



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE PALMA

295682***Departament de Planejament i Gestió Urbanística. GCI 02/09. Aprovació definitiva Projecte d'Estatuts de la Entitat Urbanística de Conservació del Sector SUP 79-01 Ses Fontanelles I***

102090121.ANU-cat

ÀREA MODEL DE CIUTAT, HABITATGE DIGNE I SOSTENIBILITAT
GERÈNCIA D'URBANISME
DEPARTAMENT DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA
SERVEI JURÍCOADMINISTRATIU DE GESTIÓ URBANÍSTICA

La Junta de Govern de Palma, en sessió que tingué lloc en data 7 de juliol de 2021, adoptà el següent acord:

" La Junta de Govern, en sessió celebrada el 11.11.2020, va aprovar inicialment el Projecte d'Estatuts de la Entitat Urbanística de Conservació del Sector SUP 79-01 Ses Fontanelles I de Palma, presentat per Lorenzo Castilla Bayod, en representació de UNIBAIL RODAMCO PALMA SLU.

L'acord fou publicat al BOIB núm. 203, de 3/12/2020, constant en el tràmit d'audiència pública una al·legació formulada el 15.01.2021 per la pròpia entitat UNIBAIL RODAMCO, sobre l'obligació de constituir entitat de conservació i la competència del manteniment de la urbanització, a la vista de l'article 120 de la Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears, assumpte ja suscitat en el tràmit de l'aprovació inicial. Traslladat l'escrit als SS.JJ. per contestar sobre el contingut de la impugnació, el 18.05.2021 s'emet informe indicant que ja es varen pronunciar el 6.10.2020 sobre la qüestió plantejada, en sentit desfavorable pels interessos dels promotors, i que la resolució d'al·legacions i recursos administratius les ha de prendre el Departament corresponent en funció de les seves atribucions.

Atès la instrucció de 15.06.2021 del Cap de Departament de Planejament i Gestió Urbanística manifestant que el recurs de reposició presentat es resoldrà seguint el criteri marcat per l'informe emès el 6.10.2020 pels Serveis Jurídics municipals, es proposarà la desestimació de l'al·legació presentada.

Al mateix escrit s'assenyala l'error de redacció de l'article 8.1 dels Estatuts, que quedarà corregit així: *Tot i això, sense perjudici de les dotacions i de les instal·lacions de serveis la titularitat i l'explotació dels quals hagin estat cedides a les empreses subministradores o prestadores de serveis, i en aquest cas la conservació i manteniment de les mateixes correspondrà a aquestes empreses.*

Respecte del punt sobre de la possibilitat de materialitzar l'aprofitament urbanístic permès pel planejament vigent en aquest àmbit, condició que es pretén incorporar expressament als Estatuts aprovats per compensar en cas que es determini que els propietaris hauran d'assumir l'obligació de conservació de la urbanització, aquest extrem no es competència del Servei de Gestió Urbanística, sinó de Llicències d'Obres, aspecte que es pondrà en coneixement del Departament d'Obres per a la seva resposta.

Per tant, es pot continuar amb la tramitació, desestimar l'al·legació presentada i aprovar definitivament el Projecte d'Estatuts de l'Entitat.

Per això, conformement amb el que disposa l'article 127.1.d) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, en la redacció donada per la Llei 57/2003, de 16 de desembre, de Mesures de modernització del Govern Local, l'art. 83 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, l'article 245 del Reglament general de la Llei 2/2014, LOUS, (Acord del Ple del CIM de 16/04/2015), els articles 172 i 175 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, el TAG que subscriu considera que, a la vista del criteri manifestat pels SS.JJ. municipals a l'informe jurídic citat, criteri ratificat pel Cap de Departament de Planejament, la Junta de Govern de Palma que adoptin el següent

ACORD

- Desestimar** l'al·legació formulada per UNIBAIL RODAMCO PALMA SLU, contra l'acord adoptat per la Junta de Govern el dia 11.11.2020 que va aprovar inicialment el Projecte d'Estatuts de la Entitat Urbanística de Conservació del Sector SUP 79-01 Ses Fontanelles I de Palma respecte de la conservació de les obres d'urbanització, atès l'informe jurídic emès pels Serveis Jurídics municipals el 6.10.2020, escrit que s'adjunta com a annex.
- Aprovar** definitivament el Projecte d'Estatuts de la Entitat Urbanística de Conservació del Sector SUP 79-01 Ses Fontanelles I de Palma,



presentat per Lorenzo Castilla Bayod, en representació de UNIBAIL RODAMCO PALMA SLU, amb la correcció de l'error material detectat a l'article 8.1 dels Estatuts tal com queda reflectit a l'expositiu d'aquest acord.

