



## Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

### AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

**1866**

***Departamento de planeamiento y gestión urbanística. Acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos de la entidad de conservación unidad de gestión II del Plan Parcial de Son Quint. GCI 2003/10.***

La Junta de Gobierno de Palma en sesión que tuvo lugar en fecha 12 de diciembre de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

“En fecha 28 de marzo de 2012 la Junta de Gobierno aprobó inicialmente el Proyecto de Estatutos de la Entidad Conservación unidad de gestión II del Plan Parcial de Son Quint, del vigente PGOU, presentado por el Sr. Juan M. Obrador Riera, en representación de la Junta de Compensación.

Ese acuerdo fue notificado a los afectados y se publicó en el BOIB núm. 68, de fecha 12.05.2012, junto con el texto íntegro de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación, durante el plazo de QUINCE DÍAS, para formular alegaciones que estimen al respeto.

En el plazo de exposición pública se han presentado las siguientes alegaciones: El Sr. Fernando Maza Lara, en representación de VERTIX PROCAM SL, el Sr. Juan M. Obrador Riera, en representación de VIBELBA SL, ambas en fecha 12.06.2012, y el Sr. José Angel Torquemada Hernández, en representación de promotora REINA 1957 SANO, el 14.06.2012.

Los escritos presentados no alteran radicalmente el contenido de los Estatutos, si no que, aprovechando el plazo de información pública y en uso del interés legítimo que les confiere el hecho de ser titular de terrenos dentro del ámbito, introducen pequeñas modificaciones o precisiones que aclaran y complementan el texto aprobado inicialmente. Por lo tanto, se optó por trasladar las alegaciones a la Junta de Compensación para que redacten un nuevo texto, lo sometan a la Asamblea General para su validación, y lo presenten en el Ayuntamiento que lo tendrá que aprobar, con las observaciones apuntadas en el informe jurídico emitido el 28/06/2012 por el que suscribe.

El 5/11/2012 la Junta de Gobierno ha presentado nuevo texto de Estatutos redactado con las modificaciones incorporadas, y dando respuesta a los escritos de alegaciones. A la certificación de la Asamblea de la Junta se acredita que dicho texto se ha aprobado por unanimidad. En el documento se han incorporado todas las observaciones indicadas si bien, al artículo 24 apartado 1r se ha cercenado por error el final de la frase, de tal manera que tiene que decir lo siguiente: El Secretario y el Tesorero, serán designados en la forma indicada o sea, por la Asamblea, y si esta no lo hubiera hecho por el Consejo Rector.

Por todo esto, en conformidad con los arts. 24 al 30, y 67 al 70, del Reglamento de Gestión Urbanística, el art. 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, y los arts. 172 y 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidad Locales, el TAG que suscribe considera que puede elevarse a la Junta de Gobierno de Palma la siguiente propuesta de resolución para que adopte el siguiente

#### **ACUERDO**

1.º **Aprobar definitivamente** los Estatutos de la Entidad de Conservación unidad de gestión II del Plan Parcial de Son Quint, del vigente PGOU, según el documento presentado el 5/11/2012 por el Sr. Juan M. Obrador Riera, en representación de la Junta de Compensación. Con esta versión se dan por resueltas las alegaciones presentadas en el plazo de exposición pública que fue sometida su aprobación inicial.

2.º **Poner en conocimiento** de los promotores que el representante en el órgano rector de la Entidad Urbanística de Conservación que se constituya será el Gerente de Urbanismo o persona en quien delegue.

3.º **Publicar** el presente acuerdo en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

4.º **Notificar** el presente acuerdo a todos el propietarios que se tienen que integrar en dicha Entidad.

5t.- **Comunicar** el presente acuerdo a la Sección que tramita los proyectos de urbanización.

6.º **Requerir** a la entidad Conservadora, cuando se constituya, que comunique al Ayuntamiento, la empresa y el técnico responsable de las labores de conservación y de mantenimiento.”-----

Lo que se publica para su conocimiento y en cumplimiento de los requerimientos contenidos en los apartados dispositivos del citado acuerdo, y a los efectos de que sirva de notificación por edictos a los propietarios más abajo mencionados, en caso que no se les pueda llevar a cabo la



notificación individualizada, de conformidad con los artículos 161.3, 162 y 163 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el RD 3288/78 de 25 de agosto.

- 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 esta resolución, que pone fin a la vía administrativa, podéis interponer, con carácter potestativo, RECURSO DE REPOSICIÓN ante el mismo órgano que la dictó, de acuerdo con lo que dispone el art. 116 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero. El plazo para interponerlo es de UN MES a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto el de reposición.

El RECURSO DE REPOSICIÓN potestativo se tendrá que presentar en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias a las cuales hace mención el art. 38.4, de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se haya resuelto y notificada 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 a 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 la recepción de la presente notificación. Todo esto, sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que estime pertinente.

Se pone en su conocimiento que pueden presentar sus escritos en el Ayuntamiento en los Registros Generales (UIAP) siguientes:

- 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, 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

## **Estatutos de la Entidad de Conservación Unidad de Gestión II del Plan Parcial de Son Quint**

### **Artículo 1**

#### **Denominación. Personalidad.**

Con el nombre de Entidad de Conservación de la Unidad de Gestión II del Plan Parcial de Son Quint se constituye una entidad urbanística colaboradora de conservación, que se registrará por los presentes Estatutos y, en cuanto en ellos no estuviere previsto, por la legislación en vigor que le sea de aplicación.

