

Expediente n.º: 9818/2023

Personas interesadas: URBANIZACION LA MOLA SL y DOMUS VIVENDI BLU ELEMENT GMBH & Co.KG

DECRETO

Visto que en fecha 22 de noviembre de 2023, RGE n.º 2023-E-RE-11531, GERARDO BASCONES GLEAVE, con NIF n.º XXX6332XX, en nombre y representación de URBANIZACION LA MOLA SL, con NIF n.º XX0443XXX, presenta convocatoria para la constitución de la a JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA URBANIZACIÓN LA MOLA-UA/4PA, PUERTO DE ANDRATX.

Visto que en fecha 27 de diciembre de 2023, RGE n.º 2023-E-RE-12582, GERARDO BASCONES GLEAVE, con NIF n.º XXX6332XX, en nombre y representación de URBANIZACION LA MOLA SL, con NIF n.º XX0443XXX, presenta la constitución de la Junta de Compensación, acompaña las bases y los estatutos y solicita su aprobación por este Ayuntamiento.

Vista la provisión de la Regidora delegada de Urbanismo, Licencias de Actividades y Ocupación de Vías Públicas de 12 de enero de 2024.

Y visto el informe-propuesta emitido por la Jefa Jurídica del área de Urbanismo de fecha 23 de julio de 2024, con la conformidad de la Secretaria Accidental de fecha 25 de julio de 2024, de aprobación inicial del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Actuación de la Urbanización La Mola UA/4PA, que a continuación se transcribe literalmente:

“Visto el expediente n.º 9818/2023, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 22 de noviembre de 2023, RGE n.º 2023-E-RE-11531, GERARDO BASCONES GLEAVE, con NIF n.º XXX6332XX, en nombre y representación de URBANIZACION LA MOLA SL, con NIF n.º XX0443XXX, presenta convocatoria para la constitución de la a JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA URBANIZACIÓN LA MOLA-UA/4PA, PUERTO DE ANDRATX

2º.- En fecha 27 de diciembre de 2023, RGE n.º 2023-E-RE-12582, GERARDO



Ajuntament d' Andratx

BASCONES GLEAVE, con NIF n.º XXX6332XX, en nombre y representación de URBANIZACION LA MOLA SL, con NIF n.º XX0443XXX, presenta la constitución de la Junta de Compensación, acompaña las bases y los estatutos y solicita su aprobación por este Ayuntamiento.

3º.- Consta en el expediente provisión de la Regidora delegada de Urbanismo, Licencias de Actividades y Ocupación de Vías Públicas de 12 de enero de 2024 en la que dispone que se emita informe jurídico sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

4º.- En fecha 15 de enero de 2024 se emitió informe jurídico de procedimiento a seguir.

5º.- En fecha 10 de abril de 2024 se emitió informe técnico municipal en el que se requería la subsanación de deficiencias.

6º.- El 29 de abril de 2024 la entidad URBANIZACION LA MOLA SL recibió el requerimiento de subsanación de deficiencias.

7º.- En fecha 8 de mayo de 2024, RGE n.º 2024-E-RE-5460, GERARDO BASCONES GLEAVE, con NIF n.º XXX6332XX, en nombre y representación de URBANIZACION LA MOLA SL, con NIF n.º XX0443XXX, presenta documentación para subsanar las deficiencias.

8º.- En fecha 19 de julio de 2024 la Jefa Técnica de Urbanismo emitió informe favorable para su aprobación inicial.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- *La legislación aplicable es:*

- Artículos 75, 78 a 87 y 151 a 156 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB).

- Artículos 173 y 174 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante RLUIBM).

- Las Normas Subsidiarias de Andratx, BOIB n.º 62, de 13 de mayo de 2023.

SEGUNDO.- *De acuerdo con el artículo 75 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, la ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se realizará mediante el sistema de reparcelación en cualquiera de sus*



Ajuntament d' Andratx

modalidades o bien mediante la aplicación del sistema de expropiación.

Las modalidades del sistema de reparcelación serán:

- a) Compensación
- b) Cooperación

La administración actuante escogerá el sistema de actuación aplicable y su modalidad según las necesidades y los medios económico-financieros de que disponga, la colaboración de la iniciativa privada y otras circunstancias que concurran, y dará preferencia al sistema de reparcelación, en la modalidad de compensación, excepto cuando razones de oportunidad, urgencia o necesidad exijan la aplicación del sistema de cooperación o de expropiación.

