



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

**ESTATUTOS DE LA SUPRACOMUNIDAD
“CENTRAL INTEGRADA DE MERCADERIES DE LLEIDA”**

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

Artículo 1.- Constitución

La Supracomunidad “*Central Integrada de Mercaderies de Lleida*” (CIM LLEIDA) 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 28 Modificado CIM Lleida”, del término municipal de Lleida, según texto aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Lleida, de acuerdo con lo que prevé la Resolución de 25 d’abril de 1997, sobre delegación de funciones del “conseller” de “Política Territorial i Obres Públiques” en las Comisiones de Urbanismo de Barcelona, Girona, Tarragona y Lleida (DOGC número 2393, de 16 de mayo de 1997), en sesión de fecha 25 de octubre de 2000. La Central queda, pues, sujeta a las prescripciones del mencionado Plan.

La CIM LLEIDA está integrada por las 15 parcelas identificadas en el certificado de formalización del Proyecto de Compensación del Plan Parcial SUR 28 CIM LLEIDA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Lleida el 12 de septiembre de 2001, con los números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE, DIEZ, ONCE, DOCE, TRECE, CATORCE y QUINCE.

La parcela número DOCE, que según el “Proyecto de Compensación del Plan Parcial 28 Modificado CIM Lleida” se divide en trece subparcelas 12.1 a 12.13, ambas incluidas, incluye la zona verde privada de la CIM Lleida y se encuentra vinculada “ob rem” a las parcelas UNO a ONCE, de forma que cada una de éstas disfruta de un derecho sobre la parcela DOCE equivalente a su porcentaje respecto del total del sector objeto del Proyecto.

En la escritura pública en que se formalice la constitución de la Supracomunidad de la CIM Lleida, se precisará el porcentaje exacto que cada una de las parcelas UNO a ONCE ostenta respecto de la parcela DOCE.

Artículo 2.- Domicilio

La Supracomunidad está domiciliada en la misma CIM LLEIDA, término municipal de Lleida.

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 Mercaderies de Lleida* con la finalidad primordial de posibilitar la modernización y eficacia del sector del transporte de mercancías y actividades logísticas relacionadas.

Estos Estatutos, por tanto, fijan las normas reguladoras de la Supracomunidad delimitada en el plano adjunto, que forma parte de estos Estatutos.

Artículo 4.- Zonas

La Supracomunidad consta de cuatro Zonas diferenciadas por su uso en el interior de la Central:

1) La Zona Industrial

Está destinada a naves, patios de maniobra y aparcamientos, e integrada por las 10 parcelas números UNO, DOS, TRES, CUATRO, CINCO, SEIS, SIETE, OCHO, NUEVE y DIEZ.

En cada parcela se podrá constituir una Comunidad de Propietarios para regular sus relaciones internas, si bien estas Comunidades quedan sujetas a estos Estatutos en todo lo referente a la Supracomunidad de Propietarios de la *Central Integrada de Mercaderies de Lleida* y a la normativa urbanística de aplicación y a la Entidad Urbanística de Conservación, nombrada en el título VIII de los presentes estatutos.

2) La Zona de Equipamientos Privados

Está constituida por la parcela ONCE y destinada a las siguientes instalaciones y servicios complementarios de la Zona Industrial:

Estos espacios y instalaciones podrán ser complementados con cualquier otro que se adapte al funcionamiento óptimo de la Central.

La propiedad de las parcelas que integran la Zona de Equipamientos podrá regular de forma autónoma el funcionamiento de los servicios que se instalen en la misma, si bien quedará sujeta a estos Estatutos en todo aquello referente a la Supracomunidad de Propietarios de la Central Integrada de Mercaderías de Lleida, a la normativa urbanística aplicable a la zona i a la Entidad Urbanística de Conservación, referenciada en el Título VIII de los presentes Estatutos.

3) La Zona de Equipamientos Públicos

Está constituida por la parcela TRECE y destinada a acoger las instalaciones del Mercado Central de Frutas y Verduras de Lleida, y servicios complementarios.

