67867671, en concepto de propietario. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Noveno.--El artículo 26 del Decreto 1/2024 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

Décimo.- El mencionado artículo 26 del mismo Decreto indica que:

“2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la sanción realizado por el presunto responsable en cualquier momento antes de que se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia, de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución



Ajuntament d' Andratx

y, si corresponde, la fecha del pago.

3. En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.
4. En relación con la reducción de la sanción pecuniaria, son de aplicación las reglas siguientes:
 3. Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.
 4. La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario. Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.
 5. Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.
 6. A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.
 5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al



Ajuntament d' Andratx

procedimiento agota la vía administrativa.”

En cuanto a las reducciones previstas legalmente hay que citar el artículo 202 de la LUIB:

“Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

2. Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.
3. Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

Undécimo.- El artículo 187 LUIB regula la medida cautelar de suspensión:

“Cuando un acto de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o licencia urbanística o comunicación previas, se realice, ejecute o desarrolle sin estos títulos habilitantes o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones, el órgano administrativo competente ordenará, en todo o en la parte que proceda, la suspensión inmediata de las obras o el cese del acto o el uso en curso de ejecución, de realización o de desarrollo, como también el suministro de cualesquiera servicios públicos. Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso con carácter previo al inicio del procedimiento de restablecimiento, y se preservará la proporcionalidad debida



Ajuntament d' Andratx

entre sus efectos y las circunstancias y la naturaleza de la presunta infracción”.

El apartado 2 del artículo 187 dispone que se actuará de la misma manera:

- a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.
- b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.
- c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.
- d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.
- e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. **Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso.** En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el precinto de las obras, instalaciones o usos

Se dará traslado de la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos para que en el plazo máximo de 24 horas interrumpan estos servicios.

La orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen



Ajuntament d' Andratx

los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

Así mismo según el artículo 298 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca:

“El régimen temporal de la orden de suspensión del artículo 187.4 de la LUIB implica que la orden adoptada dentro del procedimiento de restablecimiento mantiene su vigencia y efectos hasta que los actos que la motivaron obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento”.

Duocédimo.- El incumplimiento de la orden de suspensión tendrá las siguientes consecuencias:

- a) Cuando la orden de suspensión notificada se desatienda, se podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y de los materiales de las obras, instalaciones o usos, y los gastos que resulten correrán a cargo de la persona promotora, propietaria o responsable del acto.
- b) El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores.
- c) Se comunicará el incumplimiento, en su caso, al ministerio fiscal, a efectos de exigir la responsabilidad que corresponda.

A su vez, el artículo 176.1 LUIB prevé unas reducciones a la sanción que no se podrán aplicar si se incumple la presente orden de suspensión

Por último en relación a la orden suspensión, informar que el artículo 184.1.f) LUIB regula como circunstancia agravante *“No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado”.*



Ajuntament d' Andratx

Décimotercero.- El artículo 195.2 apartado b) LUIB indica:

“b) La presentación de la solicitud de licencia de legalización ante el ayuntamiento. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación y hasta que el ayuntamiento no resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo. Sin embargo, en caso de que el procedimiento de restablecimiento sea instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se iniciará el día en que la persona interesada o el ayuntamiento le comuniquen que se ha presentado la solicitud, y se levantará el día en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

i. La persona solicitante de la licencia o el ayuntamiento comunique formalmente a la administración instructora la resolución expresa de la solicitud de legalización.

ii. El ayuntamiento comunique expresamente a la administración instructora que se ha producido el silencio administrativo que corresponda, derivado de la falta de contestación de la solicitud dentro del plazo legalmente establecido.

iii. Transcurran 6 meses desde la fecha de inicio de la suspensión sin que se haya producido ninguna de las dos circunstancias anteriores y sin que el ayuntamiento haya comunicado a la administración instructora qué motivos de legalidad impiden resolver expresamente la solicitud y qué motivos de legalidad impiden la producción del silencio administrativo.”

Décimocuarto: El artículo 199 LUIB establece que:

“En caso de que el procedimiento sancionador se tramite de forma simultánea al procedimiento de restablecimiento, los supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento de restablecimiento establecidos en el artículo 195.2 de esta ley también serán supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento sancionador.”

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- ADOPTAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL TAPIES 5 – PUERTO DE ANDRATX (ADRATX), referencia catastral n.º 7086915DD4778S0001JA, y en consecuencia informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.-INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra MEER & SAND MON PORT SL con CIF B6786767, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en en CL TAPIES 5 – PUERTO DE ANDRATX (ADRATX), referencia catastral n.º 7086915DD4778S0001JA , consistentes en:

«-Demolició del volum existent i la seva reconstrucció amb l'execució de la nova cimentació i nous murs de carrega de planta baixa.»

Y como consecuencia:

- Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.
- Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.
- Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.



Ajuntament d' Andratx

- Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra MEER & SAND MON PORT SL con CIF B6786767, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en en CL TAPIES 5 – PUERTO DE ANDRATX (ADRATX), referencia catastral n.º 7086915DD4778S0001JA , consistentes en:

«-Demolició del volum existent i la seva reconstrucció amb l'execució de la nova cimentació i nous murs de carrega de planta baixa.»

Y como consecuencia:

- A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

- B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

La Técnica Municipal valora las obras, según informe de 7/05/25 en**.

10.671,74.-euros**



Ajuntament d' Andratx

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **8.003,80.-euros** (75% del valor de las obras) a MEER & SAND MON PORT SL con CIF B67867671, en concepto de propietario. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretaria a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

- Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un **50%** si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un **40%**, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un **60%**; y un **50%**, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.



Ajuntament d' Andratx

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

- Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.
- Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

CUARTO.- SUSPENDER EL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y SANCIONADOR Nº 3365/2025 en virtud de los artículos 195.2b) y 199 LUIB, visto que en fecha de 28 de abril de 2025, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2025-E-RE-5466) (Expediente 3570/2025), y en consecuencia:

- El plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y sancionador del expediente 3346/2025 **QUEDA SUSPENDIDO** desde el 28/04/2025 y hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente la solicitud de legalización o se produzca silencio administrativo.
- Los plazos establecidos para realizar alegaciones indicados en el punto “PRIMERO” apartado B) y punto “SEGUNDO” apartado A) del presente acuerdo empezarán a contar una vez levantada la suspensión.

QUINTO.- NOTIFICAR la resolución a las personas interesadas con indicación de que contra el **punto primero** de la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el arte. 123



Ajuntament d' Andratx

de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta. El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

Contra el **punto segundo, tercero y cuarto** del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Andratx,

Expedient 3365/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3365/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 23 de abril de 2025, la Celadora Municipal emite informe n.º 102, por una inspección realizada en CL ALDEA BLANCA 19 - PUERTO DE ANDRATX



Ajuntament d' Andratx

(ANDRATX), referencia catastral n.º 7183201DD4778S0001TA , en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“ill) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació es comprova la execució del mur objecte de la denuncia adjunta al registre d'entrada 2025-E-RC-1854 de 02/04/2025. Es detecta que el mur està executat en la parcel·la amb referència cadastral 7183201DD4778S0001TA. No obstant, ha estat executat pel propietari de la parcel·la veïna amb referència cadastral 07005A013008040000RA. La que subscriu no pot determinar quin es el limit exacte de les parcel·les i si se esta ocupant una zona.

Es comprova que on s'ha executat aquest mur, hi ha un tancament que està inclòs a l'expedient 4146/2024 de llicència d'obres sense projecte per el tancament de la parcel·la 804 del polígon 13 amb referència cadastral 07005A013008040000RA. Aquest expedient, 4146/2024, està informat amb deficiències i pendent d'informe del tècnic de patrimoni.

