



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

1866

Departament de planejament i gestió urbanística. Acord d'aprovació definitiva dels estatuts de l'entitat de conservació unitat de gestió II del Pla Parcial de Son Quint del vigent PGOU. GCI 2003/10

La Junta de Govern de Palma en sessió de 12 de desembre de 2012 adoptà el següent acord:

"En data 28 de març de 2012 la Junta de Govern va aprovar inicialment el Projecte d'Estatuts de l'Entitat Conservació unitat de gestió II del Pla Parcial de Son Quint, del vigent PGOU, presentat pel Sr. Juan M. Obrador Riera, en representació de la Junta de Compensació.

Aqueix acord va ésser notificat als afectats i es va publicar al BOIB núm. 68, de data 12.05.2012, juntament amb el text íntegre dels Estatuts de l'Entitat Urbanística de Conservació, durant el termini de QUINZE DIES, per formular al·legacions que estimin al respecte.

En el termini d'exposició pública s'han presentat les següents al·legacions: El Sr. Fernando Maza Lara, en representació de VERTIX PROCAM SL, el Sr. Juan M. Obrador Riera, en representació de VIBELBA SL, amb-dos en data 12.06.2012, i el Sr. José Angel Torquemada Hernández, en representació de promotora REINA 1957 SA, el 14.06.2012.

Els escrits presentats no alteren radicalment el contingut dels Estatuts, si no que, aprofitant el termini d'informació pública i en ús de l'interés legítim que els confereix el fet de ser titular de terrenys dins l'àmbit, introdueixen petites modificacions o precisions que aclareixen i complementen el text aprovat inicialment. Per tant, es va optar per traslladar les al·legacions a la Junta de Compensació per tal de redactin un nou text, el sotmetin a l'Assemblea General per a la seva validació, i el presentin a l'Ajuntament que ho haurà d'aprovar, amb les observacions apuntades en l'informe jurídic emès el 28/06/2012 pel que suscriu.

El 5/11/2012 la Junta de Govern ha presentat nou text d'Estatuts redactat amb les modificacions incorporades, i donant resposta als escrits d'al·legacions. A la certificació de l'Assemblea de la Junta s'acredita que dit text s'ha aprovat per unanimitat. Al document s'han incorporat totes les observacions indicades si bé, a l'article 24 apartat 1r s'ha cercenat per error el final de la frase, de tal manera que ha de dir el següent: *El Secretario y el Tesorero, serán designados en la forma indicada o sea por la Asamblea y si esta no lo hubiere hecho por el Consejo Rector.*

Per tot això, de conformitat amb els art. 24 al 30, i 67 al 70, del Reglament de Gestió Urbanística, l'art. 127.1.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de las Bases de Règim Local, i els arts. 172 i 175 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, el TAG que subscriu considera que pot elevar-se a la Junta de Govern de Palma la següent proposta de resolució per que adopti el següent

A C O R D

1r.- **Aprovar definitivament** els Estatuts de l'Entitat de Conservació unitat de gestió II del Pla Parcial de Son Quint, del vigent PGOU, segons el document presentat el 5/11/2012 pel Sr. Juan M. Obrador Riera, en representació de la Junta de Compensació. Amb aquesta versió es donen per resoltes les al·legacions presentades en el termini d'exposició pública que fou sotmesa la seva aprovació inicial.

2n.- **Assabentar** als promotors que el representant en l'òrgan rector de l'Entitat Urbanística de Conservació que es constitueixi serà el Gerent d'Urbanisme o persona en qui delegui.

3r.- **Publicar** el present acord en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

4t.- **Notificar** el present acord a tots el propietaris que s'han d'integrar en dita Entitat.

5t.- **Comunicar** el present acord a la Secció que tramita els projectes d'urbanització.

6è.- **Requerir** a l'entitat Conservadora, quant es constitueixi, que comuniqui a l'Ajuntament l'empresa i el tècnic responsable de les labors de conservació i de manteniment."-----

La qual cosa es publica per a que en prenguin coneixement i serveixi de notificació per edictes als interessats més abaix esmentats en cas de no poder-los notificar individualitzadament, de conformitat als articles 161.3, 162 i 163 del Reglament de Gestió Urbanística, aprovat pel RD 3288/78 de 25 d'agost.



- CERRO MURILLO SL
- CONSTRUCCIONES VALLDEMOSA CALVIÀ SA
- PROYECTO SON QUINT SL
- VIBELBA SL
- NIEVES ZAFORTEZA DE OLIVES
- PROMOTORA REINA 1957 SA
- PROMOCIONES OMNIA LLAR SL
- INMOBILIARIA MAYALEN SA

Contra aquesta resolució, que posa fi a la via administrativa, podeu interposar, amb caràcter potestatiu, RECURS DE REPOSICIO davant el mateix òrgan que la va dictar, d'acord amb el que disposa l'art. 116 de la Llei 30/92, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, segons la redacció donada per la Llei 4/99, de 13 de gener. El termini per a interposar-lo és d'UN MES a comptar des del dia següent al de la recepció de la present notificació, no podent, en aquest cas, interposar recurs contenciós-administratiu fins que s'hagi resolt el de reposició.

El RECURS DE REPOSICIO potestatiu s'haurà de presentar en el Registre General d'aquest Ajuntament o en les dependències a les quals fa esment l'art. 38.4, de la Llei 30/92, de 26 de novembre, abans esmentada, i s'entendrà desestimat quan no s'hagi resolt i notificat la resolució, en el termini d'UN MES, a comptar a partir del dia següent a la seva interposició, quedant en aquest cas expedita la via contenciosa administrativa.