Dicha Entidad tiene carácter administrativo y adquirirá personalidad jurídica desde el momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## **Artículo 2**

### **Domicilio**

Su domicilio se establece en Camí de Son Rapinya nº 110, 07013 Palma.

Este domicilio podrá ser traslado a otro lugar del término de Palma, por acuerdo del Consejo Rector, dando cuenta al Órgano Urbanístico competente y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

## **Artículo 3.**

### **Capacidad**

Esta Entidad tiene plena capacidad jurídica para el cumplimiento de los fines determinados en los presentes Estatutos y en la Legislación en vigor.

## **Artículo 4**

### **Objeto y fines**

El objeto de esta Entidad es llevar a cabo la conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones y redes de los servicios públicos del Sector que se determina en el artículo 5.

Para la consecución de lo indicado, desarrollará las siguientes actividades:

- a). Velar por el adecuado uso de las dotaciones del expresado Polígono o Sector, garantizando y exigiendo el cumplimiento de los derechos y obligaciones que competen a los asociados de la Entidad.
- b). Contratar y financiar la conservación de las obras, elementos y servicios generales del citado Sector.
- c). Realizar cuantas gestiones sean necesarias ante toda clase de Organismos públicos y privados que sirvan para los objetivos genéricos de conservación, administración y mantenimiento enunciados y que en definitiva, contribuyan a mejorar la organización de la convivencia.
- d). Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los asociados de la Entidad, o terceras personas, para exigir el adecuado cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la legislación vigente y de estos estatutos, incluida la exigencia de garantías necesarias que aseguren su cumplimiento.
- e). Solicitar del Ayuntamiento de Palma el ejercicio de la vía de apremio, para el cobro de las cantidades adeudadas por los asociados de la Junta.
- f). Cualesquiera otros que dentro del objeto de la entidad se establezca por acuerdo de la Asamblea General.

## **Artículo 5**

### **Ámbito territorial**

Se corresponde a la UNIDAD DE GESTIÓN II DEL SUP 33/02 de Son Quint.

## **Artículo 6**

### **Tutela y Control**

La administración bajo cuyo control y tutela actúa esta Entidad es el Ayuntamiento de Palma, que la ejercerá a través de los órganos competentes según la Legislación Aplicable.

## **Artículo 7**

### **Duración**

La entidad de conservación se mantendrá vigente hasta que se den las circunstancias establecidas en el Decreto 38/87 de 4 de junio de la CAIB, sobre recepción de Urbanizaciones por los Ayuntamientos, prevaleciendo, en todo caso, lo que se dispone en el artículo 39 de estos estatutos.

## **ASOCIADOS**

## **Artículo 8**

### **De los Asociados**

- 1.- Por la obligación legal impuesta por el artículo 25 del Real Decreto 3288/1978, de 25 agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, esta entidad está integrada necesariamente por todas las personas físicas y jurídicas públicas o privadas que sean propietarios de fincas lucrativas incluidas en el ámbito de dicho Sector o Polígono.
- 2.- La Entidad llevará un libro en el que figurarán los propietarios de los inmuebles y sus domicilios; todo lo cual se mantendrá



constantemente actualizado y disposición de la Administración Municipal, viniendo obligado todo adquirente y transmitente de finca a notificar a la Entidad en la forma dispuesta en estos Estatutos, la transmisión entregándole copia del correspondiente título traslativo del dominio.

3.- Los cotitulares de una finca habrán de designar una sola persona para el ejercicio de las facultades como miembros de la Entidad, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de dicha condición. Si no designaren representante de forma inmediata desde el nacimiento de la situación de cotitularidad, se designará por el Órgano Rector de la Entidad de entre los copropietarios. El designado, en este caso, ejercerá sus funciones mientras los interesados no designaren formalmente a otro.

En el caso de existir o constituirse regímenes de propiedad horizontal sobre fincas del ámbito, será la propia Comunidad de Propietarios la que ostente la condición de miembro de la Entidad. La Comunidad de Propietarios estará representada por su Presidente o persona en quien delegue, de acuerdo con la legislación de propiedad horizontal. A tal efecto deberá comunicar fehacientemente la identidad del Presidente y las facultades de éste. Todos los miembros de la correspondiente Comunidad de Propietarios responderán subsidiariamente frente a la Entidad Urbanística de Conservación de las obligaciones de dicha Comunidad.

4.- Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Entidad, por quienes ostenten la representación legal de los mismos. En el supuesto de usufructo de parcelas, la representación la tendrá el nudo propietario.

## **Artículo 9**

### **Derechos y obligaciones.**

1. Los asociados de la entidad tendrán plena igualdad de derechos y obligaciones, cualquiera que sea el momento legal de incorporación a la Entidad. Salvo pérdida de la propiedad o copropiedad de la finca situada en el ámbito expresado, afectado por esta Entidad, la condición de miembro de la misma es irrenunciable y, como consecuencia de ello, también lo son los derechos y obligaciones inherentes a dicha condición.

