

BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

**URBANIZACIÓN SELDWYLA-SUO1/PA (SUELO URBANIZABLE
ORDENADO), PUERTO DE ANDRATX, NN.SS ANDRATX**

BASES DE ACTUACIÓN DE LA DE LA URBANIZACIÓN SELDWYLA-SUO1/PA, PUERTO DE ANDRATX, NN.SS ANDRATX

I.- GENERALIDADES

BASE 1a

OBJETO, CONCEPTO, NATURALEZA Y ÁMBITO

1.- Las presentes Bases de Actuación se refieren a la Junta de Compensación del SUO1/PA (SUELO URBANIZABLE ORDENADO), PUERTO DE ANDRATX, NN.SS ANDRATX, que se ejecutará mediante el sistema o modalidad de compensación regulado en el Título III de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante LUIB), en particular en los artículos 78 a 87 de dicha Ley y artículos 151 a 156, así como el art. 174 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la Isla de Mallorca de 20 de abril de 2.023 (en adelante RLUIBM), por el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y demás legislación aplicable en la materia.

2.- Mediante las presentes Bases se regulan las valoraciones de las aportaciones de los miembros de la Junta, la ejecución de la obra urbanizadora y la liquidación de los efectos de la actuación de aquella, mediante el señalamiento de la forma de distribución de beneficios y pérdidas a través de la previa adjudicación regulada de bienes y derechos entre sus componentes. Se distribuyen los beneficios y cargas a través de la previa adjudicación regulada de bienes y derechos entre sus componentes. Comprende así mismo todas y cada una de las determinaciones del artículo 174 del RLUIBM.

3.- En desarrollo de estas Bases, la Junta de Compensación formulará el Proyecto de Reparcelación, que tendrá que aprobar el Ayuntamiento, con las determinaciones de los artículos 78 a 82 de la LUIB y artículos 120 a 150 y 154 del RLUIBM. Así mismo, el Proyecto de reparcelación tendrá que contener las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria y, especialmente, por el artículo 7 del RD 1093/1997, de 4 de junio.

BASE 2a

SUJETOS INTERESADOS

1.- Una vez aprobados con carácter definitivo los Estatutos y las presentes Bases de Actuación de la Junta de Compensación, conforme a la citada normativa urbanística, se aprobará por el Ayuntamiento la constitución de dicha Junta, con efectos desde la inscripción del acuerdo aprobatorio en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

2.- Formarán parte de la Junta los propietarios promotores, los que se incorporen de forma reglamentaria a la Junta conforme a los artículos 84 de la LUIB y 153 del RLUIBM, si no lo hubieren hecho anteriormente, y, en su caso, las empresas urbanizadoras que hubieren de participar con los propietarios en la gestión de la unidad de ejecución en las condiciones que se determinen por acuerdo de la Asamblea General conforme a los Estatutos de la Junta de Compensación.

3.- De conformidad a lo establecido en el art. 83 de la LUIB, Una persona en representación de la Administración actuante formará parte del órgano rector de la Junta, en todo caso.

BASE 3a

ACTUACIONES QUE COMPRENDE

La actuación por compensación comprenderá:

- a).- En relación a las personas propietarias que no se incorporen a la Junta ni garanticen su compromiso de participar en la ejecución del planeamiento en la forma establecida en el artículo 153 del RLUIBM, sus fincas serán objeto de reparcelación, sin expropiación previa, pudiéndose prever el pago de los gastos de urbanización mediante la adjudicación de fincas de resultado, hasta cubrir la cuantía de los gastos, a favor de la Junta de Compensación o de la emprendida urbanizadora según corresponda. Esta adjudicación de fincas de resultado se hará por título de cesión en pago de gastos de urbanización.
- b).- En relación a los propietarios incorporados a la Junta y a aquellos que sin incorporarse a la misma hayan garantizado su participación en la ejecución, que incumplan la obligación de pago de las cuotas de urbanización, la Junta podrá solicitar al órgano urbanístico tutelar el inicio de la vía de constreñimiento (apremio), la cesión de fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización, o acudir a la expropiación forzosa, de conformidad a lo establecido en el artículo 127.6 del RLUIBM,
- c).- La transmisión gratuita al municipio correspondiente en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria y de las obras e instalaciones que tengan que ejecutar a cargo suyo los propietarios conforme al Plan de ordenación aprobado y al precavido en los artículos 78 de la LUIB y 133 del RLUIB.
- d).- El pago de las obras de urbanización y demás gastos inherentes consignados en el plan y en el Proyecto de Urbanización.
- e).- La distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada excluidos los que deban ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento conforme a la LUIB y RLUIBM, entre los propietarios y demás partícipes, en proporción a sus participaciones respectivas.
- f).- De acuerdo con el artículo 76 de la LUIB y 189 a 199 del RLUIB, el Proyecto de Reparcelación garantizará el realojo de los ocupantes legales que precisen desalojar de los inmuebles situados dentro del ámbito y que constituyan su residencia habitual, así como, de acuerdo con la legislación vigente, su retorno cuando se tenga derecho a él.