De no utilitzar el recurs potestatiu de reposició, es pot interposar directament RECURS CONTENCIOS ADMINISTRATIU, de conformitat a l'establert a l'article abans esmentat i als arts. 45 i següents de la Llei 29/98, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, davant el Jutjat Contenciós Administratiu, de conformitat amb l'art. 8 de la Llei orgànica 19/2003, de 23 de desembre, que reforma la Llei orgànica 6/1985, d'1 de juliol, en el termini de DOS MESOS, a comptar des del dia següent al de la recepció de la present notificació. Tot això, sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que estimeu pertinent.

Podeu presentar els vostres escrits a l'Ajuntament en els Registres Generals (UIAP) següents:

OAC Cort: Plaza Santa Eulalia, 9, bxos
OAC Sant Ferran: Av. St Ferran (Edif. Policia Local)
OAC l'Escorxador: C/ Emperadriu Eugènia, 6
OAC l'Arenal: Av. Amèrica, 11 (s'Arenal)
OACAVINGUDES: Av. Gabriel Alomar, 18 (Ed.AVINGUDES)
OAC Son Ferriol: Av. Cid, 8 (Son Ferriol)
OAC St. Agustí: C/ Margaluz, 30 (St. Agustí)
OAC Pere Garau: Pere Llobera, 9, baixos

Palma, 30 / gener / 2013

p.d. Decret de Batlia núm. 10434, de 8 de juny de 2012
publicat al BOIB 85 de 14/06/2012
Jaume Horrach Font

Estatuts de l'Entitat de Conservació Unitat de Gestió II del Pla Parcial de Son Quint

Article 1

Denominació i personalitat

Amb el nom Entitat de Conservació de la Unitat de Gestió II del Pla Parcial de Son Quint, es constitueix una Entitat urbanística col·laboradora de conservació que es regeix per aquests Estatuts i, pel que fa a allò que no s'hi preveu, per la legislació en vigor que hi sigui aplicable.

Aquesta Entitat té caràcter administratiu i adquireix personalitat jurídica des del moment en què s'inscriu en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 2

Domicili



El seu domicili s'estableix al camí de Son Rapinya, 110, 07013 Palma. Es pot canviar de domicili a un altre lloc del terme de Palma per acord de l'Assemblea General, de la qual cosa cal donar compte a l'òrgan urbanístic competent i al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 3**Capacitat**

Aquesta Entitat té plena capacitat jurídica per acomplir els fins determinats en aquests Estatuts i en la legislació vigent.

Article 4**Objecte i finalitats**

L'objecte d'aquesta Entitat conservar i mantenir les obres d'urbanització, les dotacions i les instal·lacions i les xarxes dels serveis públics del sector que es determina en l'article 5.

Per assolir això, ha de desenvolupar les activitats següents:

- a) Vetlar per l'ús adequat de les dotacions del polígon o sector, i garantir i exigir l'acompliment dels drets i les obligacions que siguin competència dels associats de l'Entitat.
- b) Contractar i finançar la conservació de les obres, els elements i els serveis generals d'aquest sector.
- c) Fer totes les gestions que siguin necessàries davant qualsevol classe d'organismes públics i privats que serveixin per aconseguir els objectius genèrics de conservació, administració i manteniment esmentats i que, en definitiva, contribueixin a millorar l'organització de la convivència.
- d) Adoptar les mesures que calguin i exercir, si escau, les accions corresponents davant els associats de l'Entitat o terceres persones per exigir l'acompliment adequat de les obligacions que dimanen de la legislació vigent i d'aquests Estatuts, inclosa l'exigència de les garanties necessàries que n'assegurin l'acompliment.
- e) Sol·licitar a l'Ajuntament de Palma que exerceixi la via de constrenyiment per cobrar les quantitats que deguin els associats de la Junta.
- f) Qualsevol altres que estiguin incloses en les finalitats de l'Entitat i que estableixi l'Assemblea General mitjançant un acord.

Article 5**Àmbit territorial**

Correspon a la Unitat de Gestió II del SUP 33/02 de Son Quint.

Article 6**Tutela i control**

Aquesta Entitat actua sota el control i la tutela de l'Ajuntament de Palma, que els ha d'exercir per mitjà dels òrgans competents segons la legislació aplicable.

Article 7**Durada**

L'Entitat de Conservació serà vigent fins que es mantinguin les circumstàncies establertes en el Decret 38/87, de 4 de juny, de la CAIB, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments. En qualsevol cas, preval el que disposa l'article 39 d'aquests Estatuts.

ELS ASSOCIATS**Article 8****Els associats**

1. D'acord amb l'obligació legal que imposa l'article 25 del Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística, aquesta Entitat està integrada necessàriament per totes les persones físiques i jurídiques públiques o privades que siguin propietàries de finques lucratives incloses en l'àmbit d'aquest sector o polígon.

2. L'Entitat ha de dur un llibre en què han de figurar els propietaris dels immobles i els seus domicilis. Tot això s'ha de mantenir constantment actualitzat i a disposició de l'Administració municipal. Els adquirents i transmissors de finques estan obligats a notificar la transmissió a l'Entitat en la forma que disposin aquests Estatuts i a entregar-li una còpia del títol translatiu del domini corresponent.

3. Els cotitulars d'una finca han de designar una sola persona per exercir les facultats com a membres de l'Entitat, davant la qual han de respondre solidàriament de totes les obligacions que dimanen d'aquesta condició. Si no designen un representant de forma immediata des del naixement de la situació de cotitularitat, l'ha de designar l'òrgan rector de l'Entitat d'entre els copropietaris. En aquest cas, la persona



designada ha d'exercir les seves funcions mentre els interessats no en designin formalment una altra.