2. **Publicar el present acord** en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, atès l'article 245 del Reglament general de la Llei 2/2014. Així mateix s'haurà de publicar en la direcció o en el punt d'accés electrònic corresponent, on s'insertarà el seu contingut íntegre.

3. **Notificar el present acord** a la Junta de Compensació.

4. **Donar trasllat d'aquest acord** a Informació Urbanística, al Servei de Planejament i a la Secció de tramitació de projectes d'urbanització pel seu coneixement.”-----

ESTATUTS DE L'ENTITAT URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR SUP 79-01 SES FONTANELLES 1 DEL MUNICIPI DE PALMA.

I. DISPOSICIONS GENERALS.

Article 1. Objecte.

Es constitueix la present Entitat per a dur a terme la conservació de les obres d'urbanització i dels serveis de l'àmbit de planejament urbanístic del Pla Parcial del Sector "SUP 79-01 Ses Fontanelles 1" del municipi de Palma.

Article 2. Denominació.

La denominació de l'Entitat Urbanística Col·laboradora és "Entitat Urbanística de Conservació del Pla Parcial del Sector "SUP 79-01 Ses Fontanelles 1".

Article 3. Domicili.

El domicili de l'Entitat radicarà al Carrer José Abascal, 56, 4ª planta, CP 28016, de Madrid. No obstant això, aquest domicili podrà ser modificat, sense necessitat de modificar els Estatuts, mitjançant Acord de la Junta de Delegats.

Article 4. Naturalesa Jurídica.

L'Entitat de Conservació, en la seva qualitat d'Entitat Urbanística Col·laboradora, tindrà caràcter jurídic-administratiu i adquirirà personalitat jurídica en el moment en què els Estatuts siguin aprovats definitivament per l'Ajuntament i que els mateixos s'inscriguin en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

Article 5. Àmbit d'actuació.

L'àmbit d'actuació de l'Entitat és el prevista en el Pla Parcial "SUP 79-01 Ses Fontanelles 1" del municipi de Palma.

Article 6. Tutela i control.

L'administració sota el control i la tutela de la qual actua aquesta Entitat és l'Ajuntament de Palma, que l'exercirà a través dels òrgans competents segons la legislació aplicable.

Article 7. Durada.

L'obligació conservar les obres d'urbanització executades per la Junta de Compensació del Sector s'iniciarà en el moment en el qual l'Ajuntament de Palma recepcioni expressament les obres d'urbanització (formalitza l'acta corresponent) o, en cas contrari, en el moment en el qual les mateixes hagin d'entendre's recepcionades conforme als prevista en la legislació urbanística aplicable a cada moment. I la mateixa finalitzarà quan l'àmbit arribi a tenir consolidada l'edificabilitat prevista en el planejament en un 50%, corresponent-li després d'aquest moment la conservació a l'Ajuntament de Palma.

Article 8. Abast l'obligació de conservació.

1. Dins del termini de durada prevista en l'article anterior, correspon a aquesta Entitat l'obligació de conservació i manteniment de les obres d'urbanització següents:

- Xarxa viària.
- Zona d'espais lliures públics, en concret:



- * Els tancaments d'aquesta zona.
- * El centre d'interpretació ambiental previst en el planejament, en cas de ser finalment executat.
- * El mobiliari urbà.
- * Les plantes i els arbres existents en les zones verdes.

- Xarxa de clavegueram.
- Xarxa d'aigües pluvials.
- Xarxa d'aigua potable.
- Xarxa de reg amb aigua depurada.
- Xarxa elèctrica.
- Xarxa de telecomunicacions.
- Xarxa de gas.

Tot i això, sense perjudici de les dotacions i de les instal·lacions de serveis la titularitat i l'explotació dels quals hagin estat cedides a les empreses subministradores o prestadores de serveis, i en aquest cas la conservació i manteniment de les mateixes correspondrà a aquestes empreses.

2. Excedeixen de l'obligació de conservació i manteniment i, per tant, queden excloses d'aquesta obligació els costos i/o despeses que derivin de la prestació i/o funcionament dels serveis públics obligatoris (com, per exemple, els serveis de neteja viària, de recollida d'escombraries, d'enllumenat públic, de proveïment d'aigua, manteniment del clavegueram, etc), així com els derivats del funcionament de les zones verdes (com, per exemple, els consums d'aigua per a reg o d'electricitat per a enllumenat públic, etc).

Article 9. Funcions.

