



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

3483

Departamento de Gestión Urbanística. Expediente PRE 2025/04 (segex 1377608W). Aprobar definitivamente el proyecto de estatutos y bases de actuación de la junta de compensación del SUB-32-03 Son Ximelis

PRE25040126 ANU-cast

ÁREA DE URBANISMO, VIVIENDA Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

GERENCIA DE URBANISMO

DEPARTAMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

SERVICIO JURÍDICO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La Junta de Gobierno de Palma, en sesión que tuvo lugar en fecha 25 de marzo de 2026, adoptó el siguiente acuerdo:

" Antecedentes

1.- La Junta de Gobierno Local, en sesión de día 19/11/2025, aprobó inicialmente los Estatutos y las Bases de Actuación de la "Junta de Compensación de la unidad de ejecución SUB 32-03 Son Ximelis", para la ejecución del SUB 32-03 SON XIMELIS del vigente PG/2023, presentado por propietarios de fincas que representaban una superficie de más del 60% de los terrenos afectados por el ámbito, todo esto con base en los informes del Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística de 07/10/2025 y del Servicio de Valoraciones y Proyectos de 23/10/2025.

Los propietarios promotores manifestaron su voluntad de acogerse a la Ley 4/2025, de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en las Illes Balears, por lo cual tiene que estarse a lo indicado en la misma cuando sea aplicable al presente procedimiento.

2.- En aplicación de lo que se dispone en el artículo 83.4 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), este acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) n.º 164, de 13/12/2025. El contenido íntegro del acuerdo, junto con los estatutos y las bases de actuación aprobados, también se publicó en el punto de acceso electrónico del Ayuntamiento de Palma.

Por su lado, y en cumplimiento del también dispuesto en el artículo citado, se concedió trámite de audiencia al resto de personas propietarias del ámbito SUB 32-03 SON XIMELIS para que, en el plazo de diez días hábiles, formularan alegaciones y aportaran cuantos documentos y justificaciones consideraran oportunos.

Todos los propietarios del ámbito han sido notificados en los términos indicados en los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).

3.- En fecha 10/12/2025 Teresa Obrador Llodrà, en representación de Iberdrola Inmobiliaria, SAU (RGE n.º 162575/2025, de 11/12/2025), solicita acceso completo al expediente electrónico, el cual se le concede desde el 19/12/2025 al 24/12/2025 (los dos inclusivamente).

4.- Dentro del periodo indicado en el apartado 2 anterior se han recibido las siguientes alegaciones contra el acuerdo de Junta de Gobierno de 19/11/2025:

- Emília Seva González, en representación de Iberdrola Inmobiliaria, SAU (RGE n.º 168529/2025, de 22/12/2025)
- Jaime Julián Beltrán García, en representación de Berigaró, SL (RGE n.º 504/2026, de 02/01/2026)
- Emília Seva González, en representación de Iberdrola Inmobiliaria, SAU, a su vez entidad presidente de la Junta de Compensación SUNP 32-01 Can Fontet de Palma (RGE n.º 2341/2026, de 08/01/2026)

5.- En fecha 19/01/2026 se notificaron las alegaciones anteriores a los promotores del presente procedimiento, otorgándoles un plazo de 10 días hábiles para que, de considerarlo necesario, manifestaran lo que estimaran oportuno.

En fecha 30/01/2026 (RGE n.º 13361/2026) estos interesados presentaron escrito dando respuesta a las alegaciones recibidas.



6.- En fecha 19/02/2026 (RGE n.º 23664/2026) Emília Seva González, en representación de Iberdrola Inmobiliaria, SAU, presenta escrito de compleción de sus alegaciones de fecha 22/12/2025, aportando la escritura de segregación de la finca registral 67954 (finca original 57004), de su propiedad.

7.- El día 30/01/2026 la Sra. Noelia Pérez Gómez, en representación de ERRIAP ACTIVOS INMOBILIARIOS, SLU, y el Sr. Mario Fuentes Guirado, en representación de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., presenta nueva versión del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la “Junta de Compensación de la unidad de ejecución SUB 32-03 Son Ximelis”.

Los cambios introducidos en los Estatutos son las referencias que se hacían al Registro de entidades urbanísticas colaboradores (ahora del Ayuntamiento de Palma), y pequeñas correcciones en los artículos 8, 22, y 43. Se ha comprobado que estas modificaciones no tienen el carácter de modificaciones sustanciales, por lo cual no es necesario abrir un nuevo plazo de información pública y de audiencia.

