

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA

295682 *Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística. GCI 02/09. Aprobación definitiva Proyecto Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector SUP 79-01 Ses Fontanelles I*

I02090121.ANU-cast
AREA MODELO DE CIUDAD, VIVIENDA DIGNA Y SOSTENIBILIDAD
GERENCIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
SERVICIO JURÍCOADMINISTRATIVO DE GESTIÓN URBANÍSTICA

La Junta de Gobierno de Palma, en sesión que tuvo lugar en fecha 7 de julio de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

“La Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 11.11.2020, aprobó inicialmente el Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector SUP 79-01 Ses Fontanelles I de Palma, presentado por Lorenzo Castilla Bayod, en representación de UNIBAIL RODAMCO PALMA SLU.

El acuerdo fue publicado en el BOIB n.º 203, de 3/12/2020, constando en el trámite de audiencia pública una alegación formulada el 15.01.2021 por la propia entidad UNIBAIL RODAMCO, sobre la obligación de constituir entidad de conservación y la competencia del mantenimiento de la urbanización, a la vista del artículo 120 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de las Illes Balears, asunto ya suscitado en el trámite de la aprobación inicial. Trasladado el escrito a los SS.JJ. para contestar sobre el contenido de la impugnación, el 18.05.2021 se emite informe indicando que ya se pronunciaron el 6.10.2020 sobre la cuestión planteada, en sentido desfavorable para los intereses de los promotores, y que la resolución de alegaciones y recursos administrativos las tiene que tomar el Departamento correspondiente en función de sus atribuciones.

Según la instrucción de 15.06.2021 del Jefe de Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística manifestando que el recurso de reposición presentado se resolverá siguiendo el criterio marcado por el informe emitido el 6.10.2020 por los Servicios Jurídicos municipales, se propondrá la desestimación de la alegación presentada.

En el mismo escrito se señala el error de redacción del artículo 8.1 de los Estatutos, que quedará corregido así: *Todo esto, sin perjuicio de las dotaciones y de las instalaciones de servicios la titularidad y la explotación de los cuales hayan sido cedidas a las empresas suministradoras o prestadoras de servicios, y en este caso la conservación y mantenimiento de las mismas corresponderá a estas empresas.*

Respecto al punto sobre de la posibilidad de materializar el aprovechamiento urbanístico permitido por el planeamiento vigente en este ámbito, condición que se pretende incorporar expresamente a los Estatutos aprobados para compensar en caso de que se determine que los propietarios tendrán que asumir la obligación de conservación de la urbanización, este extremo no es competencia del Servicio de Gestión Urbanística, sino de Licencias de Obras, aspecto que se pondrá en conocimiento del Departamento de Obras para su respuesta.

Por lo tanto, se puede continuar con la tramitación, desestimar la alegación presentada y aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos de la Entidad.

Por eso, conformemente con lo que dispone el artículo 127.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, en la redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas de modernización del Gobierno Local, el art. 83 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, el artículo 245 del Reglamento general de la Ley 2/2014, LOUS, (Acuerdo del Pleno del CIM de 16/04/2015), los artículos 172 y 175 del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las entidades locales, el TAG suscribiente considera que, a la vista del criterio manifestado por los SS.JJ. municipales en el informe jurídico citado, criterio ratificado por el Jefe de Departamento de Planeamiento, la Junta de Gobierno de Palma que adopten el siguiente

ACUERDO

1. Desestimar la alegación formulada por UNIBAIL RODAMCO PALMA SLU, contra el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno el día 11.11.2020 que aprobó inicialmente el Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector SUP 79-01 Ses Fontanelles I de Palma respecto de la conservación de las obras de urbanización, según el informe jurídico emitido por los Servicios Jurídicos municipales el 6.10.2020, escrito que se adjunta como anexo.