Si hi ha o es constitueixen règims de propietat horitzontal sobre finques de l'àmbit, la comunitat de propietaris mateixes ha d'exercir la condició de membre de l'Entitat. La comunitat de propietaris ha d'estar representada pel seu president o la persona en qui delegui, d'acord amb la legislació de la propietat horitzontal. A aquest efecte, ha de comunicar fefaentment la identitat del president i les facultats que té. Tots els membres de la comunitat de propietaris han de respondre subsidiàriament davant l'Entitat Urbanística de Conservació de les obligacions d'aquesta comunitat.

4. Si les finques pertanyen a menors o a persones que tinguin limitada la capacitat d'actuar, els han de representar a l'Entitat les persones que n'exerceixin la representació legal. En el cas d'usdefruit de parcel·les, exerceix la representació el nu propietari.

Article 9

Drets i obligacions

Els associats de l'Entitat tenen plena igualtat de drets i obligacions, sigui quin sigui el moment legal d'incorporació a l'Entitat. Excepte pèrdua de la propietat o copropietat de la finca situada en l'àmbit indicat, afecte a aquesta Entitat, la condició de membre és irrenunciable i, com a conseqüència d'això, també ho són els drets i les obligacions inherents a aquesta condició.

Els associats tenen els drets següents:

- a) Participar amb veu i vot en l'Assemblea General i en la resta d'òrgans socials si són elegits per al càrrec. Cada propietari pot fer-se representar per exercir els seus drets mitjançant una carta acreditativa de la representació, la qual ha d'atorgar una persona amb prou poder en dret en el cas que la propietat pertanyi a persones jurídiques.
- b) Triar els membres dels òrgans socials.
- c) Usar els elements, les coses i les instal·lacions que està obligada a conservar l'Entitat d'acord amb la destinació que tenen i els termes que preveuen el planejament i les ordenances.
- d) Obtenir còpies i certificats acreditatius dels acords socials i els seus antecedents.
- e) Consultar els arxius i els registres i tota la informació que necessiti de l'Entitat i dels seus òrgans.
- f) Presentar propostes i suggeriments.
- g) Exercir qualsevol dret derivat d'aquests Estatuts i les obligacions legals aplicables.
- h) Recórrer contra els acords que adoptin els òrgans de l'Entitat d'acord amb el que disposen aquests Estatuts.

Són obligacions dels associats:

- a) Les que derivin com a prestacions individualitzades de les resolucions dels òrgans competents de l'Entitat, en compliment de les prescripcions i les normes legals o estatutàries que dimanin de les finalitats de l'Entitat.
- b) Prestar les garanties o els avals que exigeixi l'Entitat de Conservació i satisfer les garanties que aquesta constitueixi per complir les seves finalitats o la legislació vigent.
- c) Satisfer puntualment les quotes ordinàries o extraordinàries que estableixi l'Entitat per afrontar l'activitat de conservació que té encomanada i les despeses generals consegüents, així com qualsevol altra obligació de naturalesa econòmica que legalment derivi del compliment dels seus fins estatutaris.
- d) Mantenir en bon estat de conservació les finques privatives i reparar o restituir els desperfectes o les alteracions que hagin produït directament o indirectament en els béns o les zones públiques o d'ús comú.
- e) Permetre l'accés a les finques privatives sempre que així ho requereixin les activitats de conservació de l'Entitat, sens perjudici que, en qualsevol cas, les actuacions es facin causant tan pocs danys i molèsties com sigui possible; en cas que se'n produeixin, els han de reparar.
- f) Sens perjudici de tenir tots els permisos o llicències que siguin preceptius, si un propietari vol executar obres de construcció a les illes o a les parcel·les privades del sector, està obligat a notificar a l'Entitat Urbanística de Conservació l'inici de les obres, perquè aquesta pugui identificar-ne les característiques i fixar les condicions que ha de complir el propietari per no causar danys a la urbanització.
- g) Comunicar a l'Entitat en un termini màxim de 48 hores des que es formalitzi l'acte qualsevol títol adquisitiu o translatiu de domini; qualsevol segregació, divisió, agrupació o agregació sobre les parcel·les de l'àmbit, o qualsevol canvi en el domicili dels socis a l'efecte de notificacions. En el cas de règims de propietat horitzontal, l'atorgant d'aquest acte té l'obligació de notificar-lo en un termini de 48 hores des que es formalitzi i, en haver entregat l'edificació, la llista d'habitatges o altres productes immobiliaris, els propietaris i el president. Un cop fet això, no cal comunicar cada transmissió al departament registral, tot i que és obligació de la comunitat de propietaris proporcionar anualment una llista de comuners actualitzada a 31 de desembre i, en tot cas, quan li ho requereixi qualsevol òrgan de l'Entitat.
- h) Notificar a l'Entitat al més aviat possible els vicis o defectes que s'observin en les obres d'urbanització, les dotacions i les instal·lacions i les xarxes dels serveis públics del sector.



- i) Complir totes les obligacions que derivin de l'aplicació i l'eficàcia d'aquests Estatuts i de les disposicions legals que hi siguin d'aplicació

Article 10

Participació

La participació dels membres en l'obligació de conservació i de manteniment de les obres d'urbanització, així com en les votacions en l'Assemblea General, s'ha de determinar segons el percentatge de participació calculat seguint els paràmetres que hi ha a continuació, que són els mateixos que es varen utilitzar per al repartiment i l'equidistribució en el projecte de compensació.

Cada parcel·la lucrativa s'ha de valorar segons els paràmetres que s'esmentaran i se n'ha de calcular el percentatge de participació d'acord amb la seva representació respecte de la suma total de les parcel·les lucratives.