No se hace ninguna modificación sustancial en las bases de actuación, la parte técnica de las cuales ha sido informada favorablemente por el Servicio de Valoraciones el día 25/02/2026, el cual se adjunta en el presente acuerdo.

Mientras la junta de compensación continúe acogida a la Ley 4/2025 las referencias a la vía de constreñimiento y/o a la expropiación a las personas propietarias que no cumplan con sus obligaciones se tienen que entender hechos a la operación jurídica complementaria al proyecto de reparcelación para prever la cesión de fincas de resultado en pago de cuotas indicada en el artículo 5.4 de la Ley 4/2025. Así mismo, respecto a los propietarios no adscritos y mientras sea aplicable la Ley 4/2025, es prevaleciendo el establecido en el apartado b) de la Base 2ª (reparcelación y posibilidad de ceder las fincas de resultado en pago de las cuotas de urbanización) respecto de otras opciones (expropiación) que se puedan establecer en los Estatutos y/o a las Bases de Actuación.

9.- El día 06/03/2026 el Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística emite informe en relación con las alegaciones presentadas, proponiendo su desestimación. Dicho informe se adjunta en el presente acuerdo, del cual forma parte íntegra.

10.- Las personas promotoras del presente procedimiento no han obtenido todavía el informe favorable en el estudio preliminar sobre este ámbito, establecido en el artículo 16.1.b) de la Ley 4/2025, de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en las Illes Balears.

La constitución de la junta de compensación, trámite siguiente a la aprobación definitiva de los presentes estatutos y bases de actuación, requiere que la administración actuando adopte un acuerdo de aprobación de constitución de la entidad en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente de haber recibido el documento público de constitución (art. 168.4 RLUIBM). Por lo tanto, hay que informar a los promotores que la constitución de la junta de compensación se condicionará a la obtención del informe favorable mencionado.

Fundamentos de derecho

- Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana –TRLRUR- (especialmente el artículo 10).
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears –LUIB- (especialmente el artículo 83).
- Ley 4/2025, de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en las Illes Balears (especialmente el artículo 16).
- Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca –RLUIBM- (especialmente los artículos 151 a 156 y 165 a 174, con referencia singular en los artículos 152, 173 y 174).
- Los informes para resolver este expediente se han emitido en la forma que establecen los artículos 172 y 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el cual se aprueba el Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales.

Por todo esto, según lo que disponen los artículos 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local y el artículo 18 del Reglamento orgánico del gobierno y de la administración del Ayuntamiento de Palma, y en virtud de los Decreto de Alcaldía n.º 4833, de 6/03/2026 (segra 834972, BOIB n.º 32 de 12/03/2026), el acuerdo de la Junta de Gobierno, de 18/03/2026 y las titularidades asignadas por Decreto de Alcaldía n.º 4444, de 25/02/2026 (segra 832429, BOIB n.º 32 de 12/03/2026); o, si se tercia, los acuerdos y las resoluciones que les modifiquen a partir de su vigencia, la TAG jefa del Servicio suscribiente propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente:

ACUERDO

1.º **Desestimar las alegaciones** presentadas por los siguientes propietarios del SUB 32-03 Son Ximelis contra el acuerdo de la Junta de



Gobierno Local de día 19/11/2025, que aprueba inicialmente los Estatutos y las Bases de Actuación de la “Junta de Compensación de la unidad de ejecución SUB 32-03 Son Ximelis”, por los motivos indicados en el informe del Servicio Jurídico Administrativo de Gestión Urbanística de 06/03/2026, el cual se adjunta como anexo en el presente acuerdo:

- Emília Seva González, en representación de Iberdrola Inmobiliaria, SAU (RGE n.º 168529/2025, de 22/12/2025)
- Jaime Julián Beltrán García, en representación de Berigaró, SL (RGE n.º 504/2026, de 02/01/2026)
- Emília Seva González, en representación de Iberdrola Inmobiliaria, SAU, a su vez entidad presidente de la Junta de Compensación SUNP 32-01 Can Fontet de Palma (RGE n.º 2341/2026, de 08/01/2026)

2.º- **Aprobar definitivamente** el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la “Junta de Compensación de la unidad de ejecución SUB 32-03 Son Ximelis”, en la versión actualizada presentada el día 30/01/2026 por la Sra. Noelia Pérez Gómez, en representación de ERRIAP ACTIVOS INMOBILIARIOS, SLU, y por el Sr. Mario Fuentes Guirado, en representación de SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A., con las aclaraciones que se hacen en su punto 7 de la parte positiva, y de acuerdo con el informe del Servicio de Valoraciones de día 25/02/2026.

