

Expediente: 5189/2023

Documento: Decreto

Procedimiento: Aprobación de Proyectos de Compensación

Asunto: Bases y estatutos de la Junta de Compensación de la Urbanización Selwyla (SUO/1PA).

DECRETO DE ALCALDÍA

Examinada la documentación obrante en el expediente 5189/2023, promovido por el Sr. ROBERTO MAGAGNA, en representación de la entidad BUFETE AGORA LEX SLP, relativo a la solicitud de inicio de procedimiento para la aprobación definitiva de las bases y los estatutos de la Junta de Compensación de la Urbanización Selwyla (SUO/1PA).

Visto el informe emitido por la Asesora Jurídica de fecha 12 de julio de 2023 sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

Visto informe emitido por el Asesor de Urbanismo junto a la Jefa técnica de Urbanismo de fecha 30 de octubre de 2024.

Visto el Informe emitido por el técnico de Patrimonio de fecha 15 de enero de 2025.

Visto el informe-propuesta emitido por la Jefa Jurídica de Urbanismo de fecha 16 de enero de 2025 con la conformidad de la Secretaria Accidental municipal, que a continuación se transcribe literalmente:

«INFORME-PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE ESTATUTOS Y BASES DE ACTUACIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA URBANIZACIÓN SELDWYLA (SUO/1PA)

Visto el expediente n.º 5189/2023, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 13 de junio de 2023, RGE n.º 2023-E-RE-5409, BUFETE AGORA LEX SLP, con NIF n.º ***5252**, en nombre y representación de ROBERTO MAGAGNA, con NIE n.º ****4320*, presenta solicitud de inicio de procedimiento para la aprobación definitiva de las bases y los estatutos de la Junta de Compensación de la Urbanización Selwyla. Acompaña a la solicitud:

- La autorización de ROBERTO MAGAGNA a BUFETE AGORA LEX SLP
- El acta de constitución de la Junta de Compensación de la Unidad de



Ajuntament d' Andratx

Actuación de la Urbanización SELDWYLA-SUO1/PA, PUERTO DE ANDRATX de fecha 24 de mayo de 2023

- *La comparecencia a la Junta*
- *Las Bases de la Junta de Compensación*
- *Los Estatutos de la Junta de Compensación*

2º.- *Consta en el expediente provisión de la Regidora delegada de Urbanismo, Licencias de Actividades y Ocupación de Vías Públicas de 7 de julio de 2023 en la que dispone que se emita informe jurídico sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.*

3º.- *En fecha 12 de julio de 2023 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.- *En fecha 9 de mayo de 2024, RGE n.º 2024-E-RE-5497, BUFETE AGORA LEX SLP, en nombre y representación de INMOBILIARIA GIAMMARO, presenta documentación para subsanar las deficiencias.*

7º.- *En fecha 16 de septiembre de 2024, RGE n.º 2024-E-RE-10314, presenta nueva documentación para subsanar las deficiencias.*

8º.- *En fecha 30 de octubre de 2024 el Asesor de Urbanismo junto con la Jefa Técnica de Urbanismo emiten informe:*

“El 10 de abril de 2024 se emitió informe de deficiencias relativo a los Estatutos y Bases de la unidad de actuación el sector SUO/1PA del Port d'Andratx de la revisión de las NN.SS. de planeamiento de Andratx, aprobada con prescripciones el 05 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23).

Se ha presentado de nuevo los referidos Estatutos y Bases corregidos en cuanto a los siguientes aspectos:

1. Acta de reunión de propietarios.

Se adjunta Anexo al Acta de la reunión de propietarios con la relación de los propietarios interesados en constituir la Junta de Compensación, con identificación de las parcelas incluidas en el ámbito, superficies y porcentajes de participación que representan más del 60% de la superficie reparcelable.

2. Estatutos de la Junta de Compensación.



Ajuntament d' Andratx

Se suprime la denominación de “unidad de actuación” al tratarse de un “suelo urbanizable ordenado” de los artículos 3, 8, 13 y 17:

En el artículo 13 se sustituye el plazo de 7 días por 9 días para que el ayuntamiento notifique. Esta modificación de plazo se incorpora también al artículo 26

3. Bases de Actuación.

Se suprime de la Base 1 la denominación de “unidad de actuación” ya que se trata de un “suelo urbanizable ordenado”

En el apartado 3 se sustituye “artículos 78 a 83 de la LUIB” por “78 a 82 de la LUIB”

En la Base 2 se añade el siguiente apartado:

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

En la Base 5 se suprime la denominación de “unidad de actuación” ya que se trata de un “suelo urbanizable ordenado”.

Se modifica el apartado 1º en relación con el derecho de los propietarios y se determina que éste será proporcional a la superficie renunciando al valor ponderado. En cuanto al ámbito se adopta el fijado en las NN.SS. de 66.658 m2 que incluye el sistema general de espacios libres públicos de 3.236 m2 que se encuentran cedidos al ayuntamiento de Andratx. En cuanto al vial de conexión exterior del sector con la calle Llevant de superficie de 1.225 m2, éste queda como sistema adscrito y los propietarios no formarán parte de la junta.

En la Base 6 se añade la referencia al Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo.

En la Base 9 se añade: “de entre, al menos, 3 ofertas”.

En la Base 11 el período de garantía se amplía a 2 años.

En la Base 13 se incluye que los criterios de valoración se ajustarán al RDL 7/2025 ni al RD 1492/2011, LUIB y RLUIBM.

En consecuencia, sin perjuicio del informe jurídico, se dan por subsanadas las deficiencias del informe técnico anterior, por que se informa favorablemente, de acuerdo con el artículo 83.4 de la LUIB, a los efectos de proceder a su aprobación inicial”.



Ajuntament d' Andratx

9º.- En fecha 15 de enero de 2025 el Técnico de Patrimonio emite informe sobre la titularidad de las parcelas afectadas por la SUO1/PA urbanización SELDWYLA-SUO1/PA, PUERTO DE ANDRATX.

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 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



òrgano 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 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 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.*



Ajuntament d' Andratx

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 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.- *La revisión de las NN.SS. de planeamiento de Andratx, aprobada con prescripciones el 05 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23), clasifican el sector SUO/1PA del Port d'Andratx como suelo urbanizable ordenado y establecen que el sistema de gestión será por compensación con un plazo de programación para presentar los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de 1 año desde dicha fecha de aprobación.*



Ajuntament d' Andratx

ZONA C	Superficie m2	Porcentaje %	Aprovech. m2/m2	Aprovech. m2/t	Indice lr o lt	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
AMBITO 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				
Aprobación proyecto de reparcelación	2		permitir la ejecución de la UA/5PA.				
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 URBANIZACIÓN SELDWYLA (SUO1/PA).

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 las personas interesadas que constan en el informe técnico de fecha 15 de enero de 2025.

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,



La Jefa Jurídica de Urbanismo

M.^a Francisca Ruiz Roig

NOTA DE CONFORMIDAD: De acuerdo con aquello que dispone el artículo 3.4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional, la Secretaria que suscribe emite nota de conformidad en relación al informe jurídico precedente.

La Secretaria Accidental

María Vidal Salva»

En 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 URBANIZACIÓN SELDWYLA (SUO1/PA).

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 las personas interesadas que constan en el informe técnico de fecha 15 de enero de 2025.

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, FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