En aquest sentit, el valor de cada parcel·la s'ha de calcular segons l'aprofitament (sostre edificable) assignat en el planejament i aplicant-hi els coeficients correctors següents d'acord amb els distints usos i la ubicació:

Pel que fa a la ubicació i ateses les característiques i la configuració de les zones destinades a aprofitament lucratiu, cal distingir cinc zones numerades correlativament de l'1 al 5, en les quals s'han disposat uns coeficients de ponderació de l'aprofitament de cada una de manera que es produeixi l'equivalència següent: 1 metre quadrat de sostre de la zona 5 és equivalent a 1/1,10 metres quadrats de sostre de la zona 4; a 1/1,15 metres quadrats de sostre de la zona 3; a 1/1,15 metres quadrats de sostre de la zona 2, i a 1/1,20 metres quadrats de sostre de la zona 1.

Basant-se en el que disposa el paràgraf anterior, els coeficients i les zones d'aplicació són:

ILLA I (situada al nord del camí de Son Rapinya):

Aquesta illa I també s'ha de dividir, a l'efecte d'aplicar els coeficients d'ubicació, en tres zones, de manera que s'aplicaran els coeficients que s'esmentaran a l'aprofitament urbanístic (edificabilitat) corresponent a la superfície de la porció de la parcel·la resultant ubicada en cada zona:

- Zona número 2. Aquesta zona comprèn la superfície de parcel·les amb façana al carrer d'accés al sector de Son Xigala i fins a una profunditat de 35,79 metres lineals a comptar des de l'alineació recta d'aquesta i la prolongació a través de la rotonda fins que es trobi amb la prolongació del camí de Son Rapinya. Per tant, en aquesta zona s'inclou la superfície de parcel·la contigua a la rotonda de nova creació. Aquesta zona té una superfície de 7.050,86 metres quadrats i un coeficient d'1,15.
- Zona número 4. Comprèn la superfície o porció de parcel·les amb façana al camí de Son Rapinya en una línia de 169,75 metres a comptar des de la porció de terreny que es destinarà a equipament docent segons el Pla parcial i fins a una profunditat de 35 metres lineals. Aquesta zona té una superfície de 5.937,64 metres quadrats i un coeficient d'1,10.
- Zona número 5. Comprèn la resta de superfície de l'illa I destinada a aprofitament lucratiu. El coeficient és 1.

ILLA II (situada al sud del camí de Son Rapinya):

- Zona 1. Comprèn la superfície de parcel·la amb façana al vial de nova creació situat al límit sud del Pla parcial que, en un fons de 35 metres, se separa també 35 metres del camí de Son Rapinya. Té una superfície de 7.824,98 metres quadrats i un coeficient d'1,20.
- Zona 3. Comprèn la superfície de parcel·la delimitada pel camí de Son Rapinya i el carrer A del Pla parcial i una línia trencada de 2 trams rectes, perpendiculars respectivament a cada un d'aquests carrers. El vèrtex de tots dos trams és un punt situat a 51,69 metres del camí de Son Rapinya i a 45,33 metres del vial A del Pla parcial. Té una superfície de 4.692,46 metres quadrats i un coeficient d'1,15.
- Zona 2. La resta de superfície de les parcel·les de l'illa II. El coeficient és d'1,15.

S'adjunta un plànol en què apareixen delimitades les distintes zones i que es denomina de ponderació de zones.

Coefficient d'ús

En vista que el Pla parcial estableix l'obligació de destinar una superfície de sostre edificable de 1.284 metres quadrats a ús comercial i de 2.568 metres quadrats a ús social, s'estableix que a les parcel·les resultants a les quals s'imposi aquesta obligació cal aplicar el coeficient de 0,6 a tota la superfície de sostre que s'hagi de destinar a aquests usos.

A la resta d'usos, s'hi ha d'aplicar el coeficient 1.

Les finques ocupades per construccions en règim de copropietat, tant si ja existien abans de la creació d'aquesta Entitat de Conservació com si es constitueixen posteriorment, han de distribuir internament la quota general assignada d'acord amb les que tinguin establertes per a cada un dels condominis que la componen, però constitueixen una única propietat o membre en l'Entitat de Conservació, tot això sens perjudici de



la responsabilitat subsidiària dels copropietaris establerta en l'article 8.

Les regles anteriors s'han d'aplicar a l'efecte d'establir els coeficients de participació a les parcel·les que resultin de procediments materials de segregació, divisió, agrupació o agregació que es puguin dur a terme sobre les parcel·les de l'àmbit.

Article 11

Règim de transmissió de la condició d'associat

La transmissió de la titularitat de les finques implica la subrogació dels drets i les obligacions de qui les aliena. S'entén que l'adquirent s'incorpora a l'Entitat a partir del moment de la transmissió.

A aquest efecte, en el títol públic de transmissió cal fer-hi constar el compromís relatiu a la conservació de les obres i els serveis de la urbanització, els quals l'adquirent ha d'acceptar expressament. Cal presentar una còpia de l'escriptura pública corresponent davant l'òrgan d'administració de l'Entitat perquè les relacions i els acords amb tercers tinguin efectes i es produeixi la subrogació dels futurs propietaris. En cas contrari, la part venedora i compradora han de respondre solidàriament de les obligacions i els compromisos contrets amb l'Entitat.

CONSTITUCIÓ

Article 12

Constitució

Una vegada que l'Ajuntament hagi aprovat els Estatuts, els promotors han de convocar a tots els propietaris per constituir de manera definitiva l'Entitat dins el termini que fixi l'Ajuntament. La convocatòria s'ha de fer amb una carta certificada i almenys deu dies hàbils abans de la data prevista i indicada en la convocatòria.

