CIM Vallès

Estatutos de la Supracomunidad Central Integrada de Mercancías del Vallès

ESTATUTOS DE LA SUPRACOMUNIDAD
"CENTRAL INTEGRADA DE MERCADERIES DEL VALLÈS"

TITULO I.- CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, OBJETO, ZONAS Y DURACION.

Articulo 1.- Constitución:

La Supracomunidad "Central Integrada de Mercaderies del Vallès" (CIM VALLES) se constituye con la finalidad de regular las relaciones jurídicas entre los propietarios y usuarios de la Central, en el marco de la ordenación urbanística desarrollada por el Plan Parcial "Les Minetes" de Santa Perpétua de la Mogoda", según texto refundido aprobado definitivamente por resolución del Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 1 de Junio de 1995. La Central queda pues, sujeta a las prescripciones del citado Plan.

La CIM VALLES está integrada por las 13 parcelas identificadas en la escritura de su constitución con los números UNO, DOS-TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, ONCE, DOCE, TRECE, y CATORCE-QUINCE y el elemento PROCOMUNAL descrito en dicha escritura, autorizada por el Notario de Barcelona Don Antonio CLAVERA ESTEVA, el día 21 de Junio de 1995, bajo el número 1853 del su protocolo.

Articulo 2.- Domicilio:

La Supracomunidad está domiciliada en la misma CIM VALLES, término municipal de Santa Perpétua de Mogoda.

Articulo 3.- Objeto.-

El objeto de la Supracomunidad es la ordenación y desarrollo de las normas que regulen la propiedad y el funcionamiento de la “Central Integrada de Mercaderies del Vallès” (CIM VALLES) con la finalidad primordial de posibilitar la modernización y eficacia del sector del transporte de mercancías y actividades logísticas relacionadas.

Los presentes Estatutos, por lo tanto, fijan las normas reguladoras de la Supracomunidad delimitada en el plano adjunto que forma parte de los mismos.

Articulo 4.- Zonas:

La Supracomunidad tiene tres zonas diferenciadas por su destino dentro de la CIM:

1).- La Zona Industrial.

Está destinada a naves y patios de maniobra y compuesta por las 11 parcelas números UNO, DOS-TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, ONCE y DOCE.

En cada parcela se podrá constituir una Comunidad de Propietarios para regular sus relaciones internas, si bien estas comunidades quedan sujetas a los presentes Estatutos en todo aquello que haga referencia a la Supracomunidad de Propietarios de la “Central Integrada de Mercaderies del Vallès” y a la normativa urbanística de aplicación.

2).- La Zona de equipamientos:

Está compuesta por las dos parcelas números TRECE y CATORCE-QUINCE y destinada a las siguientes instalaciones y servicios complementarios de la Zona Industrial:

- Suministro y venta de carburantes para automoción.
- Asistencia técnica de vehículos.
- Restauración y hostelería.
- Aparcamientos de vehículos de peso.
- Locales comerciales y para oficinas.

Dichos servicios e instalaciones podrán ser completados con cualquier otro que se adapte a lo que requiera el óptimo funcionamiento de la Central.

La propiedad de las parcelas que integran la Zona de Equipamientos podrá regular autónomamente el funcionamiento de los servicios que se instalen en la misma, si bien queda sujetos a estos Estatutos en todo aquello que haga referencia a la Supracomunidad de Propietarios de la "Central Integrada de Mercaderies del Vallès" y a la normativa urbanística aplicable en la zona.

3).- La Zona o Elemento Procomunal:

Esta zona comprende, de acuerdo con lo descrito en la escritura de su creación (referenciada en el Articulo 1 de estos Estatutos), la totalidad de los viales interiores y perimetrales, aceras, ramales de acceso y salida, zonas verdes y zonas de aparcamiento, es decir, la totalidad de la superficie no constituida por parcelas edificables de la "Central Integrada de Mercaderies del Vallès".

La Zona o elemento Procomunal está integrada por un sector privado y un sector público, descritos en la escritura de su creación, y se regula por el Estatuto Especial que consta en la misma escritura.

