

CERTIFICAT

EXPEDIENT NÚM.	ÒRGAN COL·LEGIAT	DATA DE LA SESSIÓ
7641/2025	El Ple	28/05/2026

MARIA VIDAL SALVA EN QUALITAT DE SECRETARI ACCIDENTAL D'AQUEST ÒRGAN, CERTIFICO:

Que en la sessió celebrada en la data a dalt indicada es va adoptar el següent acord:

EXPEDIENT 7641/2025. EXPROPIACIONS FORÇOSES		
Favorable	Tipus de votació: Nominal A favor: 9, En contra: 0, Abstencions: 8, Absents: 0	
	A favor	Antoni Nicolau Martin Beatriz Casanova Fuentes ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO Juan Forteza Bosch LLUIS ANTONI SIEIRO MATEU Laura Monedero Garcia Magdalena Juan Pujol ivan sanchez sanchez sandra milena valencia garcia
	En contra	---
	Abstencions	ANTONI MIR SALVA Enaitz Iñan Cledera Francisca Castell Tomás Gaspar Alemany Luque Gracce Bolaños Barrero Ismael Ignacio Mateos Martin Marina Cabrera Delgado RUTH MATEU VINENT
	Absents	---

RESOLUCIÓ



Visto el Expte. 7641/2025 de expropiación del sector urbanizable directamente ordenado sudo 4A de las normas subsidiarias de Andratx.

Visto el informe-propuesta de acuerdo que se eleva al pleno de aprobación inicial del proyecto del sector urbanizable directamente ordenado sudo 4A de las normas subsidiarias de Andratx, emitido por la Asesora Jurídica del Área de Urbanismo de fecha 17 de mayo de 2026 con la conformidad de la Secretaria Accidental de 17 de mayo de 2026, cuyo tenor literal dice:

“INFORME RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO SUDO 4A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ANDRATX DE FECHA 15 DE MAYO DE 2026

Visto el exp. 7641/2025 se han tenido en consideración los siguientes,

Antecedentes

Primero.- Consta en el expediente ***PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO SUDO 4A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ANDRATX***, del arquitecto y Asesor de Urbanismo Antonio Ramis Ramos de fecha 15 de mayo de 2026.

Segundo.- Consta en el expediente información del Catastro y del Registro de la propiedad de las parcelas afectadas.

Tercero.- En fecha 8 de mayo de 2026 este Ayuntamiento solicitó al Registro de la Propiedad certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas por el expediente (fincas del municipio de Andratx: 5202, 9973, 2046, 1496, 4200, 9974, 334 y 4471).

Cuarto.- En fecha 16 de mayo de 2026 la Jefa de Servicio emite informe técnico favorable:

“I. ANTECEDENTES

- ***Con fecha mayo de 2026, consta en el expediente 7641/2025, un Proyecto de Expropiación por el procedimiento de tasación conjunta del Sector Urbanizable Directamente Ordenado SUDO/4A de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Andratx, redactado por el arquitecto D. Antonio Ramis Ramos.***



- *El proyecto tiene por objeto la **obtención por expropiación forzosa de terrenos de titularidad privada** incluidos en el ámbito del citado sector, destinados por el planeamiento vigente a **aparcamiento público**, con calificación urbanística **AN-A2**.*
- *El expediente se tramita a los efectos de su **aprobación inicial**, información pública y continuación del procedimiento expropiatorio conforme a la normativa urbanística y de expropiación aplicable.*

II. OBJETO DEL INFORME

*El presente informe tiene por objeto **valorar técnicamente** el Proyecto de Expropiación presentado, en particular:*

- *Su **adecuación al planeamiento urbanístico vigente**.*
- *La **procedencia del sistema de expropiación elegido**.*
- *La **suficiencia y corrección de la documentación aportada**.*
- *La **conformidad del procedimiento y criterios de valoración con la legislación aplicable**.*

*Todo ello a los efectos de **emitir informe previo a la aprobación inicial** del proyecto.*

III. NORMATIVA APLICABLE

Resulta de aplicación, entre otras, la siguiente normativa:

- *Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.*
- *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.*
- *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*
- *Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB).*
- *Reglamento de desarrollo de la LUIB para la isla de Mallorca.*
- *Normas Subsidiarias de Planeamiento de Andratx, aprobadas definitivamente el 5 de mayo de 2023 (BOIB n. 62, de 13.05.23), con prescripciones cumplimentadas el 24 de julio de 2024 (BOIB n. 99, de 27.07.24).*



IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS

1. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

*El planeamiento municipal vigente clasifica el ámbito como **Sector Urbanizable Directamente Ordenado SUDO/4A**, incluyendo dentro de su ordenación un **área destinada a aparcamiento público**, cuya obtención se prevé expresamente mediante **expropiación**.*

*El uso dotacional de **aparcamiento de vehículos** figura como **admitido**, siendo conforme con la regulación urbanística aplicable al sector.*

Conclusión:

*El destino del suelo y el sistema de obtención previstos en el proyecto son **plenamente coherentes con el planeamiento urbanístico vigente**.*

2. UTILIDAD PÚBLICA Y NECESIDAD DE OCUPACIÓN

*De conformidad con el **artículo 67 de la LUIB**, la aprobación del planeamiento urbanístico implica la **declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos necesarios para su ejecución**.*

*Asimismo, el supuesto encaja en lo dispuesto en el **artículo 132.1.b) de la LUIB**, al tratarse de terrenos destinados por su calificación urbanística a dotaciones públicas que no son objeto de cesión obligatoria y gratuita.*

*La **utilidad pública y la necesidad de ocupación** se encuentran debidamente justificadas.*

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PROCEDIMIENTO EXPROPIATORIO

*El proyecto opta por el **procedimiento de tasación conjunta**, conforme a los **artículos 135 y 136 de la LUIB**, y a los **artículos 245 y 246 del Reglamento de desarrollo para Mallorca**.*

El documento describe correctamente:

- *El ámbito territorial de la expropiación.*
- *La relación de fincas y titulares.*



- *Los criterios de valoración aplicados.*
- *El procedimiento administrativo a seguir, incluyendo información pública, notificación individualizada y eventual intervención del Consell Insular.*

El sistema de actuación y el procedimiento elegido son adecuados y ajustados a la normativa vigente.

4. DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto contiene la documentación exigida por el artículo 135.1 de la LUIB, incluyendo:

- *Delimitación del ámbito.*
- *Identificación registral y catastral de las fincas afectadas.*
- *Hojas de valoración individualizadas.*
- *Estudio económico y financiero.*

No obstante, se observa que en la memoria se indica inicialmente que el suelo se encuentra libre de cargas, mientras que en el Anexo I se describen determinadas cargas registrales (hipotecas y servidumbres) en algunas fincas.

Observación técnica:

*Las cargas registrales no afectan a la procedencia ni a la validez del procedimiento expropiatorio, si bien deberán ser tenidas en cuenta a los efectos de la **distribución del justiprecio**, conforme a la legislación de expropiación forzosa.*

5. CRITERIOS DE VALORACIÓN

*El proyecto valora los terrenos como **suelo en situación básica de rural**, conforme al artículo 21 del TRLSRU y al artículo 7 del RD 1492/2011, al no haberse iniciado el proceso de urbanización ni poder considerarse expectativas urbanísticas.*

La valoración se realiza mediante:

- *Capitalización de la renta anual potencial.*
- *Aplicación del factor corrector por tipo de cultivo y de localización.*
- *Valoración de elementos constructivos existentes y su antigüedad*



- *Valoración de plantaciones*
- *Valoración de servidumbres y usufructos*
- *Inclusión del 5 % de premio de afección, conforme al artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa.*

*Los criterios utilizados se encuentran **motivados y amparados en la normativa vigente**, sin perjuicio de que puedan ser objeto de discrepancia por parte de los interesados, lo que en su caso será resuelto por la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.*

6. EDIFICACIONES Y OTROS ELEMENTOS

En la memoria se indica la inexistencia de edificaciones o instalaciones afectadas.