Cuando el planeamiento no establezca el sistema, su determinación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de actuación. Si las personas propietarias que representen más del 60% de la superficie total de la unidad de actuación solicitaran, en el trámite de información pública del procedimiento para su delimitación, la aplicación de la modalidad de compensación, la administración lo acordará con audiencia previa de las otras personas propietarias de la unidad de actuación.

TERCERO.- La Junta de Compensación tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.

Una persona en representación de la administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.

CUARTO.- La administración actuante aprobará las bases de actuación y los estatutos de la Junta de Compensación. A tal efecto, las personas propietarias que representen más del 60% de la superficie total de la unidad de actuación deberán presentar a la administración actuante los proyectos de bases y estatutos correspondientes.

QUINTO.- El plazo para acordar sobre la aprobación inicial es de tres meses desde la presentación de la documentación completa. Los proyectos se someten a información pública por un plazo de **quince días hábiles** mediante un edicto que se tiene que publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro para facilitar su consulta telemática, dentro de este plazo se deberá conceder audiencia a las otras personas propietarias.

SEXTO.- La aprobación definitiva y la notificación se deberán producir en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de información pública. En caso contrario, se entiende que los proyectos quedan aprobados definitivamente por silencio positivo. El acto o acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro de los estatutos y las bases aprobados definitivamente.



SÉPTIMO.- Con sujeción a lo establecido en las bases de actuación, la Junta formulará el correspondiente proyecto de reparcelación. La definición de derechos aportados, la valoración de fincas resultantes, las reglas de adjudicación, la aprobación, los efectos del acuerdo aprobatorio y la inscripción del mencionado proyecto, se ajustarán a lo que se dispone para la reparcelación. Sin embargo, por acuerdo unánime de todas las personas afectadas se podrán adoptar criterios diferentes siempre que no sean contrarios a la ley o al planeamiento aplicable, ni lesivos para el interés público o de terceras personas.

OCTAVO.- Los acuerdos de la Junta de Compensación serán recurribles en alzada ante la administración actuante.

NOVENO.- Las personas propietarias de la unidad de actuación que no hayan tenido la condición de promotoras de la Junta de Compensación se podrán incorporar con igualdad de derechos y obligaciones a la Junta de Compensación, si no lo hubieran hecho en un momento anterior, en el plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación de los estatutos de la junta. Si no lo hicieran, sus fincas se expropiarían a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

Podrán incorporarse también a la Junta las empresas urbanizadoras que tengan que participar con las personas propietarias en la gestión de la unidad de actuación.

DÉCIMO.- La transmisión al municipio correspondiente, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras o instalaciones que tengan que ejecutar a su cargo las personas propietarias tendrá lugar por ministerio de la ley en el momento de la aprobación de la reparcelación mediante el proyecto correspondiente, en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

UNDÉCIMO.- La incorporación de las personas propietarias a la Junta de Compensación no presupondrá, a menos que los estatutos dispongan otra cosa, la transmisión a la misma de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común. En todo caso, los terrenos quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a la modalidad con anotación en el Registro de la Propiedad en la forma que se indique reglamentariamente.

Las juntas de compensación actuarán como fiduciarias con poder dispositivo pleno sobre las fincas pertenecientes a las personas propietarias miembros de aquellas, sin más limitaciones que las que se establezcan en los estatutos.

DUODÉCIMO.- La Junta de Compensación será directamente responsable, ante la administración competente, de la urbanización completa de la unidad de actuación y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes, cuando así se haya establecido.

Las cantidades adeudadas a la Junta de Compensación por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Junta a la administración



Ajuntament d' Andratx

actuante. Asimismo, la Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, y podrá formular contra las liquidaciones un recurso de alzada ante el órgano competente del ayuntamiento.