2. Aprobar definitivamente el Proyecto de Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación del Sector SUP 79-01 Ses Fontanelles I de Palma, presentado por Lorenzo Castilla Bayod, en representación de UNIBAIL RODAMCO PALMA SLU, con la corrección del error material detectado en el artículo 8.1 de los Estatutos tal como queda reflejado al expositivo de este acuerdo.
2. Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de las Islas Baleares, según el artículo 245 del Reglamento general de la Ley 2/2014. También se tendrá que publicar en la dirección o en el punto de acceso electrónico correspondiente, donde se insertará su contenido íntegro.
3. Notificar el presente acuerdo a la Junta de Compensación.
4. Dar traslado de este acuerdo a Información Urbanística, al Servicio de Planeamiento y a la Sección tramitación de proyectos de urbanización por su conocimiento.”-----

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUP 79-01 SES FONTANELLES 1 DEL MUNICIPIO DE PALMA DE MALLORCA

I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

Se constituye la presente Entidad para llevar a cabo la conservación de las obras de urbanización y de los servicios del ámbito de planeamiento urbanístico del Plan Parcial del Sector "SUP 79-01 Ses Fontanelles 1" del municipio de Palma de Mallorca

Artículo 2. Denominación

La denominación de la Entidad Urbanística Colaboradora es "Entidad Urbanística de Conservación del Plan Parcial del Sector SUP 79-01 Ses Fontanelles I"

Artículo 3. Domicilio

El domicilio de la Entidad radicará en la Calle José Abascal, 56, 4a planta, CP 28016, de Madrid. No obstante, dicho domicilio podrá ser modificado, sin necesidad de modificar los Estatutos, mediante Acuerdo de la Junta de Delegados

Artículo 4. Naturaleza Jurídica

La Entidad de Conservación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter jurídico-administrativo y adquirirá personalidad jurídica en el momento en que los Estatutos sean aprobados definitivamente por el Ayuntamiento y que los mismos se inscriban en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

Artículo 5. Ámbito de actuación

El ámbito de actuación de la Entidad es el prevista en el Plan Parcial "SUP 79-01 Ses Fontanelles 1" del municipio de Palma de Mallorca

Artículo 6. Tutela y control

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

Artículo 7. Duración

La obligación conservar las obras de urbanización ejecutadas por la Junta de Compensación del Sector se iniciará en el momento en el que el Ayuntamiento de Palma recepcione expresamente las obras de urbanización (formalizando el acta correspondiente) o, en caso contrario, en el momento en el que las mismas deban entenderse recepcionadas conforme a lo previsto en la legislación urbanística aplicable en cada momento. Y la misma finalizará cuando el ámbito llegue a tener consolidada la edificabilidad prevista en el planeamiento en un 50%, correspondiéndole después de ese momento la conservación al Ayuntamiento de Palma

Artículo 8. Alcance la obligación de conservación

1. Dentro del plazo de duración prevista en el artículo anterior, corresponde a esta Entidad la obligación de conservación y mantenimiento de las obras de urbanización siguientes:

- Red viaria



- Zona de espacios libres públicos, en concreto:
 - * Los cerramientos de dicha zona
 - * El centro de interpretación ambiental previsto en el planeamiento, en caso de ser finalmente ejecutado
 - * El mobiliario urbano.
 - * Las plantas y los árboles existentes en las zonas verdes
- Red de alcantarillado
- Red de aguas pluviales
- Red de agua potable
- Red de riego con agua depurada
- Red eléctrica
- Red de telecomunicaciones
- Red de gas

Todo esto, sin perjuicio de las dotaciones y de las instalaciones de servicios la titularidad y la explotación de los cuales hayan sido cedidas a las empresas suministradoras o prestadoras de servicios, y en este caso la conservación y mantenimiento de las mismas corresponderá a estas empresas.