El Consejo Rector de la Supracomunidad será el órgano de gobierno y administración del Elemento Procomunal.

Articulo 5.- Duración:

La Supracomunidad CIM VALLES se constituye por un plazo indefinido.

TITULO II.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.

Articulo 6.- Miembros de derecho:

Son miembros de derecho de la Supracomunidad todos los propietarios de las parcelas que integran la misma según el artículo 1.
En el caso de que dichas parcelas integren a su vez Comunidades de propietarios, todos los copropietarios de la Comunidad serán miembros de derecho de la Supracomunidad, con la participación proporcional que les corresponda, según su participación en la Comunidad, de la cuota fijada en el articulo 8.

Los miembros de derecho únicamente podrán delegar su representación y voto en otro miembro de derecho. Su representación deberá ser delegada expresamente por escrito y para cada reunión.

Articulo 7.- Derechos y obligaciones:

Todos los miembros de derecho tienes los mismos derechos y obligaciones, que se concretan básicamente de la siguiente manera:

1.- Derecho a asistir, con voz y voto (proporcional a sus respectivas cuotas o participación en las mismas), en las Asambleas de la Supracomunidad.

2.- Derecho a elegir y ser elegido para ocupar cargos en los órganos de la Supracomunidad.

3.- Derecho a utilizar de acuerdo con su naturaleza y destino el procomunal y los elementos comunes de la Supracomunidad, así como los servicios e instalaciones de la Central sujetándose a las normas estatutarias y reglamentarias de uso.

4.- Derecho a recibir la información no confidencial que puedan recabar los órganos rectores de la Central relacionada con el sector del transporte de mercancías.

5.- Obligación de facilitar a los órganos rectores de la Central toda la información no confidencial que pueda ser utilizada para mejorar el desarrollo del sector del transporte de mercancías establecido en la Central.

6.- Obligación de cumplir y hacer cumplir lo dispuesto en los presentes Estatutos y las obligaciones impuestas por las autoridades administrativas relativas a la propiedad, edificación, destino y uso de las naves, de los elementos comunes y de los servicios e instalaciones de la Central.
7.- Obligación de contribuir en los gastos y cargas de toda clase que les corresponda como propietarios de la Supracomunidad y Elemento Procomunal y/o que traigan causa de la existencia y utilización de la “Central Integrada de Mercancías del Vallès”.

8.- Obligación de contribuir en las obras ordinarias, extraordinarias y de mejora que acuerde la Supracomunidad, con los requisitos establecidos en los presentes Estatutos.

Articulo 8.- Cuotas de participación:

Las cuotas de participación de las parcelas que integran a la Supracomunidad son las siguientes:

- parcela nº UNO ..... 2,801 %
- parcela nº DOS-TRES ..... 14,944 %
- parcela nº CUATRO ..... 7,732 %
- parcela nº CINCO ..... 7,187 %
- parcela nº SEIS ..... 2,244 %
- parcela nº SIETE ..... 6,499 %
- parcela nº OCHO ..... 5,486 %
- parcela nº NUEVE ..... 8,635 %
- parcela nº DIEZ ..... 8,219 %
- parcela nº ONCE ..... 8,146 %
- parcela nº DOCE ..... 8,146 %
- parcela nº TRECE ..... 17,042 %
- parcela nº CATORCE-QUINCE ..... 2,919 %

Tal como antes se ha indicado, los copropietarios de una Comunidad interna de parcela tendrán la cuota proporcional que les corresponda dentro de la cuota fijada para su parcela.

TITULO III.- NORMAS BÁSICAS DE REGULACIONES Y USO DE LA CIM VALLES .

Artículo 9.- Regulación y uso de el Elemento Procomunal:

Los propietarios y, en general, los usuarios de la Central, quedan obligados a utilizar y hacer que la Zona Procomunal sea utilizada de conformidad con su destino específico, es decir, servir de acceso para personas y vehículos, maniobra y circulación interior, aparcamiento de vehículos y zonas verdes y de ocio, sin obstaculizar el uso de otros copropietarios y usuarios.

