



**Estatutos de la Supracomunidad
Central Integrada de Mercancías
de la Selva**

ESTATUTOS DE LA SUPRACOMUNIDAD

"CENTRAL INTEGRADA DE MERCANCÍAS DE LA SELVA"

TÍTULO 1.- CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, OBJETO, ZONAS Y PLAZO

Artículo 1.- Constitución.

La Supracomunidad "Central Integrada de Mercancías de la Selva" (CIM LA SELVA) se constituye con el fin 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 Urbanístico "CIM la Selva", de los términos municipales de Vilobí d'Onyar y Riudellots de la Selva, que fue aprobado definitivamente por resolución del Honorable Consejero de Política Territorial y Obras Públicas de fecha 25 de junio de 2003. La Central queda, pues, sujeta a las prescripciones del mencionado Plan.

La CIM LA SELVA está integrada por las 12 parcelas identificadas al Proyecto de Reparcelación de Propietario Único del Plan Parcial "CIM LA SELVA", que se presenta a aprobación por parte de los Ayuntamientos de Vilobí d'Onyar y Riudellots de la Selva, junto con estos Estatutos, con los números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, ONCE, y DOCE.

La parcela número SEIS, que según el "Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial "CIM la Selva" se divide en cinco subparcelas 6.1 a 6.5, ambas incluidas, incluye la zona verde privada de la CIM la Selva y se encuentra vinculada "ob rem" a las parcelas UNO a CINCO, de forma que cada una de éstas disfruta de un derecho sobre la parcela SEIS equivalente a su porcentaje respecto del total del sector objeto del Proyecto. Además, los propietarios de la CIM LA SELVA serán los encargados del mantenimiento, conservación y reparación de la depuradora que da servicio al ámbito de la CIM LA SELVA, sin perjuicio que en el supuesto de que esta depuradora fuera utilizada para depurar aguas de usuarios ajenos a la CIM, la titularidad de la gestión, mantenimiento, conservación y reparación pudiera pasar al Ayuntamiento o administración competente.

En el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial CIM la Selva se precisan los porcentajes exactos que cada una de las parcelas UNO a CINCO ostenta respecto de la parcela SEIS.

Artículo 2.- Domicilio

La Supracomunidad estará domiciliada en Vilobí d'Onyar, en la parcela de equipamientos privados de la CIM LA SELVA, sin perjuicio de ser trasladada cuando así lo aconsejen las circunstancias.

Artículo 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 Mercancías de la Selva (CIM LA SELVA) con la finalidad primordial de posibilitar la modernización y eficacia del sector del transporte de mercancías y actividades logísticas relacionadas.

Estos Estatutos, por lo tanto, fijan las normas reguladoras de la Supracomunidad

Artículo 4.- Zonas

La Supracomunidad tiene cinco Zonas diferenciadas por su destino dentro de la CIM:

1) La Zona Industrial

Está destinada a naves, patios de maniobra y aparcamientos, y compuesta por las 4 parcelas números UNO, DOS, TRES y CUATRO.

En cada parcela se podrá constituir una Comunidad de Propietarios para regular sus relaciones internas, si bien estas Comunidades estarán sujetas a estos Estatutos en todo aquello que haga referencia a la Supracomunidad de Propietarios de la Central Integrada de Mercancías de la Selva, a la normativa urbanística de aplicación y a la Entidad Urbanística de Conservación mencionada en el Título VIII de los presentes Estatutos.

2) La Zona de Equipamientos Privados

Está actualmente constituida por la parcela CINCO y destinada a servicios complementarios de la Zona Industrial y/o del Aeropuerto Girona-Costa Brava.

Estos servicios e instalaciones podrán ser complementados con cualquier otra que se adapte a aquello que requiera el funcionamiento óptimo de la Central.

La propiedad de la parcela que integra la Zona de Equipamientos podrá regular de forma autónoma el funcionamiento de los servicios que se instalen en la misma, si bien resta sujeta a estos Estatutos en todo aquello que haga referencia a la Supracomunidad de Propietarios de la Central Integrada de Mercancías de la Selva, a la normativa urbanística aplicable a la zona y a la Entidad Urbanística de Conservación mencionada en el Título VIII de los presentes Estatutos.