El Ayuntamiento de Lleida podrá regular el funcionamiento del Mercado si bien queda sujeto a estos Estatutos en todo aquello que haga referencia a la Supracomunidad de Propietarios de la *Central Integrada de Mercaderías de Lleida*, a la normativa urbanística aplicable a la zona y a la Entidad Urbanística de Conservación referenciada en el Título VIII de los presentes Estatutos. En caso de colisión entre las normas de funcionamiento del Mercado Central y las derivadas del propio de la Supracomunidad, prevalecerá el interés público del equipamiento.

4) La Zona o Elemento Procomunal de carácter privado.

Esta zona comprende las parcelas DOCE, verde privado, CATORCE, verde público, según la definición del Proyecto de Compensación del Plan Parcial 28 Modificado, y representa la superficie no constituida como parcelas edificables pero que deben ser mantenidas para la Supracomunidad.

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

Esta zona comprende la parcela CATORCE, verde público, y QUINCE, viales públicos y accesos según la definición y identificación realizada por el Proyecto de Compensación del Plan Parcial 28 Modificado.

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

Ante el hecho diferencial que supone la coexistencia de una **Supracomunidad** como la aquí regulada sometida a un regimen juridico civil y una **Entidad Urbanística de Conservación** de creación obligatoria para el mantenimiento de las zonas demaniales con un regimen juridico administrativo, a pesar de estar las dos compuestas por los mismos miembros (propietarios de las parcelas del CIM Lleida) es 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 la Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 5.- Plazo

La Supracomunidad CIM LLEIDA 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 caso de 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 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 deberá 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 siguiente forma:

- 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 e instalaciones de la Central, ateniéndose 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 en la Central.
- 6) Obligación de cumplir y hacer cumplir aquello que disponen 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 e instalaciones de la Central.
- 7) Obligación de contribuir en los gastos y cargos de toda clase que les corresponda como propietarios de la Supracomunidad y el Elemento Procomunal y/o derivados de la existencia y utilización de la *Central Integrada de Mercaderies de Lleida*.
- 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

Inicialmente, las cuotas de participación de las parcelas que integren la Supracomunitat son las siguientes:

- Parcela UNO..... 14,8290635%
- Parcela DOS..... 8,7603826%
- Parcela TRES..... 4,61506179%
- Parcela CUATRO..... 6,75539067%
- Parcela CINCO..... 3,46863604%
- Parcela SEIS..... 5,31501879%
- Parcela SIETE..... 10,018157%
- Parcela OCHO..... 10,8992794%
- Parcela NUEVE..... 5,90684944%
- Parcela DIEZ..... 8,01996773%
- Parcela ONCE 5,60999233%
- Parcela TRECE..... 15,8022007%

Tal 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 LLEIDA

Artículo 9.- Regulación y uso del Elemento Procomunal Privado

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

Los copropietarios y usuarios no podrán bajo ningún pretexto, almacenar ni situar material o elementos de ningún tipo 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 se cuidará especialmente del control de accesos, de la vigilancia y 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.

Artículo 10.- 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 e instalaciones de la Zona de Equipamientos Privados de la Central.

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

Los propietarios y explotadores de los servicios e instalaciones de la Zona de Equipamientos Privados 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 Equipamientos Privados permanecerán siempre abiertos a la libre circulación de los propietarios y usuarios de la Zona Industrial.

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

b) Uso de la Zona de Equipamientos Públicos

El uso de la Zona de Equipamientos Públicos se regulará por el Ayuntamiento de Lleida.

Artículo 11.- 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 por las zonas comunes, en concreto la zona de aparcamientos, que lo son en lo referente a lo 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 contempladas en el Artículo 18 del Plan Parcial 28 Modificado CIM Lleida.

Se admite, igualmente, 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.

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

El propietario y el usuario del local deberá evitar que se generen situaciones de peligro o riesgo para la salud y la seguridad públicas, o 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 maniobra 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.

Ir  a cuenta y cargo de los propietarios la obtenci3n de las autorizaciones administrativas necesarias para el ejercicio de sus actividades, así como la contrataci3n de los seguros precisos.

La zona común se dedicar  principalmente 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 circulaci3n 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 ubicaci3n de elementos de las redes de servicios tales como estaciones transformadoras, casetas de contadores, PLC's de los sistemas de vigilancia y control, etc.