2.- Los asociados tienen los siguientes derechos:

- a) Participar con voz y voto en la Asamblea General y si fueren elegidos para ello, en los restantes órganos sociales. Cada propietario podrá hacerse representar para el ejercicio de sus derechos mediante carta acreditativa de la representación. Esta representación deberá ser otorgada por persona con poder bastante en Derecho, en el caso de que la propiedad pertenezca a personas jurídicas.
- b) Elegir a los miembros de los órganos sociales.
- c) Usar de los elementos, cosas e instalaciones públicas que está obligada a conservar la Entidad, conforme a su destino y en los términos previstos en el planeamiento y ordenanzas.
- d) Obtener copias y certificaciones acreditativas de los acuerdos sociales y sus antecedentes.
- e) Consultar los archivos y registros de la entidad y cuanta información requieran de la misma y de sus órganos.
- f) Presentar propuestas y sugerencias.
- g) Ejercer cualquier derecho derivado de los presentes estatutos y obligaciones legales aplicables.
- h) Recurrir los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, con arreglo a lo dispuesto en estos Estatutos.

4.- Son obligaciones de los asociados:

- a) Las que se deriven como prestaciones individualizadas de las resoluciones de los órganos competentes de la entidad, en cumplimiento de las prescripciones y normas legales o estatutarias dimanantes de los fines de la misma.
- b) La prestación de garantías o avales de la índole que exija la Entidad de Conservación y costear las garantías que constituya la propia Entidad de Conservación en cumplimiento de sus fines o la legislación vigente.
- c) Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias o extraordinarias establecidas por la Entidad para hacer frente a la actividad de conservación y correlativos gastos generales, que tiene encomendada, así como cualquier otra obligación de naturaleza económica que legalmente derive del cumplimiento de sus fines estatutarios.
- d) Mantener en buen estado de conservación las fincas privativas, reparando o restituyendo aquellos desperfectos o alteraciones que directa o indirectamente se hubieran producido por su causa en los bienes o zonas públicas o de uso común.
- e) Permitir el acceso a las fincas privativas siempre que así lo requieran las actividades de conservación de la Entidad, sin perjuicio de que, en todo caso, las actuaciones se realicen ocasionando las menores molestias y daños que sea posible y resarciendo los que singularmente se produjeran.
- f) Sin perjuicio de cuantas licencias o permisos sean legalmente preceptivos, en el supuesto que un propietario quiera ejecutar obras de construcción en las manzanas o parcelas privadas del Sector, vendrá obligado a notificar a la Entidad Urbanística de Conservación el inicio de las obras, a fin de que está pueda identificar las características de la obra, y fijar las condiciones que debe cumplir el propietario para no causar daños a la urbanización.



g) Comunicar a la Entidad en un plazo máximo de 48 horas desde el correspondiente acto cualquier título adquisitivo o traslativo de dominio; cualquier segregación, división, agrupación o agregación sobre las parcelas del ámbito; o cualquier cambio en el domicilio de los socios a efectos de notificaciones.

En el supuesto de regímenes de propiedad horizontal, el otorgante de dicho acto tendrá la obligación de notificar en un plazo de 48 horas la constitución de la misma, y, una vez entregada la edificación, el listado de las viviendas u otros productos inmobiliarios correspondientes, sus respectivos propietarios y su presidente. Efectuado lo anterior, no será necesario dar comunicación de cada transmisión de departamento registral, si bien será obligación de la Comunidad de Propietario proporcionar anualmente un listado actualizado de comuneros a día 31 de diciembre, y, en todo caso, cuando se le requiera por cualesquiera de los órganos de la entidad.

h) Notificar con la máxima celeridad a la Entidad los vicios o defectos que pudieran observarse en las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones y redes de los servicios públicos del sector.

i) Cumplir con todas las obligaciones que se deriven de la aplicación y eficacia de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales que sean de aplicación.

## Artículo 10

### Participación

La participación de los miembros en la obligación de conservación y man-tenimiento de las obras de urbanización, así como en las votaciones en la Asamblea General, vendrán determinadas por el porcentaje de participación calculado en atención a los siguientes parámetros que son los mismos que fueron utilizados para el reparto y equidistribución en el proyecto de compensación:

Cada parcela lucrativa se valorará conforme los parámetros que se dirán y se calculará el porcentaje de participación en atención a su representación respecto de la total suma de las parcelas lucrativas.

En tal sentido, el valor de cada parcela se calculará al aprovechamiento (techo edificable) asignado en el planeamiento, con aplicación de los siguientes coeficientes correctores en función de los distintos usos y ubicación:

Por lo que respecta a la ubicación y dadas las características y configuración de las zonas destinadas a aprovechamiento lucrativo se distinguirán cinco zonas numeradas correlativamente del 1 al 5, y en las que se han dispuesto unos coeficientes de ponderación al aprovechamiento de cada una de ellas de manera que se produzca la siguiente equivalencia:

1 m2 de techo de la zona 5 será equivalente a 1/1,10 m2 de techo de la zona 4 ; 1/1,15 m2 de techo de la zona 3 ; 1/1,15 m2 de techo de la zona 2; y 1/1,20 m2 de techo de la zona 1.

