



5Y9487208

0/2004



42'2470%
57'7530%

100%.

III de esta escritura tiene un coeficiente repartido entre las distintas unidades que lo componen, respecto del conjunto, de 42,2470% Por su parte, el Edificio B - 2ª Fase de la obra nueva tiene un coeficiente, respecto del conjunto, repartido entre las distintas unidades que lo componen de 57,7530%-----

070

b) A cada unidad integrante de cada una de las fases en que está dividida la obra nueva le corresponde un coeficiente de participación en beneficios y gastos comunes referido a la fase en la que están integrados y otro referido al conjunto de la obra nueva. Dichos coeficientes quedan especificados en la descripción de cada uno de las unidades que integran el conjunto.-----

c) El edificio cuenta con los servicios e instalaciones de agua, gas, electricidad, alcantarillado, antena colectiva de TV, portero automático, ascensor y calefacción y agua caliente individuales. -----

d) La Comunidad de Propietarios del conjunto de edificaciones que se hagan en las distintas fases, se regirá por la Ley 8/1999 de 6 de Abril de Reforma de la Ley 49/1960 de 21 de Julio, sobre propiedad horizontal, con las siguientes particularidades:-----

1.- Son elementos comunes generales los que sean de utilidad común de todos los propietarios de fincas que integran el edificio, y

entre otros, el solar en la parte no ocupada por las edificaciones, las conducciones generales de agua, alcantarillado, electricidad y gas hasta llegar a los núcleos de escalera.-----

2.- Son elementos comunes privativos de cada una de las fases que componen el conjunto inmobiliario, y pertenecen en proindivisión a sus propietarios, en proporción a su cuota, todos aquellos elementos que, en cada una de las fases sirvan exclusivamente para utilidad común de las viviendas que lo compongan.-----

3.- Son elementos comunes privativos de cada portal, y pertenecen en proindivisión a los propietarios de cada portal, en proporción a su cuota, todos aquellos elementos que, en cada uno de los portales sirvan exclusivamente para utilidad común de las viviendas que lo compongan.-----

4.- Son elementos comunes privativos de las plazas de garaje, situadas en planta de sótano de cada fase y pertenecen en proindivisión a los propietarios de dichas plazas de garaje, en proporción a su cuota, todos aquellos elementos que sirvan exclusivamente para utilidad común de las plazas de garaje-aparcamiento ubicadas en la citada planta de sótano.-----

5.- El propietario o propietarios, actual o futuros, de las distintas fincas de que consta el edificio, quedan autorizados, a perpetuidad para formalizar segregaciones, divisiones y agrupaciones, de unas fincas a otras, sin el previo consentimiento de la Junta de Condueños, que tampoco necesitarán para cambiar el destino de dichas fincas, ni



5Y9487209

L07:004



para realizar obras de primera instalación, reforma, división o anexión, siempre que tales obras no afecten a la estructura o seguridad del edificio, lo que, en caso de duda, acreditarán mediante certificado del Arquitecto o Aparejador. Por otra parte, al hacerse uso de la autorización de segregar, dividir o agrupar, deberán distribuirse o acumular, según proceda, los coeficientes de condominio asignados a las fincas afectadas, sin alterar el correspondiente al resto de los predios. -----

6.- Todos los propietarios de viviendas, locales comerciales, plazas de garaje-aparcamiento y cuartos trasteros, podrán usar las cosas o elementos comunes generales conforme a su destino.-----

7.- Para regular la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, la Junta de Copropietarios podrá redactar un Reglamento de Régimen Interior. Tanto su aprobación, como la modificación posterior, se hará en la forma prevista en la Ley de Propiedad Horizontal para tomar acuerdos sobre administración. -----

8.- La cuota fijada a cada vivienda, local comercial, plaza de garaje o cuarto trastero se entiende que es en relación al valor total del inmueble y al valor total de cada una de las correspondientes fases, según se especifica en la descripción de cada finca. Cuando se trate de distribuir beneficios o cargas en proporción a la cuota y estas cargas y

beneficios no sean generales de todo el conjunto inmobiliario o de cada una de las fases que lo componen, se hará esa distribución proporcionalmente a las cuotas de las fincas afectadas, aunque éstas, como es natural, no sumen cien en este supuesto. -----

9.- Son gastos generales del conjunto inmobiliario los no susceptibles de individualización para imputarlos a una o varias viviendas, locales comerciales, plazas de garaje o cuartos trasteros, a un portal, fase o a las plazas de garaje en planta de sótano.-----

Especialmente se consideran generales los gastos necesarios para el adecuado sostenimiento de las cosas o elementos comunes generales, los tributos mientras no se individualicen y las responsabilidades dimanantes de esas cosas o elementos comunes generales.-----

Al pago de los gastos generales contribuirán todos los propietarios en proporción a sus cuotas.-----

10.- Son gastos privativos de cada fase los gastos para el adecuado sostenimiento de las cosas o elementos comunes privativos de esa fase, y las responsabilidades dimanantes de esas cosas o elementos comunes privativos.-----

