

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE CALVIÀ

12272***Aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación UA/PG-03***

La Junta de Gobierno Local, en sesión de fecha 5 de noviembre de 2018, acordó:

“A) ANTECEDENTES.

I) La Unidad de Actuación UA/PG-03, en Peguera, tiene por objeto la reorganización de los espacios urbanos incluidos en el ámbito de la UA, a base de terrenos que hasta la fecha eran solares edificables que, hallándose desprovistos de usos lucrativos, pasan a incrementar la dotación de aparcamientos públicos y de espacios libres públicos, localizando la edificabilidad que se detrae de los mismos en el resto de solares calificados como RP-2 que siguen siendo edificables. Asimismo, se completa el trazado de la red viaria con la apertura de nuevas calles para mejora de las comunicaciones y circulaciones de la zona.

II) En la propia ficha de la unidad de actuación se establece como sistema de actuación el de compensación.

III) El 26 de febrero de 2018 -rge 5330- D^a. Angeles Roig Guerrero y D^a. Carolina I. Montani Molina como apoderadas de la entidad ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT SL. que actúa como apoderada de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA (en adelante, SAREB), presentaron los Estatutos y Bases de Actuación para su aprobación inicial a los efectos de constituir la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG-03 de Peguera.

IV) Con la documentación aportada por la SAREB se acreditaba la propiedad de la finca registral 3.132 y de la finca registral 4.514 del Registro de la Propiedad nº 2 de Calvià. La primera finca se corresponde con la parcela catastral 2672002DD5727S0001XO, mientras que la finca registral 4.514 comprende tres parcelas catastrales (2872001DD5727S0001BO, 2973002DD5727S0001EO y 2973011DD5727S0001AO).

V) La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2018, aprobó inicialmente los Estatutos y Bases de Actuación presentados el 26 de febrero -rge 5330- por D^a. Angeles Roig Guerrero y D^a. Carolina I. Montani Molina como apoderadas de la entidad ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT SL. que actúa como apoderada de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA, para la constitución de la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG-03 en Peguera. Asimismo, se sometió la propuesta al trámite de Información pública durante un plazo de 20 días hábiles mediante anuncio en el B.O.I.B nº 70 de 7 de junio de 2018 y en la dirección o el punto de acceso electrónico del Ayuntamiento y se confirió audiencia al resto de personas propietarias distintas de las que presentaron la propuesta por un plazo mínimo de 15 días hábiles (artículo 245.2 b) del Reglamento de la LOUS).

VI) El referido acuerdo de aprobación inicial se notificó a la entidad promotora el 8 de junio de 2018, a D. Guillermo Roca Núñez el 23 de julio de 2018, a MITTENWALD SA el 18 de junio de 2018 y a BANKIA SA el 20 de junio de 2018.

VII) El 5 de julio de 2018 D. Guillermo Roca Núñez, como propietario de una de las parcelas incluidas en la unidad de actuación, aportó un escrito de alegaciones a la aprobación inicial de los Estatutos y Bases de Actuación de la UA/PG-03, con el fin de garantizar su participación efectiva en el proceso urbanizador frente al propietario mayoritario.

VIII) El 2 de octubre de 2018 se emitió un informe jurídico en el que se estimaban algunas de las alegaciones formuladas mientras que otras se desestimaban.

IX) El 23 de octubre de 2018 -rge 31055- la entidad SAREB SA presentó un proyecto modificado de los Estatutos y de las Bases de Actuación de acuerdo con el informe jurídico de fecha 02/10/18.

Las modificaciones introducidas no pueden considerarse sustanciales, por lo que no se requiere la apertura de un nuevo trámite de información pública.

B) CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

I) En cuanto a la regulación del procedimiento de tramitación del proyecto de los estatutos y de las bases de actuación de las Juntas de Compensación, habrá que estar a lo previsto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de las Illes Balears (LUIB). Esta Ley deroga la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS) pero mantiene la vigencia del Reglamento que desarrolla la LOUS, en la isla de Mallorca, en todo lo que resulte compatible con la nueva Ley y el resto de disposiciones.



II) El artículo 83 de la LUIB establece la constitución de la Junta de Compensación en la modalidad de compensación excepto si todos los terrenos pertenecen a un único propietario. En cuanto a la presentación de los correspondientes proyectos de bases y estatutos, se exige que que sean presentados por las personas propietarias que representan más del 60% de la superficie total de la unidad de actuación. Todo ello sin perjuicio que las personas propietarias de la unidad de actuación que no hubieran actuado como promotoras de la Junta de Compensación puedan incorporarse con igualdad de derechos y obligaciones a la misma en el plazo de un mes a partir de la aprobación de los estatutos de la junta. Si no lo hicieran, sus fincas serán expropiadas a favor de la Junta de Compensación, que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

En este caso, el ámbito de actuación ocupa una superficie de 58.640 m², por lo que para promover la constitución de la Junta de Compensación se requiere acreditar la propiedad de 35.184 m². Se han detectado algunas diferencias entre las superficies que constan en el Registro de la Propiedad y las que figuran en la Dirección General del Catastro. Sin embargo, estas discrepancias no impiden la constitución de la Junta de Compensación puesto que, tanto si tomamos como referencia el Registro de la Propiedad como la Dirección General de Catastro, se justifica que la entidad SAREB ostenta la propiedad de más del 60% del ámbito de actuación.