2. Exceden de la obligación de conservación y mantenimiento y, por lo tanto, quedan excluidos de dicha obligación los costes y/o gastos que deriven de la prestación y/o funcionamiento de los servicios públicos obligatorios (como, por ejemplo, los servicios de limpieza viaria, de recogida de basuras, de alumbrado público, de abastecimiento de agua, mantenimiento del alcantarillado, etc), así como los derivados del funcionamiento de las zonas verdes (como, por ejemplo, los consumos de agua para riego o de electricidad para alumbrado público, etc)

Artículo 9. Funciones

1. Para el cumplimiento de su objeto y finalidad, la Entidad desarrollará las siguientes funciones:

- a) Velar por el adecuado uso de las dotaciones del Sector
- b) Contratar y financiar la conservación de las obras de urbanización y de las redes de suministro del citado Sector, durante la duración de dicha obligación
- c) Realizar cuantas gestiones sean necesarias, ante toda clase de organismos públicos y privados, que sirvan para los objetivos de conservación y mantenimiento
- d) Adoptar las medidas y ejercitar, en su caso, las acciones correspondientes frente a los asociados de la Entidad frente a 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 el cumplimiento
- e) El ejercicio de la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas por los asociados de la Junta, solicitando para ello la colaboración del Ayuntamiento
- f) Cualesquiera otras que, dentro del objeto de la Entidad, se establezca por acuerdo de la Asamblea General

2. Corresponde al Ayuntamiento de Palma el deber de ayudar y colaborar con la Entidad en el cumplimiento de sus funciones

Artículo 10. Modificación de los Estatutos

La modificación de los presentes Estatutos requerirá del voto favorable de la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de los coeficientes de participación, la aprobación del Ayuntamiento y la inscripción de la modificación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras

II. ASOCIADOS

Artículo 11. Miembros de la Entidad.

1. Formaran parte de la Entidad, con carácter obligatorio, todas las personas físicas y jurídicas que sean propietarias de fincas incluidas en el ámbito de dicho Sector.

2. La transmisión de titularidad (total o parcial) de parcelas conllevará la subrogación en los derechos y las obligaciones, entendiéndose incorporado el adquirente en la Entidad de Conservación a partir del momento de la transmisión

A estos efectos, en el título de transmisión deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras de la urbanización, con expresa aceptación de los mismos por el adquirente; compromiso que será debidamente formalizado en la correspondiente escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, una copia de la cual deberá ser presentada ante el Ayuntamiento para que las relaciones y acuerdos

con terceros tengan efectos ante esta Administración y produzca la subrogación de los futuros propietarios

3. Los cotitulares de una finca deberán 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

4. En el caso de coexistir 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 per la persona en quien éste 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

5. 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 12. Derechos

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, 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) A participar con voz y voto en la Asamblea General, tanto en reuniones ordinarias como extraordinarias
Cada propietario podrá ser representado 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) Escoger a los miembros de los órganos sociales y ser elegible para ellos
- c) Ser notificados de los acuerdos adoptados por la Asamblea General en el domicilio designado al efecto
- d) Presentar propuestas y sugerencias
- e) Obtener información de la actividad de la Entidad y de sus órganos
- f) Los otros derechos que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables

Artículo 13. Obligaciones

1. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigentes, así como los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, los miembros de ésta vendrán obligados a:

- a) Abonar puntualmente las cuotas (ordinarias y/o extraordinarias) que les correspondan para la conservación de la urbanización del Sector, en los términos establecidos en los presentes Estatutos
- b) Comunicar a la Entidad la transmisión de las fincas o de las parcelas situadas en el Sector, dentro del mes siguiente a la fecha de la transmisión
- c) Designar, en los supuestos de copropiedad, a la persona física que representa a los cotitulares en el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones
- d) Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio a efectos de notificaciones y los cambios del mismo
- e) Notificar con la máxima celeridad a la Entidad los vicios o defectos que pudieran observarse en las obras de urbanización ejecutadas
- f) Cumplir el resto de obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables

2. La participación de los propietarios en la obligación de conservación de las obras de urbanización y de los servicios se determinará de acuerdo con los coeficientes de participación asignados a cada parcela en el Proyecto de Reparcelación aprobado en su día

Se adjunta como Anexo I de estos Estatutos un cuadro con las cuotas de participación que tienen asignadas las parcelas que forman parte del Sector "SUP 79—01 Ses Fontanelles 1", según lo previsto en el proyecto de reparcelación