Al pago de estos gastos contribuirán solo los propietarios de la fase respectiva, en proporción a su cuota. -----

11.- Son gastos privativos de cada portal los gastos para el adecuado sostenimiento de las cosas o elementos comunes privativos de ese portal, y las responsabilidades dimanantes de esas cosas o elementos comunes privativos. -----

10/2004



Al pago de estos gastos contribuirán solo los propietarios del portal respectivo, en proporción a su cuota. -----

12.- Son gastos privativos de las plazas de garaje-aparcamiento en planta de sótano, los gastos necesarios para el adecuado sostenimiento de las cosas o elementos comunes privativos de dichas entidades, y las responsabilidades dimanantes de esas cosas o elementos comunes privativos. Al pago de estos gastos, contribuirán solo los propietarios de plazas de garaje ubicadas en dicha planta de sótano, en proporción a su cuota. -----

13.- Se establece expresamente, que las fincas que no hayan sido transmitidas por la promotora, y dado que las mismas estarán desocupadas y no utilizarán los servicios comunes de la Comunidad, contribuirán a los gastos comunes en un 20 % de lo que resultaría de la aplicación a dichos gastos de las cuotas que les corresponden con relación a la totalidad del inmueble, según la presente escritura, excepto de los gastos correspondientes al seguro de la finca y conservación y mantenimiento de los ascensores, a los que contribuirán con arreglo a dicha cuota, quedando, además, dispensadas de contribuir con cantidad alguna a los gastos de vigilancia, conserjería, portería y piscina. Este régimen de contribución cesará en el momento en que la Promotora

lleve a cabo la primera transmisión de las fincas, o en el momento que éstas sean utilizadas y ocupadas por aquélla, hechos que se comunicarán formalmente a la Comunidad de Propietarios, para que proceda a incluir la finca o fincas transmitidas y/o ocupadas, en el reparto global de los gastos comunes en los que participe y satisfagan la cuota que les corresponda. -----

14.- Los propietarios, actuales o futuros, de los locales comerciales sitios en planta baja del Edificio B -2ª Fase, quedan autorizados, a perpetuidad, para destinarlos a cualquier uso lícito, sin necesidad de autorización de la Junta de dueños. -----

15.- Los propietarios, actuales o futuros, de los locales comerciales sitios en planta baja del Edificio B -2ª Fase, quedan autorizados, a perpetuidad, para instalar por la fachada, incluso la de las zonas interiores, zonas comunes y en la cubierta del edificio, elementos, conducciones o maquinarias que la legalidad vigente, en cada momento, pudiera exigir, o el propietario o usuario de los mismos estime conveniente, para la actividad a desarrollar en el local, como puede ser maquinaria de renovación de aire, refrigeración, tuberías, conductos, instalaciones complementarias, etc. En este caso, el propietario del local comercial que haga uso de esta facultad queda obligado a conservar las zonas que, para la instalación de elementos, a que se refiere este punto y el anterior, utilicen, siendo además de su cargo los costos de instalación y reparación. Dichos elementos de renovación de aire y climatización, etc., anteriormente citados, no obstaculizarán la visión,

0/2004



en línea recta, desde zonas de tránsito de público, de los anuncios, incluso luminosos que se instalen en la planta cubierta del edificio.----

16.- Los propietarios, actuales o futuros, de los locales comerciales sitos en planta baja del Edificio B -2ª Fase, quedan autorizados a perpetuidad, previa licencia municipal, a modificar y decorar las fachadas del mismo e instalar sobre esas fachadas rótulos, emblemas o cualquier otra clase de reclamos comerciales, incluso luminosos, todo con arreglo al uso del lugar y con el visto bueno de los otorgantes de la escritura de obra nueva y propiedad horizontal, en tanto dichos otorgantes no hayan vendido el último piso o local del edificio a que se refiere esta escritura. -----

BIC 16.- Igualmente dichos propietarios de locales comerciales quedan autorizados, a perpetuidad, para realizar cuantas tomas o enganches consideren oportunos de las redes generales de agua, luz, gas, fuerza, telefonía, antena de televisión, saneamiento y de todos los servicios generales de edificio, tanto para el local primitivo recogido en la Obra Nueva y División Horizontal, como para los que pudieran crearse con motivo de segregaciones y agrupaciones posteriores, controlándose o midiéndose el consumo de agua, luz, gas y fuerza por medio de contadores individuales. -----

Especialmente se señala que para dotar a los locales de dichos servicios en todo momento, sus propietarios quedan autorizados, a perpetuidad, para realizar cuantas obras crean necesarias, aunque afecten a elementos comunes del edificio, incluso a los patios comunes de luces y a la planta de sótano destinada a garaje-aparcamiento y a cuartos trasteros, y particularmente al techo de las mismas, con la condición de que repongan y reparen las partes afectadas, dejándolas en perfecto estado, y no origine gasto alguno al resto de los copropietarios.-----