Segons aquest expedient on s'ha executat un mur hi havia un tancament metàl·lic que es volia substituir per pals de fusta i reixa cinegètica.

Per tot això, es conclou que el mur executat no té títol habilitant”

Informa que las personas responsables son:

IX) Personas responsables:

Propietaris cadastrals on hi ha executat el mur:

MR VPH IBERIA INVEST SL B16503039; 100,00% de Propiedad GV PUIG DES CASTELLET 1 Pl:01 Pt:D 07180 CALVIA (ILLES BALEARS)

Promotor de les obres:

MEER & SAND MON PORT SL B67867671; 100,00% de Propiedad CL TAPIES 5 Bl:B 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

2º.- En fecha de 25 de abril de 2025, mediante Decreto de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del



Ajuntament d' Andratx

subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL ALDEA BLANCA 19 - PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 7183201DD4778S0001TA.

3º.- En fecha de 2 de mayo de 2025, la Celadora Municipal emitió informe de inspección mediante el cual indica:

***«*III) *Descripció dels actes:*

En data 23/04/2025 es va informar el següent: «...Personada en la citada situació es comprova la execució del mur objecte de la denuncia adjunta al registre d'entrada 2025-E-RC-1854 de 02/04/2025. Es detecta que el mur està executat en la parcel·la amb referència cadastral 7183201DD4778S0001TA. No obstant, ha estat executat pel propietari de la parcel·la veïna amb referència cadastral 07005A013008040000RA. La que subscriu no pot determinar quin es el limit exacte de les parcel·les i si se està ocupant una zona. Es comprova que on s'ha executat aquest mur, hi ha un tancament que està inclòs a l'expedient 4146/2024 de llicència d'obres sense projecte per el tancament de la parcel·la 804 del polígon 13 amb referència cadastral 07005A013008040000RA. Aquest expedient, 4146/2024, està informat amb deficiències i pendent d'informe del tècnic de patrimoni. Segons aquest expedient on s'ha executat un mur hi havia un tancament metàl·lic que es volia substituir per pals de fusta i reixa cinegètica. Per tot això, es conclou que el mur executat no té títol habilitant. ...»

Atès tot això, s'aclareix que:

-el mur executat sense títol habilitant formaria part del tancament de la parcel·la 804 del polígon 13, ja que seria el limit de la citada parcel·la segons els expedient relacionats (4146/2024 i 7126/2022). Però estaria executat dins la parcel·la amb referència cadastral 7183201DD4778S0001TA segons expedient 7799/2022 de llicència per execució d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina

. -les obres d'execució d'aquest mur, són independents de les obres descrites tant a l'expedient 7126/2022 (reforma d'habitatge) com de l'expedient 7799/2022 (execució d'habitatge)

Personada en la citada situació, el dia 29/04/2025 a les 10:30h., per dur a terme la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-1969. Es comprova que el mur està en



Ajuntament d' Andratx

el mateix estat que en l'anterior inspecció. Es penja el cartell informatiu de la suspensió i es notifica la mateixa a l'encarregat d'obra de la parcel·la 07005A013008040000RA, que són els que han executat el citat mur, Sr. Juanjo Media amb DNI 43****1-H.

Personada en la citada situació, el dia 30/04/2025 a les 11:00h, per dur a terme la comprovació de la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-1969. Es comprova que el mur està en el mateix estat que en la inspecció de dia 10/04/2025 i seguix penjat el cartell informatiu de la suspensió.

En data 11/04/2025 i registre d'entrada 2025-E-RE-4782, es va presentar una sol·licitud de llicència urbanística de legalització amb projecte per elements executats durant de les obres de l'expedient 7126/2022, per la reforma d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Aquest sol·licitud es va donar d'alta el dia 23/04/2024 amb l'expedient 3313/2025.

Atesa la documentació de l'expedient 3313/2025, amb registre d'entrada 2025- E-RE-4782, es comprova que quedarien legalitzades les obres d'execució de mur de tancament objecte de l'expedient 3365/2025 de infracció urbanística.

No obstant, s'ha de tenir en compte que amb l'expedient 4146/2024, s'ha sol·licitat un altre tipus de tancament.

• Descripció de les obres sense llicència:

Execució de mur de tancament de mur de pedra seca amb interior de ciment, d'uns 22,73m lineals i una alçada d'un metre aproximadament.

IX) Persones responsables:

Propietaris cadastrals on hi ha executat el mur:

MR VPH IBERIA INVEST SL B16503039; 100,00% de Propiedad GV PUIG DES CASTELLET 1 Pl:01 Pt:D 07180 CALVIA (ILLES BALEARS)

Promotor de les obres : MEER & SAND MON PORT SL B67867671»

4º.- En fecha de 7 de julio de 2025, el Técnico Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

«Consideraciones técnicas:



Ajuntament d' Andratx

Criterios de valoración

Para la valoración de las obras se utilizan las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada o se adoptan valores a partir de partidas del libro de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Mallorca o el generador de precios de la construcción de España, CYPE ingenieros SA correspondientes al año de ejecución de las obras.

Se procede a valorar las obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras

Descripción	Fecha de ejecución	Unidad de medida	Largo (m)	Alto (m)	Ancho (m)	Precio	Coeficientes	Valoración
Muro de piedra	2025	M ²	22	1	-	190,03	1	4.180,66 €

Presupuesto total: 4.180,66€

4. OBSERVACIONES:

- A priori las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a las prescripciones y normativas establecidas y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten a estas actuaciones.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de UN MES.”

5º.- EN fecha de 11 de abril de 2025, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2025-E-RE-4782) (Expediente 3313/2025).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 186 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) dispone que toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

1. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.
2. El procedimiento sancionador.



Ajuntament d' Andratx

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento el artículo 188 LUIB indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

1. Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
2. Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística
3. Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
4. Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.
5. Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
6. Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionamiento de la administración actuante.
7. Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

Tercero.- En relación al procedimiento sancionador es de aplicación la siguiente normativa:

1. La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
2. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
3. La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.



Ajuntament d' Andratx

4. Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

Cuarto.- El artículo 14 del Decreto 1/2024 regula el acto de inicio del procedimiento sancionador de la forma siguiente:

“1. La resolución por la que se dispone el inicio del procedimiento deberá contener al menos los siguientes elementos:

1. La identificación de las personas presuntamente responsables.
2. Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.
3. La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.
4. La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.
5. La designación de las personas integrantes del órgano instructor.
6. El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.
7. El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.
8. El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.
9. Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.
10. La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.
11. La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.
12. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al



Ajuntament d' Andratx

procedimiento.

13. Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.
14. La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.
- 15.

2. La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán todas las actuaciones llevadas a cabo, y se notificará a las personas interesadas en el procedimiento. Así mismo, se ha de comunicar a la persona denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.

Quinto.- El artículo 64.2 de la Ley 39/2015 también regula el acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador y establece que deberá contener, al menos, lo siguiente:

1. identificación de la persona o personas presuntamente responsables.
2. Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.
3. Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.
4. Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.
5. Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.
6. Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

Sexto.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las



Ajuntament d' Andratx

Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad

“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concorra dolo, culpa o negligencia grave”

Se consideran personas presuntamente responsables a MEER & SAND MON PORT SL con CIF B67867671, en concepto de promotor, y a MR VPH IBERIA INVEST SL con CIF B16503039, en concepto de propietario.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 7/07/25 en. **4.180,66.- euros.**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de 3.135,49.-euros (75% del valor de las obras) a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado



Ajuntament d' Andratx

de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Noveno.--El artículo 26 del Decreto 1/2024 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

Décimo.- El mencionado artículo 26 del mismo Decreto indica que:

“2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la sanción realizado por el presunto responsable en cualquier momento antes de que se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia, de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

3. En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y



Ajuntament d' Andratx

perjuicios causados por la comisión de la infracción.