Los copropietarios y usuarios no podrán bajo ningún pretexto almacenar ni situar material o elementos de ningún tipo en las zonas comunes ni tampoco desarrollar en las mismas zonas actividades comerciales, de promoci3n o publicidad. La Administraci3n de la Central podrá hacer retirar, con cargo al copropietario o usuario, los materiales, elementos o instalaciones que contravengan las prohibiciones anteriores.

Artículo 12. Cerramientos

S3lo se podrá instalar cercados, vallas y/o cualquier otro elemento fijo o m3vil que cree o pueda crear una separaci3n física de cualquiera de las parcelas de la Zona Industrial o las Zonas de Equipamientos Públicos y Privados, si la parcela es utilizada por una sola empresa o grupo vinculado de empresas. La existencia de grupo vinculado de empresas será determinada con carácter decisorio por el Consejo Rector de la Central. En caso de que proceda la instalaci3n de elemento separador, éste no podrá situarse a una distancia inferior a 1,60 metros del límite de la parcela.

No se permite la instalaci3n de cercados, vallas y/o cualquier otro elemento fijo o m3vil que cree o pueda crear una separaci3n física entre los patios de maniobra de los diferentes usuarios.

Estas autorizaciones y prescripciones son independientes de las que pueda requerir el Ayuntamiento de Lleida, en el momento de solicitar la correspondiente licencia de

obras, en función del cumplimiento del planeamiento y el resto de normas urbanísticas aplicables.

Artículo 13. Circulación y almacenamiento de mercancías peligrosas

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

Quedan prohibidos en la Central, el transporte y almacenamiento de cualquier tipo de mercancías tipificadas como explosivas, radioactivas o inflamables al mayor.

Queda exceptuada de esta prohibición la entrada de vehículos que tienen que suministrar carburante a las estaciones y puestos de servicio, sean públicos o privados.

Artículo 14. Actividades no admitidas

a) No se admiten en ningún caso actividades industriales definidas como “Insalubres y Peligrosas” en el Nomenclator tipificado sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas que desarrolla el Decreto 2.414/1961 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 actividades que generen residuos peligrosos y muy peligrosos.

- c) No se admiten las actividades comprendidas en 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) En el caso de manipulación de líquidos o de efectuar transvases, los usuarios deberán prever un sistema de retención de seguridad (tipo cubetas u otros con los revestimientos adecuados), que permitan contener y organizar la recogida de posibles vertidos.
- e) En ningún caso se podrá verter líquidos a la red de saneamiento sin la autorización expresa y por escrito del Consejo Rector.

Artículo 15.- Imagen y estética exterior de la Central

Dado que la Central constituye una unidad y que es necesario 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, exceptuando 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 e instalaciones que según su criterio afecten a la imagen general de la Central.

Artículo 16.- Aparcamientos

El aparcamiento de vehículos, ligeros o pesados, deberá realizarse en los lugares previstos al efecto, de acuerdo con lo 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, estará regulado por el Ayuntamiento de Lleida. Aun así, la Supracomunidad pedirá al Ayuntamiento de Lleida la aplicación de los criterios más restrictivos posibles para fomentar el estacionamiento en las zonas destinadas a tal efecto.

Artículo 17.- Basura y residuos

Los propietarios de las Zonas Industriales y de Equipamientos Privados son los responsables de los embalajes, residuos y basuras que genere la actividad que desarrollen directamente o que desarrollen los usuarios de sus instalaciones, y quedan obligados, para su recogida, tratamiento y recuperación, a utilizar los servicios de que disponga la Central y, en su defecto, a efectuar por cuenta propia su recogida, tratamiento y recuperación de acuerdo con la legislación vigente.

La Zona de Equipamientos Públicos se deberá dotar a su exclusivo cargo de un servicio propio de recogida, tratamiento y recuperación de embalajes, residuos y basuras o podrá concertar con la Supracomunidad un servicio conjunto.

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

Artículo 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.

Artículo 19.- 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 es necesario, los propietarios deberán adaptar los respectivos sistemas de prevención de incendios a aquellos 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.

Artículo 20.- Seguridad y vigilancia

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

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

Artículo 21.- Servitudes

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

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

TÍTULO IV.- ÓRGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

Artículo 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

Artículo 23.- Definición

L'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 a los presentes Estatutos, obligan a todos los miembros de la Comunidad, incluso a los ausentes y disidentes, sin perjuicio de los recursos legales que procedan. Sus acuerdos obligan también 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.