BASE 4a

EDIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN SUO1/PA

No podrá llevarse a cabo la edificación de las parcelas sino a partir del momento en que la Junta de Compensación, en el caso que proceda conforme al párrafo anterior, haya solicitado y obtenido la correspondiente licencia municipal conforme a lo prevenido en la legislación vigente, una vez que los terrenos objeto de la actividad urbanizadora hayan adquirido la condición legal de solar o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la LUIB, y artículo 14 y 265 del RLUIBM.

II.- CRITERIOS DE VALORACIÓN DE FINCAS, DERECHOS Y OTROS ELEMENTOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROYECTADA

BASE 5a

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS

1.- El derecho de los propietarios será proporcional a la superficie, no siendo necesario el valor ponderado, dado que el uso es único para todo el ámbito del **SUO1/PA**. La valoración de las fincas se realizará en base a los siguientes criterios:

a).- El ámbito territorial será el formado por todos los terrenos comprendidos dentro del **SUO1/PA** con una superficie total, según las NN.SS, de 66.658 m², que constituirá el ámbito a los efectos del cálculo del coeficiente o cuota de participación.

b).- Las superficies del referido ámbito serán las que resulten de la medición real una vez levantado el plano topográfico de las fincas.

2.- Las superficies computables son las superficies reales de la finca que constan en los planos de la ficha de las NN.SS de Andratx vigente en el momento de la aprobación, salvo prueba en contrario. En este último caso se aportará plano topográfico en el que se constaten las diferencias respecto a los datos de las NN.SS de Andratx.

3.- En caso de discrepancia sobre la propiedad de un terreno, parte de él o señalamiento de lindes, la superficie discutida se considerará perteneciente por iguales partes a los discrepantes de modo provisional, hasta tanto se resuelva por convenio entre los interesados o resolución judicial.

4.- Tratándose de una Unidad que abarca terrenos situados sobre suelo urbanizable ordenado, los derechos de los propietarios se regularán por el valor de sus respectivas fincas de conformidad el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo.

5.- La ficha de gestión del sector establece un sistema general de espacios libres públicos dentro del ámbito de 3.236 m² y las fichas de sistemas generales, además, un sistema general viario (SG PA·V·S1) adscrito, que es la conexión del sector con la calle Llevant. Este sistema general externo al sector tiene, según la ficha, una superficie de 1.225 m². Los propietarios de los sistemas generales de ELP del ámbito, en este caso, el Ayuntamiento de Andratx, no forman parte de la equidistribución del sector, puesto que dichas fincas ya fueron objeto de cesión en su día, y los del sistema general viario, no lo forman y serán indemnizados sin derecho a obtener suelo dentro del ámbito.

BASE 6a

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE FINCAS, SERVIDUMBRES PREDIALES Y DERECHOS PERSONALES CONSTITUIDOS SOBRE LAS FINCAS APORTADAS

Los derechos personales, reales y cargas sobre las fincas de origen cuya subsistencia no sea posible se valorarán con arreglo al RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la

Ley de suelo y rehabilitación urbana, y con arreglo a lo previsto en el Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, a la LEF y subsidiariamente a las normas de Derecho Administrativo, Civil o Fiscal u otras que resulten de aplicación.

BASE 7a

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES, OBRAS, PLANTACIONES O INSTALACIONES QUE DEBAN DERRUIRSE O DEMOLERSE

Las edificaciones, obras, plantaciones o instalaciones que deban derruirse o demolerse, serán valoradas independientemente del suelo, en el Proyecto de Reparcelación, conforme a las reglas del artículo 35 del RDL 7/2015, de 30 de octubre o norma que la sustituya, y, su importe se satisfará con cargo al Proyecto de Reparcelación, en concepto de gasto de urbanización, y en base a la artículo 124.2 del RLUIBM.

BASE 8a

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS APORTACIONES DE EMPRESAS URBANIZADORAS

1.- En el supuesto de incorporación de empresas urbanizadoras se establece que la valoración de la aportación de estas se determinará teniendo en cuenta el coste del presupuesto del Proyecto de Urbanización o de las concretas partidas que tenga que ejecutar, conviniendo con la Junta, en el momento de la incorporación, si esta cifra es definitiva o si serán de aplicación cláusulas de revisión de precios o de estabilización de costes, adoptando el acuerdo aprobatorio en Asamblea General, con el quórum que establecen los Estatutos.

2.- Para la determinación de la cuota de participación de la emprendida urbanizadora, la Asamblea General aprobará el convenio indicando la proporcionalidad con el resto del valor de suelo afectado por cada miembro.

3.- La participación de la emprendida urbanizadora disminuirá la de los miembros de la Junta, a excepción de la de los disconformes con dicha incorporación, y que actúen en la forma señalada en el artículo 9.4 de los Estatutos.