17.- Los propietarios, actuales o futuros, de los locales comerciales sitos en planta baja del Edificio B -2ª Fase, quedan dispensados de contribuir a todo gasto relacionado con el mantenimiento y la renovación de la piscina, los ascensores, la portería y/o conserjería del inmueble, tales como, sueldos y salarios del portero y/o conserje, gastos por seguridad social, vestuario, mantenimiento, conservación y reparación del cuarto de conserjería y/o portería etc. Asimismo quedan dispensados de contribuir a todo gasto relacionado con el servicio de vigilancia por el conserje y/o portero, o por otras personas o empresas de seguridad. No obstante dicha dispensa de contribuir al sostenimiento de los gastos comunes indicados cesará desde el momento en que el local pudiera tener acceso desde el interior del portal, excepto en lo referente a la contribución de los gastos de mantenimiento conservación y reparación de ascensores, de la que quedan excluidos en todo caso.-----



5Y9487212

10/2004



-----NORMAS TRANSITORIAS-----

18.- Teniendo en cuenta que la construcción del conjunto inmobiliario se va a realizar en dos fases diferenciadas, así como la naturaleza de los elementos estructurales que lo integran, la promotora y actual propietario del conjunto, "**GRUPO INMOBILIARIO DELTA, S.A.**", se reserva las siguientes **facultades especiales** para el caso de transmitirse cualesquiera elementos independientes antes de finalizar las obras del conjunto: -----

18.1) **Conclusión de obras.-** Realizar, por sí directamente o mediante tercero, cuantos actos, gestiones, construcciones, obras y actuaciones en general sean necesarias o convenientes para la construcción y conclusión definitiva de la edificación del conjunto conforme a su Proyecto de Ejecución. Entre dichas facultades a favor de la promotora, a título meramente enunciativo, se incluyen las siguientes: -----

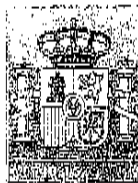
- Ocupar temporalmente y, en la medida en que lo exija la normal realización de las obras, los elementos comunes del complejo incluso, si ello fuere imprescindible para la buena marcha de la construcción, paralizando temporalmente el uso de determinados elementos comunes y/o servicios para los distintos propietarios, sin que por ello tengan derecho a indemnización alguna. -----

- Contratar, en el momento que entienda conveniente y con los proveedores que se estime oportuno, cuantas obras y servicios se precisen para ejecutar en su totalidad las distintas fases que integran el conjunto inmobiliario descrito en la obra nueva declarada en esta escritura; así como, solicitar el certificado final de obra y cuantas licencias y demás documentación fuera necesaria para el buen funcionamiento y habitabilidad de las fincas. -----

18.2) Publicidad.- Anunciar en la forma que tenga por conveniente la existencia de pisos, locales, trasteros y/o aparcamientos pendientes de venderse en el conjunto inmobiliario, colocando al efecto los carteles o rótulos que considere de interés e incluso manteniendo en el conjunto, como "piso piloto", cualquiera de los pendientes de venta.-----

18.3) Enajenación de fincas.- Proceder a la venta, donación o enajenación en cualquier forma de todas las fincas integrantes de cada una de las fases de la edificación, teniendo plena libertad para extender, a quien la promotora estime oportuno, cuantos documentos sean precisos para formalizar las transmisiones. -----

19.- Las fincas que integran el Edificio A - 1ª Fase de la obra nueva declarada mediante esta escritura no contribuirán en modo alguno a sufragar los gastos y costes que conlleve la ejecución de las obras de construcción del Edificio B - 2ª Fase, que serán por cuenta de la promotora en su totalidad, hasta su completa terminación, dado que las fincas resultantes de dicha ejecución serán propiedad de la promo-



5Y9487213

10/2004



tora. -----

Las fincas que integran el Edificio B - 2ª Fase, de la obra nueva declarada en esta escritura no participara en el sostenimiento de los gastos ni en el reparto de los beneficios que generen los elementos comunes del conjunto inmobiliario hasta que no haya concluido su construcción, mediante la obtención de la correspondiente licencia de primera ocupación, cédula de habitabilidad o cualquiera otra autorización o licencia administrativa que legalmente sea necesaria para la ocupación y uso de dichas unidades y éstas hayan sido entregadas por la promotora a sus adquirentes. A estos efectos, la promotora comunicará a los órganos de la Comunidad de Propietarios, dentro de los veinte días siguientes a la obtención de la cédula de habitabilidad, licencia de primera ocupación o autorización administrativa equivalente, relativa al Edificio B - 2ª Fase, al Edificio A - 1ª Fase, los propietarios de las fincas integrantes de cada una de ellos a los efectos de comenzar a participar, según sus respectivas cuotas, en los gastos y beneficios que generen los elementos comunes del conjunto inmobiliario. -----

e) La descripción de las distintas fincas, que como independientes, se solicitan del Señor Registrador de la Propiedad, es la siguiente,