*No obstante, del Anexo I resulta la existencia de una finca con edificación urbana, aunque dicha edificación **no se encuentra materialmente afectada por el ámbito expropiado**.*

V. CONCLUSIÓN

*Del análisis técnico del Proyecto de Expropiación por el procedimiento de tasación conjunta del **Sector Urbanizable Directamente Ordenado SUDO/4A** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de **Andratx**, se desprende que el documento:*

- *Se encuentra **correctamente referenciado al planeamiento municipal vigente**, tanto en lo relativo a la delimitación del ámbito como al destino dotacional del suelo y al sistema de obtención previsto.*
- *Define de manera **clara y coherente el objeto de la actuación expropiatoria**, justificando su necesidad en relación con la implantación de una dotación pública prevista en el planeamiento.*
- *Contiene la **documentación técnica necesaria** para identificar el ámbito, las fincas y los bienes y derechos afectados, así como para permitir la tramitación del procedimiento de expropiación por tasación conjunta.*
- *Desarrolla unos **criterios de valoración técnicamente fundamentados**, basados en la situación física y urbanística real de los terrenos en el momento de la valoración, sin considerar expectativas urbanísticas, y de acuerdo con los métodos establecidos en la normativa de suelo y valoraciones vigente.*



*En consecuencia, desde el punto de vista **técnico**, se emite INFORME FAVORABLE al proyecto, ya que presenta un **grado de definición y coherencia suficiente** para su aprobación inicial y para la continuación de la tramitación del procedimiento expropiatorio, para su destino como equipamiento de aparcamiento público, de acuerdo con el artículo 67 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB)”.*

Consideraciones jurídicas

Primera.- *La legislación aplicable es:*

- *Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.*
- *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.*
- *Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB)*
- *Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (RLUIBM)*
- *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.*
- *ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.*
- *Normas Subsidiarias de planeamiento de Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB nº 62, de 13 de mayo de 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 n.º 99, de 27 de julio de 2024).*

Segunda.- *De acuerdo con el artículo 67 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB):*

“La aprobación de los planes implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres”.



Tercera.- El planeamiento municipal vigente son las Normas Subsidiarias de planeamiento de Andratx, aprobadas definitivamente con prescripciones el 5 de mayo de 2023 (BOIB nº 62, de 13/05/23).

El 27 de julio de 2024 se publicó en el BOIB n.º 99, el 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.

Desde entonces, se han tramitado las siguientes modificaciones o correcciones del planeamiento:

- Modificación puntual nº 1.A/2024 de las Normas Subsidiarias (exp. 1506/2024): aprobada definitivamente el 29 de mayo de 2025 (BOIB n.º 75, de 14 de junio de 2025).*
- Modificación puntual nº 1.B/2024 de las Normas Subsidiarias (exp. 2451/2025): aprobada definitivamente el 31 de octubre de 2025 (BOIB n.º 147, de 6 de noviembre de 2025).*
- Corrección de errores materiales n.º 1 de las Normas Subsidiarias (exp. 463 /2025). Aceptada corrección de errores (BOIB n.º 85, de 3 de julio de 2025).*
- Corrección de errores materiales n.º 2 de las Normas Subsidiarias (exp. 463 /2025). Acuerdo del Consell Insular de Mallorca de fecha 25 de abril de 2025 no acepta la corrección de error material propuesta.*
- Corrección de errores materiales n.º 3 de las Normas Subsidiarias (exp. 786 /2025). Acuerdo del Consell Insular de Mallorca de fecha 25 de abril de 2025 no acepta la corrección de error material propuesta.*
- Modificación puntual nº 2/2024 de las Normas Subsidiarias (exp. 8168/2024): aprobada definitivamente el 31 de julio de 2025 (BOIB nº 111, de 21 de agosto de 2025).*
- Modificación puntual n.º 3/2025 de las Normas Subsidiarias (exp. 359/2024): aprobada definitivamente el 26 de febrero de 2026 (BOIB n.º 33, de 14 de marzo de 2026).*
- Modificación puntual n.º 4/2026 de las Normas Subsidiarias (exp. 2290/2026): aprobada inicialmente el 26 de marzo de 2026 (BOIB nº46, de 9 de abril de 2026).*





- *Corrección de errores n.º 4 de las Normas Subsidiarias (exp. 2810/2026): aprobada formulación el 10 de abril de 2026.*

*Dichas NN.SS. incluyen como área destinada a aparcamiento público a obtener por expropiación, el suelo incluido dentro del ámbito del sector urbanizable **directamente ordenado SUDO/4.A**, según la siguiente ficha de gestión:*