4. En relación con la reducción de la sanción pecuniaria, son de aplicación las reglas siguientes:
3. Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.
4. La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario. Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.
5. Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.
6. A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.
5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa."

En cuanto a las reducciones previstas legalmente hay que citar el artículo 202 de la LUIB:

"Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes



Ajuntament d' Andratx

reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

2. Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.
3. Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

Undécimo.- El artículo 187 LUIB regula la medida cautelar de suspensión:

“Cuando un acto de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o licencia urbanística o comunicación previas, se realice, ejecute o desarrolle sin estos títulos habilitantes o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones, el órgano administrativo competente ordenará, en todo o en la parte que proceda, la suspensión inmediata de las obras o el cese del acto o el uso en curso de ejecución, de realización o de desarrollo, como también el suministro de cualesquiera servicios públicos. Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso con carácter previo al inicio del procedimiento de restablecimiento, y se preservará la proporcionalidad debida entre sus efectos y las circunstancias y la naturaleza de la presunta infracción”.

El apartado 2 del artículo 187 dispone que se actuará de la misma manera:

- a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las



Ajuntament d' Andratx

actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.

b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.

c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.

d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.

e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. **Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso.** En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el precinto de las obras, instalaciones o usos

Se dará traslado de la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos para que en el plazo máximo de 24 horas interrumpan estos servicios.

La orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

Así mismo según el artículo 298 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca:



Ajuntament d' Andratx

“El régimen temporal de la orden de suspensión del artículo 187.4 de la LUIB implica que la orden adoptada dentro del procedimiento de restablecimiento mantiene su vigencia y efectos hasta que los actos que la motivaron obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento”.

Duocédimo.- El incumplimiento de la orden de suspensión tendrá las siguientes consecuencias:

- a) Cuando la orden de suspensión notificada se desatienda, se podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y de los materiales de las obras, instalaciones o usos, y los gastos que resulten correrán a cargo de la persona promotora, propietaria o responsable del acto.
- b) El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores.
- c) Se comunicará el incumplimiento, en su caso, al ministerio fiscal, a efectos de exigir la responsabilidad que corresponda.

A su vez, el artículo 176.1 LUIB prevé unas reducciones a la sanción que no se podrán aplicar si se incumple la presente orden de suspensión

Por último en relación a la orden suspensión, informar que el artículo 184.1.f) LUIB regula como circunstancia agravante *“No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado”.*

Décimotercero.- El artículo 195.2 apartado b) LUIB indica:

“b) La presentación de la solicitud de licencia de legalización ante el ayuntamiento. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación y hasta que el ayuntamiento no resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el



Ajuntament d' Andratx

silencio administrativo. Sin embargo, en caso de que el procedimiento de restablecimiento sea instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se iniciará el día en que la persona interesada o el ayuntamiento le comuniquen que se ha presentado la solicitud, y se levantará el día en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- i. La persona solicitante de la licencia o el ayuntamiento comunique formalmente a la administración instructora la resolución expresa de la solicitud de legalización.*
- ii. El ayuntamiento comunique expresamente a la administración instructora que se ha producido el silencio administrativo que corresponda, derivado de la falta de contestación de la solicitud dentro del plazo legalmente establecido.*
- iii. Transcurran 6 meses desde la fecha de inicio de la suspensión sin que se haya producido ninguna de las dos circunstancias anteriores y sin que el ayuntamiento haya comunicado a la administración instructora qué motivos de legalidad impiden resolver expresamente la solicitud y qué motivos de legalidad impiden la producción del silencio administrativo.”*

Décimocuarto: El artículo 199 LUIB establece que:

“En caso de que el procedimiento sancionador se tramite de forma simultánea al procedimiento de restablecimiento, los supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento de restablecimiento establecidos en el artículo 195.2 de esta ley también serán supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento sancionador.”

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- ADOPTAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL ALDEA BLANCA 19 -



Ajuntament d' Andratx

PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 7183201DD4778S0001TA y en consecuencia informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra MEER & SAND MON PORT SL con CIF B67867671, en concepto de promotor, y MR VPH IBERIA INVEST SL con CIF B16503039, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL ALDEA BLANCA 19 - PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 7183201DD4778S0001TA , consistentes en:

“Muro de piedra 22m “

Y como consecuencia:

- Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.
- Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.
- Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.
- Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector



Ajuntament d' Andratx

público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra MEER & SAND MON PORT SL con CIF B67867671, en concepto de promotor, y MR VPH IBERIA INVEST SL con CIF B16503039, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL ALDEA BLANCA 19 - PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 7183201DD4778S0001TA , consistentes en:

“Muro de piedra 22m “

Y como consecuencia:

- A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

- B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 7/07/25 en.

4.180,66.-euros.

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de 3.135,49.-euros (75% del valor de las obras) a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.



Ajuntament d' Andratx

- C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretaria a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

- Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un **50%** si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un **40%**, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un **60%**; y un **50%**, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

- Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera



Ajuntament d' Andratx

o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

- Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

CUARTO.- SUSPENDER EL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y SANCIONADOR N° 3365/2025 en virtud de los artículos 195.2b) y 199 LUIB, visto que en fecha de 11 de abril de 2025, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2025-E-RE-4782) (Expediente 3313/2025), y en consecuencia:

- El plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y sancionador del expediente 3365/2025 **QUEDA SUSPENDIDO** desde 11/04/2025 y hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente la solicitud de legalización o se produzca silencio administrativo.
- Los plazos establecidos para realizar alegaciones indicados en el punto “PRIMERO” apartado B) y punto “SEGUNDO” apartado A) del presente acuerdo empezarán a contar una vez levantada la suspensión.

QUINTO.- NOTIFICAR la resolución a las personas interesadas con indicación de que contra el **punto primero** de la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el arte. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de



Ajuntament d' Andratx

reposición o se haya producido la desestimación presunta. El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimada interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

Contra el **punto segundo, tercero y cuarto** del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Andratx,

Expedient 4793/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 4793/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 9 de junio de 2025, la Celadora Municipal emite informe n.º 153, por una inspección realizada en CL MENHIR 3 - CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral n.º: 0273020DD5707S, en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

""V) *Descripció dels actes:*

Personada en la citada situació el dia 23/05/2025 es va comprovar com s'havia realitzat una neteja i desbrossament d'una part de la parcel·la amb aportació de



Ajuntament d' Andratx

grava, en uns 190m2 aprox. No hi havia ningú fent feina en el moment de la inspecció.

Em torn a personar el dia 05/06/2025 i s'aprecia a tres treballadors que estan emmagatzemat peces de formigó prefabricat i realitzant inici d'instal·lació fotovoltaica. No tenen cap documentació i es persona el senyor Paul William Moopy que manifesta ser un dels propietaris i desconeix si té llicència. Aquest senyor parla telefònicament amb TONI CLAR enginyer que per telèfon manifesta que no tenen llicència i que l'obra és de la comunitat de propietaris.

A l'Ajuntament es comprova que dia 06/06/2025 han presentat una comunicació prèvia per l'execució d'instal·lació fotovoltaica de 10kwp connectada a red i situada en sòl. Aquesta comunicació no està pagada i falta documentació. Per tant, s'entén que les obres executades i la instal·lació que s'està executant no tenen títol habilitant.