3) La Zona de Equipamientos Públicos

Está constituida por la parcela OCHO y destinada a acoger los equipamientos que determinen cada uno de los dos Ayuntamientos.

4) La Zona o Elemento Procomunal de carácter privado.

Esta zona comprende la parcela SEIS, verde privado, según la definición del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Urbanístico "CIM LA SELVA", y representa las superficies no constituidas por parcelas edificables que deben ser mantenidas por la Supracomunidad.

5) La Zona o Elemento Procomunal de carácter público o demanial.

Esta zona comprende la parcela NUEVE, verde público, y DIEZ, viales públicos y accesos según la definición e identificación realizada por el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Urbanístico "CIM LA SELVA".

El propio Plano Parcial prevé que el mantenimiento y conservación de estas zonas junto con las obras y servicios públicos, irán a cargo de una Entidad de Conservación que se deberá constituir a los efectos oportunos.

Ante el hecho claramente diferencial que supone la coexistencia de una Supracomunidad como la aquí regulada sometida a un régimen jurídico civil y una Entidad Urbanística de Conservación de creación obligatoria por el mantenimiento de las zonas demaniales con un régimen jurídico administrativo, pese a estar las dos compuestas por los mismos miembros (propietarios de las parcelas de la CIM la Selva) se hace imprescindible la previsión y redacción del Título VIII de los presentes Estatutos como un apartado especial donde se aborda la futura constitución y funciones de dicha Entidad de Conservación.

Artículo 5.-Plazo

La Supracomunidad CIM LA SELVA se constituye por plazo indefinido.

TÍTULO II.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Artículo 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 supuesto que estas 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 se les corresponda, según su participación en la Comunidad, de la cuota fijada en el artículo 8. Los miembros de derecho sólo podrán delegar su representación y voto en otro miembro de derecho. La representación habrá de ser delegada expresamente por escrito y para cada reunión.

Artículo 7. Derechos y obligaciones

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

- 1) Derecho a asistir, con voz y voto (proporcional a sus cuotas o participación en las mismas), a 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 y instalaciones de la Central, sujetándose a las normas estatutarias y reglamentarias de uso.
- 4) Derecho a recibir la información no confidencial que puedan recoger 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 a la Central.
- 6) Obligación de cumplir y hacer cumplir aquello dispuesto en los presentes Estatutos y aquellas 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 y instalaciones de la Central, y especialmente las Normativas de Uso y Edificación que se adjuntan como anexo y que son de obligado cumplimiento.
- 7) Obligación de contribuir en los gastos y cargas de toda clase que les corresponda como propietarios de la Supracomunidad y del Elemento Procomunal y/o que traigan causa de la existencia y utilización de la Central Integrada de Mercancías de la Selva.
- 8) Obligación de contribuir en las obras ordinarias, extraordinarias o de mejora que acuerde la Supracomunidad, con los requisitos establecidos en los presentes Estatutos.

Artículo 8.- Cuotas de participación

Las cuotas de participación de las parcelas que integran la Supracomunidad y por lo tanto su

participación en la contribución de gastos y cargas, se dividirán en ordinarias y especiales.

Las primeras se fijarán en base al aprovechamiento urbanístico y servirán para cubrir los gastos ordinarios de la Supracomunidad, que son aquellos de utilización análoga para todas las parcelas y en su distribución influye únicamente el coeficiente fijado. Estas cuotas serán las válidas en las votaciones de la Asamblea General.

Las segundas, las especiales, son las relativas a la utilización de un servicio, el reparto de las cuales depende del uso específico de la parcela o de un uso del servicio por encima del estándar del resto de las parcelas. Las cuotas especiales no se podrán fijar de forma arbitraria, sino que responderán a un estudio detallado del coste del servicio complementario a desarrollar. No tendrán validez para las votaciones de la Asamblea General.

Inicialmente, las cuotas de participación ordinarias se fijan en función del aprovechamiento de las parcelas que integran la Supracomunidad y son las siguientes:

Parcela UNO-UNO	.....	0,26584
Parcela UNO-DOS	.....	0,04292
Parcela DOS-UNO	.....	0,29849
Parcela DOS-DOS	.....	0,04292
Parcela TRES	.....	0,17958
Parcela CUATRO-UNO	.....	0,04292
Parcela CUATRO-DOS	.....	0,04292
Parcela CUATRO-TRES	.....	0,05213
Parcela CINCO	.....	0,03228

Las cuotas de participación especiales se fijarán en su día a propuesta del Consejo Rector y serán aprobadas por la Asamblea General.