La constitució s'ha de fer mitjançant una escriptura pública, en què ha de constar:

- a) Relació de tots els propietaris, tant si són promotors com adherits.
- b) Relació de les finques de què són titulars.
- c) Les persones que designen per ocupar els càrrecs de l'òrgan rector i l'acord de constitució.

S'ha de presentar una còpia autoritzada de l'escriptura a l'Ajuntament, que ha d'adoptar, si escau, un acord aprovatori, el qual ha d'elevat, juntament amb una còpia autoritzada de l'escriptura i els Estatuts, a la Comissió Insular d'Urbanisme a fi d'inscriure l'Entitat en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

L'Ajuntament, com a òrgan de control, queda incorporat a l'Entitat amb la designació d'un representant en l'acord d'aprovació de la constitució o en un moment posterior, el qual s'ha d'integrar en el Consell Rector amb veu però sense vot.

ÒRGANS DE L'ENTITAT

Article 13

Classes

1. L'organització d'aquesta Entitat s'estructura d'acord amb els òrgans que s'indiquen a continuació.

Són òrgans de govern i d'administració:

- L'Assemblea General
- El Consell Rector

També tenen facultats i constitueixen òrgans complementaris d'administració:

- El president
- El secretari
- El tresorer
- El gerent, en el cas que es consideri convenient que hi hagi gerent i que es designi.

2. Tots els càrrecs han de ser ocupats per persones físiques.

Article 14

Assemblea General





Està constituïda per tots els associats, i pot conèixer d'assumpes que siguin competència seva i prendre decisions respecte d'aquests. Tots els associats, fins i tot els dissidents i els qui no hagin assistit a la reunió, queden sotmesos als acords que hagi adoptat l'Assemblea General.

Article 15

Sessions

L'Assemblea General ha de fer una sessió ordinària anual dins el primer semestre de cada any i les extraordinàries que estimi convenients el president o el Consell Rector o que sol·liciti mitjançant un escrit un nombre d'associats que representi com a mínim el 30% de les quotes de participació de l'Entitat. En aquests dos darrers casos, el president ha de convocar la sessió sol·licitada en el termini de vint dies hàbils següents a comptar del dia de la recepció de la sol·licitud.

En estar reunits tots els membres de la Junta, si s'acorda per unanimitat pot fer-se una sessió de l'Assemblea sense necessitat de convocatòria prèvia.

En l'ordre del dia de les sessions ordinàries, a més dels assumpes que indiqui el president, l'òrgan rector o els associats que representin el 30% de les quotes de l'Entitat, i que han de constar en l'ordre del dia, s'hi ha de tractar l'aprovació de la memòria i els comptes de l'exercici anterior, el pressupost per a l'exercici vigent i les quotes provisionals o complementàries que cal satisfer durant aquest període.

En l'ordre del dia de les sessions extraordinàries, hi han de constar amb claredat i precisió els assumpes que es volen sotmetre a l'Assemblea

No poden tractar-s'hi altres assumpes que no estiguin en l'ordre del dia, llevat que hi hagi un acord unànime dels assistents, o, pel que fa a assumpes urgents que requereixin ser coneguts per l'Assemblea de manera inajornable, amb el vot favorable de la majoria.

Article 16

Facultats de l'Assemblea General

L'Assemblea General està facultada per examinar i resoldre les matèries següents:

- Modificar els Estatuts, sens perjudici que els hagi d'aprovar posteriorment l'Administració municipal.
- Nomenar les persones que integren els òrgans socials i disposar-ne el cessament.
- Aprovar els pressuposts i els comptes anuals de l'Entitat.
- Contractar obres i serveis la quantia dels quals excedeixi el 30% del pressupost de l'Entitat i conèixer els que hagi fet l'òrgan rector.
- Establir el règim de contractació de totes les obres i serveis de l'Entitat. Se'n pot delegar l'adjudicació al Consell Rector, fins i tot els que excedeixin el 30% del pressupost anual de l'Entitat sempre que es defineixin expressament.
- Acordar les operacions de crèdit o garantia i les despeses extraordinàries o adoptar mesures excepcionals que originin obligacions i no estiguin consignades en el pressupost de l'Entitat.
- Establir les sancions oportunes als titulars que incompleixin les seves obligacions, en especial el fet de no abonar les derrames que s'estableixin i no prestar la caució o les garanties necessàries en el termini estipulat.
- Adoptar els acords relatius a la imposició de quotes extraordinàries i ordinàries.
- Fixar quantitats per formar o incrementar, si escau, un fons de reserva.
- Resoldre totes les qüestions referents a la distribució equitativa entre els associats dels beneficis i les càrregues que derivin de les obligacions nascudes de la gestió dels fins de l'Entitat, segons allò que es regula en aquests Estatuts.
- Aprovar el règim de funcionament de l'administració d'aquesta Entitat, i també de la plantilla, si n'hi ha, i dels mitjans materials de què es doti.
- Resoldre tots els assumpes als quals la sotmeti l'òrgan rector.
- Resoldre les reclamacions interposades contra les decisions d'altres òrgans de l'Entitat.
- Proposar la dissolució de l'Entitat a l'Administració municipal.

CONSELL RECTOR

Article 17

Constitució

El Consell Rector està integrat per cinc membres, inclòs el representant de l'Ajuntament de Palma, amb veu però sense vot.

Les decisions que adopti el Consell Rector vinculen tots els associats de l'Entitat.

Article 18

Membres



L'Assemblea General ha d'elegir els membres del Consell Rector, els quals han de ser associats o proposats per algun associat.