Los citados coeficientes y las zonas de aplicación, en base a lo dispuesto en el párrafo anterior, son:

- MANZANA I (situada al norte del Camí de Son Rapinya):

La citada Manzana I se dividirá a su vez, a los meros efectos de aplicación de los coeficientes de ubicación, en TRES zonas, de suerte que se aplicarán los coeficientes que se dirán al aprovechamiento urbanístico (edificabilidad) correspondiente a la superficie de la porción de la parcela resultante ubicada en cada zona:

-- Zona número DOS.- Dicha zona comprende la superficie de parcelas resultantes con fachada a la Calle de acceso al sector Son Xigala y hasta una profundidad de 35,79 metros lineales contados desde la alineación recta de la misma y su prolongación, a través de la rotonda hasta su encuentro con la prolongación del Camí de Son Rapinya. Por tanto, en esta zona se incluye la superficie de parcela resultante lindante con la rotonda de nueva creación. La presente zona tiene una superficie de 7.050,86 y su Coeficiente.- 1'15.

-- Zona Número CUATRO.- Comprende la superficie o porción de parcelas resultantes con fachada al Camí de Son Rapinya en línea de 169'75 metros a contar desde la porción de terreno que será destinada a equipamiento docente según el Plan Parcial y hasta una profundidad de 35 metros lineales. La presente zona tiene una superficie de 5.937'64 metros cuadrados. Su coeficiente.-1'10.

-- Zona Número CINCO.- Comprende el resto de superficie de la Manzana I destinado a aprovechamiento lucrativo. Su coeficiente.-1.

- MANZANA II.- (situada al Sur del Camí de Son Rapinya):

-- Zona UNO.- Comprende la superficie de parcela resultante con fachada al vial de nueva creación situado en el linde Sur del Plan Parcial que, en un fondo de 35 metros, se separa también en 35 del Camí de Son Rapinya. Tiene una superficie de 7.824'98 metros cuadrados. Su coeficiente.-1'20.

-- Zona TRES.- Comprende la superficie de parcela resultante delimitada por el Camí de Son Rapinya y la calle A del Plan Parcial y una línea quebrada de 2 tramos rectos, perpendiculares respectivamente a cada una de las citadas calles, cuyo vértice de ambos tramos es un punto situado a 51,69 metros del Camí de Son Rapinya y 45,33 metros del vial A del Plan Parcial. Tiene una superficie de 4.692,46 metros cuadrados y su coeficiente.- 1'15.

-- Zona DOS.- Resto de superficie de parcelas resultantes de la manzana II.- 1'15. Se adjunta plano en que aparecen delimitadas las distintas zonas, plano que se denomina de ponderación de zonas.



### **Coefficiente de uso**

A la vista de que el Plan Parcial establece la obligación de asignar una superficie de techo edificable de 1.284 m<sup>2</sup> de uso comercial y de 2.568 m<sup>2</sup> de uso social, se establece que a aquellas parcelas resultantes a las que se imponga la citada obligación, les serán de aplicación el coeficiente de 0'6 para toda la superficie de techo que se le imponga que se destine a dichos usos.

Al resto de usos se le aplicará el coeficiente 1.

Las fincas ocupadas por construcciones en régimen de propiedad horizontal, sean preexistentes a la presente entidad de conservación o se constituyan posteriormente, distribuirán internamente la cuota general asignada de acuerdo con las que, respectivamente tengan establecidas para cada uno de los condóminos que la componen, pero constituirán una única propiedad o miembro a efectos de la Entidad de Conservación, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria de los copropietarios establecida en el artículo 8.

Las reglas anteriores serán de aplicación a los efectos de establecer los coeficientes de participación a aquellas parcelas que resulten de procedimientos materiales de segregación, división, agrupación o agregación que pudieran llevarse a cabo sobre las parcelas del ámbito.

### **Artículo 11**

#### **Régimen de transmisión de la condición de asociado**

La transmisión de la titularidad de las fincas llevará implícita la subrogación en los derechos y obligaciones del enajenante de las mismas, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de dicha transmisión.

A este efecto, en el título público de transmisión deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de la urbanización, con expresa aceptación de estos estatutos por el adquirente. Copia de la correspondiente escritura pública deberá ser presentada ante el Órgano de Administración de la Entidad para que las relaciones y acuerdo con terceros surtan efectos y se produzca la subrogación de los futuros propietarios. En caso contrario, la parte vendedora y compradora responderán solidariamente de las obligaciones y compromisos contraídos con la entidad.

## **CONSTITUCIÓN**

### **Artículo 12**

#### **Constitución**

Una vez aprobados por el Ayuntamiento los Estatutos, sus promotores convocarán a todos los propietarios para la constitución definitiva de la Entidad, dentro del plazo que pueda fijar el Ayuntamiento realizándose la convocatoria mediante carta certificada, al menos diez días hábiles antes de la fecha prevista y señalada en ella al objeto de esta convocatoria.

La constitución se hará mediante escritura pública en la que deberá constar:

- a) Relación de todos los propietarios, sean promotores o adheridos.
- b) Relación de las fincas de las que son titulares.
- c) Personas que designen para ocupar los cargos del Órgano Rector. Acuerdo de constitución.