Los copropietarios y usuarios no podrán bajo ninguna circunstancia almacenar ni situar material o elementos de ninguna clase en las zonas comunes ni el procomunal, ni tampoco desarrollar en las mismas zonas actividades comerciales, de promoción o publicidad. La Administración de la Central podrá ordenar que se retiren, con cargo al copropietario o usuario, los materiales, elementos o instalaciones que contravengan las anteriores prohibiciones.

El Consejo Rector de la Supracomunidad, como órgano de gobierno y administración del Elemento Procomunal, gestionará la conservación y utilización del mismo, así como la contratación y prestación de servicios dentro del Procomunal. El Consejo Rector cuidará especialmente del control de accesos, la vigilancia y la seguridad del recinto, del mantenimiento de las zonas e instalaciones comunes y de todos aquellos servicios que puedan establecerse en beneficio del óptimo desarrollo de la Central y de los titulares y usuarios de la misma.

Articulo 10.- Uso de la Zona de Equipamientos:

Los propietarios y usuarios de la Zona Industrial tienen derecho a utilizar los servicios e instalaciones de la Zona de Equipamientos de la Central.

La utilización de los servicios e instalaciones de la Zona de Equipamientos quedará sujeta a los horarios y tarifas correspondientes.

Los propietarios y explotadores de los servicios e instalaciones de la Zona de Equipamientos tienen la obligación de facilitar su utilización a los propietarios y usuarios de la Zona Industrial.

Los accesos y salidas y los viales de la Zona de Equipamiento quedarán siempre abiertos a la libre circulación de los propietarios y usuarios de la Zona Industrial.

El cierre -aunque sea provisional o temporal- de dichos accesos, salidas y viales, requerirá la autorización expresa del Consejo Rector de la Central.

Articulo 11.- Uso de las naves y patios de maniobras:

En las naves y patios de maniobras se podrán realizar exclusivamente las siguientes actividades:

- Consolidación y fraccionamiento de las cargas.
- Almacenamiento privado.
- Almacenamiento aduanero.
- Actividades logísticas relacionadas con mercancías.

Se admite, asimismo, la realización de procesos finales, ensamblaje, montaje de elementos finales, acabados, embalaje, presentación y en general todas aquellas actividades conexas a la comercialización, embalaje, transporte y distribución del producto. Se excluye la industria transformadora en general.

No podrán utilizarse los patios de maniobra para depósitos y almacenamiento de mercancías y/o elementos auxiliares.

Las actividades de carga y descarga se llevarán siempre a cabo en el interior de las naves.

Ninguna actividad desarrollada en un patio de maniobra o en una nave podrá perturbar el acceso y actividades a otros patios de maniobras y otras naves.

El propietario y el usuario del local cuidará de que no se generen situaciones de peligro o riesgo para la salud y a la seguridad públicas ni efectos perjudiciales para el medio ambiente, como consecuencia de su actividad o de los materiales y/o productos utilizados.

Los propietarios tienen la obligación de mantener en buen estado de uso, a su cargo, los locales y patios de maniobras de su propiedad, así como los elementos que forman parte de los mismos (marquesinas, puertas de acceso y otros).

Los copropietarios y los cesionarios de sus derechos deberán facilitar el acceso a sus naves, patios de maniobras y recintos privados para realizar las reparaciones y tareas de inspección y mantenimiento de los elementos e instalaciones comunes y de los servicios de compañías suministradoras.

Irá a cuenta y cargo de los propietarios la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias para el ejercicio de sus actividades, así como la contratación de los seguros precisos.

Articulo 12.- Vallado:

Sólo se podrán instalar cercados, vallas y/o cualquier otro elemento fijo o móvil que cree o pueda crear una separación física de cualquiera de las 11 parcelas que componen la Zona Industrial, si la parcela es utilizada por una sola empresa o grupo vinculado de empresas. La existencia de grupo vinculado de empresas será apreciada con carácter decisorio por el Consejo Rector de la Central. Caso de que proceda la instalación del elemento separador, éste no podrá situarse a una distancia inferior a 1,60 metros del límite de la parcela.

No está permitida la instalación de cercados, vallas y/o cualquier otro elemento fijo o móvil que cree o pueda crear una separación física entre los patios de maniobra de los diferentes usuarios.