III) Por lo que respecta al contenido de las bases y de los estatutos, los artículos 270 y 271 del Reglamento disponen, respectivamente, las determinaciones que como mínimo deben contener los estatutos y las bases de actuación.

IV) De acuerdo con el artículo 245 del Reglamento, para la constitución de la junta de compensación, las personas propietarias a que hace referencia el apartado 3 del artículo 244 deberán formular las bases de actuación y estatutos de la junta y someterlos a aprobación de la administración actuante. El procedimiento para su aprobación comprende las siguientes fases (artículo 245.2 del Reglamento en relación con el artículo 83 de la LUIB):

- Aprobación inicial
- Información pública durante un plazo de 20 días hábiles mediante anuncio en el B.O.I.B y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, debiéndose publicar la documentación íntegra en este último.
- Audiencia al resto de personas propietarias distintas de las que hubieran presentado la propuesta por un plazo mínimo de 15 días hábiles. Este trámite deberá cumplimentarse con carácter previo al acuerdo de aprobación definitiva.
- Aprobación definitiva. El acto o acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses desde la aprobación inicial. En caso contrario, el silencio se entiende positivo. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el B.O.I.B y en la dirección o el punto de acceso electrónico correspondiente, debiéndose publicar la documentación íntegra en ambos medios.

V) El artículo 265 del Reglamento de la LOUS regula la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras, dentro de las cuales se incluyen las Juntas de Compensación, en la modalidad de compensación del sistema de reparcelación (artículo 262.2 a)). Pues bien, conforme a lo previsto en el artículo 265, una vez aprobados definitivamente los estatutos y, en su caso, las bases de actuación, el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el B.O.I.B y se notificará de forma individual a las personas propietarias para que puedan manifestar su decisión de adherirse a la futura entidad durante el plazo de un mes. La notificación deberá advertir de las consecuencias de la falta de adhesión a la Junta de Compensación, de acuerdo con lo dispuesto en las bases de actuación.

VI) Corresponde al Alcalde tanto la aprobación inicial como la aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (artículo 21.1 j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local. Sin embargo, mediante Decreto de la Alcaldía de 9 de febrero de 2017, el Alcalde delegó en la Junta de Gobierno Local la competencia para la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

VII) La Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por la tramitación y redacción de los instrumentos de ordenación, gestión urbanística y evaluaciones ambientales estratégicas prevé una cuota por importe de 1.000 € por la tramitación de los estatutos y bases de actuación (el Anexo I, Tarifa 1, Epígrafe 11.6).

A la vista de lo expuesto, entiendo que procede someter a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente acuerdo:

1º. Aprobar definitivamente los Estatutos y Bases de Actuación presentados el 23 de octubre de 2018 -rge 31055- por Dª. Angeles Roig Guerrero y Dª. Carolina I. Montani Molina como apoderadas de la entidad ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT SA, que actúa como apoderada de la SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, SA, para la constitución de la Junta de Compensación de la unidad de actuación UA/PG-03 en Peguera.

2º. Publicar el referido acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.I.B y en la dirección o el punto de acceso electrónico del Ayuntamiento, debiéndose publicar la documentación íntegra en ambos medios (artículo 245.2 del Reglamento de la LOUS en relación con el artículo 83 de la LUIB).

3º. Notificar el presente acuerdo a los propietarios incluidos en la unidad de actuación para que puedan manifestar su decisión de adherirse a la futura entidad durante el plazo de un mes (artículo 265.1 del Reglamento de la LOUS), advirtiéndole que, de acuerdo con la base 3ª, las personas propietarias que no se incorporen a la Junta ni garanticen el compromiso de participar en la ejecución del planeamiento, sus fincas serán objeto de reparcelación, sin expropiación previa, pudiéndose prever el pago de los gastos de





urbanización mediante la adjudicación de las fincas de resultado hasta cubrir la cuantía de los gastos a favor de la Junta de Compensación o de la empresa urbanizadora según corresponda. Esta adjudicación de fincas de resultado se hará por título de cesión en pago de gastos de urbanización.

4°. Señalar que, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por la tramitación y redacción de los instrumentos de ordenación, gestión urbanística y evaluaciones ambientales estratégicas, el promotor deberá ingresar la tasa por la tramitación de los estatutos y bases de actuación, cuyo importe asciende a la cantidad de 1.000 € (Anexo I, Tarifa 1, Epígrafe 11.6).

5°. Facultar a la Alcaldía para que adopte cuentas resoluciones correspondan en ejecución de los anteriores acuerdos”.

Calvià, 13 de noviembre de 2018

El Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Economía y Comercio

(por delegación de Alcaldía de 6 de julio de 2018)

Marcos Pecos Quintans