Artículo 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 cuentas del anterior, aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras con la correspondiente propuesta de gastos e ingresos y para elegir, si corresponde, a 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.

Artículo 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 decida el Consejo Rector a tal efecto, al menos quince días naturales antes de la fecha fijada para su celebración.

A efectos de la notificación de la convocatoria, se entenderá por domicilio aquel expresamente designado a tal 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 y podrá, así mismo, 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 que la primera.

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

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

Artículo 26.- 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 alcanzar 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 la aprobación de un número de propietarios que represente dos tercios de las cuotas de participación en primera convocatoria o, de no poderse alcanzar 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.
3. Para modificar los presentes Estatutos se requerirá la unanimidad, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 17.1ª de la vigente Ley de Propiedad Horizontal. Los propietarios que, debidamente citados, no asistan a la Asamblea, recibirán notificación fehaciente del acuerdo adoptado por los presentes y, si en el plazo de un mes, a contar desde dicha notificación, no manifiestan fehacientemente su discrepancia, quedarán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra el plazo mencionado, salvo que antes manifiesten su conformidad.

Artículo 27.- Prórroga de presupuesto

En caso de que, por falta de asistencias o de acuerdos, 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 Cataluña.

Artículo 28.- Representación

Todo propietario podrá ser representado 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 deberá ser convocado obligatoriamente.

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 al efecto en cada Asamblea, uno por los titulares de cuotas de participación inferior al 4 % y el otro por los titulares de cuotas iguales o superiores al 4%.

Artículo 30.- Presidente y Secretaria

En las Asambleas, actuarán como Presidente y Secretario las personas que ejerzan dichos cargos en el Consejo Rector y en su defecto, la 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 cinco (5) y un máximo de nueve (9) concejales.

La Asamblea General, en las elecciones que haga, designará simplemente las personas que integraran el Consejo Rector sin designar los cargos que el elegido deberá ocupar en el mismo. Elegida como concejal una persona jurídica, esta designará la persona física que ejercerá el cargo durante el mandato.

Los Concejales 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 después del vencimiento o hasta que haya transcurrido el periodo legal para 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 entre todos los miembros los que deban ocupar el cargo de Presidente, Tesorero y Contador. Siendo elegido para uno de los cargos antes citados una persona jurídica, esta 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 una persona jurídica, esta designará la persona física que ejerza el cargo en su representación.

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 detallando los temas a tratar. En este último caso, la convocatoria se realizará 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.

Artículo 34.- Acuerdos y actas

De las reuniones del Consejo Rector se elevarán 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.

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. Deberá dar cuenta del ejercicio de sus facultades, con 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 las del Consejo Rector.
- Librar las certificaciones que sean necesarias relativas a los acuerdos adoptados, con la aprobación del Presidente.
- Custodiar los libros y documentos de la Asamblea General y del Consejo Rector, excepto los de la 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 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. Procurar el buen funcionamiento del Centro y la buena administración de la Supracomunidad, realizando a 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 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 l'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 en la siguiente Asamblea.
5. Custodiar la documentación de la Supracomunidad y ejercitar las demás atribuciones que le confiera 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, venta, 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.
11. Inspeccionar, por medio del Administrador o de las personas en las que delegue el propio Consejo, las naves, locales, servicios e instalaciones ubicadas en la Central, a fin de comprobar el cumplimiento de estos Estatutos, los Reglamentos de Régimen Interno 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, con la remuneración que se acuerde.

Serán facultades del Administrador, 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 el buen funcionamiento de la Supracomunidad y de la Central.
3. Prestar atención de las instalaciones y servicios de la Supracomunidad.
4. Procurar 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 en caso de la existencia de actividades o comportamientos que vulneren estos Estatutos, los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector o que, en general, atenten contra el buen funcionamiento de la Central.
7. Atender las consultas y solicitudes 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.

TÍTULO V.- RÉGIMEN ECONÓMICO

Artículo 38.- Régimen Económico

1. La Comunidad se nutre, con carácter general, de las cuotas aportadas por cada propietario par 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 requerimiento previo, 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 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. Les cuotas extraordinarias y las derramas deberán ser aprobadas por la Asamblea General.