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

TÍTULO III.- NORMAS BÁSICAS DE REGULACIÓN Y USO DE LA CIM LA SELVA

Artículo 9.- Las normas básicas de edificación y uso

Las normas básicas de edificación y uso de la CIM LA SELVA son las que se establecen en este TITULO III de los Estatutos y que se complementan con la normativa de edificación y usos que se adjuntan a estos Estatutos. Corresponde a la Supracomunidad de Propietarios, mediante el Consejo Rector, velar por la aplicación de esta normativa y, en su caso, ejercer las acciones correctivas o disciplinarias que sean necesarias.

Artículo 10.- Regulación y uso del Elemento Procomunal Privado

Los propietarios y, en general, los usuarios de la Central, están obligados a utilizar y hacer utilizar la Zona Procomunal en conformidad con su destino específico, o sea, servir de accesos 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 que configuran el Procomunal, ni tampoco desarrollar en las mismas zonas actividades comerciales, de promoción o publicidad. La Administración de la Central podrá hacer retirar, con cargo al copropietario o usuario, los materiales, elementos o instalaciones que contravengan las prohibiciones anteriores.

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 tendrá una atención especial del control de accesos, de la vigilancia y seguridad del recinto, del mantenimiento de las zonas y 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.

Artículo 11.- Uso de la Zona de Equipamientos

a) Uso de la Zona de Equipamientos Privados

Los propietarios y usuarios de la Zona Industrial tienen el derecho de utilizar los servicios y instalaciones de la Zona de Equipamientos Privados de la Central siempre que sean complementarios a su actividad.

La utilización de los servicios y instalaciones de la Zona de Equipamientos Privados restará sujeta a los horarios, tarifas y condiciones sea de aplicación.

b) Uso de la Zona de Equipamientos Públicos

El uso de la Zona de Equipamientos Públicos se regulará por los Ayuntamientos de Vilobí d'Onyar y de Riudellots de la Selva.

Artículo 12.- Uso de la Zona Industrial

Cada parcela de la Zona Industrial está constituida por las naves y patios de maniobra, que son de uso exclusivo de cada propietario y, caso de existir, por las zonas comunes, en concreto la zona de aparcamientos, que lo son en lo referente a aquello previsto en el artículo 396 del Código Civil y que son de uso compartido por todos los propietarios.

En las naves y patios de maniobra se podrán realizar exclusivamente las actividades recogidas al artículo 18, punto 8, del Plan Parcial Urbanística "CIM la Selva".

Se admiten la realización de procesos finales, ensamblaje, montaje de elementos finales, acabados, embalaje, presentación y, en general, todas aquellas actividades que están relacionadas con la comercialización, embalaje, transporte y distribución del producto. Se excluye la industria transformadora.

No se podrán utilizar los patios de maniobra para el depósito y almacenamiento de mercancías y/o elementos auxiliares, a excepción de aquellas instalaciones que sean impuestas por imperativo legal o técnico que tengan como función principal ajustar las actividades a la normativa contraincendios y/o seguridad

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

El propietario y el usuario del local deberán vigilar que no se generen situaciones de peligro o riesgo para la salud y la seguridad pública ni efectos perjudiciales al medio ambiente, como consecuencia de su actividad o de los materiales y/o productos empleados.

Los propietarios tienen la obligación de mantener en buen estado de uso, a su cargo, los locales y patios de maniobra de su propiedad así como los elementos que forman parte de los

mismos (marquesinas, puertas de acceso y otras).

Los copropietarios y los cesionarios de sus derechos habrán de 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.

Irán por anticipado 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.

La zona común se dedicará fundamentalmente al aparcamiento de turismos en los espacios destinados específicamente a tal fin, y que son de uso privativo de cada uno de los propietarios y usuarios, y a la circulación de vehículos y personas como complemento de la actividad principal, mediante el uso de zonas comunes tales como viales, aceras, etc. Estas zonas se complementarán con espacios destinados a la ubicación de elementos de las redes de servicios tales como estaciones transformadoras, casetas de contadores, PLC's de los sistemas de vigilancia y control, etc.