Copia autorizada de la escritura se trasladará al Ayuntamiento, quien adoptará, si procede acuerdo aprobatorio y elevará el acuerdo y copia autorizada de la Escritura y Estatutos anejos a la Comisión Insular de Urbanismo, para su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

El Ayuntamiento, como órgano de control, queda incorporado a la Entidad, por medio de la designación de un representante, en el acuerdo de aprobación de la constitución o en momento posterior, quien se integrará en el Consejo Rector, con voz pero sin voto.

## **ÓRGANOS DE LA ENTIDAD**

### **Artículo 13**

#### **Clases**

1. La organización de esta entidad se estructura de acuerdo con los siguientes órganos.

Son órganos de gobierno y administración:

- La Asamblea General.
- El Consejo Rector.



También ostentarán facultades y constituirán órganos complementarios de administración:

- El Presidente.
- El Secretario.
- El Tesorero.
- El Gerente, en el supuesto que se estimara procedente su existencia y designación.

2. Todos los cargos deberán recaer necesariamente en personas físicas.

#### **Artículo 14**

##### **Asamblea General**

Estará constituida por todos los asociados, y conocerá y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedan sometidos a los acuerdos válidamente adoptados.

#### **Artículo 15**

##### **Sesiones**

La Asamblea General celebrará una sesión ordinaria una vez al año dentro del primer semestre de cada año y extraordinarias cuanto lo estime necesario el Presidente o el Consejo Rector, o a petición escrita de un número de asociados que represente como mínimo, un 30 % de las cuotas de participación de la Entidad. En estos dos últimos casos el presidente deberá convocar la sesión solicitada en el plazo de veinte días hábiles siguientes, a contar desde la recepción de la solicitud.

Estando reunidos todos los miembros de la Junta, podrá celebrarse la Asamblea si se acuerda por unanimidad, sin necesidad de convocatoria previa.

En las sesiones ordinarias, además de los asuntos que señale el Presidente, el Órgano Rector o los asociados que representen un 30% de las cuotas de la entidad, y que figurarán en el Orden del Día, se tratará la aprobación de la memoria y las cuentas del ejercicio anterior y del presupuesto para el ejercicio vigente y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo.

En las sesiones extraordinarias, se determinará con claridad y precisión los demás que deseen someterse a la Asamblea.

No podrán tratarse otros asuntos que los incluidos en el orden del día, salvo acuerdo unánime de los presentes; o, en los asuntos que por su urgencia requieran su conocimiento inaplazable por la Asamblea, por el voto favorable de la mayoría.

#### **Artículo 16**

##### **Facultades de la Asamblea General**

La Asamblea General está facultada para examinar y resolver sobre las siguientes materias:

- Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por la Administración Municipal.
- Nombramiento y cese de las personas que integren los órganos sociales.
- Aprobar los presupuestos y cuentas anuales de la entidad.
- Contratar obras y servicios cuya cuantía exceda del 30 por ciento del presupuesto anual de la entidad y conocer las efectuadas por el Órgano Rector.
- Establecer el régimen de contratación de todas las obras y servicios de la entidad, pudiendo delegarse su adjudicación al Consejo Rector, incluso aquellas que excedan del 30 por ciento del presupuesto anual de la entidad siempre que se definan expresamente.
- Acordar las operaciones de crédito o garantía y los gastos extraordinarios o la adopción de medidas excepcionales que originen obligaciones y no tengan consignación en el presupuesto de la Entidad.
- Establecer las sanciones oportunas para aquellos titulares que incumplan sus obligaciones y en especial la de abonar las derramas que se establezcan, así como las de no prestar la caución o garantías precisas en el plazo estipulado.
- Adoptar los acuerdos relativos a la imposición de cuotas extraordinarias y ordinarias.
- Fijación de cantidades para formar o incrementar, en su caso, un fondo de reserva.
- Resolver todas las cuestiones referentes a la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los asociados que se deriven de las obligaciones nacidas de la gestión de los fines de la entidad, según lo regulado en los presentes Estatutos.
- Aprobar el régimen de funcionamiento de la administración de esta entidad, así como la plantilla de su personal si lo hubiere y medios materiales de que se dote.
- Resolver cuantos asuntos le someta el Órgano Rector.
- Resolver las reclamaciones interpuestas contra las decisiones de otros órganos de la entidad.
- Proponer la disolución de la entidad a la Administración Municipal.



## DEL ÓRGANO RECTOR

### **Artículo 17** **Constitución**

El Consejo Rector estará integrado por 5 miembros, incluido el representante del Ayuntamiento de Palma, con voz pero sin voto.

Las decisiones adoptadas por el Consejo, vinculan a todos los asociados de la entidad.

### **Artículo 18** **De los miembros del Consejo Rector**

Los miembros del Consejo serán elegidos libremente por la Asamblea General y deberán ser asociados o propuestos por algún asociado.

Tendrán derecho a designar un miembro del Consejo Rector, los asociados que representen, ya sea individualmente o agrupados voluntariamente con otros, un porcentaje mínimo de cuotas de participación del veinticinco por cien (25%). En el caso de que se haga uso de esta facultad los titulares de las cuotas de participación así agrupados no intervendrán en la votación para designación de los restantes miembros del órgano Rector.

La duración del cargo miembro será indefinida.