TÍTULO VI. DISOLUCIÓN DE LA SUPRACOMUNIDAD

Artículo 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 reconstrucción exceda el 50% del valor de los inmuebles e instalaciones en el momento en que se produzca el siniestro, salvo que el mencionado coste estuviese cubierto por un seguro. La determinación del coste de reconstrucción será realizada por un técnico titulado designado por el Consejo Rector.

TÍTULO VII. CONFLICTOS

Artículo 40.- Arbitraje

Para la solución de cualquier conflicto o cuestión litigiosa consecuencia 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 quedan sometidos al arbitraje institucional del Tribunal Arbitral de Barcelona, de la Asociación Catalana para el Arbitraje, al cual se le encomienda la designación del árbitro y árbitros y la administración del arbitraje.

TÍTULO VIII. ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

Artículo 41.- Carácter jurídico administrativo

El Plan Parcial 28 Modificado CIM Lleida, prevé en el artículo 32 de sus normas urbanísticas, la obligatoriedad de creación de una Entidad Urbanística de Conservación para el mantenimiento de las zonas demaniales, obras y servicios públicos (obras de urbanización, vialidad y zonas comunes; art. 32 de las normas del Plan Parcial).

Esta Entidad deberá estar formada por todos los propietarios actuales o futuros de las parcelas que constituyen la CIM Lleida, tendrá carácter jurídico administrativo y se constituirá con duración indefinida.

Artículo 42- Objeto

La Entidad deberá inscribirse en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras, tendrá por objeto la conservación de las parcelas CATORCE, verde público y QUINCE, viales públicos, según descripción establecida en el Proyecto de Compensación del Plan Parcial 28 Modificado, así como el mantenimiento de las dotaciones y instalaciones de los servicios públicos vinculados a la CIM Lleida.

Artículo 43.- Tutela administrativa

La Entidad actuará bajo la tutela del Ilustrísimo Ayuntamiento de Lleida, quien tutelaré su gestión.

**Disposición Adicional.- Adaptación de las cuotas de participación futura
Modificación Plan Parcial.**

Actualmente esta prevista la inminente presentación de la Modificación del Plan Parcial CIM Lleida, en el sentido de modificar la zona correspondiente a las parcelas 6 y 7 y el vial que las separa, además alguno ajustes de usos y aclaraciones en el redactado de la normativa. Esta modificación, **si se aprueba**, impondrá la reordenación de las cuotas de participación que se determinan en el artículo 8 de los presentes estatutos.

Esta modificación en ningún caso supondrá la alteración física de las parcelas privadas existentes, a excepción de la 6 i 7 ya comentada, sino únicamente una adaptación jurídica de las cuotas participativas actuales, en función de las nuevas superficies definidas.

En el caso que sea aprobada la Modificación del Plan Parcial CIM Lleida según las actuales previsiones, la futuras cuotas de participación de las parcelas, de manera aproximada y sin carácter vinculante, quedarían distribuidas de la siguiente forma:

- Parcela UNO.....	14,595064%
- Parcela DOS.....	8,622146%
- Parcela TRES.....	4,542237%
- Parcela CUATRO.....	6,648792%
- Parcela CINCO.....	3,413902%
- Parcela SEIS.....	4,102109%
- Parcela SIETE.....	12,567091%
- Parcela OCHO.....	10,727291%
- Parcela NUEVE.....	5,813641%
- Parcela DIEZ.....	7,893414%
- Parcela ONCE	5,521468%
- Parcela TRECE.....	15,552845%

Con la finalidad de facilitar la posterior adaptación de los Estatutos de la Supracomunidad a la futura modificación del Plan Parcial, los propietarios presentes y futuros de las parcelas incluidas en el ámbito del CIM Lleida, aceptan los términos expuestos en la presente Disposición par ala adaptación de las cuotas de participación

según el cuadro precedente con una variación máxima del 10 % respecto de los porcentajes arriba referenciados.

Esta Disposición será vinculante para los futuros propietarios y deberá ser incluida en todos los títulos de transmisión de las parcelas incluidas en el ámbito del CIM Lleida hasta que se hayan modificado las cuotas participativas según las directrices expresada en la presente Disposición.