Artículo 13. Cierres

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 parcelas o subparcelas de la Zona Industrial o las Zonas de equipamientos Públicos y Privados, si la parcela o subparcela es utilizada por una sola empresa o grupo vinculado de empresas. La existencia de grupo vinculado de empresas será considerada con carácter decisorio por el Consejo Rector de la Central. Caso que proceda la instalación de un elemento separador, este no podrá situarse a una distancia inferior a 2,50 metros del límite de la parcela.

No es 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, de una nave modular.

Estas autorizaciones y prescripciones son independientes de las que puedan ser requeridas por los Ayuntamientos de Vilobí d'Onyar y Riudellots de la Selva, en el momento de pedir la correspondiente licencias de obras, en función del cumplimiento del planeamiento y de el resto de normas urbanísticas aplicables.

Artículo 14. Tránsito y almacenamiento de mercancías peligrosas

El tránsito y el almacenamiento de mercancías peligrosas en la CIM sólo se admite en las condiciones previstas a la legislación vigente, y siempre dentro la actividad logística derivada del transporte.

Queda prohibido el tránsito y el almacenamiento en la Central de cualquier tipo de mercancías tipificadas como explosivas, radiactivas o inflamables al mayor.

Queda exceptuada de esta prohibición la entrada de vehículos que deben suministrar carburante a las estaciones y puestas de servicio, sean públicas o privadas.

Artículo 15. Actividades no admitidas

a) En caso alguno se admiten actividades industriales definidas como "Insalubres y Peligrosas" en el Nomenclador tipificado sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que desarrolla el Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, (interpretado de forma armónica con la normativa de la Ley 3/1998, de 27 de febrero y los reglamentos que la desarrollan) y que se valoran en función de:

I. Ruidos y vibraciones

II. Humos y polvos

III. Emanaciones nocivas, olores y vapores

IV. Aguas residuales

V. Explosivos

VI. Incendios

VII. Enfermedades contagiosas

VIII. Radiaciones

b) No son admitidas las actividades que generen residuos peligrosos y muy peligrosos.

c) No son admitidas las actividades comprendidas dentro los grupos A y S del catálogo de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera, de acuerdo con el Decreto 33/1975 que desarrolla la Ley 38/1972

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

e) En caso alguno se podrá derramar líquidos a la red de saneamiento, sin autorización expresa y escrita del Consejo Rector.

Artículo 16.- Imagen y estética exterior de la Central

Dado que la Central constituye una unidad y que hace falta preservar la coherencia interna de los diferentes elementos constructivos y decorativos de las edificaciones y instalaciones, cualquier actuación que pueda afectar a la imagen y estética exterior de la Central y contravenga los apartados de la normativa de la edificación que se adjunta, o no esté recogida en la misma, requerirá la previa autorización expresa y por escrito del Consejo Rector, salvo los equipamientos públicos y el Procomunal de carácter público.

Esto 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.

El Consejo Rector se reserva el derecho de imponer sanciones a aquellas empresas que contravengan las disposiciones anteriores y podrán hacer retirar, con cargo al propietario o usuario, aquellos elementos y instalaciones que según su criterio afecten la imagen general de la Central.

Artículo 17.-Aparcamientos

El aparcamiento de vehículos, ligeros o pesados, se deberá hacer en los lugares previstos al efecto, de acuerdo con aquello previsto en el Plan Parcial. Los usuarios no podrán estacionar los vehículos fuera de los espacios de aparcamiento debidamente señalizados.

El estacionamiento en los viales de la Central, será regulados por los Ayuntamientos de Vilobí d'Onyar y Riudellots de la Selva. Aún así, la Supracomunidad pedirá a los mencionados Ayuntamientos la aplicación de los criterios más restrictivos posibles a los efectos de fomentar el estacionamiento en las zonas internas destinadas a tal efecto.

Artículo 18.- Basura y residuos

Los propietarios de las Zonas Industriales y de Equipamientos Privados son los responsables

de los embalajes, residuos y basura que genere la actividad que desarrollen directamente o que desarrollen los usuarios de sus instalaciones, y están obligados, para su recogida, tratamiento y recuperación, a utilizar los servicios de que disponga la Central y, en su defecto, a efectuar por ellos mismos su recogida, tratamiento y recuperación de acuerdo con la legislación vigente.