Articulo 13.- Tránsito y almacenamiento de mercancías peligrosas:

El tránsito de mercancías peligrosas en la CIM solo se admite en las condiciones previstas en la legislación vigente, y siempre como objeto de la actividad logística derivada del transporte. Queda exceptuada de esta prohibición la entrada de vehículos que han de suministrar carburante a las estaciones de servicio, tal como prevé el artículo 14.d).

Queda prohibido el almacenamiento en la CIM de cualquier tipo de mercancías peligrosas tipificadas de acuerdo con la legislación vigente.

Articulo 14.- Actividades no admitidas:

a).- En ningún caso se admiten actividades industriales definidas como “Insalubres y Peligrosas” en el Nomenclator tipificado sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que desarrolla el Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, y que se valoran en función de:

* I.- Ruidos y Vibraciones.
* II.- Humos y polvo.
* III.- Emanaciones nocivas, olores y vapores.
* IV.- Aguas residuales.
* V.- Explosivos.
* VI.- Incendios.
* VII.- Enfermedades contagiosas.
* VIII.- Radiaciones.

b).- No se admiten las actividades que generen residuos peligrosos y muy peligrosos.

c).- No se admiten las actividades comprendidas dentro de los grupos A y B del catálogo de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera, de acuerdo con el Decreto 33/1975 que desarrolla la Ley 38/1972.

d).- No se admite el almacenamiento y reserva de carburantes para la automoción, excepto en las estaciones de servicio previstas en la Zona de equipamientos.

e).- En el caso de manipulación de líquidos o de efectuar trasvases, los usuarios deberán prever un sistema de retención de seguridad (tipo cubetas u otros con los recubrimientos adecuados), que permitan contener y organizar la recogida de posibles derramamientos.

f).- En ningún caso se podrán derramar líquidos en la red de saneamiento, sin la autorización expresa y escrita del Consejo Rector.

Articulo 15.- Imagen y estética exterior de la Central:

Toda vez que la Central constituye una unidad y que se debe preservar la coherencia interna de los diferentes elementos constructivos y decorativos de las edificaciones e instalaciones, cualquier actuación que pueda afectar a la imagen y estética exterior de la Central requerirá la previa autorización expresa y por escrito del Consejo Rector.

Ello es aplicable, a título indicativo, a la instalación de rótulos y otros elementos identificativos de los propietarios y/o usuarios, la pintura exterior de las naves, los elementos y sistemas de iluminación exterior, los elementos externos de decoración, el mobiliario externo y las obras o instalaciones que modifiquen la imagen exterior de las naves.

Articulo 16.- Aparcamientos:

El aparcamiento de vehículos. ligeros o pesados, deberá hacerse en los lugares previstos para tal fin, tanto en la Zona Procomunal como en la Zona de Equipamientos.

Los usuarios no podrán estacionar los vehículos fuera de los espacios de aparcamiento debidamente señalizados.

Se prohíbe cualquier estacionamiento en los viales de la Central.

Articulo 17.- Basura y residuos:

El propietario es el responsable de los embalajes, residuos y basura que genere la actividad que desarrolle directamente o que desarrollen los usuarios de sus instalaciones y queda obligado a efectuar su recogida, tratamiento y recuperación de acuerdo con la legislación vigente.

Articulo 18.- Servicios y suministros privados:

Es responsabilidad de los propietarios la contratación de los servicios y suministros necesarios para las instalaciones de su propiedad (electricidad, agua, teléfono y otros) que serán a su cargo.

Articulo 19.- Prevención de incendio y seguros.

Es responsabilidad de los propietarios el estricto cumplimiento de la normativa vigente para la prevención de incendios dentro de su propiedad y en función del material que pueda depositarse en las respectivas naves.

Si es necesario, los propietarios deberán adaptar los respectivos sistemas de prevención de incendios a los sistemas generales que puedan implantarse en la Central.

Los propietarios deberán tener contratados los oportunos seguros de incendios y otros que garanticen las indemnizaciones a terceros por daños causados como consecuencia de incendios y de sus actividades en la Central.