Tenen dret a designar un membre del Consell Rector els associats que representin ja sigui individualment o agrupats voluntàriament amb d'altre un percentatge mínim de quotes de participació del vint-i-cinc per cent (25%). En el cas que es faci ús d'aquesta facultat, els titulars de les quotes de participació que s'agrupin així no intervenen en la votació per designar la resta de membres del Consell Rector.

La durada del càrrec és indefinida.

Les vacants que es produeixin per defunció, renúncia o qualsevol altra causa, les han de cobrir provisionalment els associats que designi el Consell Rector fins que es convoqui l'Assemblea General i aquesta designi els substituïts.

No obstant això, en qualsevol forma l'Assemblea General pot separar qualsevol membre del Consell Rector.

Article 19

Sessions

El Consell Rector ha de fer una sessió ordinària cada sis mesos i les extraordinàries que el president convoqui, o bé a iniciativa pròpia o bé si les sol·liciten per escrit dos membres o un nombre d'associats que representin la quarta part de les quotes de participació de l'Entitat. En els dos darrers casos, la sessió l'ha de convocar el president dins els quinze dies naturals següents a la recepció de la sol·licitud.

En l'ordre del dia de les sessions, cal especificar-hi amb claredat i precisió els assumptes que se sotmetin al Consell Rector i no se n'hi poden tractar d'altres que no hi figurin.

Article 20

Facultats

Corresponen al Consell Rector les facultats següents:

- Executar els acords de l'Assemblea General.
- Contractar obres i serveis la quantia dels quals sigui igual o inferior al 30% del pressupost de l'Entitat. Pot contractar les de menys quantia quan li ho hagi delegat l'Assemblea General amb l'especificació del contingut.
- Desenvolupar la gestió econòmica de l'Entitat de conformitat amb els pressuposts que hagi aprovat l'Assemblea General i comptabilitzar-ne els resultats.
- Proposar a l'Assemblea General que adopti acords sobre matèries atribuïdes a les competències d'aquesta.
- Fer tots els actes d'administració i de gestió de l'Entitat que no estiguin expressament reservats legalment o estatutàriament a l'Assemblea General, per exemple: obrir, seguir i cancel·lar comptes corrents en qualssevol bancs o caixes d'estalvi o crèdit, ingressar quantitats i xecs, signar xecs, ordenar pagaments i transferències, sol·licitar saldos i talonaris i, en general, disposar dels saldos i fer el que la pràctica bancària permeti configurant-ne el règim i la forma en què es formalitzi.
- Representar l'Entitat a l'hora de comparèixer i actuar davant qualssevol persones, Entitats, autoritats, organismes, autoritats, funcionaris i dependències de l'Estat, la província, el municipi i les comunitats autònomes, i també davant els jutjats i els tribunals de qualsevol ordre, grau i jurisdicció, en relació amb qualsevol assumpte, judici, expedient o procediment civil, penal, administratiu, econòmicoadministratiu, governatiu, laboral o de qualsevol altra classe, els quals pot iniciar, seguir i finalitzar pel que fa a tots els tràmits, les incidències i les instàncies, amb les més àmplies facultats que calguin, i que comprenen poders generals per a plets i especials per formalitzar actes de conciliació, amb avinença o sense; presentar escrits i ratificar-los; presentar documents i proves; transigir procediments i desistir-ne; aplanar-se; renunciar a accions; absoldre posicions, i, en general, practicar tot el que permetin les lleis de procediment, la qual cosa pot fer per si mateix o per mitjà de lletrats i procuradors que lliurement designi, als quals pot conferir a aquests efectes els poders oportuns.
- Contractar serveis, subministraments, i també assegurances i personal, el qual pot acomiadar i a qui ha de fixar el sou i la remuneració en els termes que estableixi i dins els límits indicats.
- Nomenar i destituir la persona que ocupi la gerència.

Article 21

Representació dels membres del Consell Rector

Per assistir a una sessió del Consell Rector, els membres poden delegar la representació, amb caràcter especial per a cada sessió, en un altre membre mitjançant una carta dirigida al president.

Article 22

Càrrecs del Consell Rector

El Consell Rector està compost per un president, un tesorero, un secretari i dos vocals. L'Assemblea General ha de designar els cinc membres



llevat del representant de l'Ajuntament, el qual ha de designar el consistori.

L'Assemblea General ha de designar el president, el secretari i el tresorer d'entre els membres del Consell, d'acord amb el que s'estableix en l'article 18, sense aplicació del règim de no-intervenció en la votació indicat en el paràgraf anterior.

En cas d'absència o malaltia el president, l'ha de substituir el tresorer; si aquest no hi és, el membre del Consell Rector de més edat, llevat del secretari.

Article 23

Facultats del president

Són facultats del president:

- Convocar, presidir i dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'Entitat i resoldre els empats que es produeixin en el si del Consell Rector amb el vot de qualitat.
- Exercir la representació judicial, extrajudicial, administrativa i davant tercers de l'Entitat de Conservació i dels seus òrgans de govern. Pot atorgar poders a terceres persones per exercir aquesta representació, i ha d'actuar en les facultats que no li són pròpies o li han estat delegades en execució d'acords del Consell Rector o de l'Assemblea General.
- Autoritzar els actes i la certificació dels acords dels òrgans col·legiats de l'Entitat i tots els documents que ho requereixin.
- Fer, en la forma que el Consell Rector estableixi, totes les gestions que siguin necessàries per al desenvolupament normal de l'Entitat.
- Dur a terme totes les funcions que li encomani o delegui l'Assemblea General o el Consell Rector.
- Canalitzar les relacions de l'Entitat amb l'Administració municipal.
- Formalitzar les contractacions que li encomani l'Assemblea General o el Consell Rector.
- Efectuar pagaments i cobraments, amb la facultat de disposar dels comptes que obri l'Entitat, en el règim i la forma que disposi el Consell Rector.
- Sol·licitar als socis el pagament de les quotes ordinàries que fixi l'Assemblea General en el pressupost anual o de les extraordinàries. En tots dos casos, està facultat per iniciar el procediment de constrenyiment davant l'Ajuntament de Palma o la via judicial, en aquest darrer cas amb un acord previ del Consell Rector.