• *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

Neteja i desbrossament d'una part de la parcel·la amb aportació de grava, en uns 190m2 aprox., i inici de instal·lació fotovoltaica."

Informa que las personas responsables son:

"IX) Personas responsables:

Propietaris cadastrals

Comunidad de Propietarios "La Colina del Golf" H57427338; CL MENHIR 3; 0

Promotor de les obres:

AMBIT ENERGIA SL B57673790"

2º.- En fecha de 10 de junio de 2025, mediante Decreto número 2744 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL MENHIR 3 - CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral n.º: 0273020DD5707S.

3º.- En fecha de 11 de junio de 2025, la Celadora Municipal emitió informe de



Ajuntament d' Andratx

inspección mediante el cual indica:

«IV) *Descripció dels actes:*

En data 09/06/2025 es va informar el següent:

«...• *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

Neteja i desbrossament d'una part de la parcel·la amb aportació de grava, en uns 190m2 aprox., i inici de instal·lació fotovoltaica. ...»

Personada en la citada situació, el dia 11/06/2025 a les 12h., per dur a terme la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-2744. Es comprova que en el moment de la inspecció no s'estan duent a terme obres. No hi ha treballadors ni cap responsable a la zona. Es penja el cartell informatiu de la suspensió a l'entrada de la zona d'obres.

Personada en la citada situació, el dia 13/06/2025 a les 09:00h, per dur a terme la comprovació de la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-2744. Es comprova no s'estan executant obres a la parcel·la i les obres estan completament tancades.

4º.- En fecha de 17 y 18 de junio de 2025, el interesado presenta ante este Ayuntamiento escrito de alegaciones así como copia de la Resolución de la Conselleria de Empresa, Ocupación y Energia en relación a una subvención para el fomento de comunidades de energias renovables (RGE 2025-E-RE-8276)(RGE 2025-E-RE- 8346)

5º.-En fecha de 23 de junio de 2025, el Técnico Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“Consideraciones técnicas:

Criterios de valoración

Para la valoración de las obras se utilizan las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada o se adoptan valores a partir de partidas del libro de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Mallorca o el generador de precios de la construcción de España, CYPE ingenieros SA correspondientes al año de ejecución de las obras.

Se procede a valorar las obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras



Ajuntament d' Andratx

Descripción	Fecha de ejecución	Unidad de medida	Largo (m)	Alto (m)	Ancho (m)	Precio	Coefficientes	Valoración
Limpieza y desbroce de parcela para preparación de base de instalación FV. (ppto firmado interesado)	2025	M ²	190	1	1	1,5	1	285,00 €
Aportación y extendido de grava para base técnica (grava media 12-20 mm) (ppto firmado interesado)	2025	M ²	190	1	1	4,2	1	798,00 €
Replanteo técnico de la instalación fotovoltaica: ejes, módulos y pasillos de trabajo. (ppto firmado)	2025	Ud	1	1	1	250	0,2	50,00 €



Ajuntament d' Andratx

interesado)								
								1.133,00 €

Presupuesto total: 1.133,00 €

4. OBSERVACIONES:

- A priori las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a las prescripciones y normativas establecidas y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten a estas actuaciones.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de UN (1) MES.”

5º.- EN fecha de 17 de junio de 2025, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2025-E-RE-8276) (Expediente 5087/2025).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 186 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) dispone que toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

1. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.
2. El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento el artículo 188 LUIB indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

1. Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
2. Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística
3. Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
4. Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades



Ajuntament d' Andratx

responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.

5. Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
6. Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.
7. Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

Tercero.- En relación al procedimiento sancionador es de aplicación la siguiente normativa:

1. La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
2. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
3. La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
4. Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

Cuarto.- El artículo 14 del Decreto 1/2024 regula el acto de inicio del procedimiento sancionador de la forma siguiente:

“1. La resolución por la que se dispone el inicio del procedimiento deberá contener al menos los siguientes elementos:

1. La identificación de las personas presuntamente responsables.
2. Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.
3. La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan



Ajuntament d' Andratx

- corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.
4. La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.
 5. La designación de las personas integrantes del órgano instructor.
 6. El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.
 7. El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.
 8. El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.
 9. Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.
 10. La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.
 11. La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.
 12. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.
 13. Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.
 14. La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.
 - 15.
2. La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán todas las actuaciones llevadas a cabo, y se notificará a las personas interesadas en el procedimiento. Así mismo, se ha de comunicar a la persona denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.

Quinto.- El artículo 64.2 de la Ley 39/2015 también regula el acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador y establece que deberá contener, al menos, lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

1. identificación de la persona o personas presuntamente responsables.
2. Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.
3. Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.
4. Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.
5. Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.
6. Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

Sexto.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad

“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concorra dolo, culpa o negligencia grave”



Ajuntament d' Andratx

Se consideran personas presuntamente responsables a LA COLINA GOLF C.P. con H57427338, en concepto de propietario, y a AMBIT ENERGIA SL con CIF B57673790, en concepto de promotor.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 4/07/25 en**. 1.133-euros**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción por importe de **849.-euros** (75% del valor de las obras) a LA COLINA GOLF C.P. con H57427338, en concepto de propietario, y una sanción por importe de **849.-euros** AMBIT ENERGIA SL con CIF B57673790, en concepto de promotor Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.



Ajuntament d' Andratx

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Noveno.- El artículo 26 del Decreto 1/2024 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

Décimo.- El mencionado artículo 26 del mismo Decreto indica que:

“2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la sanción realizado por el presunto responsable en cualquier momento antes de que se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia, de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

3. En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.
4. En relación con la reducción de la sanción pecuniaria, son de aplicación las reglas siguientes:
 3. Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.
 4. La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario. Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción



Ajuntament d' Andratx

del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.

5. Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.
6. A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.
5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.”

En cuanto a las reducciones previstas legalmente hay que citar el artículo 202 de la LUIB:

“Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

2. Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.
3. Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o



Ajuntament d' Andratx

renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

Undécimo.- - El artículo 187 de la misma ley regula la medida cautelar de suspensión:

“Cuando un acto de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o licencia urbanística o comunicación previas, se realice, ejecute o desarrolle sin estos títulos habilitantes o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones, el órgano administrativo competente ordenará, en todo o en la parte que proceda, la suspensión inmediata de las obras o el cese del acto o el uso en curso de ejecución, de realización o de desarrollo, como también el suministro de cualesquiera servicios públicos. Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso con carácter previo al inicio del procedimiento de restablecimiento, y se preservará la proporcionalidad debida entre sus efectos y las circunstancias y la naturaleza de la presunta infracción”.

El apartado 2 del artículo 187 dispone que se actuará de la misma manera:

- a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.
- b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.
- c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.
- d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del



Ajuntament d' Andratx

artículo 185 de la presente ley.

e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. **Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso.** En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el precinto de las obras, instalaciones o usos

Se dará traslado de la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos para que en el plazo máximo de 24 horas interrumpan estos servicios.

La orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

Así mismo según el artículo 298 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca:

“El régimen temporal de la orden de suspensión del artículo 187.4 de la LUIB implica que la orden adoptada dentro del procedimiento de restablecimiento mantiene su vigencia y efectos hasta que los actos que la motivaron obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento”.