Artículo 14. Órganos sociales

1. La Entidad se regirá por los siguientes órganos:

- a) La Asamblea (o Junta) General, integrada por todos los miembros asociados
- b) La Junta (o Comisión) de Delegados
- c) El Presidente
- d) El Secretario
- e) El Tesorero

2. Potestativamente cuando la Asamblea General lo considere conveniente, con el quórum fijado en el artículo 26, podrá nombrarse un Gerente con las facultades que expresamente se determinen

Artículo 15. Asamblea General

1. Estará constituida por todos los asociados y por un representante del Ayuntamiento designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia

2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan

3. En el caso de miembros personas jurídicas, deberán designar a una persona física como representante, la cual podrá ser ajena a la Asamblea

Artículo 16. Reuniones

1. La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año y reuniones extraordinarias cuando lo considere necesario el Presidente o la Junta de Delegados, o lo soliciten por escrito asociados que representen, como mínimo, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación. En este caso, el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión transcurran más de 15 días. Si no lo hiciera, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea el Consistorio quién convoque la reunión

2. Las reuniones ordinarias se celebrarán, una dentro del primer trimestre de cada año natural, y la otra durante el último trimestre

3. En estas reuniones, además de los asuntos que se indiquen por el Presidente, la Junta de Delegados o los asociados que ostenten el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera, la aprobación de la memoria, las cuentas y el balance del ejercicio anterior, y en la segunda, del presupuesto de los gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si el presupuesto no se aprobara, quedará prorrogado el del ejercicio anterior

Artículo 17. Atribuciones

Corresponden a la Asamblea General las facultades siguientes:

- a) Aprobar los presupuestos y las cuentas anuales de la Entidad
- b) Nombramiento y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la Entidad
- c) Aprobación de las cuentas anuales ordinarias que requiera la gestión de la Entidad
- d) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento
- e) La celebración de contratos cuya cuantía exceda del treinta por ciento (30%) del presupuesto anual de la Entidad, pudiendo delegarse su adjudicación a la Junta de Delegados
- f) 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
- g) 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
- h) Proponer la disolución y la liquidación de la Entidad
- i) Cualquier otro asunto que afecte con carácter relevante a la vida de la Entidad

Artículo 18. Junta de Delegados

1. La Junta de Delegados estará constituida por un Presidente, que será el de la Entidad, y el número de vocales que determine la Asamblea General

2. Los miembros de la Junta de Delegados serán designados por la Asamblea General por mayoría simple de las cuotas de participación

3. Los miembros de la Junta de Delegados, incluido el Presidente de la misma, podrán ser designados de entre los asociados de la Entidad de Conservación, o bien ser personas físicas y jurídicas (en este último caso, designando a una persona física como representante) ajenas a la misma, representando uno a los socios minoritarios

4. La Junta de Delegados celebrará una reunión ordinaria, como mínimo, una vez al año, y de forma extraordinaria cuando lo considere necesario el Presidente, o lo soliciten por escrito dos vocales. En este caso, el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los diez días siguientes a la solicitud

Artículo 19. Atribuciones

1.- La Junta de Delegados tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Realizar los actos de administración y gestión de la Entidad que no estén reservados expresamente a la Asamblea General por estos Estatutos
- b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General
- c) Desarrollar la gestión económica de la Entidad, conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión
- d) Acordar el ejercicio de acciones judiciales y/o la interposición de recursos de cualquier tipo, ante Juzgados y Tribunales, Administraciones y organismos públicos de cualquier clase
- e) La celebración de contratos cuya cuantía no exceda del treinta por ciento (30%) del presupuesto anual de la Entidad
- f) Proponer a la Asamblea General la adopción de los acuerdos en materias atribuibles a la competencia de ésta

2. Los cargos de la Junta de Delegados serán renovados cada 4 años. Las vacantes que se produzcan durante el mandato de la Junta por defunción, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente, entre los asociados, por la propia Junta, mientras que no se convoque la Asamblea General y se escojan por ésta los nuevos miembros de la Junta. El elegido/s ostentarán el cargo por el plazo que falte por transcurrir de la persona substituida