ZONA A	Superficie	Porcentaje	Aprovech.
SUDO/4A (Andratx)	m2	%	m2/m2
USOS NO LUCRATIVOS			
Superficies de viario y/o aparcamientos	9.208,00	100,00%	
Superficie de espacio libre público (ELP)	0,00	0,00%	
Superficie de equipamientos (EQ)	0,00	0,00%	
Superficie de infraestructuras	0,00	0,00%	
Total usos no lucrativos	9.208,00	100,00%	
USOS LUCRATIVOS			
Superficie residencial plurifamiliar	0,00	0,00%	
Superficie residencial unifamiliar	0,00	0,00%	
Superficie de uso residencial HPO	0,00	0,00%	
Superficie de uso turístico	0,00	0,00%	
Superficie de uso terciario (comercial)	0,00	0,00%	
Superficie de uso industrial	0,00	0,00%	
Superficie de equipamiento privado	0,00	0,00%	
Superficie de espacio libre privado	0,00	0,00%	
Total usos lucrativos	0,00	0,00%	
AMBITO DEL SECTOR	9.208,00	100,00%	
Sistema general de espacios libres públicos o viario	0,00	0,00%	
Sistema de actuación	Expropiación	OBJETO	
Aprovechamiento medio ponderado de cesión	0,00%		
PROGRAMACIÓN	Plazos (años)	Se trata de un sector destina	
Aprobación estatutos y bases	0	al servicio del núcleo urbano	
Aprobación plan parcial y proyecto de reparcelación	2		
Aprobación proyecto de urbanización	3		
Ejecución de la urbanización	4		
Inicio de las obras de edificación	0	PLANOS	

OBSERVACIONES:

Zonificación: A

Los anteriores plazos de programación no serán acumulativos.

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



6. 4 07005A016002910000RB

7. 5 07005A016008470000RD

8. 6 07005A016002900000RA

9. 7 07005A016002890000RY

Las fincas registrales afectadas son las siguientes: fincas del municipio de Andratx nº 5202, 9973, 2046, 1496, 4200, 9974, 334 y 4471.

Consta como anexo I del proyecto la descripción registral de las fincas afectadas y como anexo II las fichas individualizadas.

El valor total de la expropiación es de 212.103,67 €.

Cuarta.- El artículo 92 de la referida LUIB establece lo siguiente:

“ 1. El sistema de expropiación se aplicará por unidades de actuación completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. Se adjuntará a la delimitación de las unidades de actuación por el sistema de expropiación, cuando no la haya ni resulte del instrumento de planeamiento, una relación de personas propietarias y una descripción de los bienes o derechos afectados, de acuerdo con lo que dispone la legislación estatal de expropiación forzosa.

3. Asimismo, el sistema de expropiación podrá aplicarse también con la finalidad de incrementar el patrimonio público de suelo para satisfacer demandas sociales motivadas por razones de interés general.”

Quinta.- El artículo 132 LUIB establece los siguientes supuestos expropiatorios por razón de urbanismo:

“a) La determinación de este sistema por la unidad de actuación correspondiente.

b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que tengan que ser adquiridos forzosamente por la administración actuante por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita o porque haya una necesidad urgente de anticipar su adquisición. A efectos de la expropiación, la imposición de servidumbres o la ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, los equipamientos o los servicios previstos en el instrumento de



planeamiento o que resulten beneficiados especialmente por estas obras o servicios y se delimiten con esta finalidad.

c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para la constitución y la ampliación, de acuerdo con la presente ley.

d) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave o muy grave.

e) El incumplimiento de la función social de la propiedad, en los siguientes supuestos:

i. Inobservancia de los plazos fijados para la formulación o la tramitación del instrumento de planeamiento o por la ejecución total de este o de alguna de las fases en que aquella haya quedado dividida.

ii. Transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la finalización de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o sector.

iii. Inobservancia de los deberes exigibles legalmente de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

f) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

g) La inclusión de terrenos, respecto de los que se ha incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

h) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto a los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

i) La obtención de terrenos destinados por el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

j) Otros previstos por la legislación general aplicable.”

Sexta.- *De acuerdo con el artículo 134 LUIB, “En todas las expropiaciones derivadas de la presente ley, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, la administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de*



tasación conjunta regulado en los siguientes artículos, o por realizar la expropiación de forma individualizada, de acuerdo con el procedimiento de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa”.