Ajuntament d' Andratx

Duocédimo.- El incumplimiento de la orden de suspensión tendrá las siguientes consecuencias:

- a) Cuando la orden de suspensión notificada se desatienda, se podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y de los materiales de las obras, instalaciones o usos, y los gastos que resulten correrán a cargo de la persona promotora, propietaria o responsable del acto.
- b) El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores.
- c) Se comunicará el incumplimiento, en su caso, al ministerio fiscal, a efectos de exigir la responsabilidad que corresponda.

A su vez, el artículo 176.1 LUIB prevé unas reducciones a la sanción que no se podrán aplicar si se incumple la presente orden de suspensión

Por último en relación a la orden suspensión, informar que el artículo 184.1.f) LUIB regula como circunstancia agravante *“No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado”*.

Décimotercero.- El artículo 195.2 apartado b) LUIB indica:

“b) La presentación de la solicitud de licencia de legalización ante el ayuntamiento. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación y hasta que el ayuntamiento no resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo. Sin embargo, en caso de que el procedimiento de restablecimiento sea instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se iniciará el día en que la persona interesada o el ayuntamiento le comuniquen que se ha presentado la solicitud, y se levantará el día en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

i. La persona solicitante de la licencia o el ayuntamiento comunique formalmente a la



Ajuntament d' Andratx

administración instructora la resolución expresa de la solicitud de legalización.

ii. El ayuntamiento comunique expresamente a la administración instructora que se ha producido el silencio administrativo que corresponda, derivado de la falta de contestación de la solicitud dentro del plazo legalmente establecido.

iii. Transcurran 6 meses desde la fecha de inicio de la suspensión sin que se haya producido ninguna de las dos circunstancias anteriores y sin que el ayuntamiento haya comunicado a la administración instructora qué motivos de legalidad impiden resolver expresamente la solicitud y qué motivos de legalidad impiden la producción del silencio administrativo.”

Décimocuarto: El artículo 199 LUIB establece que:

“En caso de que el procedimiento sancionador se tramite de forma simultánea al procedimiento de restablecimiento, los supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento de restablecimiento establecidos en el artículo 195.2 de esta ley también serán supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento sancionador.”

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- ADOPTAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL MENHIR 3 - CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral n.º: 0273020DD5707S, y en consecuencia informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad



Ajuntament d' Andratx

urbanística y de la realidad física alteradas contra LA COLINA GOLF C.P. con H57427338, en concepto de propietario, y contra AMBIT ENERGIA SL con CIF B57673790, en concepto de promotor , en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en en CL MENHIR 3 - CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral n.º: 0273020DD5707S , consistentes en:

«Neteja i desbrossament d'una part de la parcel·la amb aportació de grava, en uns 190m2 aprox., i inici de instal·lació fotovoltaica. »

Y como consecuencia:

- Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.
- Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.
- Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.
- Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra LA COLINA GOLF C.P. con H57427338, en concepto de propietario, y contra AMBIT ENERGIA SL con CIF B57673790, en concepto de promotor , en concepto de constructor, con motivo de la



Ajuntament d' Andratx

realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en enCL MENHIR 3 - CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral n.º: 0273020DD5707S , consistentes en:

«Neteja i desbrossament d'una part de la parcel·la amb aportació de grava, en uns 190m2 aprox., i inici de instal·lació fotovoltaica. »

Y como consecuencia:

- A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

- B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 4/07/25 en**. 1.133-euros.**

- Visto lo anterior corresponde imponer una sanción por importe de 849.-euros (75% del valor de las obras) a LA COLINA GOLF C.P. con H57427338, en concepto de propietario, y una sanción por importe de 849.-euros AMBIT ENERGIA SL con CIF B57673790, en concepto de promotor Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C)Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de



Ajuntament d' Andratx

Alcaldía núm. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretaria a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

- Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un **50%** si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un **40%**, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un **60%**; y un **50%**, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

- Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se



Ajuntament d' Andratx

impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

- Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

CUARTO.-SUSPENDER EL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y SANCIONADOR Nº 4793/2025 en virtud de los artículos 195.2b) y 199 LUIB, visto que en fecha de 17 de junio de 2025, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2025-E-RE-8276) (Expediente 5087/2025), y en consecuencia:

- El plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y sancionador del expediente 4793/2025 **QUEDA SUSPENDIDO** desde el 17/06/2025 y hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente la solicitud de legalización o se produzca silencio administrativo.

- Los plazos establecidos para realizar alegaciones indicados en el punto “PRIMERO” apartado B) y punto “SEGUNDO” apartado A) del presente acuerdo empezarán a contar una vez levantada la suspensión.

QUINTO.- NOTIFICAR la resolución a las personas interesadas con indicación de que contra el **punto primero** de la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el arte. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta. El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las



Ajuntament d' Andratx

dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

Contra el **punto segundo, tercero y cuarto** del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Andratx,

Expedient 4834/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 4834/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 9 de junio de 2025, la Celadora Municipal emite informe n.º 155, por una inspección realizada en CL PI 10– PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 6267621DD4766N0001UA, en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“IV) Descripció dels actes:

Realitzant les funcions pròpies en la zona, s'ha detectat que en el carrer Pi 10 s'estan executant obres.

Amb el permís dels treballadors s'accedeix i es comprova que s'estan duent a terme obres de reforma de terrasses exterior (demolició de tots els acabats exteriors i



Ajuntament d' Andratx

anivellació, noves pre-intalacions), s'ha demolit un envà a una habitació exterior i al garatge on hi ha una sala de màquines s'està executant un nou enrajolat.

Els treballadors manifesten que no tenen cap document i es parla per telèfon amb el seu cap Sr. Ivan Atanasof que també manifesta que no té cap documentació. Atès que no consta cap expedient d'obres. S'entén que les obres que s'estan executant en el moment de la inspecció no tenen títol habilitant.

• Descripció de les obres sense Títol Habilitant:

1.- Reforma de terrasses exterior i escales:

-demolició de tots els acabats exteriors uns 150m2 aprox.

- nova anivellació de terrasses uns 100m2 aprox.

- pre-instal·lació elèctrica amb nous punts de llums

2.-Demolició d'un envà a una habitació exterior d'uns 4m2 aprox.

3.- Enrajolat de la sala de maquinària, d'uns 30m2 aprox.

Informa que las personas responsables son:

"IX) Personas responsables:

Propietaris cadastrals

*BAHE LUDMILLA Y3*****0C; 100,00% de Propietat*

Constructor:

*IVAN ATANASOF X9*****7K*

2º.- En fecha de 17 de junio de 2025, mediante Decreto número 2818 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL PI 10— PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 6267621DD4766N0001UA, a LUDMILLA BAHE con NIE Y3*****0C, en concepto de



Ajuntament d' Andratx

propietaria, y a IVAN ATANASOF con NIE X9*****7K.

3º.- En fecha de 24 de junio de 2025, la Celadora Municipal emitió informe de inspección mediante el cual indica:

«IV) Descripción dels actes:

En data 09/06/2025 es va informar el següent: «...• Descripción de les obres sense Títol Habilitant:

1.- Reforma de terrasses exterior i escales: -demolició de tots els acabats exteriors uns 150m2 aprox. - nova anivellació de terrasses uns 100m2 aprox. - pre-instal·lació elèctrica amb nous punts de llums.

2.-Demolició d'un envà a una habitació exterior d'uns 4m2 aprox.

3.- Enrajolat de la sala de maquinaria, d'uns 30m2 aprox. ...»

Personada en la citada situació, el dia 19/06/2025 a les 9:15h., per dur a terme la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-2818.

Es comprova que en el moment de la inspecció no s'estan duent a terme obres. No hi ha treballadors ni cap responsable a la zona. Es penja el cartell informatiu de la suspensió a l'entrada de la zona d'obres.