1. Per al compliment del seu objecte i finalitat, l'Entitat desenvoluparà les següents funcions:

- a) Vetllar per l'adequat ús de les dotacions del Sector.
- b) Contractar i finançar la conservació de les obres d'urbanització i de les xarxes de subministrament del citat Sector, durant la durada d'aquesta obligació.
- c) Realitzar quantes gestions siguin necessàries, davant tota classe d'organismes públics i privats, que serveixin per als objectius de conservació i manteniment.
- d) Adoptar les mesures i exercitar, si escau, les accions corresponents enfront dels associats de l'Entitat enfront de terceres persones, per a exigir l'adequat compliment de les obligacions dimanants de la legislació vigent i d'aquests Estatuts, inclosa l'exigència de garanties necessàries que assegurin el compliment.
- e) L'exercici de la via de constrenyiment per al cobrament de les quantitats degudes pels associats de la Junta, sol·licitant per a això la col·laboració de l'Ajuntament.
- f) Qualsevol altres que, dins de l'objecte de l'Entitat, s'estableixi per acord de l'Assemblea General.

2. Correspon a l'Ajuntament de Palma el deure d'ajudar i col·laborar amb l'Entitat en el compliment de les seves funcions.

Article 10. Modificació dels Estatuts.

La modificació dels presents Estatuts requerirà del vot favorable de la majoria dels propietaris que representin la majoria dels coeficients de participació, l'aprovació de l'Ajuntament i la inscripció de la modificació en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores.

II. ASSOCIATS

Article 11. Membres de l'Entitat.

1. Formaran part de l'Entitat, amb caràcter obligatori, totes les persones físiques i jurídiques que siguin propietàries de finques incloses en l'àmbit d'aquest Sector.
2. La transmissió de titularitat (total o parcial) de parcel·les comportarà la subrogació en els drets i les obligacions, entenent-se incorporat l'adquirent en l'Entitat de Conservació a partir del moment de la transmissió.

A aquest efecte, en el títol de transmissió haurà d'expressar-se el compromís relatiu a la conservació de les obres de la urbanització, amb expressa acceptació dels mateixos per l'adquirent; compromís que serà degudament formalitzat en la corresponent escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat, una còpia de la qual haurà de ser presentada davant l'Ajuntament perquè les relacions i acords amb tercers tinguin efectes davant aquesta Administració i produeixi la subrogació dels futurs propietaris.



3. Els cotitulars d'una finca hauran de designar una sola persona per a l'exercici de les facultats com a membres de l'Entitat, responnent solidàriament enfront d'ella de quantes obligacions dimanin d'aquesta condició. Si no designessin representant de manera immediata des del naixement de la situació de cotitularitat, es designarà per l'òrgan rector de l'Entitat d'entre els copropietaris. El designat, en aquest cas, exercirà les seves funcions mentre els interessats no designessin formalment a un altre.

4. En el cas de coexistir o constituir-se règims de propietat horitzontal sobre finques de l'àmbit, serà la pròpia Comunitat de Propietaris la que ostenti la condició de membre de l'Entitat. La Comunitat de Propietaris estarà representada pel seu President o per la persona en qui aquest delegui, d'acord amb la legislació de propietat horitzontal. A aquest efecte, haurà de comunicar fefaentment la identitat del President i les facultats d'aquest. Tots els membres de la corresponent Comunitat de Propietaris respondran subsidiàriament enfront de l'Entitat Urbanística de Conservació de les obligacions d'aquesta Comunitat.

5. Quan les finques pertanyin a menors o persones que tinguin limitada la seva capacitat d'obrar, estaran representats en l'Entitat pels qui ostentin la representació legal d'aquests. En el supòsit d'usdefruit de parcel·les, la representació la tindrà el nu propietari.

Article 12. Drets.

1. Els associats de l'Entitat tindran plena igualtat de drets i obligacions, qualsevol que sigui el moment legal d'incorporació a l'Entitat. Excepte pèrdua de la propietat o copropietat de la finca situada en l'àmbit expressat, la condició de membre de la mateixa és irrenunciable i, a conseqüència d'això, també ho són els drets i obligacions inherents a aquesta condició.

2. Els associats tenen els següents drets.

- A participar amb veu i vot en l'Assemblea General, tant en reunions ordinàries com a extraordinàries. Cada propietari podrà ser representat per a l'exercici dels seus drets mitjançant carta acreditativa de la representació. Aquesta representació haurà de ser atorgada per persona amb poder bastant en Dret, en el cas que la propietat pertanyi a persones jurídiques.
- Triar als membres dels òrgans socials i ser elegible per a ells.
- Ser notificats dels acords adoptats per l'Assemblea General en el domicili designat a aquest efecte.
- Presentar propostes i suggeriments.
- Obtenir informació de l'activitat de l'Entitat i dels seus òrgans.
- Els altres drets que els corresponguin conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables.