Séptima.- *El procedimiento de tasación conjunta viene regulado en los artículos 135 y 136 LUIB.*

El expediente de expropiación, en los supuestos del procedimiento de tasación conjunta, contendrá los siguientes documentos:

a) La determinación del ámbito territorial, con los documentos que lo identifiquen en cuanto a situación, superficie y límites.

b) La fijación de precios, de acuerdo con la legislación general en materia de valoraciones.

c) Las hojas de justiprecio individualizado de cada finca, que contendrán no sólo el valor del suelo, sino también el correspondiente a las edificaciones, obras, instalaciones y plantaciones.

d) Las hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.

*El expediente de expropiación se expondrá al público por el plazo de **un mes**, para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular con respecto a la titularidad o valoración de sus derechos. Los errores no denunciados ni justificados en el plazo señalado no darán lugar a nulidad o reposición de actuaciones, conservando, sin embargo, las personas interesadas el derecho a ser indemnizadas en la forma que corresponda.*

La información pública se efectuará mediante la inserción de anuncios en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).

Asimismo, la resolución o el acuerdo de aprobación inicial del proyecto y las tasaciones correspondientes se notificarán individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de un mes, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o la valoración de sus respectivos derechos.

Efectuados los trámites previstos en los apartados anteriores, en caso de que la administración expropiadora sea un municipio con una población inferior a 10.000 habitantes, dará traslado de una copia completa del expediente debidamente



diligenciado al consejo insular correspondiente, a fin de que en un plazo máximo de tres meses emita un informe de carácter no vinculante con carácter previo a la aprobación definitiva, que evaluará la suficiencia de la documentación, la corrección en los trámites procedimentales y la adecuación de los valores propuestos en el proyecto.

La aprobación definitiva del proyecto de expropiación será competencia de la administración expropiante.

El órgano competente de la administración expropiante notificará individualmente la resolución definitiva del proyecto de expropiación a las personas titulares de bienes y derechos afectados, a fin de que puedan manifestar por escrito su disconformidad con la valoración establecida en el expediente aprobado. La notificación advertirá a las personas interesadas que la falta de pronunciamiento en el plazo de los veinte días siguientes se considerará como una aceptación de la valoración fijada, caso en el que se entenderá que el justiprecio ha sido determinado definitivamente. Si las personas interesadas, en el plazo mencionado, manifestaran por escrito su disconformidad con la valoración aprobada, el órgano competente de la administración expropiante enviará el expediente a la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears, para que fije el justiprecio que, en todo caso, se hará de acuerdo con los criterios de valoración establecidos en la legislación general aplicable.

La resolución aprobatoria del expediente tramitado por el procedimiento de tasación conjunta implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.

El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa, sin perjuicio de que se puedan seguir tramitando los procedimientos oportunos con respecto a la fijación del justiprecio.

Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellas personas interesadas que aporten una certificación registral a su favor, en la que constará que se ha extendido la nota de artículo 32 del Reglamento hipotecario o, si no, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si hubiera cargas comparecerán también las personas titulares de las mismas.

Cuando haya pronunciamientos registrales contrarios a la realidad se podrá pagar el justiprecio a las personas que los hayan rectificado o desvirtuado mediante



cualquiera de los medios señalados en la legislación hipotecaria o con acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento de la organización y régimen del notariado, aprobado por el Decreto de 2 de junio de 1944.

Octava.- *En cuanto formulación y contenido del proyecto de tasación conjunta el artículo 245 RLUIBM indica que cuando la expropiación se lleve a cabo por el procedimiento de tasación conjunta, la administración actuante ha de aprobar un proyecto que, en su caso, tendrá que formular la persona beneficiaria de la expropiación, y que además de las determinaciones que establece el artículo 135.1 de la LUIB deberá incorporar:*

a) La causa de la expropiación, de entre las establecidas en la LUIB, así como, en su caso, la referencia al instrumento de planeamiento cuya ejecución dé lugar a la actuación expropiatoria.

b) La identificación y la determinación de su ámbito territorial, mediante plano de emplazamiento y plano parcelario, elaborados sobre los planos de ordenación del instrumento de planeamiento.

c) Una relación de bienes y de derechos concreta e individualizada, con la descripción de todos los aspectos materiales y jurídicos de los bienes y derechos que sean de necesaria expropiación. La relación de bienes y de derechos no será necesaria cuando ya conste en el planeamiento o en la delimitación del sector o de la unidad objeto de ejecución, sin perjuicio de las rectificaciones que, si procede, corresponda introducir.