Personada en la citada situació, el dia 23/06/2025 a les 09:00h, per dur a terme la comprovació de la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-2818.

Es comprova no s'estan executant obres a la parcel·la i les obres estan completament tancades i no es pot accedir.

• Descripción de les obres sense ajustar-se a llicència:

1.- Reforma de terrasses exterior i escales: -demolició de tots els acabats exteriors uns 150m2 aprox. - nova anivellació de terrasses uns 100m2 aprox. - pre-instal·lació elèctrica amb nous punts de llums.

2.-Demolició d'un envà a una habitació exterior d'uns 4m2 aprox.

3.- Enrajolat de la sala de maquinaria, d'uns 30m2 aprox.»

4º.- En fecha de 4 de julio de 2025, el Técnico Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:



Ajuntament d' Andratx

“Consideraciones técnicas:

Criterios de valoración

Para la valoración de las obras se utilizan las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada o se adoptan valores a partir de partidas del libro de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Mallorca o el generador de precios de la construcción de España, CYPE ingenieros SA correspondientes al año de ejecución de las obras.

Se procede a valorar las obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras:

Descripción	Superficie	Fecha de ejecución	Precio	Coeficiente s (QxC)	Valoración
1.- Reforma de terrazas exteriores y escaleras:					
1.1.- Demolición de acabados exteriores. - Transporte de residuos	150 m ² 1 ud	Junio 2025	14,63 €/m ² Libro de precios COAATMCA 147,13€/m ² Libro de precios COAATMCA		2.194,50 € 147,13 €
1.2.- Nivelación de terrazas	100 m ²	Junio 2025	12,59 €/m ² Libro de precios COAATMCA		1.259,00 €
1.3.- Preinstalación eléctrica con nuevos puntos de luz.	Repercusión 100 m ²	Junio 2025	8,03 €/m ² Libro de precios COAATMCA		803,00 €
2.- Demolición de tabique en	4 m ²	Junio 2025	9,80 €/m ² Libro de		39,20 €



Ajuntament d' Andratx

habitación exterior.			precios COAATMCA		
3.- Embalosado de sala de máquinas.	30 m ²	Junio 2025	58,35 €/m ² Libro de precios COAATMCA		1.750,50 €
TOTAL VALORACIÓN P.E.M. :					6.193,33 €

OBSERVACIONES:

-A priori, las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la Revisión de las Normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten estas actuaciones.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de UN MES."

5º.- EN fecha de 26 de junio de 2025, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2025-E-RE-3853) (Expediente 5433/2025).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 186 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) dispone que toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

1. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.
2. El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento el artículo 188 LUIB indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

1. Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
2. Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística
3. Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del



Ajuntament d' Andratx

artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.

4. Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.
5. Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
6. Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.
7. Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

Tercero.- En relación al procedimiento sancionador es de aplicación la siguiente normativa:

1. La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
2. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
3. La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
4. Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

Cuarto.- El artículo 14 del Decreto 1/2024 regula el acto de inicio del procedimiento sancionador de la forma siguiente:

“1. La resolución por la que se dispone el inicio del procedimiento deberá contener al menos los siguientes elementos:



Ajuntament d' Andratx

1. La identificación de las personas presuntamente responsables.
 2. Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.
 3. La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.
 4. La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.
 5. La designación de las personas integrantes del órgano instructor.
 6. El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.
 7. El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.
 8. El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.
 9. Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.
 10. La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.
 11. La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.
 12. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.
 13. Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.
 14. La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.
 - 15.
2. La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán todas las actuaciones llevadas a cabo, y se notificará a las personas interesadas en el procedimiento. Así mismo, se ha de comunicar a la persona denunciante cuando



Ajuntament d' Andratx

las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.

Quinto.- El artículo 64.2 de la Ley 39/2015 también regula el acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador y establece que deberá contener, al menos, lo siguiente:

1. identificación de la persona o personas presuntamente responsables.
2. Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.
3. Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.
4. Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.
5. Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.
6. Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

Sexto.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad

“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas



Ajuntament d' Andratx

las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurre dolo, culpa o negligencia grave”

Se consideran personas presuntamente responsables a LUDMILLA BAHE con NIE Y3*****0C, en concepto de propietaria, y a IVAN ATANASOF con NIE X9*****7K, en concepto de constructor.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 4/07/25 en**. 6.193,33.- euros**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción por importe de **4.644,99.-euros** (75% del valor de las obras) a LUDMILLA BAHE con NIE Y3*****0C, en concepto de propietaria, y una sanción por importe de **4.644,99.-euros** a IVAN ATANASOF con NIE X9*****7K, en concepto de constructor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha



Ajuntament d' Andratx

solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Noveno.--El artículo 26 del Decreto 1/2024 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

Décimo.- El mencionado artículo 26 del mismo Decreto indica que:

“2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la sanción realizado por el presunto responsable en cualquier momento antes de que se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia, de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

3. En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.
4. En relación con la reducción de la sanción pecuniaria, son de aplicación las reglas siguientes:
 3. Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.



Ajuntament d' Andratx

4. La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario. Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.
5. Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.
6. A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.
5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.”

En cuanto a las reducciones previstas legalmente hay que citar el artículo 202 de la LUIB:

“Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

2. Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa



Ajuntament d' Andratx

contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.

3. Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

Undécimo.- - El artículo 187 LUIB regula la medida cautelar de suspensión:

“Cuando un acto de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o licencia urbanística o comunicación previas, se realice, ejecute o desarrolle sin estos títulos habilitantes o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones, el órgano administrativo competente ordenará, en todo o en la parte que proceda, la suspensión inmediata de las obras o el cese del acto o el uso en curso de ejecución, de realización o de desarrollo, como también el suministro de cualesquiera servicios públicos. Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso con carácter previo al inicio del procedimiento de restablecimiento, y se preservará la proporcionalidad debida entre sus efectos y las circunstancias y la naturaleza de la presunta infracción”.

El apartado 2 del artículo 187 dispone que se actuará de la misma manera:

- a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.
- b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.



Ajuntament d' Andratx

- c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.
- d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.
- e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. **Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso.** En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el precinto de las obras, instalaciones o usos

Se dará traslado de la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos para que en el plazo máximo de 24 horas interrumpan estos servicios.

La orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

Así mismo según el artículo 298 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca:

“El régimen temporal de la orden de suspensión del artículo 187.4 de la LUIB implica que la orden adoptada dentro del procedimiento de restablecimiento mantiene su vigencia y efectos hasta que los actos que la motivaron obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con



Ajuntament d' Andratx

independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento”.

Duocédimo.- El incumplimiento de la orden de suspensión tendrá las siguientes consecuencias:

- a) Cuando la orden de suspensión notificada se desatienda, se podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y de los materiales de las obras, instalaciones o usos, y los gastos que resulten correrán a cargo de la persona promotora, propietaria o responsable del acto.
- b) El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores.
- c) Se comunicará el incumplimiento, en su caso, al ministerio fiscal, a efectos de exigir la responsabilidad que corresponda.