Article 13. Obligacions.

1. A més de les obligacions de caràcter general derivades del compliment de les prescripcions i normes legals i de planejament urbanístic vigents, així com els acords adoptats pels òrgans de l'Entitat, els membres d'aquesta vindran obligats a:

- Abonar puntualment les quotes (ordinàries i/o extraordinàries) que els corresponguin per a la conservació de la urbanització del Sector, en els termes establerts en els presents Estatuts.
- Comunicar a l'Entitat la transmissió de les finques o de les parcel·les situades en el Sector, dins del mes següent a la data de la transmissió.
- Designar, en els supòsits de copropietat, a la persona física que representa als cotitulars en l'exercici dels seus drets i compliment de les seves obligacions.
- Comunicar al Secretari de la Junta el domicili a l'efecte de notificacions i els canvis d'aquest.
- Notificar amb la màxima celeritat a l'Entitat els vicis o defectes que poguessin observar-se en les obres d'urbanització executades.
- Complir la resta d'obligacions que els corresponguin conforme als presents Estatuts i a les disposicions legals aplicables.

2. La participació dels propietaris en l'obligació de conservació de les obres d'urbanització i dels serveis es determinarà d'acord amb els coeficients de participació assignats a cada parcel·la en el Projecte de Reparcel·lació aprovat en el seu moment.

S'adjunta com a Annex I d'aquests Estatuts un quadre amb les quotes de participació que tenen assignades les parcel·les que formen part del Sector "SUP 79-01 Ses Fontanelles 1", segons el previst en el projecte de reparcel·lació.

Article 14. Òrgans socials.

1. L'Entitat es regirà pels següents òrgans:

- L'Assemblea (o Junta) General, integrada per tots els membres associats.
- La Junta (o Comissió) de Delegats.
- El President.
- El Secretari
- El Tresorer



2. Potestativament quan l'Assemblea General ho consideri convenient, amb el quòrum fixat en l'article 26, podrà anomenar-se un Gerent amb les facultats que expressament es determinin.

Article 15. Assemblea General.

1. Estarà constituïda per tots els associats i per un representant de l'Ajuntament designat per aquest, i decidirà sobre els assumptes propis de la seva competència.

2. Tots els associats, fins i tot els dissidents i els que no hagin assistit a la reunió, quedaran sotmesos als acords vàlidament adoptats sense perjudici de la possibilitat d'interposar els recursos que legalment procedixin.

3. En el cas de membres persones jurídiques, hauran de designar a una persona física com a representant, la qual podrà ser aliena a l'Assemblea.

Article 16. Reunions.

1. L'Assemblea General celebrarà reunions ordinàries dues vegades a l'any i reunions extraordinàries quan el consideri necessari el President o la Junta de Delegats, o el sol·licitin per escrit associats que representin, com a mínim, el trenta per cent (30%) de les quotes de participació. En aquest cas, el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada dins dels deu dies següents a la sol·licitud, sense que entre la convocatòria i la celebració de la reunió transcorrin més de 15 dies. Si no ho fes, els interessats podran dirigir-se a l'Ajuntament perquè sigui el Consistori qui convoqui la reunió.

2. Les reunions ordinàries se celebraran, una dins del primer trimestre de cada any natural, i l'altra durant l'últim trimestre.

3. En aquestes reunions, a més dels assumptes que s'indiquin pel President, la Junta de Delegats o els associats que ostentin el trenta per cent (30%) de les quotes de participació, es tractarà especialment, en la primera, l'aprovació de la memòria, els comptes i el balanç de l'exercici anterior, i en la segona, del pressupost de les despeses i inversions per a l'exercici següent, i de les quotes provisionals o complementàries a satisfer durant aquest. Si el pressupost no s'aprova, quedarà prorrogat el de l'exercici anterior.

Article 17. Atribucions.