Articulo 20.- Seguridad y vigilancia:

La Central tendrá los servicios generales de seguridad y vigilancia que sean precisos para la debida protección de personas y bienes en el interior del recinto de la Central.

Los propietarios podrán contratar a su cargo los servicios complementarios que consideren oportunos para la protección de personas y bienes dentro de sus respectivos locales, instalaciones, patios de maniobra y naves.

Articulo 21.- Servidumbre:

Todas las construcciones de la Central (naves, patios de maniobras, locales, instalaciones de servicios, etc.), tienen la servidumbre de paso de las infraestructuras e instalaciones comunes (alumbrado, abastecimiento de agua, comunicaciones, drenaje, conducciones eléctricas, comunicaciones, sistemas de seguridad, como relación enunciativa y no limitativa) sean enterradas o bien a nivel de fachadas o cubiertas.

Los propietarios y los usuarios deberán facilitar el acceso a dichas infraestructuras e instalaciones, para efectuar el mantenimiento o reparación.

TITULO IV.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

Articulo 22.- Órganos:

Los órganos de Gobierno y Administración de la Supracomunidad son:

a).- La Asamblea General.
b).- El Consejo Rector.
c).- El Administrador.

La Asamblea General.

Articulo 23.- Definición:

La Asamblea General, compuesta por los miembros de derecho, es el órgano supremo de expresión de la voluntad de la Supracomunidad y sus decisiones adoptadas de acuerdo con los presentes Estatutos, obligan a todos los miembros de la Comunidad incluso a los ausentes y a los disidentes, sin perjuicio de los recursos legales que procedan. Sus acuerdos también obligan a los usuarios de la Central, aunque no sean miembros de la Supracomunidad, en todo aquello que haga referencia a la organización y funcionamiento de la Central.

La Asamblea General aprobará los Reglamentos de régimen interior que considere preciso para el mejor funcionamiento y desarrollo de la Central y para la mejor regulación de la Supracomunidad. Muy especialmente podrá aprobar un Reglamento de faltas y sanciones con la oportuna regulación del expediente sancionador.

Articulo 24.- Reuniones:

La Asamblea General se reunirá ordinariamente una vez al año, necesariamente dentro del primer trimestre, para aprobar el presupuesto de gastos e ingresos del año y la liquidación de las cuentas del anterior, aprobar la ejecución de obras extraordinarias y las mejoras con la correspondiente propuesta de gastos e ingresos y para elegir, si procede, los miembros del Consejo Rector.

Toda sesión que no sea la prevista en el párrafo anterior tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria y se celebrará cuando sea convocada por el Consejo Rector a iniciativa propia o cuando lo solicite un número de propietarios que represente al menos la cuarta parte de los mismos o un 25 % de las cuotas de participación.

Articulo 25.- Convocatoria:

La Asamblea General, tanto Ordinaria como Extraordinaria, deberá ser convocada por el Consejo Rector, mediante notificación escrita dirigida al domicilio de cada uno de los propietarios y mediante anuncio expuesto en el tablón situado en el lugar destacado de la Central que se decida por el Consejo Rector a tal fin, al menos 15 días naturales antes de la fecha fijada para su celebración.

A efectos de la notificación de la convocatoria se entenderá por domicilio el expresamente designado a tal fin por el propietario o, en su defecto indistintamente el domicilio social o el local o nave del propietario dentro de la Central.

En el anuncio y en la notificación de la convocatoria se expresará el Orden del Día a tratar en la Asamblea y podrá, asimismo, hacerse constar, si fuera procedente por no concurrir el quórum necesario en primera convocatoria, la fecha y hora de la segunda convocatoria, que podrá ser el mismo día de la primera.

Desde la fecha de la convocatoria hasta la celebración de la Asamblea, la documentación base del Orden del día, quedará en la Administración de la Supracomunidad a disposición de los propietarios para su conocimiento.

No se podrán tomar validamente acuerdos que no estén comprendidos dentro del Orden del Día.