Las vacantes que se produzcan por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente entre los asociados, por designación del Consejo Rector hasta tanto se convoque la Asamblea General y se designe por ésta los sustitutos.

No obstante lo indicado, en cualquier forma podrá la Asamblea General, separar a cualquier miembro del Consejo.

### **Artículo 19** **Sesiones**

El Consejo Rector celebrará sesiones ordinarias cada seis meses y extraordinarias cuando el presidente las convoque, bien a su propia iniciativa o bien a la que se realice en virtud de petición por escrito de dos de sus miembros o de número de asociados que representan un 30 % de las cuotas de participación de la Entidad. En los últimos casos, la reunión habrá de celebrarse, dentro de los quince días naturales siguientes a la recepción de la solicitud por el Presidente.

En las reuniones se determinará con claridad y precisión los asuntos que se someten al Consejo y no podrán tratarse otros que los indicados en el orden del día.

### **Artículo 20** **Facultades del Órgano Rector**

Corresponden al Consejo Rector, las siguientes facultades:

- Ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.
- Contratar obras y servicios cuya cuantía sea igual o inferior al 30 % del presupuesto de la entidad, pudiendo contratar las de cuantía menor cuando así se le haya delegado expresamente por la Asamblea General definiendo su contenido.
- Desarrollar la gestión económica de la entidad conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea General y contabilizar sus resultados.
- Proponer a la Asamblea General la adopción de acuerdos en materias atribuidas a las competencias de ésta.
- Realizar todos los actos de administración y gestión de la Entidad que no estén expresamente reservados, legal o estatutariamente a la Asamblea General, y a modo enunciativo: Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes en cualesquiera Bancos o Cajas de Ahorro o Crédito, ingresar cantidades y cheques, firmar cheques, ordenar pagos y transferencias, solicitar saldos y talonarios y en general, disponer de los saldos, realizando cuanto la práctica bancaria permita, pudiendo configurar el régimen y forma en que se cumplimenten.
- Comparecer, actuar y representarle ante cualesquiera personas, Entidades, Autoridades, Organismos, Entidades, Autoridades, Funcionarios y Dependencias del Estado, Provincia, Municipio y Comunidades Autónomas e igualmente Juzgados y Tribunales, de cualquier orden, grado y jurisdicción, en relación a cualquier asunto, juicio, expediente o procedimiento civiles, penales, administrativos, económico-administrativos, gubernativos, laborales o de cualquier otra clase; iniciándolos, siguiéndolos y terminándolos por todos sus trámites, incidencias e instancias, con las más amplias facultades que se requieran y que comprende el poder general para pleitos y las especiales de celebrar actos de conciliación, con avenencia o sin ella; presentar escritos y ratificarlos, documentos y pruebas; transigir y desistir procedimientos; allanarse, renunciar acciones, absolver posiciones, y en general, practicar





cuanto permitan las respectivas leyes de procedimiento, por sí o por medio de Letrados y Procuradores que libremente designe, confiriéndoles al efecto los oportunos poderes.

- Contratar servicios, suministros, así como seguros y personal, que podrá despedir, fijando sus sueldos y remuneraciones, en los términos que establezca y dentro de los límites indicados.
- En su caso, nombrar y separar al Gerente.

#### **Artículo 21**

##### **Representación de los miembros del Órgano Rector**

Para la asistencia a una sesión de Órgano Rector podrán sus miembros designar su representación, con carácter especial para cada una de ellas, en otro miembro, mediante carta dirigida al Presidente.

#### **Artículo 22**

##### **Cargos del Órgano Rector**

El Consejo estará compuesto por un Presidente, tesorero, Secretario y dos vocales, en total los 5 miembros indicados, todos designados por la Asamblea, como se ha dicho, salvo uno de ellos representante del Ayuntamiento que será designado por este último.

La designación de Presidente, Secretario y tesorero, la efectuará la Asamblea General entre los miembros del Consejo de acuerdo a lo señalado en el artículo 18, sin aplicación del régimen de no intervención en la votación señalado en el párrafo anterior.

En caso de ausencia o enfermedad el Presidente será sustituido por el Tesorero y a falta de éste por el miembro del Órgano Rector de mayor edad, exceptuando al Secretario.

#### **Artículo 23**

##### **Facultades del Presidente**

Serán facultades del Presidente:

- Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la entidad y dirimir los empates en el seno del Consejo Rector con voto de calidad.
- Ostentar la representación judicial, extrajudicial, Administrativa, y frente a terceros de la entidad de conservación y de sus órganos de gobierno, pudiendo otorgar poderes a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, debiendo actuar, en aquellas facultades que no le son propias o le han sido delegadas, en ejecución de acuerdos del Consejo Rector o de la Asamblea General.
- Autorizar los actos y certificación de los acuerdos de los órganos colegiados de la Entidad y cuantos documentos así lo requieran.
- Ejercer en la forma que el Consejo Rector prescriba cuantas gestiones sean necesarias para el desarrollo normal de la Entidad.
- Desarrollar todas las funciones que le encomiende o delegue la Asamblea General o el Consejo Rector.
- Canalizar las relaciones de la Entidad con la Administración Municipal.
- Efectuar las contrataciones que le encomiende la Asamblea General o el Consejo Rector.
- Realizar pagos y cobros, con facultad de disposición sobre las cuentas que aperture la entidad, en el régimen y forma que disponga el Consejo Rector.
- Solicitar a los socios el pago de las cuotas ordinarias fijadas por la Asamblea General en el presupuesto anual, o, de las extraordinarias, estando en ambos casos, facultados para iniciar el procedimiento de apremio ante el Ayuntamiento de Palma de Mallorca o la vía judicial, en este último caso, previo acuerdo del Consejo Rector.