III.- EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

BASE 9a

FORMA DE CONTRATACIÓN

1.- La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por contratista idóneo, de entre al menos, 3 ofertas, elegido por la Asamblea General.

2.- En cualquier caso, para la ejecución de las obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias y los plazos establecidos según el artículo 113 de la LUIB.

BASE 10a

GASTOS DE URBANIZACIÓN

1.- Los costes de urbanización serán satisfechos por los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas cuotas de participación.

2.- Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 140 del RLUIBM, y, en general, los gastos de toda índole que origine la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3.- El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los miembros de la Junta en proporción a sus respectivas participaciones.

IV.- DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

BASE 11a

TRANSMISIÓN DE TERRENOS AFECTADOS Y DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1.- La transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de los terrenos de cesión obligatoria, tendrá lugar, por Ministerio de la Ley, en virtud del acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación. No obstante, la Junta de Compensación y, en su nombre, el contratista por ésta designado podrá ocupar los terrenos cedidos para la realización de las obras de urbanización.

2.- Una vez que la Junta de Compensación reciba de la empresa urbanizadora o constructora las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones, cuya ejecución estuviere prevista en el plan de ordenación y proyecto de urbanización aplicable, se solicitará el inicio del expediente de la recepción municipal al Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses, contados desde la citada fecha de recepción definitiva por la Junta. El período de garantía para responder de defectos de construcción por la Junta ante el Ayuntamiento será de dos años a partir de la fecha de recepción de las obras.

3.- El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión al Ayuntamiento del derecho de las fincas resultantes que le correspondan en pago del porcentaje de cesión de la edificabilidad media ponderada del ámbito que legalmente proceda o, en su caso, de la monetarización de las mismas.

BASE 12a

CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

1.- La participación de cada propietario en la Junta, tanto en la distribución de beneficios como en las cargas o pérdidas, será proporcional a la cuota.

2.- Los promotores de la Junta de Compensación aceptan formalmente dichas cuotas de participación, y la incorporación de los demás propietarios en forma reglamentaria llevará implícita la aceptación de aquéllas.

3.- No obstante, la Junta podrá modificar de oficio o a instancia de parte, la asignación de cuotas de participación cuando se acredite la existencia de errores materiales.

4.- En el supuesto de incorporación a la Junta de empresas urbanizadoras, se procederá al reajuste de las

cuotas de participación y de las obligaciones de los asociados, asignando la cuota correspondiente a la emprendida urbanizadora, de acuerdo con el que establece la Base 8ª.

BASE 13a

VALORACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS FINCAS EDIFICABLES RESULTANTES

Los criterios de valoración se ajustarán a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana RDL 7/2015, Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011), LUIB 12/2017 y Reglamento General de la LUIB.

BASE 14a

REGLAS DE ADJUDICACIÓN

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 80 de la LUIB, y 129 y 130 del RLUIBM, las reglas para la adjudicación de fincas a los miembros de la Junta de Compensación en proporción a los bienes y derechos aportados serán las siguientes:

a).- Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

b).- Cuando la escasa cuantía de los derechos de algunos propietarios no permita que se les adjudiquen fincas independientes a todos ellos, los solares resultantes se adjudicarán en proindiviso a tales propietarios. No obstante, si la cuantía de esos derechos no alcanzase el quince por ciento (15%) de la parcela mínima edificable, la adjudicación se sustituirá por una indemnización en metálico.

c).- En todo caso las diferencias de adjudicación si existieren serán objeto de compensación económica entre los interesados, valorándose al precio medio de los solares resultantes, sin incluir los costes de urbanización, o se adjudicarán entre varios propietarios en proindiviso.

d).- En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al planeamiento.

e).- Cuando se aporten las fincas en régimen de propiedad indivisa, la adjudicación se realizará de forma individualizada a cada uno de los copropietarios en proporción a su cuota de propiedad. A no ser que se solicite expresamente por la totalidad de copropietarios la adjudicación en proindiviso.

BASE 15a

MOMENTO DE LA ADJUDICACIÓN

La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación hecha por el Ayuntamiento y el otorgamiento de la escritura pública o la expedición de documento administrativo con las solemnidades y requisitos de las actas de sus acuerdos, determinará la inscripción en el Registro de la Propiedad y la subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el apartado 7 del artículo 23 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación

urbana.

BASE 16a
RÉGIMEN ECONÓMICO

Para el pago de justiprecios, indemnizaciones y gastos de urbanización, conservación y complementarios, los asociados abonarán las cuotas ordinarias y extraordinarias en la forma y condiciones que se estable en los Estatutos. El incumplimiento de pago de estas cuotas, llevará aparejado las consecuencias previstas en los Estatutos.

BASE 17a
CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

En tanto no se produzca la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización, la conservación de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros de la misma.

Andratx, a 24 de mayo de 2.023.