De acuerdo con el apartado 3 del art. 87 LUIB, el incumplimiento por parte de los miembros de la Junta de las obligaciones y cargas impuestas por la presente ley habilitará a la administración actuante para expropiar sus respectivos derechos a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

La disolución de una junta de compensación sólo se podrá acordar si:

- a) Ha cumplido sus obligaciones y ha entregado las obras de urbanización, de conformidad con el proyecto aprobado.*
- b) La administración competente ha recibido los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.*
- c) Se ha pagado el justiprecio, una vez que sea firme a todos los efectos, si la Junta es la beneficiaria de la expropiación.*

DECIMOTERCERO.- *De acuerdo con el art. 173 RLUIBM, los estatutos de las juntas de compensación han de incluir, como mínimo, los datos siguientes:*

- a) Nombre, domicilio, objeto y finalidades.*
- b) El ayuntamiento y, en su caso, la distinta administración urbanística actuante, bajo cuya tutela o intervención, respectivamente, actúa la junta de compensación.*
- c) Expresión del sector o la unidad de actuación que constituye su ámbito territorial.*
- d) Las condiciones o los requisitos para incorporarse a la junta de compensación, que no podrán ser más gravosos para unas personas propietarias que para otras. Las personas cotitulares de una finca o derecho tendrán que designar a una única persona para ejercer sus facultades como miembro de la junta, respondiendo solidariamente ante la junta de todas las obligaciones que deriven de su condición.*
- Si no designan a ninguna persona representante en el plazo que se señale a este efecto, la nombrará la administración actuante. En caso de usufructo, la representación corresponde a la persona nuda propietaria.*
- Si las fincas pertenecen a personas menores de edad o a personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la junta de compensación por las personas que sean sus representantes legales.*
- e) Las condiciones o los requisitos para que las empresas urbanizadoras se incorporen a la junta de compensación, si se prevé expresamente la posibilidad de su participación.*

Estas empresas estarán representadas en la junta de compensación por una única persona.

- f) Los órganos de gobierno y de administración y, en su caso, de gerencia, la manera de designarlos y las facultades de cada uno.*

Como mínimo, se ha de prever un órgano colegiado de gobierno del que



Ajuntament d' Andratx

formen parte todos los miembros, un presidente o una presidenta y un secretario o una secretaria.

g) Los requisitos de la convocatoria de los órganos de gobierno y de administración,

los requisitos y la forma de adopción de los acuerdos, el quórum mínimo y la manera de computarse los votos, que ha de ser proporcional a los derechos de cada una de las propiedades, salvo acuerdo unánime en otro sentido.

h) Los derechos y las obligaciones de sus miembros.

i) Los medios económicos y las reglas para la exacción de las aportaciones que se

puedan acordar con carácter ordinario o extraordinario.

j) Expresión de los recursos que, de acuerdo con la LUIB y este Reglamento, sean

procedentes contra los acuerdos de la junta.

k) Las reglas sobre la disolución y liquidación de la junta de compensación.

DECIMOCUARTO.- *En relación a las bases de actuación de las juntas de compensación, el art. 174 RLUIBM establece que éstas pueden incluir las determinaciones siguientes:*

a) Los criterios del proyecto de reparcelación, cuando no sean los que prevén la

LUIB y este Reglamento, y se establezcan por acuerdo de todas las personas propietarias del sector o unidad de actuación urbanística.

b) Los criterios de valoración de derechos reales sobre las fincas, las servidumbres prediales y los derechos personales que puedan estar constituidos sobre las fincas.

c) Los criterios de valoración de edificaciones, las obras, las plantaciones y las instalaciones que se tengan que derribar.

d) Los criterios de selección de las empresas urbanizadoras que se puedan incorporar a la junta de compensación, y para valorar las aportaciones de estas.

e) El procedimiento para contratar la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, las de edificación de las fincas de resultado adjudicadas a la junta, así como los criterios para la selección de las personas o empresas contratistas que garanticen la adjudicación en las condiciones mejores para la comunidad de reparcelación desde el punto de vista técnico y económico.

f) Las actuaciones que hay que llevar a cabo con relación a las personas propietarias que no se adhieran a la junta de compensación, con especificación de si se prevé la expropiación o el pago de los gastos de urbanización con terrenos, así como las que se tienen que llevar a cabo en relación con los miembros de la junta de compensación que no cumplan sus obligaciones, de acuerdo con lo que establece el apartado 6 del artículo 127 de este Reglamento.

g) Las reglas para valorar los inmuebles que se construyan cuando la junta esté facultada para edificar, y criterios para la fijación del precio de venta a terceras personas.

h) La forma y los plazos en que las personas propietarias de terrenos o



Ajuntament d' Andratx

titulares de otros derechos tienen que hacer aportaciones en metálico para el pago de las cuotas de urbanización y para atender el sostenimiento y el funcionamiento de la entidad.

i) Las reglas para la distribución de los beneficios y las pérdidas.

j) La forma y los plazos de pago de las cuotas de conservación, hasta la recepción de las obras de urbanización por el ayuntamiento.