3. Los miembros de la Junta podrán, al cesar, ser reelegidos por acuerdo expreso de la Asamblea General

Artículo 20. Presidente

1. La presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro de la Junta de Delegados que nombre la Asamblea General en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con una duración de 4 años. El cargo de Presidente se puede reelegir por acuerdo expreso de la Asamblea General

En el caso de personas jurídicas, se deberá designar a una persona física como representante de entre los asociados o bien entre personas ajenas a la Entidad

2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y decidir los empates con el voto de calidad
- b) Representar a la Entidad en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial
- c) Autorizar los actos de la Asamblea General y de la Junta de Delegados, las Certificaciones que se emitan y cuantos documentos le requieran
- d) Ejercer, en la forma que la Junta de Delegados determine, cualquier actividad bancaria que exija el funcionamiento de la Entidad
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o de la Junta de Delegados
- f) Canalizar las relaciones de la Entidad con el Ayuntamiento

3. En caso de ausencia o enfermedad, el Presidente será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de mayor edad, excluido el que actúe como Secretaria

Artículo 21. Secretario

1. Será designado Secretario de la Asamblea y de la Junta de Delegados el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones. Podrá ser designado, a tal efecto, la persona que, a su vez, haya designado como Presidente de la misma

También podrán ser designadas como Secretario las personas físicas y jurídicas (en este último caso, designando a una persona física como representante) ajenas a la Entidad de conservación, siempre que las mismas dispongan, a criterio de la Asamblea, de la capacitación técnica y/o profesional suficiente y acreditada para ejercer las funciones correspondientes a dicho órgano

2. El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como de la Junta de Delegados, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; emitirá Certificaciones, con el visto bueno del Presidente, organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y, de manera especial, se encargará de gestionar el libro registro en el que se relacionaran los socios integrantes de la



Entidad de Conservación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio y lugar a los efectos de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se consideren procedentes, y realizará, así mismo, las otras funciones que especialmente le delegue el Presidente o la Junta de Delegados

3. En caso de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro de la Junta de Delegados de mayor edad, excluido el Presidente

Artículo 22. El Tesorero

1. Será designado Tesorero de la Entidad de Conservación el miembro de la misma que nombre la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones. Podrá ser designado a tal efecto la persona que, a su vez, haya sido designado como Presidente de la misma

También podrán ser designadas como Tesorero las personas físicas y jurídicas (en este último caso, designando a una persona física como representante) ajenas a la Entidad de Conservación, siempre que las mismas dispongan, a criterio de la Asamblea, de la capacitación técnica y/o profesional suficiente y acreditada para ejercer las funciones correspondientes a dicho órgano

2. Serán funciones del Tesorero: realizar los pagos y los cobros que correspondan a los fondos de la Entidad, así como la custodia de éstas, rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad y cumplir con todas aquellas obligaciones que, respecta a sus funciones, se establezcan por disposiciones legales o por acuerdos de la Asamblea General

Artículo 23. Medios personales

1. La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, excepto que dicha prestación resultara insuficiente o demasiado onerosa para las que ostenten cargos sociales

2. No obstante, se podrá contratar a las personas que se consideren necesarias, las cuales serán retribuidas con los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General

III. FUNCIONAMIENTO DE LA ENTIDAD

Artículo 24. Convocatoria de las sesiones

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, por orden del Presidente

2. La convocatoria expresará los asuntos que han de someterse a conocimiento y votación, así como el domicilio social en el que se puede consultar la documentación de los asuntos objeto de la orden del día hasta el día anterior a la reunión

3. La convocatoria de la Asamblea General o de la Junta de Delegados se realizará mediante carta enviada por correo certificado a los domicilios designados por los asociados, con una antelación mínima de ocho días de antelación a la fecha de celebración de la reunión cuando se trate de la convocatoria de la Asamblea General, y de cuatro días si se trata de la reunión de la Junta de Delegados. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Entidad