Article 24

Designació del secretari i del tresorer

L'Assemblea General ha de designar el secretari i el tresorer.

En cas d'absència o malaltia, el secretari ha de ser substituït en les sessions pel tresorer; si aquest actua en substitució del president, ha de substituir el secretari el membre de menys d'edat.

Article 25

Funcions del secretari

Són funcions del secretari:

- Estendre l'acta de les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector, en la qual ha de fer constar el resultat de les votacions i els acords presos.
- Expedir els certificats amb el vistiplau del president.
- Organitzar els serveis interns de l'Entitat i, de manera especial, el llibre de registre, en què hi han de constar els socis integrants de l'associació amb expressió de les seves dades personals, domicili, data d'incorporació, quota de participació, ressenya de les finques de què són titulars i tota la resta de dades complementàries que consideri que són procedents.
- Així mateix, ha de dur a terme els actes de gestió administrativa i la resta de funcions que especialment li encomanin el president i el Consell Rector.

Article 26

Funcions del tresorer

Són funcions del tresorer:

- Efectuar els pagaments i els cobraments que afectin els fons de l'Entitat i custodiar aquests darrers.
- Dur i controlar la comptabilitat de l'Entitat.
- Retre comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat de Conservació.
- Complir tota la resta d'obligacions que estableixin les disposicions legals o els acords de l'Entitat.





- Representar l'Entitat a l'hora d'executar els acords del Consell Rector o de l'Assemblea General.

Article 27**Règim dels càrrecs de l'Entitat**

Els càrrecs de l'Entitat s'exerceixen en règim de prestació personal gratuïta, excepte, si n'hi ha, el de gerent, que ha de ser remunerat quan l'ocupi una persona no associada a l'Entitat. Si algun càrrec exigeix una dedicació excessivament onerosa, pot ser retribuït en la forma que aprovi l'Assemblea General.

Article 28**El gerent**

El Consell Rector pot designar un gerent per a un termini determinat o indefinit, sens perjudici de poder ser destituït del càrrec en qualsevol moment per acord del Consell Rector mateix.

Pot ocupar el càrrec de gerent un membre del Consell Rector, algun membre o una tercera persona. El Consell Rector n'ha de fixar la remuneració i el sou.

Té les atribucions següents:

- Assistir a les reunions de l'Assemblea General i del Consell Rector amb veu i sense vot.
- Representar l'Entitat de Conservació a l'efecte purament administratiu.
- Organitzar els serveis interns de l'Entitat de Conservació.
- Executar els acords i fer les funcions que li indiquin l'Assemblea General o el Consell Rector.
- Fer totes les tasques que li encomani el Consell Rector per a un correcte servei, subministrament i manteniment de la urbanització.

RÈGIM DE CONVOCATÒRIA, DESENVOLUPAMENT DE LA SESSIÓ I ACORDS**Article 29****Requisits de la convocatòria**

El president ha de convocar els òrgans col·legiats de l'Entitat. En la convocatòria hi han de constar els assumptes a què s'han de circumscriure les deliberacions i els acords, i també la indicació que al domicili social hi ha a disposició dels associats la documentació dels assumptes inclosos en l'ordre del dia fins al dia anterior a la reunió.

La convocatòria de l'Assemblea General i del Consell Rector s'ha de fer per carta certificada, fax o qualsevol altre mitjà que permeti tenir constància fefaent que els associats l'han rebuda i s'ha d'enviar als domicilis que hagin designat els associats almenys amb cinc dies naturals d'antelació a la data en què hagi de tenir lloc la reunió quan es tracti d'una convocatòria de l'Assemblea General o amb quatre dies d'antelació si es tracta del Consell Rector. Així mateix, s'entén vàlida a l'efecte anterior qualsevol notificació feta per l'Entitat o qualsevol dels seus òrgans per correu electrònic, amb justificació de recepció, a l'adreça que hagi proporcionat el membre de la Junta, sempre que aquest hagi acceptat prèviament aquest mitjà de notificació.

Les reunions s'han de fer al terme municipal de Palma, al lloc que aparegui en la convocatòria.

Article 30**Quòrums de constitució i de votació**

L'Assemblea General queda vàlidament constituïda en primera convocatòria quan hi són presents o representats amb un escrit de representació per a cada reunió la majoria de propietaris que representin la majoria de quotes.

La segona convocatòria ha de tenir lloc mitja hora després de la primera i estarà vàlidament constituïda sigui quin sigui el nombre de membres presents.

Les sessions del Consell Rector queden vàlidament constituïdes quan hi són presents o representats almenys tres dels seus membres.

Els acords dels òrgans socials de l'Entitat s'adopten per majoria simple de les quotes de participació en l'Assemblea General i dels assistents en el Consell Rector. En cas d'empat, el resol el vot del president o qui el substitueixi.

No obstant això, la modificació dels Estatuts requereix una majoria del 60% de les quotes de participació.

Article 31**Acords**



Els acords dels òrgans socials vàlidament adoptats segons els Estatuts són obligatoris i executius fins i tot per als absents o dissidents, sens perjudici de les accions que siguin procedents en dret.