Articulo 26.- Acuerdos:

Los acuerdos de la Asamblea de propietarios se adoptarán:

1.- Por norma general, por un número de votos equivalentes a la mayoría del total de las cuotas de participación de la Supracomunidad, en primera convocatoria o, si no se pudiera alcanzar por falta de asistentes, por mayoría de las cuotas presentes en segunda convocatoria, que representen como mínimo el 25 % de la cuotas totales de participación.

2.- Para acordar la implantación de servicios o la realización de obras el coste de las cuales o cuyo mantenimiento anual exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes (del conjunto de la Supracomunidad), se requerirá que lo aprueben un número de propietarios que representen dos tercios de las cuotas de participación en primera convocatoria o, de no poderse alcanzar por falta de asistencia, será necesaria en segunda convocatoria, el voto de la mayoría de los asistentes que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

3.- Para modificar los presentes Estatutos se requerirá la unanimidad. A los propietarios que, debidamente citados, no asistieran a la Asamblea les será notificado fehacientemente el acuerdo adoptado por los presentes y, si en el plazo de un mes, contando desde la citada notificación, no manifiestan fehacientemente su discrepancia, quedaran vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra dicho plazo, excepto que antes manifiesten su conformidad.

Articulo 27.- Prórroga de presupuesto:

En caso de que, por falta de asistencia o de acuerdo, la Asamblea no aprobara el presupuesto de gastos e ingresos del año, se entenderá prorrogado el presupuesto del año anterior.

Articulo 28.- Representación:

Todo propietario podrá hacerse representar por otro propietario, delegando su asistencia y voto por escrito, y con carácter especial para cada Junta.

El Administrador tiene derecho a asistir a todas la Asambleas con voz pero sin voto, y obligatoriamente deberá ser convocado.

Articulo 29.- Actas:

Los acuerdos de la Asamblea de propietarios, se reflejarán en un libro de actas.

Los acuerdos serán ejecutivos desde el momento de la aprobación del acta, que podrá hacerse al finalizar la reunión, firmándola todos los asistentes o dentro de los 15 días naturales siguientes, con la firma del Presidente y de dos interventores designados en cada Asamblea al efecto, uno por la mayoría y otro por la minoría, en su caso.

Articulo 30.- Presidente y Secretario:

En las Asambleas actuarán de Presidente y de Secretario, las personas que ejerzan tales cargos en el Consejo Rector y en defecto de ellos, las que elija la propia Asamblea.

<u>El Consejo Rector.</u>

Articulo 31.- Composición:

La Comunidad será regida y administrada por un Consejo Rector, compuesto por un mínimo de cinco (5) y por un máximo de nueve (9) personas, entre las cuales habrá un Presidente, un Tesorero y un Contador.

Los cargos de Presidente, Tesorero y Contador y vocales del Consejo Rector tendrán una duración de dos años y serán elegidos por la Asamblea, de entre todos los propietarios, mediante sufragio universal directo y secreto. Siendo el propietario una persona jurídica, ésta designará la persona física que ejercerá el cargo durante todo el mandato.

El cargo de Secretario recaerá en el Administrador de la Central, con carácter indefinido mientras ejerza de Administrador. Si la Administración recae en persona jurídica, ésta designará a la persona física que ejercerá el cargo en su representación.

Articulo 32.- Provisión de cargos:

El cargo de miembro del Consejo Rector es obligatorio, gratuito y reeligible. En caso de que no se presenten voluntarios para ocupar los cargos vacantes, se hará por sorteo entre los propietarios no miembros del Consejo Rector para proceder a su provisión por este orden y en su caso: Presidente, Tesorero, Contador y vocales.

Articulo 33.- Reuniones:

El Consejo se reunirá, como mínimo, una vez cada trimestre natural y, además, siempre que su Presidente lo convoque a iniciativa propia o a iniciativa del 25 % al menos, de sus miembros que lo solicitarán con expresión de los temas a tratar. En este último caso, la convocatoria se hará dentro de los 10 días siguientes a la petición y la reunión se celebrará dentro de los 25 días siguientes a la petición con el Orden del Día solicitado, si bien el Presidente podrá añadir los puntos que crea convenientes.