A su vez, el artículo 176.1 LUIB prevé unas reducciones a la sanción que no se podrán aplicar si se incumple la presente orden de suspensión

Por último en relación a la orden suspensión, informar que el artículo 184.1.f) LUIB regula como circunstancia agravante *“No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado”.*

Décimotercero.- El artículo 195.2 apartado b) LUIB indica:

“b) La presentación de la solicitud de licencia de legalización ante el ayuntamiento. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación y hasta que el ayuntamiento no resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo. Sin embargo, en caso de que el procedimiento de restablecimiento sea instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se iniciará el día en que la persona interesada o el ayuntamiento le comuniquen que se ha presentado la solicitud, y se levantará el día en que se



Ajuntament d' Andratx

produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- i. La persona solicitante de la licencia o el ayuntamiento comunique formalmente a la administración instructora la resolución expresa de la solicitud de legalización.*
- ii. El ayuntamiento comunique expresamente a la administración instructora que se ha producido el silencio administrativo que corresponda, derivado de la falta de contestación de la solicitud dentro del plazo legalmente establecido.*
- iii. Transcurran 6 meses desde la fecha de inicio de la suspensión sin que se haya producido ninguna de las dos circunstancias anteriores y sin que el ayuntamiento haya comunicado a la administración instructora qué motivos de legalidad impiden resolver expresamente la solicitud y qué motivos de legalidad impiden la producción del silencio administrativo.”*

Décimocuarto: El artículo 199 LUIB establece que:

“En caso de que el procedimiento sancionador se tramite de forma simultánea al procedimiento de restablecimiento, los supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento de restablecimiento establecidos en el artículo 195.2 de esta ley también serán supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento sancionador.”

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- ADOPTAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL PI 10– PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 6267621DD4766N0001UA, y en consecuencia informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad



Ajuntament d' Andratx

física alterada al estado originario.

SEGUNDO.-INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra LUDMILLA BAHE con NIE Y3*****0C, en concepto de propietaria, y contra IVAN ATANASOF con NIE X9*****7K, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en en CL PI 10– PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 6267621DD4766N0001UA, consistentes en:

«1.- Reforma de terrasses exterior i escales: -demolició de tots els acabats exteriors uns 150m2 aprox. - nova anivellació de terrasses uns 100m2 aprox. - pre-instal·lació elèctrica amb nous punts de llums.

2.-Demolició d'un envà a una habitació exterior d'uns 4m2 aprox.

3.- Enrajolat de la sala de maquinaria, d'uns 30m2 aprox.»

Y como consecuencia:

- Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.
- Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.
- Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.
- Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector



Ajuntament d' Andratx

público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra LUDMILLA BAHE con NIE Y3*****0C, en concepto de propietaria, y contra IVAN ATANASOF con NIE X9*****7K, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en en CL PI 10– PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 6267621DD4766N0001UA, consistentes en:

«1.- Reforma de terrasses exterior i escales: -demolició de tots els acabats exteriors uns 150m2 aprox. - nova anivellació de terrasses uns 100m2 aprox. - pre-instal·lació elèctrica amb nous punts de llums.

2.-Demolició d'un envà a una habitació exterior d'uns 4m2 aprox.

3.- Enrajolat de la sala de maquinaria, d'uns 30m2 aprox.»

Y como consecuencia:

- A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

- B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 4/07/25 en**.

6.193,33.-euros**



Ajuntament d' Andratx

•

1. Visto lo anterior corresponde imponer una sanción por importe de 4.644,99.- euros (75% del valor de las obras) a LUDMILLA BAHE con NIE Y3*****0C, en concepto de propietaria, y una sanción por importe de 4.644,99.-euros a IVAN ATANASOF con NIE X9*****7K, en concepto de constructor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretaria a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

- Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un **50%** si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un **40%**, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un **60%**; y un **50%**, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso



Ajuntament d' Andratx

de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

- Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.
- Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

CUARTO.- SUSPENDER EL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y SANCIONADOR N°4834/2025 en virtud de los artículos 195.2b) y 199 LUIB, visto que en fecha de 6 de junio de 2025, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2025-E-RE-3853) (Expediente 5433/2025), y en consecuencia:

- El plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y sancionador del expediente 4834/2025 **QUEDA SUSPENDIDO** desde el 26/06/2025 y hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente la solicitud de legalización o se produzca silencio administrativo.
- Los plazos establecidos para realizar alegaciones indicados en el punto “PRIMERO” apartado B) y punto “SEGUNDO” apartado A) del presente acuerdo empezarán a contar una vez levantada la suspensión.

QUINTO.- NOTIFICAR la resolución a las personas interesadas con indicación de que contra el **punto primero** de la presente resolución, que pone fin a la vía



Ajuntament d' Andratx

administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el arte. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta. El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

Contra el **punto segundo, tercero y cuarto** del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Andratx,

Expedient 5443/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5443/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 2 de julio de 2025, la Celadora Municipal emite informe n.º 174, por una inspección realizada en AV. MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º: 7676602DD4777N0003KA - 676601DD4777N0001UO , en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“IV) Descripció dels actes: Revisant la documentació de l'expedient 1780/2025 i amb les obres executades amb l'expedient 5812/2024, es comprova que s'estarien duent a terme obres que tindrien un caràcter d'intervenció parcial que produeix una variació essencial de la composició general exterior.

Per tant, son obres que necessitarien projecte d'acord amb l'article 2.2.c de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. I no es poden acollir al regim de comunicació prèvia.

En data 27/06/2025 es du a terme una inspecció i es comprova que les obres descrites a l'expedient 1780/2025 estan executades, faltant l'abats en les zones de les finestres i aplacat a la façana lateral. A l'interior s'observa que s'estan duent a terme les obres descrites a l'expedient 3842/2025 i que s'està obrint una porta entre els locals amb les referències cadastrals 7676602DD4777N0003KA i 676601DD4777N0001UO, faltant per retallar el pladur del local amb referència catastral 7676602DD4777N0003KA.

Atesos els expedients relacionats anteriorment, es comprova que aquesta obertura es representa als plànols de l'expedient 3842/2025 però no està en el pressupost i amb aquesta obertura s'està agrupant dos local.

Per tant, per aquesta obra no té títol habilitant. Amb l'expedient 5812/2024, es comprova amb el plànol que no hi havia executada aquesta porta.

També es comprova que a l'expedient 3842/2025 consten fotografies, de la façana del local amb referència catastral 676601DD4777N0001UO, presentades al registre de dia 06/05/2025 i les obres de façana no estaven executades.

Per tot quant s'ha exposat, es determina que:

1.-l'actuació prestesa amb l'expedient 1780/2025, al tractar-se d'una intervenció que necessitaria projecte d'acord amb l'article 2.2.c de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació no es pot acollir al regim de comunicació prèvia i s'haurà de sol·licitar i tramitar la corresponent llicència urbanística.



Ajuntament d' Andratx

2.- es determina que s'han dut a terme obres sense títol habilitat.

• *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

1.- Les obres descrites a l'expedient 1780/2025, de reforma de façana.

2.-obertura en mur mitger dels dos local,per unificar-los.

Informa que las personas responsables son:

“(IX) Personas responsables:

LOCAL 7676602DD4777N0003KA:

VERA MOLL ANTONIO 41****2H 50,00% de Propiedad

FERRAGUT PUJOL MAGDALENA **32**2H 50,00% de Propiedad

LOCAL 676601DD4777N0001UO:

FERRAGUT PUJOL MAGDALENA 41*****2H 100,00% de Propiedad

PROMOTOR:

Neptunus Inmuebles SLB16638611

2º.- En fecha de 7 de julio de 2025, mediante Decreto número 3088 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en AV. MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º: 7676602DD4777N0003KA – 676601DD4777N0001UO.

3º.- En fecha de 10 de julio de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“ [...]