Las bases de actuación podrán incluir, además, las determinaciones complementarias que se consideren adecuadas para ejecutar correctamente el sistema y las obras de urbanización, incluso señalando las características técnicas mínimas que han de incluir los proyectos de las obras presupuestadas que se redacten. En cualquier caso, han de incluir las determinaciones del apartado anterior que sean necesarias en congruencia con la naturaleza de la actuación.

DECIMOQUINTO.- *Las NNSS establecen para las unidades de actuación delimitadas el sistema de actuación preferente.*

En las unidades de actuación, las normas establecen determinaciones específicas de ordenación y aprovechamiento, y las remite a la regulación recogida en cada una de las correspondientes fichas de características.

Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada ámbito de unidad de actuación se recogen a la correspondiente ficha de características, las determinaciones de las cuales son de obligado cumplimiento para cada actuación, junto con el resto de condiciones urbanísticas recogidas de las NNSS. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones. Las mencionadas fichas se recogen al Anexo 1 de las NNSS.

En las fichas de gestión del suelo urbano de las Normas Subsidiarias de Andratx se encuentra:



Ajuntament d' Andratx

ZONA C	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice I r o I t	Viviendas n°	Población n°
UA/4PA (Port d'Andratx)							
USOS NO LUCRATIVOS							
Superficies de viario y/o aparcamientos	1.327,00	8,21%					
Superficie de espacio libre público (ELP)	151,00	0,93%					
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de infraestructuras	30,00	0,19%		0,00			
Total usos no lucrativos	1.508,00	9,33%		0,00			
USOS LUCRATIVOS							
Superficie residencial plurifamiliar	14.660,00	90,67%	0,50	7.330,00	1/240	61	153
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%		0,00			
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%		0,00			
Total usos lucrativos	14.660,00	90,67%		7.330,00		61	153
ÁMBITO DE LA UA	16.168,00	100,00%		7.330,00		61	153
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%		0,00			
Sistema de actuación	Compensación	OBJETO					
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	0,00%						
PROGRAMACIÓN	Plazos (años)						
Aprobación estatutos y bases	1	Completar los servicios públicos del vial existente y las conexiones con el resto del suelo urbano para permitir la ejecución de la UA/5PA.					
Aprobación proyecto de reparcelación	2						
Aprobación proyecto de urbanización	3		Reordenar las edificaciones existentes y suelo vacante.				
Ejecución de la urbanización	4						
Inicio de las obras de edificación	6	PLANOS			O-PA-1-16		



OBSERVACIONES:

Zonificación plurifamiliar: PA-P3

Reserva HPO

0%

Los anteriores plazos de programación no serán acumulativos.

Se admitirán las variaciones de superficies debidas a una mejor precisión de la escala de trabajo.

El incumplimiento de la programación faltarán al Ayuntamiento para cambiar el sistema de gestión o expropiar el suelo afectado.

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 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se **PROPONE** a la Alcaldesa adopte la siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE LA URBANIZACIÓN LA MOLA UA/4PA.

SEGUNDO.- CONCEDER un trámite de información pública por un plazo de quince días hábiles mediante un edicto que se tiene que publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro del proyecto para facilitar su consulta telemática.

TERCERO.- CONCEDER un trámite de audiencia por un plazo de quince días hábiles a DOMUS VIVENDI BLU ELEMENT GMBH & Co.KG.

CUARTO.- NOTIFICAR la resolución a las personas interesadas con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite."



Ajuntament d' Andratx

En el ejercicio de las facultades que me confiere la legislación vigente,
RESUELVO:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE LA URBANIZACIÓN LA MOLA UA/4PA.

SEGUNDO.- CONCEDER un trámite de información pública por un plazo de **quince días hábiles** mediante un edicto que se tiene que publicar en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará asimismo el contenido íntegro del proyecto para facilitar su consulta telemática.

TERCERO.- CONCEDER un trámite de audiencia por un plazo de **quince días hábiles** a DOMUS VIVENDI BLU ELEMENT GMBH & Co.KG.

CUARTO.- NOTIFICAR la resolución a las personas interesadas con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

Andratx, documento firmado electrónicamente.