Cal informar l'Ajuntament dels acords sobre designació, elecció, separació o renovació de càrrecs socials perquè els inscriuï en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores. Contra els acords o les resolucions dels òrgans socials, es poden interposar els recursos que siguin procedents en dret.

Els acords que adoptin els òrgans de l'Entitat de Conservació s'han de notificar als membres respectius. En el cas de cotitularitat o subjecció al règim de propietat horitzontal, s'ha d'enviar la notificació a qui en sigui representant, d'acord amb l'article 8 d'aquests Estatuts.

Article 32

Actes

Cal estendre una acta sobre els acords de l'Assemblea General i del Consell Rector, la qual ha d'aprovar l'òrgan en la mateixa reunió o en la reunió següent o bé el president i el secretari quan així ho determini l'òrgan mateix.

Si els membres dels òrgans o l'Administració municipal sol·liciten un certificat del contingut del llibre d'actes, els l'ha d'expedir el secretari amb el vistiplau del president.

RÈGIM ECONÒMIC

Article 33

Mitjans econòmics

La hisenda de l'Entitat està integrada pels ingressos següents:

- Les quotes de qualsevol índole dels associats, la quantia i la periodicitat de les quals pot modificar l'Assemblea General, i també les fiances, els dipòsits o la resta de pagaments que aquests efectuïn d'acord amb el que disposen aquests Estatuts.
- Subvencions, ajuts, donatius i altres ingressos.

Si durant l'exercici sorgeix una necessitat imprevista que exigeix una despesa extraordinària, per efectuar-la és necessari un acord de l'Assemblea General especialment convocada amb aquesta finalitat.

Article 34

Pressupost

Anualment, cal redactar i aprovar un pressupost ordinari. La partida d'ingressos és el superàvit anterior; si no n'hi ha, les subvencions o els donatius que es rebin i qualsevol altre ingrés previsible.

La partida de despeses està constituïda per les despeses ordinàries i generals de conservació, locals, mobiliari i material, i les despeses previstes per a l'assoliment dels fins de conservació d'aquesta Entitat, inclosa la previsió d'un fons de reserva que no pot excedir el 5% del pressupost ordinari de l'exercici.

S'anivellarà el pressupost amb la quota que han de satisfer els associats.

Article 35

Recaptació

Les quotes de socis i la resta de quantitats que hagin de satisfer s'han d'ingressar en els terminis i les dates que estableixi l'òrgan rector.

En cas d'impagament de quotes o quantitats, l'Entitat pot exigir-ne l'abonament o l'Ajuntament les pot requerir d'ofici per la via de constrenyiment i entregar l'import de les quotes a l'Entitat.

Si els membres no efectuen els ingressos en els terminis establerts, automàticament s'ha d'incrementar en un vint per cent la quantitat que han de satisfer, a més dels interessos legals meritats des de l'acabament del període voluntari de pagament fins que es faci efectiu.

Així mateix, la Junta té oberta la via civil quant als aspectes en què aquesta jurisdicció també sigui competent.

Article 36

Comptabilitat

L'Entitat ha de dur la comptabilitat de la gestió econòmica en llibres adequats perquè en cada moment pugui donar-se raó de les operacions



efectuades i deduir-ne els comptes que han de rendir-se.

Obligatòriament, la comptabilitat ha de constar com a mínim d'un llibre d'ingressos, de despeses i de caixa, que han d'estar a càrrec del tresorer.

L'Assemblea General pot crear una comissió censora de comptes constituïda per tres membres de l'Entitat, a fi de revisar-ne la comptabilitat i informar-ne l'òrgan col·legiat.

SISTEMA DE GARANTIES EN L'ÀMBIT DE L'ENTITAT

Article 37

Reclamacions i recursos

L'Assemblea General ha de conèixer en primera instància dels recursos que s'interposin contra les resolucions del Consell Rector i de l'Assemblea General. Aquests recursos s'han d'interposar en un termini màxim d'un mes des de la comunicació de l'acord.

L'Assemblea General ha de resoldre els recursos en un termini màxim de tres mesos. Els recursos que no s'hagin resolt dins aquest termini es consideren desestimats.

Contra la resolució o contra la desestimació abans indicada, pot interposar-se un recurs d'alçada a l'Ajuntament de Palma, de conformitat amb el que disposa l'article 29 del Reglament de gestió urbanística.

Article 38

Legitimació

Tots els associats estan legitimats per interposar recursos contra els acords de l'Entitat, i també les persones que segons el règim jurídic administratiu tinguin reconeguda la legitimació suficient en relació amb el que els pugui afectar.

DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 39

Causas de dissolució

Aquesta Entitat de Conservació quedarà dissolta d'acord amb les previsions del planejament i quan així ho imposi una disposició legal. Especialment, s'indica que la durada de l'Entitat, de conformitat amb el Pla parcial aprovat, és de tres anys, per la qual cosa, en haver transcorregut aquest termini i sens perjudici del que estableix l'article 7 d'aquests Estatuts, l'Entitat es dissoldrà.

En qualsevol cas, cal un acord de l'Administració municipal tutelar per fer efectiva la dissolució.

Article 40

Liquidació

En haver acordat vàlidament la dissolució de l'Entitat, el Consell Rector, per si mateix o per mitjà de censors de comptes si n'ha nomenat, l'ha de liquidar mitjançant el cobrament de crèdits i el pagament de deutes pendents.

Si hi ha romanent, s'ha de distribuir entre els associats d'acord amb la proporció de les seves quotes de participació i s'han de tornar els dipòsits.