Articulo 34.- Acuerdos y actas:

De las reuniones del Consejo Rector se levantarán actas que firmarán el Presidente y el Secretario y serán transcritas al libro correspondiente. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los asistentes, sin que incida la cuota de participación de cada uno de ellos.

Para que el Consejo Rector pueda celebrar válidamente reuniones, deberá asistir, como mínimo, la mitad más uno de sus componentes.

Articulo 35.- Funciones:

Son funciones del Presidente, Secretario, Tesorero y Contador, las siguientes:

A).- Corresponde al Presidente:

- La representación de la Supracomunidad y el uso de la firma de la misma, adecuando su actuación a las decisiones que haya adoptado la Asamblea General y el Consejo Rector.

- La presidencia de las reuniones del Consejo Rector y de la Asamblea General, ordenando y controlando su desarrollo.

- Representar a la Supracomunidad en juicio y fuera de él y ante toda clase de organismos públicos y entidades públicas y privadas, autoridades y funcionarios, pudiendo otorgar poderes a Procuradores.

- Ejercer las facultades necesarias para la ejecución y cumplimiento de los acuerdos del Consejo Rector. Del ejercicio de sus funciones deberá tener dar cuenta, a la mayor brevedad, al Consejo Rector.

- Ejercer el voto dirimente, en caso de empate en las decisiones del Consejo Rector.

B).- Corresponde al Secretario:

- Asistir al Presidente en las cuestiones que éste le encomiende.

- Actuar como tal en la Asamblea General y en el Consejo Rector y redactar las actas de las Asambleas Generales y del Consejo Rector.

- Librar las certificaciones que sean necesarias relativas a los acuerdos adoptados, con el visto-bueno del Presidente.

- Custodiar los libros y documentos de la Asamblea General y del Consejo Rector, excepto los de contabilidad.

- Llevar la correspondencia y cualquier otra tarea que sea propia de su cargo.

C).- Corresponde al Tesorero:

- Vigilar los recursos de la Comunidad y responsabilizarse de los caudales que haya recibido.

- Comunicar inmediatamente al Consejo Rector cualquier incumplimiento o irregularidad que se produzca en los cobros y en los pagos, y, en general, en la gestión económica.

- Llevar los libros de Contabilidad y custodiarlos junto con los documentos propios de la Contabilidad.

D).- Corresponde al Contador realizar las funciones de intervención, fiscalización, control y censura de la contabilidad, de los libros y de los pagos, propios de su cargo.

Articulo 36.- Atribuciones:

Son atribuciones del Consejo Rector:

1.- Tener cuidado del buen régimen del Centro y de la buena Administración de la Supracomunidad, haciendo a estos efectos las oportunas conminaciones a los titulares propietarios y los usuarios.

2.- Convocar la Asamblea General y preparar con la debida antelación y someter a la Asamblea la liquidación de cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto de ingresos y gastos del nuevo ejercicio, proponiendo los medios necesarios para su cumplimiento.

3.- Fijar provisionalmente las cuotas ordinarias, con los efectos previstos en el artículo 38.3 de estos Estatutos.

4.- Atender la conservación y mantenimiento del Centro, disponiendo las reparaciones ordinarias y, en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando cuenta a la siguiente Asamblea.

5.- Custodiar la documentación de la Supracomunidad y ejercer las demás atribuciones que se le confieran por la Asamblea.

6.- Fijar las normas internas de su funcionamiento.

7.- Interpretar los presentes Estatutos.

8.- Ejercer las facultades de disposición y administración que, en el más amplio sentido, correspondan a la Supracomunidad, otorgando los oportunos contratos de adquisición, enajenación, gravamen, de crédito o préstamo, de cuenta corriente y de ahorro y, en general, todos aquellos que requiera el interés de la Supracomunidad.

9.- Otorgar los contratos de servicios, suministros, mantenimiento y todos los demás que requiera la buena administración y el buen funcionamiento y desarrollo de la Supracomunidad y de la Central.

10.- Delegar o apoderar en favor de los miembros del Consejo Rector, las facultades necesarias para la ejecución y cumplimento de sus acuerdos, de forma puntual por cada caso, o genérica mediante el otorgamiento de los oportunos poderes.