Personada en la citada situació, el dia 08/07/2025 a les 12:20h., per dur a terme la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-3088. Es comprova que en el moment de la inspecció s'estan duent a terme obres a l'interior del local amb l'expedient 3842/2025. I pel que fa, a les obres de façana que està sense acabar estan aturades i l'obertura interior està en el mateix estat que l'informe d'inspecció de dia



Ajuntament d' Andratx

27/06/2025. Hi ha un treballador que no es vol identificar, es parla amb ell per a efectuar la notificació i es comunica que es crida a la Policia per a que s'identifiqui, aquest manifesta que si i amb el temps que la policia arriba el treballador tanca l'obra i parteix, sense identificar-se.

Es penja el cartell informatiu, estant present el treballador, de la suspensió a l'entrada de la zona d'obres.

Personada en la citada situació, el dia 09/07/2025 a les 12:45h, per dur a terme la comprovació de la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-3088. Es comprova no s'estan executant obres a la parcel·la i les obres estan completament tancades i no es pot accedir.»

4º.- En fecha de 11 de julio de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras mediante el cual indica:

“Criterios de valoración

Para la valoración de las obras se utilizan las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada o se adoptan valores a partir de partidas del libro de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Mallorca o el generador de precios de la construcción de España, CYPE ingenieros SA correspondientes al año de ejecución de las obras. Para este caso en particular, teniendo a disposición los presupuestos de los trabajos realizados extraídos el expediente 1780/2025, se adoptan estos mismos para calcular la valoración.

Se procede a valorar las obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras

Descripción	Fecha de ejecución	Unidad de medida	Largo (m)	Alto (m)	Ancho (m)	Precio	Coeficientes	Valoración
Ppto 2185 – carpinterías	2025	Ud	1			5605	1	5.605€
Ppto 2189 - apeo	2025	Ud	1			2120	1	2.120€



Ajuntament d' Andratx

Ppto albañilería	2025	Ud	1			4020	1	4.020€
---------------------	------	----	---	--	--	------	---	--------

Presupuesto total: 11.745 €

4. OBSERVACIONES:

- A priori las obras son legalizables siempre y cuando se dé cumplimiento a las prescripciones y normativas establecidas y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten a estas actuaciones.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de CINCO MES."

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 186 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) dispone que toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

- El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.
- El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento el artículo 188 LUIB indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

- Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
- Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante



Ajuntament d' Andratx

correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.

e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.

f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.

g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

Tercero.- En relación al procedimiento sancionador es de aplicación la siguiente normativa:

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

Cuarto.- El artículo 14 del Decreto 1/2024 regula el acto de inicio del procedimiento sancionador de la forma siguiente:

“1. La resolución por la que se dispone el inicio del procedimiento deberá contener al menos los siguientes elementos:

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.
- c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que



Ajuntament d' Andratx

puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.

d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.

e) La designación de las personas integrantes del órgano instructor.

f) El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.

g) El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.

h) El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.

i) Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.

j) La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.

k) La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.

l) El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.

m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.

n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.

2. La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán todas las actuaciones llevadas a cabo, y se notificará a las personas interesadas en el procedimiento. Así mismo, se ha de comunicar a la persona denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.



Ajuntament d' Andratx

Quinto.- El artículo 64.2 de la Ley 39/2015 también regula el acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador y establece que deberá contener, al menos, lo siguiente:

- «a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.*
- c) Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.*
- d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.*
- e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.*
- f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».*

Sexto.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

*“a) Las personas **propietarias**, las promotoras o las **constructoras**, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la*



Ajuntament d' Andratx

ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurre dolo, culpa o negligencia grave”

Se consideran personas presuntamente responsables a ANTONIO VERA MOLL con DNI 41****2H y a MAGDALENA PUJOL FERRAGUT con DNI **32**2H , en concepto de propietarios, y a NEPTUNUS INMUEBLES SL con CIF B16638611 en concepto de promotor

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras,

En virtud de loa anterior y de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha de 11/07/2025, el cual valora las obras por import de **11.745.-euros, correspondería una sanción de 8.808,75.-euros.**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **4.404,37** a ANTONIO VERA MOLL con DNI 41****2H y una sanción de **4.404,37** a MAGDALENA PUJOL FERRAGUT con DNI **32**2H en concepto de propietarios, y una sanción de **8.808,75.-euros** a NEPTUNUS INMUEBLES SL con CIF B16638611 en concepto de promotor y constructor, Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la



Ajuntament d' Andratx

legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Noveno.--El artículo 26 del Decreto 1/2024 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

Décimo.- El mencionado artículo 26 del mismo Decreto indica que:

“2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la sanción realizado por el presunto responsable en cualquier momento antes de que se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia, de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

3. En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

4. En relación con la reducción de la sanción pecuniaria, son de aplicación las reglas siguientes:

a) Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de



Ajuntament d' Andratx

cargos o propuesta de resolución.

b) La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario.

c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.

d) Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.”

En cuanto a las reducciones previstas legalmente hay que citar el artículo 202 de la LUIB:

“Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o



Ajuntament d' Andratx

renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada”

Undécimo.- De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, como es el presente caso, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

Duodécimo.- De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, como es el presente caso, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2666, de 5 de octubre de 2023, se **PROPONE** a la Regidora delegada de Urbanismo, Actividades y Ocupación de Vías Públicas, adopte la siguiente:

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto número 3088 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, de fecha de 7 de julio de 2025 y, en consecuencia informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento



Ajuntament d' Andratx

de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra ANTONIO VERA MOLL con DNI 41****2H y MAGDALENA PUJOL FERRAGUT con DNI **32**2H , en concepto de propietarios, y contra NEPTUNUS INMUEBLES SL con CIF B16638611 en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º: 7676602DD4777N0003KA - 676601DD4777N0001UO, consistentes en:

“1.- Les obres descrites a l’expedient 1780/2025, de reforma de façana.

2.-obertura en mur mitger dels dos local,per unificar-los..”

y en consecuencia:

A) Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm.2253 de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra ANTONIO VERA MOLL



Ajuntament d' Andratx

con DNI 41****2H y MAGDALENA PUJOL FERRAGUT con DNI **32**2H , en concepto de propietarios, y contra NEPTUNUS INMUEBLES SL con CIF B16638611 en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º: 7676602DD4777N0003KA - 676601DD4777N0001UO, consistentes en:

“1.- Les obres descrites a l'expedient 1780/2025, de reforma de façana.

2.-obertura en mur mitger dels dos local,per unificar-los..”

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

En virtud de loa anterior y de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha de 11/07/2025, el cual valora las obras por import de **11.745.-euros, correspondería una sanción de 8.808,75.-euros.**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **4.404,37** a ANTONIO VERA MOLL con DNI 41****2H y una sanción de **4.404,37** a MAGDALENA PUJOL FERRAGUT con DNI **32**2H en concepto de propietarios, y una sanción de **8.808,75.-euros** a NEPTUNUS INMUEBLES SL con CIF B16638611 en concepto de promotor y constructor, Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de



Ajuntament d' Andratx

otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2253 de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretaria a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un **50%** si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un **40%**, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un **60%**; y un **50%**, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la



Ajuntament d' Andratx

sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

CUARTO.- NOTIFICAR la resolución a las personas interesadas con indicación de que contra el punto primero de la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el arte. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta. El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

Contra el punto segundo y tercero del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un



Ajuntament d' Andratx

acto de trámite.

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

QUINTO.- COMUNICAR el presente acuerdo al Departamento de Recaudación y Gestión Tributaria.

Andratx,

B) ACTIVITAT DE CONTROL
No hi ha assumptes
C) PRECS I PREGUNTES
No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