Corresponen a l'Assemblea General les facultats següents:

- Aprovar els pressupostos i els comptes anuals de l'Entitat.
- Nomenament i cessament de les persones encarregades del govern i administració de l'Entitat.
- Aprovació dels comptes anuals ordinaris que requereixi la gestió de l'Entitat.
- La modificació dels Estatuts, sense perjudici de l'aprovació posterior per l'Ajuntament.
- La celebració de contractes la quantia dels quals excedeixi del trenta per cent (30%) del pressupost anual de l'Entitat, podent delegar-se la seva adjudicació a la Junta de Delegats.
- Aprovar el règim de funcionament de l'administració d'aquesta Entitat, així com la plantilla del seu personal si n'hi hagués i mitjans materials de que es doti.
- Acordar les operacions de crèdit o garantia i les despeses extraordinàries o l'adopció de mesures excepcionals que originin obligacions i no tinguin consignació en el pressupost de l'Entitat.
- Proposar la dissolució i la liquidació de l'Entitat.
- Qualsevol altre assumpte que afecti amb caràcter rellevant a la vida de l'Entitat.

Article 18. Junta de Delegats.

1. La Junta de Delegats estarà constituïda per un President, que serà el de l'Entitat, i el nombre de vocals que determini l'Assemblea General.

2. Els membres de la Junta de Delegats seran designats per l'Assemblea General per majoria simple de les quotes de participació.

3. Els membres de la Junta de Delegats, inclòs el President d'aquesta, podran ser designats d'entre els associats de l'Entitat de Conservació, o bé ser persones físiques i jurídiques (en aquest últim cas, designant a una persona física com a representant) alienes a la mateixa, representant un als socis minoritaris.

4. La Junta de Delegats celebrarà una reunió ordinària, com a mínim, una vegada a l'any, i de manera extraordinària quan ho consideri necessari el President, o el sol·licitin per escrit dues vocals. En aquest cas, el President haurà de convocar la reunió extraordinària sol·licitada dins dels deu dies següents a la sol·licitud.



Article 19. Atribucions.

1.- La Junta de Delegats tindrà les següents atribucions:

- Realitzar els actes d'administració i gestió de l'Entitat que no estiguin reservats expressament a l'Assemblea General per aquests Estatuts.
- Executar els acords de l'Assemblea General.
- Desenvolupar la gestió econòmica de l'Entitat, conforme als pressupostos aprovats per l'Assemblea i comptabilitzar els resultats de la gestió.
- Acordar l'exercici d'accions judicials i/o la interposició de recursos de qualsevol tipus, davant Jutjats i Tribunals, Administracions i organismes públics de qualsevol classe.
- La celebració de contractes la quantia dels quals no excedeixi del trenta per cent (30%) del pressupost anual de l'Entitat.
- Proposar a l'Assemblea General l'adopció dels acords en matèries atribuïbles a la competència d'aquesta.

2. Els càrrecs de la Junta de Delegats seran renovats cada 4 anys. Les vacants que es produeixin durant el mandat de la Junta per defunció, renúncia o qualsevol altra causa, seran cobertes provisionalment, entre els associats, per la pròpia Junta, mentre que no es convoqui l'Assemblea General i es triïn per aquesta els nous membres de la Junta. L'elegit/s ostentaran el càrrec pel termini que falti per transcórrer de la persona substituïda.

3. Els membres de la Junta podran, en cessar, ser reelegits per acord exprés de l'Assemblea General.

Article 20. President

1. La presidència de l'Entitat i dels seus òrgans col·legiats de govern i administració correspondrà al membre de la Junta de Delegats que nomeni l'Assemblea General en la seva sessió constitutiva o en les successives renovacions, amb una durada de 4 anys. El càrrec de President es pot reelegir per acord exprés de l'Assemblea General.

En el cas de persones jurídiques, s'haurà de designar a una persona física com a representant d'entre els associats o bé entre persones alienes a l'Entitat.

2. El President tindrà les següents atribucions:

- Convocar, presidir, dirigir les deliberacions dels òrgans col·legiats de l'Entitat i decidir els empats amb el vot de qualitat.
- Representar a l'Entitat en tota classe de negocis jurídics, podent conferir mandats a terceres persones per a l'exercici d'aquesta representació, tant en l'àmbit judicial com extrajudicial.
- Autoritzar els actes de l'Assemblea General i de la Junta de Delegats, les Certificacions que s'emetin i quants documents li requereixin.
- Exercir, en la forma que la Junta de Delegats determini, qualsevol activitat bancària que exigeixi el funcionament de l'Entitat.
- Quantes funcions siguin inherents al seu càrrec o li siguin delegades per l'Assemblea General o de la Junta de Delegats.
- Canalitzar les relacions de l'Entitat amb l'Ajuntament.

3. En cas d'absència o malaltia, el President serà substituït pel membre de la Junta de Delegats de major edat, exclòs el que actuï com a Secretària.

Article 21. Secretari.