11.- Autorizar la utilización, de manera excepcional y temporal, de zonas comunes y de zonas del Procomunal.

12.- Inspeccionar, por medio del Administrador o de las personas en las que el propio Consejo delegue, las naves, locales, servicios e instalaciones ubicadas en la Central, para poder comprobar el cumplimiento de los presentes Estatutos, de los Reglamentos de Régimen Interno y de los acuerdos de la Asamblea General y del Consejo Rector.

<u>El Administrador.</u>

Articulo 37.- Nombramiento y facultades:

El Administrador de la Comunidad será nombrado por el Consejo Rector, con la remuneración que se acuerde.

Las facultades del Administrador serán las siguientes:

1.- Ejercer de Secretario de la Asamblea General y del Consejo Rector.

2.- Desarrollar las tareas administrativas, de gestión y contables que requiera la buena marcha de la Supracomunidad y de la Central.

3.- Antender el cuidado de las instalaciones y servicios de la Supracomunidad.

4.- Atender y cuidar por el correcto funcionamiento de la Central.

5.- Comprobar el cumplimiento de los presentes Estatutos y de los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector.

6.- Hacer las oportunas advertencias a los propietarios y a los usuarios de la Central por causa de actividades o comportamientos que vulneren estos Estatutos, los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector o que, en general, atenten al buen funcionamiento de la Central.

7.- Atender las consultas y peticiones de información de los propietarios y usuarios de la Central.

8.- Proponer al Consejo Rector las iniciativas y acuerdos que considere oportunos para el mejor desarrollo y funcionamiento de la Central y la mejor administración de la Supracomunidad.

9.- Atender la conservación y mantenimiento de la Central adoptando las medidas urgentes que, en su caso, resulten necesarias, informando inmediatamente al Consejo Rector.

10.- Las demás facultades de gestión que estime oportuno delegarle el Consejo Rector.

El Administrador podrá ser una persona física o jurídica; en este último caso, designará a su representante y responsable delante de la Comunidad.

TITULO V.- RÉGIMEN ECONÓMICO.

Articulo 38.- Régimen económico:

1.- La Comunidad se nutre, con carácter general, de las cuotas aportadas por cada propietario para cubrir el gasto comunitario,

calculadas en función de la respectiva participación asignada por parcela en el artículo 8 de estos Estatutos y, en su caso, de las derramas y cuotas o pagos extraordinarios.

2.- La morosidad en el cumplimiento del pago de las cuotas, derramas o pagos extraordinarios producirá, sin necesidad de previo requerimiento, un recargo en favor la Comunidad del 4 por ciento mensual, en concepto de penalidad. El pago será exigido en los términos de la Ley de Propiedad Horizontal.

3.- El Consejo Rector acordará provisionalmente el importe de las cuotas ordinarias a satisfacer cada ejercicio, si bien éstas deberán ser ratificadas por la Asamblea siempre que supongan un aumento superior al IPC de Cataluña del año anterior.

4.- Las cuotas extraordinarias y las derramas deberán que ser aprobadas por la Asamblea General.

TITULO VI.- DISOLUCIÓN DE LA SUPRACOMUNIDAD.

Articulo 39.- Disolución:

La Comunidad se disolverá por destrucción de la Central y por imperativo legal, en su caso. La Central se entenderá destruida cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 % del valor de los inmuebles e instalaciones al tiempo que se produzca el siniestro, excepto que el citado coste estuviera cubierto por un seguro. La determinación del coste de la reconstrucción se hará por un técnico titular designado por el Consejo Rector.

TITULO VII.- CONFLICTOS.

Articulo 40.- Arbitraje:

Para la solución de cualquier conflicto o cuestión litigiosa que traiga causa de las relaciones contractuales, derechos y obligaciones derivados de los presentes Estatutos, los miembros de derecho de la Supracomunidad, los cesionarios de sus derechos, el Consejo Rector y los miembros del mismo quedan sometidos al arbitraje institucional del Tribunal Arbitral de Barcelona, de la Asociación Catalana para el Arbitraje, al cual se

encomienda la designación del arbitro o árbitros y la administración del arbitraje.