La Zona de Equipamientos Públicos deberá dotarse de un servicio propio de recogida, tratamiento y recuperación de embalajes, residuos y basura o podrá concertar con la Supracomunidad un servicio conjunto.

Los propietarios están obligados a comunicar a los Ayuntamientos, conjuntamente con la solicitud de Licencia de actividad, la información relativa a la producción de residuos sólidos, aguas residuales y a la gestión de residuos no peligrosos según el ordenamiento vigente. También quedan obligados a pedir las licencias o autorizaciones específicas de tratamiento o vertido cuando así sea exigido por la normativa vigente o por la administración competente.

La Supracomunidad de Propietarios se compromete a que todos sus integrantes realicen una recogida selectiva de residuos desde el mismo momento en que en el entorno próximo a la Central exista una Planta de Tratamiento Selectivo de Residuos Pública o Privada que permita la gestión de los mencionados residuos.

Artículo 19.- 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 otras) que serán a su cargo.

Artículo 20.- Prevención de incendios 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 fuera necesario, los propietarios habrán de adaptar los respectivos sistemas de prevención de incendios a aquellos sistemas generales que puedan implantarse en la Central.

Los propietarios habrán de 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 a la Central.

Artículo 21.- Seguridad y vigilancia

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

Los propietarios de las Zonas Industriales y Equipamientos Privados, podrán contratar a su cargo los servicios complementarios que consideren oportunos para la protección de personas y bienes dentro de sus locales, instalaciones, patios de maniobra y naves, servicios que habrán de coordinarse con los generales de seguridad de la Central.

Los equipos de vigilancia y control de accesos y instalaciones forman parte de los bienes comunitarios y, por lo tanto, serán gestionados por la Supracomunidad de Propietarios, independientemente de su ubicación. Ni la Supracomunidad, ni el administrador se harán responsables de las incidencias o accidentes que se produzcan dentro de los límites de la propiedad de cada propietario, ni siquiera en el supuesto de que los sistemas de detección y alarmas del propietario estuvieran conectados al sistema de control central.

Artículo 22.- Servidumbres

Todas las construcciones de la Central (naves, patios de maniobra, locales, instalaciones de

servicios, etc.), tienen la servidumbre de paso de las infraestructuras y instalaciones comunes (alumbrado, abastecimiento de agua, saneamiento, drenaje, conducciones eléctricas, comunicaciones, sistemas de seguridad, como relación enunciativa y no limitativa) sean sepultas o bien a nivel de fachadas y cubiertas.

Los propietarios y los usuarios habrán de facilitar el acceso a estas infraestructuras e instalaciones, para efectuar el mantenimiento o reparación.

TÍTULO IV.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 23.-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

Artículo 24.- 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 los ausentes y los disidentes, sin perjuicio de los recursos legales que procedan. Sus acuerdos también obligan 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.

Artículo 25.- 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 cuentas del anterior, aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras con la correspondiente propuesta de gastos e ingresos y para elegir, si corresponde, 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 como mínimo la cuarta parte de los mismos o un 25% de las cuotas de participación.

Artículo 26.- Convocatoria

La Asamblea General, tanto Ordinaria como Extraordinaria, habrá de 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 sito al lugar destacado de la Central que se decida por el Consejo Rector a tal efecto, al menos quince días naturales antes de la fecha fijada para su celebración.

A los efectos de la notificación de la convocatoria se entenderá por domicilio aquel expresamente designado al efecto 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. La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria cuando asistan, presentes o representados, el 50% de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se realizará media hora después, quedará válidamente constituida

cualquiera que sea el número de asistentes, pero que representen como mínimo el 25% de las cuotas de participación.

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

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

Artículo 27.- Acuerdos

Los acuerdos de la Asamblea de propietarios se adoptarán:

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

2. Para acordar la implantación de servicios o la realización de obras el coste de los cuales o de su mantenimiento anual exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes (del conjunto de la Supracomunidad), se requerirá que lo apruebe un número de propietarios que represente dos tercios de las cuotas de participación en primera convocatoria o, de no poderse llegar por falta de asistencia, será necesario, en segunda convocatoria, el voto de la mayoría de los asistentes que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Estos mismos porcentajes serán los necesarios para la aprobación de las cuotas especiales.