1. Serà designat Secretari de l'Assemblea i de la Junta de Delegats el membre de la mateixa que nom l'Assemblea General en la sessió constitutiva o en les successives renovacions. Podrà ser designat, a aquest efecte, la persona que, al seu torn, hagi designat com a President d'aquesta.

També podran ser designades com a Secretari les persones físiques i jurídiques (en aquest últim cas, designant a una persona física com a representant) alienes a l'Entitat de conservació, sempre que les mateixes disposin, a criteri de l'Assemblea, de la capacitat tècnica i/o professional suficient i acreditada per a exercir les funcions corresponents a aquest òrgan.

2. El Secretari estendrà acta de les reunions, tant de l'Assemblea General com a de la Junta de Delegats, fent constar el resultat de les votacions i els acords adoptats; emetrà Certificacions, amb el vistiplau del President, organitzarà els serveis de règim interior de l'Entitat i, de manera especial, s'encarregarà de gestionar el llibre registre en el que es relacionaran els socis integrants de l'Entitat de Conservació, amb expressió de les seves circumstàncies personals, domicili i lloc a l'efecte de notificacions, data d'incorporació, quota de participació i nombre de vots i quantes dades complementaris es considerin procedents, i realitzarà, així mateix, les altres funcions que especialment li delegui el President o la Junta de Delegats.



3. En cas d'absència o malaltia, el Secretari serà substituït pel membre de la Junta de Delegats de major edat, exclòs el President.

Artículo 22. El Tesorerer.

1. Serà designat Trosorer de l'Entitat de Conservació el membre de la mateixa que nombri l'Assemblea General en la sessió constitutiva o en les successives renovacions. Podrà ser designat a aquest efecte la persona que, al seu torn, hagi estat designat com a President d'aquesta.

També podran ser designades com a Trosorer les persones físiques i jurídiques (en aquest últim cas, designant a una persona física com a representant) alienes a l'Entitat de Conservació, sempre que les mateixes disposin, a criteri de l'Assemblea, de la capacitat tècnica i/o professional suficient i acreditada per a exercir les funcions corresponents a aquest òrgan.

2. Seran funcions del Trosorer: realitzar els pagaments i els cobraments que corresponguin als fons de l'Entitat, així com la custòdia d'aquestes, rendir comptes de la gestió pressupostària de l'Entitat i complir amb totes aquelles obligacions que, respecta a les seves funcions, s'estableixin per disposicions legals o per acords de l'Assemblea General.

Article 23. Mitjans personals.

1. L'Entitat funcionarà mitjançant la prestació personal dels seus associats, excepte que aquesta prestació resultés insuficient o massa onerosa per a les quals ostentin càrrecs socials.

2. No obstant això, es podrà contractar les persones que es considerin necessàries, les quals seran retribuïdes amb els recursos econòmics i pressupostaris autoritzats per la Assemblea General.

III. FUNCIONAMENT DE L'ENTITAT

Article 24. Convocatòria de les sessions.

1. Els òrgans col·legiats de l'Entitat seran Convocats pel Secretari, per ordre del President.

2. La convocatòria expressarà els assumptes que han de sotmetre's a coneixement i votació, així com el domicili social en el qual es pot consultar la documentació dels assumptes objecte de l'ordre del dia fins al dia anterior a la reunió.

3. La convocatòria de l'Assemblea General o de la Junta de Delegats es realitzarà mitjançant carta enviada per correu certificat als domicilis designats pels associats, amb una antelació mínima de vuit dies d'antelació a la data de celebració la reunió quan es tracti de la convocatòria de l'Assemblea General, i de quatre dies si es tracta de la reunió de la Junta de Delegats. Amb la mateixa antelació es fixarà, en cada cas, un anunci en el domicili social de l'Entitat.

Amb els mateixos requisits d'antelació, les convocatòries podran fer-se també mitjançant correu electrònic a l'adreça que hagi estat facilitada a aquest efecte pels membres, sent suficient per a tenir per degudament realitzada la comunicació la recepció del missatge generat pel servei de correu electrònic informant sobre el lliurament del correu electrònic en la bústia del destinatari.

Article 25. Quòrum de constitució i de votació.

1. L'Assemblea General quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan concorrin en ella (presents o representats), associats que representin, com a mínim, el seixanta per cent (60%) del total de les quotes de participació. En segona convocatòria, que se celebrarà almenys mitja hora després de la primera, serà vàlida la constitució de l'Assemblea, qualsevol que sigui el nombre d'associats presents a la mateixa i el nombre de quotes de participació que representin, sent preceptiva en qualsevol cas, la presència del President i del Secretari o de qui legalment els substitueixin.