Con los mismos requisitos de antelación, las convocatorias podrán hacerse también mediante correo electrónico a la dirección que haya sido facilitada a tal efecto por los miembros, siendo suficiente para tener por debidamente realizada la comunicación la recepción del mensaje generado por el servicio de correo electrónico informando sobre la entrega del correo electrónico en el buzón del destinatario

Artículo 25. Quórum de constitución y de votación

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran en ella (presentes o representados), asociados que representen, como mínimo, el sesenta por ciento (60%) del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos media hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asociados presentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso, la presencia del Presidente y del Secretario o de quien legalmente los sustituyan

2. La Junta de Delegados quedará válidamente constituida en primera convocatoria siempre que el número de miembros asistentes fuera superior a la mitad de los que la componen, y en segunda convocatoria, media hora después, cualquier que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario.

3. No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar cualquier asunto de su competencia, siempre que se encuentren presentes o representados todos sus miembros y así se acuerde por

unanimidad

4. Las sesiones de los órganos colegiados podrán celebrarse utilizando medios electrónicos (p.e. videoconferencia, Skype, webex, etc), permitiendo a sus miembros la asistencia remota a las sesiones, siempre que su identidad haya sido previamente verificada por el Secretario o quien haga sus funciones

Artículo 26. Adopción de acuerdos

Los acuerdos adoptados por la Asamblea General y por la Junta de Delegados se adoptarán por mayoría simple de las cuotas de participación presentes, excepto cuando los Estatutos o en otras normas se establezca un quórum especial para determinados supuestos

En caso de empate, el voto de calidad le corresponde al Presidente o a quién legalmente le sustituya.

Artículo 27. Cómputo de votos

1. Los votos se ponderarán en función de las cuotas de participación que represente cada asociado

2. Para el ejercicio de voto es imprescindible que las personas propietarias estén al corriente en el pago de las cuotas vencidas, salvo que las hubiesen impugnado y hubiesen garantizado el pago, o bien que lo hubiesen consignado notarialmente o judicialmente. En el acta de la sesión se deberá reflejar las personas propietarias privadas del derecho de voto por la circunstancia antes señalada. Tanto estas personas propietarias, como sus cuotas de participación, no se computarán a efectos de alcanzar las mayorías necesarias

Artículo 28. Cotitularidad

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 10.3 de los Estatutos

Artículo 29. Asistencia de personal especializado

Previo acuerdo de la Junta de Delegados podrá asistir a sus reuniones o a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados

Artículo 30. Actas

1. De los acuerdos adaptados por la Asamblea General y de la Junta de Delegados se levantará acta que, una vez aprobada en la misma reunión o en la siguiente, se transcribirá en el respectivo libro de actas, el cual podrá ser llevado en soporte electrónico

2. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, el Secretario de la Entidad, con el Visto Bueno del Presidente, deberá expedir las Certificaciones del Libro de Actas

Artículo 31. Comunicaciones con los asociados

Cualesquiera comunicaciones que deba realizar la entidad a los asociados podrán ser realizadas por correo certificado a los domicilios designados por los asociados, o bien mediante correo electrónico a la dirección que haya sido facilitada a tal efecto

V.- RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 32. Medios económicos

El fondo social de la Entidad estará constituido por las cuotas ordinarias y extraordinarias que fije la Asamblea General

Artículo 33. Recaudación

1. La recaudación de las cuotas, que deberán abonar los asociados, será realizada directamente por la propia Entidad, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente

2. En caso de impago dentro del plazo conferido al efecto por la Entidad, las cantidades adeudadas a la misma por sus miembros serán exigibles por vía de apremio, mediante petición de la Entidad al Ayuntamiento. Asimismo, la Entidad podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Ayuntamiento, las cuotas de conservación por la vía de apremio, pudiendo los asociados formular contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento

3. Los fondos de la Entidad serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por la Junta de Delegados, a nombre de la Entidad
4. Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta y del Tesorero de quien legalmente lo sustituyan

Artículo 34. Contabilidad

- 1.- La Entidad llevará la adecuada contabilidad de la gestión económica para que, en cada momento, pueda demostrar las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que deben rendirse
- 2.- Obligatoriamente la contabilidad constará, como mínimo, de los libros de ingresos, de gastos y de caja, que estarán a cargo del Tesorero de la Entidad