Noveno.- *El artículo 246 RLUIBM establece que:*

“ 1. El proyecto de expropiación por tasación conjunta, formulado con el contenido establecido en el artículo 245 de este Reglamento, se deberá aprobar inicialmente por la administración actuante con competencia expropiatoria, y se tramitará de acuerdo con lo que determina el artículo 135 de la LUIB y las reglas previstas en los apartados siguientes.

2. El expediente de expropiación se ha de exponer al público en el plazo y al efecto que dispone el apartado 2 del artículo 135 de la LUIB. Los anuncios de este trámite en el Butlletí Oficial de las Illes Balears deberán señalar oportunamente la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente de la administración expropiadora, en la que se pueda consultar íntegramente el contenido del expediente y del proyecto de expropiación aprobado inicialmente.

3. En el trámite de notificación individual a que se refiere el apartado 4 del artículo 135 de la LUIB, las personas titulares de los bienes y de los derechos afectados



podrán formular su propia hoja de aprecio, a efectos de su consideración en la aprobación definitiva del proyecto así como, en su caso, por parte de la Comisión de Valoraciones de Expropiación de las Illes Balears.

Quando el ayuntamiento no sea la administración expropiante, se le deberá conferir audiencia del proyecto, que podrá ser simultánea con la de las personas interesadas.

4. El procedimiento de expropiación de tasación conjunta caducará si la administración expropiadora no dicta una resolución expresa de aprobación definitiva y no la notifica en el plazo de un año desde su iniciación”.

*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 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en concordancia con el artículo 3.4 del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa se **PROPONE** al Pleno la adopción de la siguiente*

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO SUDO 4A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ANDRATX de fecha 15 de mayo de 2026.

SEGUNDO.- Publicar la resolución en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB), concediendo un plazo de exposición pública de **un mes para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular con respecto a la titularidad o valoración de sus derechos.**

TERCERO.- Notificar la resolución así como las tasaciones correspondientes individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de **un mes, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o la valoración de sus respectivos derechos.**

Andratx,

La Jefa 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 fecha 17 de mayo de 2026, el Interventor Municipal emite informe de fiscalización: “[...] **S’INFORMA FAVORABLEMENT** de l'autorització, disposició i reconeixement («ADO») de la valoració conjunta dels justipreus provisionals de procediments d'expropiació forçosa per a la disponibilitat dels terrenys necessaris per a destinar-les a aparcament municipal (SUDO/A4 – Son Podé), per un import total de 212.103,67€, a favor dels següents interessats desglossats en el quadre annexe, a càrrec de l'aplicació pressupostària (1532.61900) corresponent de pressupost vigent de l'Ajuntament d'Andratx».

Por todo ello se PROPONE al PLENO de la Corporación la adopción del siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DEL SECTOR URBANIZABLE DIRECTAMENTE ORDENADO SUDO 4A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ANDRATX de fecha 15 de mayo de 2026.

SEGUNDO.- Publicar la resolución en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB), concediendo un plazo de exposición pública de **un mes** para que las personas que puedan resultar interesadas formulen las observaciones y reclamaciones que estimen convenientes, en particular con respecto a la titularidad o valoración de sus derechos.

TERCERO.- Notificar la resolución así como las tasaciones correspondientes individualmente a las personas que aparezcan como titulares de bienes o derechos en el expediente, mediante el traslado literal de la correspondiente hoja de aprecio y de la propuesta de fijación de los criterios de valoración para que, en el plazo de **un mes**, contado a partir de la fecha de notificación, puedan formular observaciones y reclamaciones concernientes a la titularidad o la valoración de sus respectivos derechos.

I perquè així hi consti als efectes de l'expedient, emeto el present certificat per ordre i amb el vist i plau del Sr. Alcalde, amb l'excepció prevista en l'article 206 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals





aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, s'expedeix la present.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