2. La Junta de Delegats quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria sempre que el nombre de membres assistents fos superior a la meitat dels quals la componen, i en segona convocatòria, mitja hora després, qualsevol que sigui el nombre d'assistents, sent preceptiva la presència del President i del Secretari.

3. No obstant això el disposat en els articles anteriors, els òrgans col·legiats s'entendran convocats i quedaran vàlidament constituïts per a tractar qualsevol assumpte de la seva competència, sempre que es trobin presents o representats tots els seus membres i així s'acordi per unanimitat.

4. Les sessions dels òrgans col·legiats podran celebrar-se utilitzant mitjans electrònics (p.e. videoconferència, Skype, webex, etc), permetent als seus membres l'assistència remota a les sessions, sempre que la seva identitat hagi estat prèviament verificada pel Secretari o qui faci les seves funcions.

**Article 26. Adopció d'acords.**

Els acords adoptats per l'Assemblea General i per la Junta de Delegats s'adoptaran per majoria simple de les quotes de participació presents, excepte quan els Estatuts o en altres normes s'estableixi un quòrum especial per a determinats suposats.

En cas d'empat, el vot de qualitat li correspon al President o a qui legalment el substitueixi.

Article 27. Càmput de vots.

1. Els vots es ponderaran en funció de les quotes de participació que representi cada associat.
2. Per a l'exercici de vot és imprescindible que les persones propietàries estiguin al corrent en el pagament de les quotes vençudes, tret que les haguessin impugnat i haguessin garantit el pagament, o bé que ho haguessin consignat notarialment o judicialment. En l'acta de la sessió s'haurà de reflectir les persones propietàries privades del dret de vot per la circumstància abans assenyalada. Tant aquestes persones propietàries, com les seves quotes de participació, no es computaran a l'efecte d'aconseguir les majories necessàries.

Article 28. Cotitularidad.

Els cotitulars d'una finca o quota de participació exercitaran les seves facultats d'associat, segons el previst en l'article 10.3 dels Estatuts.

Article 29. Assistència de personal especialitzat.

Previ acord de la Junta de Delegats podrà assistir a les seves reunions o a les de l'Assemblea General, amb veu però sense vot, tècnics o personal especialitzat per a informar sobre un assumpte o assumptes determinats.

Article 30. Actes.

1. Dels acords adoptats per l'Assemblea General i de la Junta de Delegats s'estendrà acta que, una vegada aprovada en la mateixa reunió o en la següent, es transcriurà en el respectiu llibre d'actes, el qual podrà ser portat en suport electrònic.
2. A requeriment dels associats o dels òrgans urbanístics, el Secretari de l'Entitat, amb el Vistiplau del President, haurà d'expedir les Certificacions del Llibre d'Actes.

Article 31. Comunicacions amb els associats.

Qualsevol comunicacions que hagi de realitzar l'entitat als associats podran ser realitzades per correu certificat als domicilis designats pels associats, o bé mitjançant correu electrònic a l'adreça que hagi estat facilitada a aquest efecte.

V.- RÈGIM ECONÒMIC**Article 32. Mitjans econòmics.**

El fons social de l'Entitat estarà constituït per les quotes ordinàries i extraordinàries que fixa l'Assemblea General.

Article 33. Recaptació.

1. La recaptació de les quotes, que hauran d'abonar els associats, serà realitzada directament per la pròpia Entitat, sense perjudici del que es disposa en l'apartat següent.
2. En cas d'impagament dins del termini conferit a aquest efecte per l'Entitat, les quantitats que es deuen a la mateixa pels seus membres seran exigibles per via de constrenyiment, mitjançant petició de l'Entitat a l'Ajuntament. Així mateix, l'Entitat podrà recaptar dels seus membres, per delegació de l'Ajuntament, les quotes de conservació per la via de constrenyiment, podent els associats formular contra les liquidacions recurs d'alçada davant l'òrgan competent de l'Ajuntament.
3. Els fons de l'Entitat seran custodiats en establiments bancaris, designats per la Junta de Delegats, a nom de l'Entitat.
4. Per a disposar dels fons serà necessària la signatura del President de la Junta i del Tresorer de qui legalment els substitueixin.

**Article 34. Comptabilitat.**

1.- L'Entitat portarà l'adequada comptabilitat de la gestió econòmica perquè, a cada moment, pugui demostrar les operacions efectuades i es dedueixin d'ells els comptes que han de rendir-se.

2.- Obligatòriament la comptabilitat constarà, com a mínim, dels llibres d'ingressos, de despeses i de caixa, que estaran a càrrec del Tresorer de l'Entitat.