Artículo 35. Ejecutividad

Los acuerdos de los órganos de gestión y de administración de la Entidad, adoptados dentro de las respectivas atribuciones y que no requieran de la aprobación de la Administración tutelante, serán ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a los establecido en los presentes Estatutos y otras normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan

Artículo 36. Recursos

Los acuerdos de carácter administrativo que adopten los órganos de administración y gestión de la Entidad podrán impugnarse en alzada en el plazo de un mes ante el Ayuntamiento de Palma de Mallorca. El plazo del mes se computa desde la fecha de notificación del acuerdo a los asociados

VI.-DISOLUCIÓN I LIQUIDACIÓN

Artículo 37. Disolución

La disolución de la Entidad se producirá cuando el Sector de planeamiento denominado "SUP 79-01 Ses Fontanelles 1" llegue a tener consolidada la edificación en el 50%

No podrá aprobarse la disolución de la Entidad mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes, o cuando la Entidad tenga procedimientos judiciales pendientes de sentencia firme

La disolución requerirá, en todo caso, de la aprobación por parte del Ayuntamiento

Artículo 38. Liquidación

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, el órgano rector de la Entidad (la Junta de Delegados) se transformará en órgano de liquidación para hacer frente al pago de las deudas y al cobro de los ingresos pendientes y para la distribución del remanente, si existiera, de acuerdo con lo previsto en los Estatutos

Disposición Final

1. Los presentes Estatutos, una vez aprobados e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradores tendrán carácter obligatorio para la Administración y para los asociados de la Entidad
2. Cualquier modificación de los Estatutos acordada por la Asamblea General requerirá la aprobación por parte del Ayuntamiento y la inscripción en el Registro citada para que tenga plenos efectos

Disposición Adicional

Esta Entidad de Conservación se rige por lo previsto en los Estatutos, por lo previsto en el Plan Parcial "SUP 79-01 Ses Fontanelles 1", por la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, por el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca, así como por las disposiciones relativas al funcionamiento de los órganos administrativos colegiados contenidas en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común





ANEXO 1: IDENTIFICACIÓN DE LOS ASOCIADOS Y DE SUS COEFICIENTES DE PARTICIPACIÓN EN LA EUC

<i>Miembro</i>	<i>Parcelas de las que es titular (*)</i>	<i>Coefficiente de participación (%)</i>
UNIBAIL RODAMCO PALMA, S.L.U.	Parcela 1 (S2b)	8,75664%
UNIBAIL RODAMCO PALMA, S.L.U.	Parcela 2 (S2b)	25,23633%
UNIBAIL RODAMCO PALMA, S.L.U.	Parcela 3 (EQ2e/Co)	53,7630%
UNIBAIL RODAMCO PALMA, S.L.U.	Parcela 4 (EQ2e/Co)	12,24403%

(*) Aunque registralmente las 4 parcelas son fincas registrales independientes, el 19/11/2013 el Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Palma concedió licencia de agrupación de las parcelas 1, 2 y 3 a efectos administrativos y urbanísticos

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

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

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

En cumplimiento del artículo 83 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de les Illes Balears; el 245 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y uso del suelo por la Isla de Mallorca (BOIB 66 DE 30-04-15); el 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, modificada por la Ley 11/99, de 21 de abril, se publica, junto con la documentación técnica aprobada que pueden consultar en la Sección de Información Urbanística del Área de Modelo de Ciudad, Urbanismo y Vivienda Digna (Avda. Gabriel Alomar, núm 18, bxos, Edificio Municipal de las Avenidas) y en la sede electrónica municipal para que se tome general conocimiento y a los efectos pertinentes.

Pueden presentar sus escritos en el Ayuntamiento en los Registros Generales (OAC) 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, 8 de julio de 2021

El jefe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística
p.d. Decreto de Alcaldía núm. 3000, de 26 de febrero de 2014
publicado en el BOIB 30 de 04/03/2014
Jaume Horrach Font