Los Estatutos, las Bases de Actuación y el informe del Servicio de Valoraciones mencionados se adjuntan como Anexos de este acuerdo, del cual forman parte íntegra.

3.º- **Publicar el presente acuerdo** en el Boletín Oficial de las Illes Balears, según el establecido en los artículos 83.4 LUIB y 168.1 RLUIBM. Asimismo se tendrá que publicar en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará junto con el contenido íntegro de los Estatutos y las Bases de Actuación aprobados definitivamente.

4.º- **Notificar el presente acuerdo** a los propietarios incluidos dentro del ámbito para que, en el plazo de un mes desde la recepción de esta notificación, manifiesten su voluntad de incorporarse a la Junta de Compensación, con la advertencia que, en caso de que no lo hicieran, sus fincas podrán ser objeto de reparcelación, sin expropiación previa, en aplicación del artículo 5.3 de la Ley 4/2025, y sin perjuicio que los estatutos o las bases de actuación indiquen otros supuestos por el caso que no fuera de aplicación dicha Ley 4/2025.

La incorporación a la Junta de Compensación se tiene que hacer de acuerdo con lo establecido en los artículos 127 y 153 RLUIBM.

5.º- **Informar a los propietarios promotores** que la constitución de la junta de compensación estará condicionada a la obtención del informe favorable indicado en el artículo 16.1.b) de la Ley 4/2025, de 18 de julio, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo mediante proyectos residenciales estratégicos en las Illes Balears.

6.º- **Dar traslado de este acuerdo** a Información Urbanística y a la Sección de tramitación de proyectos de urbanización, para su conocimiento.”

Contra esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, pueden interponer, con carácter potestativo, RECURSO DE REPOSICION ante el mismo órgano que la dictó, de acuerdo con lo que dispone el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de UN MES a contar desde el día siguiente al de esta publicación, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso administrativo hasta que se haya resuelto el de reposición.

El RECURSO DE REPOSICION potestativo se tendrá que presentar en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias a las cuales hace mención el art. 16.4, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se haya resuelto y notificado la resolución, en el plazo de UN MES, a contar a partir del día siguiente a su interposición, quedando en este caso expedita la vía contenciosa administrativa.

De no utilizar el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, de conformidad con lo establecido en el artículo antes mencionado y en los arts. 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, ante el Juzgado Contencioso Administrativo, de conformidad con el art. 8 de la Ley orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, que reforma la Ley orgánica 6/1985, de 1 de julio, en el plazo de DOS MESES, a contar desde el día siguiente al de esta publicación. Todo esto, sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que estime pertinente.

En cumplimiento de l’artículo 83 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Illes Balears; el artículo 122 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, LUIB; el 70.2 de la Ley 7/85, de 2 d’abril, reguladora de las bases del régimen local, modificada por la Ley 11/99, de 21 d’abril, se publica, junto con la documentación técnica aprobada que podéis consultar en la Sección de Información Urbanística del Área de Urbanismo, Vivienda y Proyectos Estratégicos (Avda. Gabriel Alomar, núm 18, bxos, Edificio Municipal de las Avenidas) y/o en la sede electrónica municipal en la dirección https://urbanisme.palmademallorca.es/IMI/URBANISME/PRD/Planejament_urbanistic_pdf/Images%20Arxiu/GCI-Compensacions/GCI-2025/ para que se tome general conocimiento y a los efectos pertinentes.



Si se trata de sujeto obligado a relacionarse a través de medios electrónicos con las administraciones públicas –según el artículo 14.2 de la Ley 39/15- tenéis que presentar vuestros escritos, obligatoriamente, en la sede electrónica de la web del Ayuntamiento de Palma, con indicación expresa y clara de aquello de que se trata y haciendo constar el número de expediente. Si se trata de una persona física, podrá utilizar la mencionada sede electrónica o bien presentar la documentación en cualquiera de las oficinas municipales de Atención a la Ciudadanía, la ubicación de las cuales se puede consultar en la web www.palma.cat, o en las dependencias a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015.

(Firmado electrónicamente: 7 de abril de 2026)

p.d. Decreto de Alcaldía núm. 3000, de 26 de febrer de 2014 publicado en el BOIB 30 de 04/03/2014

La jefa del Servicio de Gestión Urbanística

María Ortiz Fernández