3. Para modificar los presentes Estatutos y las Normas y criterios de edificación y uso se requerirá la unanimidad excepto por razones de imperativo legal o por aquellas modificaciones necesarias por adecuar los presentes estatutos a cambios en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de aquello dispuesto en el artículo 17.1 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal. Los propietarios que, debidamente citados, no asistieran a la Asamblea serán notificados fehacientemente del acuerdo adoptado por los presentes y, si en el plazo de un mes, contado desde la mencionada notificación, no manifiestan fehacientemente su discrepancia, restarán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra el dicho plazo, salvo que antes manifiesten su conformidad.

Artículo 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 las Asambleas con voz pero sin voto, y obligatoriamente deberá ser convocado.

Artículo 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 quince días naturales siguientes, con la firma del Presidente y de dos interventores designados en cada Asamblea al efecto, uno por los titulares de cuotas de participación inferior al 4% y otro por los titulares de cuotas iguales o superiores al 4%.

Artículo 30.- Presidente y Secretaría

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

EL CONSEJO RECTOR

Artículo 31.- Composición

La Comunidad será regida y administrada por un Consejo Rector, compuesto por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) consejeros. Como mínimo un tercio de los consejeros representarán a propietarios con menos de 10.000 m² de parcela.

La Asamblea General, en las elecciones que realice, designará simplemente las personas que han de integrar el Consejo Rector, pero sin designación del cargo que el elegido haya de ocupar dentro del mismo. Siendo elegido como Consejero una persona jurídica, ésta designará la persona física que ejercerá el cargo durante todo el mandato, excepto que finalice su relación con la persona jurídica que le ha nombrado.

Los Consejeros elegidos por la Asamblea General ejercerán el cargo por un periodo de 5 años y podrán ser reelegidos una o más veces por periodos de igual duración. El nombramiento se entenderá prorrogado hasta la primera Asamblea General que se celebre tras su vencimiento o hasta que haya transcurrido el plazo legal por la celebración de la Asamblea General Ordinaria.

Artículo 32.- Provisión de cargos

El cargo de miembro del Consejo Rector es obligatorio, gratuito y reelegible. El Consejo Rector nombrará de entre sus miembros los que hayan de ocupar los cargos de Presidente, Tesorero y Contador.

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, esta designará la persona física que ejercerá el cargo en su representación. El cargo de Secretario no es incompatible con el de Consejero.

Artículo 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 indicando los temas a tratar. En este último caso, la convocatoria se hará dentro de los diez días siguientes a la petición y la reunión se celebrará dentro de los veinticinco días siguientes a la petición con el Orden del Día solicitado, si bien el Presidente podrá añadir los puntos que crea conveniente.

La convocatoria del Consejo Rector se efectuará de forma que quede constancia, con una antelación mínima de 48 horas.

Artículo 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, reconociéndose la calidad de voto dirimente del Presidente en caso de empate

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

Artículo 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 facultades deberá dar cuenta, a la mayor brevedad, al Consejo Rector.
- Ejercer el voto dirimente, caso de empate en las decisiones del Consejo Rector.

b) Corresponde al Secretario:

- Asistir al Presidente en las cuestiones que le encomiende.
- Actuar como tal en la Asamblea General y en el Consejo Rector, y redactar las actas de las Asambleas Generales y las del Consejo Rector.
- Entregar 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, fuera de los de la contabilidad.
- Traer 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 capitales que haya recibido.
- Comunicar inmediatamente al Consejo Rector cualquiera incumplimiento o irregularidad que se produzca en los cobros y en los pagos, y en general, en la gestión económica.
- Traer los libros de la 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.

Artículo 36.-Atribuciones

Son atribuciones del Consejo Rector:

1. Garantizar el buen funcionamiento del Centro y la buena Administración de la Supracomunidad, haciendo para estos efectos las oportunas comunicaciones a los titulares propietarios y a 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, el presupuesto de ingresos y gastos del nuevo ejercicio, proponiendo los medios necesarios para el su cumplimiento.
3. Fijar provisionalmente las cuotas ordinarias, con los efectos previstos en el artículo 38.3. de estos Estatutos.