#### **Artículo 24**

##### **Designación de Secretario y Tesorero**

El Secretario y Tesorero, serán designados en la forma indicada o sea por la.

El secretario será sustituido en las sesiones, en caso de ausencia o enfermedad por el Tesorero, salvo que éste actúe en sustitución del Presidente, en cuyo caso actuará como Secretario el miembro de menor de edad.

#### **Artículo 25**

##### **Funciones del Secretario**

Son funciones del Secretario:

- Levantar acta de las reuniones tanto de la Asamblea General como el Consejo Rector, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados.
- Expedir las certificaciones con el visto bueno del Presidente.





- Organizar los servicios de régimen interior de la entidad y de modo especial, la existencia de un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la asociación con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación, reseña de las fincas de que son titulares y cuantos datos complementarios estime procedentes y realizar.
- Asimismo los actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o el Órgano Rector.

#### **Artículo 26** **Funciones del Tesorero**

Serán sus funciones:

- Realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la entidad, así como la custodia de estos.
- Realizar y controlar la contabilidad de la entidad.
- Rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la entidad de conservación.
- Cumplir todas las demás obligaciones que respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Entidad.
- Representar a la Entidad, en ejecución de acuerdos del Consejo Rector o de la Asamblea General.

#### **Artículo 27** **Del régimen de los cargos de la Entidad**

Los cargos de la Entidad se ocuparán en régimen de prestación personal gratuita, salvo, en su caso, el de gerente que será remunerado cuando se ejerza por persona no asociada a la Entidad. Los cargos podrán ser también retribuidos en la forma que apruebe la Asamblea General cuando exijan una dedicación excesivamente onerosa

#### **Artículo 28** **Del Gerente**

El Consejo Rector podrá designar un Gerente, por plazo determinado o indefinido, sin perjuicio de poder ser removido del cargo, en cualquier momento, por acuerdo del propio Consejo.

Podrá recaer en un miembro del Consejo, en algún miembro o tercera persona y tendrá la remuneración y sueldos fijados por el propio Consejo.

Son sus atribuciones:

- a).- Asistir a las reuniones de la Asamblea General y del Consejo Rector, con voz y sin voto.
- b).- Representar a la Entidad de Conservación a efectos puramente administrativos.
- c).- Organizar los servicios de régimen interior de la Entidad de Conservación.
- d).- Ejecutar los acuerdos, así como realizar las funciones que se le indiquen por la Asamblea General o Consejo Rector.
- e).- Las demás tareas que se le encomienden por el propio Consejo, para los correctos servicios y suministros y mantenimiento de la urbanización.

### **DEL RÉGIMEN DE CONVOCATORIA, DESARROLLO DE SESIÓN Y ACUERDOS**

#### **Artículo 29** **Requisitos de la convocatoria**

Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Presidente. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y acuerdos, así como la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados la documentación de los asuntos objeto del orden del día, hasta el día anterior a la reunión.

La convocatoria de la Asamblea General y del Órgano Rector se hará mediante carta certificada, fax o, en su caso, por cualesquiera medio que permita tener constancia fehaciente de su recepción a los domicilios designados por los asociados, con cinco días naturales de antelación al menos a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuanto se trate de convocatoria de la Asamblea General o de cuatro días si se trata del Consejo Rector. Asimismo, se entenderá válida a los efectos anteriores, cualquier notificación telemática efectuada por la entidad o cualquiera de sus Órganos mediante correo electrónico, con acuse de recibo, a la dirección proporcionada por el miembro de la Junta, siempre que este hubiera aceptado previamente dicho medio de notificación.

Las reuniones se celebrarán en el lugar que aparezca en la convocatoria dentro del término municipal de Palma.





### **Artículo 30**

#### **Quórum de constitución y de votación**

La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurren en ella presentes o representados, con representación por escrito y para cada reunión, la mayoría de propietarios que representen la mayoría de cuotas.

En segunda convocatoria que se celebrará media hora después de la primera, será válida la constitución cualquiera que sea el número de miembros concurrentes.

En el Órgano Rector la validez de la constitución tendrá lugar cuando asistan presentes o representados al menos 3 de sus miembros.

Los acuerdos de los órganos sociales de la Entidad se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación en la Asamblea y de los asistentes en el Órgano Rector. En caso de empate será dirimente el voto del Presidente o quien le sustituya.

Sin perjuicio de lo anterior, la modificación de los Estatutos requerirá mayoría del 60% de las cuotas de participación.

### **Artículo 31**

#### **Acuerdos**

Los acuerdos de los órganos sociales, válidamente adoptados según los Estatutos, serán obligatorios y ejecutivos incluso para los ausentes o disidentes, sin perjuicio de las acciones que en derecho procedieran.