Article 35. Executivitat.

Els acords dels òrgans de gestió i d'administració de l'Entitat, adoptats dins de les respectives atribucions i que no requereixin de l'aprovació de l'Administració tutelant, seran executius sempre que s'hagin adoptat conforme als establert en els presents Estatuts i altres normes aplicables, sense perjudici dels recursos i accions que procedeixin.

Article 36. Recursos.

Els acords de caràcter administratiu que adoptin els òrgans d'administració i gestió de l'Entitat podran impugnar-se en alçada en el termini d'un mes davant l'Ajuntament de Palma de Mallorca. El termini del mes es computa des de la data de notificació de l'acord als associats.

VI.-DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ**Article 37. Dissolució.**

La dissolució de l'Entitat es produirà quan el Sector de planejament denominat "SUP 79-01 Ses Fontanelles 1" arribi a tenir consolidada l'edificació en el 50%.

No podrà aprovar-se la dissolució de l'Entitat mentre no consti el compliment de les obligacions que estiguin pendents, o quan l'Entitat tingui procediments judicials pendents de sentència ferma.

La dissolució requerirà, en tot cas, de l'aprovació per part de l'Ajuntament.

Article 38. Liquidació.

Acordada vàlidament la dissolució de l'Entitat, l'òrgan rector de l'Entitat (la Junta de Delegats) es transformarà en òrgan de liquidació per a fer front al pagament dels deutes i al cobrament dels ingressos pendents i per a la distribució del romanent, si existís, d'acord amb el que es preveu en els Estatuts.

Disposició Final.

1. Els presents Estatuts, una vegada aprovats i inscrits en el Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradors tindran caràcter obligatori per a l'Administració i per els associats de l'Entitat.

2. Qualsevol modificació dels Estatuts acordada per l'Assemblea General requerirà l'aprovació per part de l'Ajuntament i la inscripció en el Registre citat perquè tingui plens efectes.

Disposició Addicional.

Aquesta Entitat de Conservació es regeix pel que es preveu en els Estatuts, pel que es preveu en el Pla Parcial "SUP 79-01 Ses Fontanelles 1", per la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, pel Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca, així com per les disposicions relatives al funcionament dels òrgans administratius col·legiats contingudes en la legislació de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.



**ANNEX 1: IDENTIFICACIÓ DELS ASSOCIATS I DELS SEUS COEFICIENTS DE PARTICIPACIÓ EN LA EUC**

<i>Membre</i>	<i>Parcel·les de les que es titular (*)</i>	<i>Coefficient de participació (%)</i>
UNIBAIL RODAMCO PALMA, S.L.U.	Parcel·la 1 (S2b)	8,75664%
UNIBAIL RODAMCO PALMA, S.L.U.	Parcel·la 2 (S2b)	25,23633%
UNIBAIL RODAMCO PALMA, S.L.U.	Parcel·la 3 (EQ2e/Co)	53,7630%
UNIBAIL RODAMCO PALMA, S.L.U.	Parcel·la 4 (EQ2e/Co)	12,24403%

(*) Encara que registralment les 4 parcel·les són finques registrals independents, el 19/11/2013 el Consell de la Gerència d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma va concedir llicència d'agrupació de les parcel·les 1, 2 i 3 a efectes administratius i urbanístics.

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. 123 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques. El termini per a interposar-lo és d'UN MES a comptar des del dia següent d'aquesta publicació, 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. 16.4, de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, 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 d'aquesta publicació. Tot això, sense perjudici de qualsevol altre recurs o acció que estimeu pertinent.

En compliment de l'article 83 de la Llei 12/2017 de 29 de desembre d'Urbanisme de les Illes Balears; el 245 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'Ordenació i ús del sòl per l'Illa de Mallorca (BOIB 66 DE 30-04-15); el 70.2 de la Llei 7/85, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, modificada per la Llei 11/99, de 21 d'abril, es publica, juntament amb la documentació tècnica aprovada que podeu consultar en la Secció de Informació Urbanística de l'Àrea de Model de Ciutat, Habitatge Digne i Sostenibilitat (Av. Gabriel Alomar, núm 18, bxos, Edifici Municipal de lasAVINGudes) i/o en la seu electrònica municipal perquè se'n prengui general coneixement i als efectes pertinents.

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)
OAC Avingudes: 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, 8 de juliol de 2021

El cap del Departament de Planejament i Gestió Urbanística

p.d. Decret de Batlia núm. 3000, de 26 de febrer de 2014

publicat al BOIB 30 de 04/03/2014

Jaume Horrach Font