4. Atender a 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 ejercitar 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, alienación, gravamen, de crédito o préstamo, de cuenta corriente y de ahorro y, en general, todos aquellos que requiera el interés de la Supracomunidad.
9. Delegar o apoderar en favor de los miembros del Consejo Rector, las facultades necesarias para la ejecución y cumplimiento de sus acuerdos, en forma puntual para cada caso, o genérica mediante el otorgamiento de los oportunos poderes.
10. Autorizar la utilización, de manera excepcional o temporal de zonas comunes y de zonas del Procomunal privado.
11. Inspeccionar, por la vía del Administrador o las personas en las cuales delegue el propio Consejo, las naves, locales, servicios y instalaciones privadas ubicadas en la Central, para comprobar el cumplimiento de estos Estatutos, las Normas y Criterios de edificación y Uso y los acuerdos de la Asamblea General y el Consejo Rector.

El ADMINISTRADOR

Artículo 37.- Nombramiento y facultades

El Administrador de la Comunidad será nombrado por el Consejo Rector por tiempo indefinido, pudiendo ser cesado en su cargo cuando lo soliciten las dos terceras partes de las cuotas de participación de la Asamblea General.

El Administrador recibirá unos honorarios que se establecerán de acuerdo con los servicios que gestione a la Supracomunidad. La propuesta de honorarios se incluirá a los Presupuestos de la Supracomunidad y serán aprobados conjuntamente con éstos.

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. Atender de las instalaciones y servicios de la Supracomunidad.
4. Vigilar el correcto funcionamiento de la Central.
5. Comprobar el cumplimiento de los presentes Estatutos, las Normas y Criterios de Edificación y Uso 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, las Normas y Criterios de Edificación y Uso, 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 adecuados para el 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. El resto de facultades de gestión que estime oportuno delegarle el Consejo Rector

TÍTULO V.- RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 38.- Régimen Económico

1. La Comunidad se nutre, a todos los efectos, 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 a favor de la Comunidad del 4% mensual, en concepto de penalidad. El pago será exigido en los términos de la Ley de la Propiedad Horizontal.

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

4. Las cuotas extraordinarias y las derramas tendrán de ser aprobadas por la Asamblea General.

Artículo 39.- Presupuesto.

La Asamblea habrá de aprobar anualmente un presupuesto en el ejercicio preferiblemente antes de que se inicie. Caso 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, actualizado en función del IPC de Catalunya.

El presupuesto deberá ser suficiente para atender las previsiones de gastos comunitarios del ejercicio. Asimismo, deberá contar con una partida para dotar un fondo de contingencia.

TÍTULO VI. DISOLUCIÓN DE LA Supracomunidad

Artículo 40.- Disolución

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

TÍTULO VII. CONFLICTOS

Artículo 41: Arbitraje

Para la solución de cualquier conflicto o cuestión litigiosa que traiga causa de las relaciones contractuales, derechos y obligaciones derivados de estos Estatutos, los miembros de derecho de la Supracomunidad, los cesionarios de sus derechos, el Consejo Rector y los miembros del mismo restan sometidos al arbitraje institucional del Tribunal Arbitral de Girona y de la Asociación Catalana para el Arbitraje, a los cuales se les encomienda la designación del árbitro y/o árbitros y administración del arbitraje.

TÍTULO VIII.- ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

Artículo 42.- Carácter jurídico administrativo.

El Plan Parcial Urbanístico "CIM la Selva", prevé en el artículo 32 de sus normas urbanísticas, la obligatoriedad de crear una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de las zonas de dominio público, obras y servicios públicos (obras de urbanización, vialidad y zonas comunes; art. 32 de las normas del Plan Parcial).

Esta Entidad habrá de estar formada por todos los propietarios actuales o futuros de las parcelas que constituyen la CIM la Selva, tendrá carácter jurídico administrativo y se constituirá con una duración de cinco años.

Artículo 43.- Objeto

La Entidad, que se habrá de inscribir en lo Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrá por objeto la conservación de las parcelas NUEVE, verde público, y DIEZ, viales públicos, según descripción establecida en el Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Urbanístico "CIM LA SELVA", así como el mantenimiento de las dotaciones y instalaciones de los servicios públicos vinculados a la CIM la Selva., a excepción de la red de MT y la red de abastecimiento de agua.

Artículo 44.- Tutela Administrativa.

La 'Entidad actuará bajo la tutela de los Ilmos. Ayuntamientos de Vilobí d'Onyar y Riudellots de la Selva, los cuales tutelarán su gestión