Los acuerdos sobre designación, elección, separación o renovación de cargos sociales, deberán ser notificados al Ayuntamiento para conocimiento de los mismos e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Contra los acuerdos o resoluciones de los órganos sociales podrán interponerse los recursos que en derecho proceda.

Los acuerdos adoptados por los órganos de la entidad de Conservación serán notificados a sus respectivos miembros. En el supuesto de cotitularidad o sujeción al régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al que figure como representante en los términos del artículo 8 de los presentes estatutos.

### **Artículo 32**

#### **Actas**

De los acuerdos de la Asamblea y Consejo Rector se levantará acta que podrá ser aprobada por el propio órgano, en la misma o siguiente reunión, o por el Presidente y el Secretario, cuando así lo determine el propio órgano.

A requerimiento de los miembros o de la Administración municipal, deberá el Secretario, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del libro de Actas.

## **RÉGIMEN ECONÓMICO**

### **Artículo 33**

#### **Medios económicos**

La hacienda de la entidad estará integrada por los siguientes ingresos:

- Las cuotas de toda índole de los asociados, cuya cuantía y periodicidad podrá variar la Asamblea General, así como fianzas, depósitos o demás pagos que éstos pudieran realizar de acuerdo a lo dispuesto en estos Estatutos.
- Subvenciones, auxilios, donativos y otros ingresos.

Si durante el ejercicio surgiera una necesidad imprevista que exigiere un gasto extraordinario, será preciso acuerdo de la Asamblea especialmente convocada a este objeto.

### **Artículo 34**

#### **Presupuesto**

Se redactará y aprobará anualmente un presupuesto ordinario. Su partida de ingresos la constituirá el superávit anterior, si lo hubiere, las subvenciones o donativos que se reciban y cualquier otro ingreso previsible.

Su partida de gastos será constituida por los ordinarios y generales de conservación, locales, mobiliario y material, y los gastos previstos para la consecución de los fines de conservación de esta entidad, incluida la previsión de un fondo de reserva que no podrá exceder del 5 % del presupuesto ordinario de ese ejercicio.





Se nivelará el presupuesto con la cuota que hayan de satisfacer los asociados.

**Artículo 35**  
**Recaudación**

Las cuotas de socios y demás cantidades que deban ser satisfechas por los mismos serán ingresadas, en los plazos y fechas que fije el Órgano Rector.

En caso de impago de cuotas o cantidades podrán ser exigidas a solicitud de la entidad o de oficio por el Ayuntamiento, mediante la vía de apremio y el importe de las cuotas será entregado por dicho Ayuntamiento a esta Entidad.

Caso de que los ingresos no se practiquen en los plazos establecidos, el moroso incurrirá automáticamente en un veinte por ciento de la cantidad a satisfacer, junto con el devengo del interés legal del dinero desde la finalización del periodo voluntario de pago hasta el completo abono del mismo.

Asimismo la Junta tendrá abierta la vía civil en aquellos aspectos en que esta jurisdicción también sea competente.

**Artículo 36**  
**Contabilidad**

La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que, en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

Obligatoriamente la contabilidad constará como mínimo de libro de ingresos, gastos y caja, que estarán a cargo del Tesorero.

La Asamblea General podrá designar una Comisión Censora de cuentas constituida por tres miembros de la Entidad, con el fin de revisar la contabilidad de la misma e informar de ello, al indicado Órgano Colegiado.

**DEL SISTEMA DE GARANTÍAS EN EL ÁMBITO DE LA ENTIDAD**

**Artículo 37**  
**Reclamaciones y recursos**

De los recursos que se interpongan contra las resoluciones del Consejo Rector y de la Asamblea General, conocerá en primera instancia la propia Asamblea General. Estos recursos se interpondrán en un plazo máximo de 1 mes desde la recepción de la comunicación del acuerdo.

La Asamblea deberá resolver el recurso en plazo máximo de 3 meses, debiendo entenderse desestimado por silencio una vez transcurrido el mismo.

Contra la citada resolución o contra la desestimación presunta antes indicada, podrá interponerse el recurso de alzada frente al Ayuntamiento de Palma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Artículo 38**  
**Legitimación**

Están legitimados para interponer recursos contra los acuerdos de la entidad, todos los asociados de la misma, además de aquellos a quienes, el régimen jurídico administrativo vigente les reconozca también legitimación suficiente en relación con los que les pueda afectar.

**DE LA DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**Artículo 39**  
**Causas de disolución**

Esta Entidad de Conservación quedará disuelta de acuerdo con las previsiones del planeamiento y cuando así lo imponga una disposición legal. Especialmente se indica que la duración de la entidad, de conformidad con el Plan Parcial aprobado, es de tres años, por lo que transcurrido dicho plazo y sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7 de estos estatutos, la Entidad se disolverá.

En cualquier caso la disolución requerirá acuerdo de la Administración Municipal tuteladora.

**Artículo 40**  
**Liquidación**





Acordada válidamente la disolución de la Entidad, el Órgano Rector, por sí o por medio de censores de cuentas, si los hubiere nombrado, procederá a efectuar la liquidación de la misma, mediante el cobro de créditos y pago de deudas pendientes.

Si hubiere remanente, se distribuirá entre los asociados, en proporción a sus cuotas de participación, practicando la oportuna devolución de depósitos.

