

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
MADRID	FUENLABRADA N°2	FUENLABRADA	719	1862

NOTAS MARGINALES

N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES

FINCA N.º 39386

180

ESTATUTOS



Pagos por autoliquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados 32.522,18 euros, queda afecto el derecho transmitido, durante CINCO años, al pago de las liquidaciones complementarias que se vayan generando por el acto o contrato a que se refiere el presente documento. Fuenlabrada, veintiocho de abril del año 2014.

13ª
CONJUNTO
RESIDEN-
CIAL

Urbana: Parcela de terreno descrita en la anterior inscripción 1ª, actualmente calle Nogal número cuatro de Fuenlabrada. Referencia Catastral: 0210303VK3601S0001GD. CARGAS: Gravada con la hipoteca que consta en la inscripción 2ª, modificada por las inscripciones 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª y 11ª y cancelada parcialmente por la 12ª y afecta al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación que consta en la anterior inscripción 1ª. La entidad Movimiento Cooperativo Fuenlabrada 2014, Sociedad Cooperativa Madrileña, domiciliada en Leganes, calle Jeromín, número 26, Local, titular de la finca de este número por título de compra según consta en la inscripción 10ª, representada por DOI



La reserva de derecho de voto y subdiferenciación inscrita en la inscripción conjunta se ha consumado por la declaración de obra nueva en construcción del edificio NUMERO DOS, inscrita en la inscripción 4 de la finca 44080, al folio 37 del tomo 1872, y como consecuencia de dicha consumación la finca de este número queda sujeta a la facultad de constituir por el número que consta en el contenido del contenido derecho. Fuenlabrada, dos de febrero de dos mil diecinueve.

201

José Ignacio Hidalgo López y Doña Marta Zarza Rodríguez, mayores de edad, vecinos de Leganés, con N.I.F. 02216096r y 50024338M respectivamente, facultados en virtud del poderamiento conferido en la escritura de constitución de la Sociedad, en función de su cargo como Presidente y Secretario del Consejo rector, para los que fueron nombrados, y María Dolores Peña Peña número 2.975 de protocolo, subscrita en el Registro de fecha 2.015 ante la misma Notaría, número 11 de protocolo, inscrita en el Registro de Cooperativas, con facultades suficientes a juicio del Notario autorizante, declara que sobre la finca de este número está promoviendo en DOS FASES la construcción de un conjunto residencial o complejo inmobiliario integrado por dos edificios UNO y DOS, cada uno de las cuales están integrada por dieciocho viviendas que tendrán como anejos dieciocho trasteros y veintiseis plazas de garaje. En consecuencia, además de por las zonas comunes, el Complejo o Conjunto Residencial se compone de dos ELEMENTOS INDEPENDIENTES: NUMERO UNO.- URBANA.- Parte del solar 10.3, en término de FUENLABRADA-Madrid, Sectores PP-II y APR-12, de forma trapezoidal, actualmente calle Nogal número cuatro, en la que se va a ejecutar la PRIMERA FASE. La edificabilidad a consumir es 1.830,07 metros cuadrados, siendo la superficie ocupada rasante y dos decímetros cuadrados y de novecientos treinta y nueve veintim metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados bajo rasante. Sobre esta parte de solar, en metros y sesenta y siete decímetros cuadrados bajo rasante. Sobre esta parte de solar, en metros y sesenta y siete decímetros cuadrados bajo rasante, se está construyendo el primero de los edificios denominado UNO formado por planta sótano y cinco plantas, incluido el ático sobre rasante, cuya obra nueva en construcción se declara. Linda: por todos sus lados con elementos comunes del Conjunto Residencial, si bien el uso exclusivo de algunos de ellos va a atribuirse a determinadas viviendas integrantes del edificio UNO. A este elemento le corresponde una cuota de participación del cincuenta por ciento -50%- en el total del Conjunto Residencial o Complejo Inmobiliario. NUMERO DOS.- URBANA.- Parte del solar 10.3, en término de FUENLABRADA-Madrid, Sectores PP-II y APR-12, de forma trapezoidal, actualmente calle Nogal número cuatro, en la que se va a ejecutar la SEGUNDA FASE. La edificabilidad a consumir es de 1.849,93 metros cuadrados, siendo la superficie a ocupar según proyecto sobre rasante por la edificación a construir de cuatrocientos veintim metros y cincuenta y dos decímetros cuadrados y de novecientos treinta y nueve metros y sesenta y siete decímetros cuadrados bajo rasante. Sobre esta parte de solar, en una SEGUNDA FASE meramente proyectada, se prevé construir el segundo de los edificios denominado DOS formado por planta sótano y cinco plantas más ático sobre rasante. Linda: por todos sus lados con elementos comunes del Conjunto Residencial, si bien está prevista la asignación del uso exclusivo de algunos de ellos a determinadas viviendas que integran en su momento el edificio DOS. A este elemento le corresponde una cuota de participación del cincuenta por ciento -50%- en el total del Conjunto Residencial o Complejo Inmobiliario. En cuanto a los elementos comunes del Conjunto Residencial, esto es, vitales de acceso, piscina y zonas de recreo y esparcimiento, los mismos se irán ejecutando a medida que lo requiera la ejecución de las dos fases, estando inicialmente prevista que tanto la piscina como las zonas de esparcimiento se ejecuten al final. Seguidamente describe el CONJUNTO RESIDENCIAL "VITURRA", formado por dos edificios denominados UNO y DOS, sito en la calle Nogal número 4 y construido sobre la parcela 10.3 del Plan Parcial II-2 "El Vivero" de Fuenlabrada-Madrid.- Cada uno de los edificios tiene planta sótano y cinco plantas sobre rasante, una de las cuales es la planta ático, y está integrado por dieciocho viviendas, dieciocho cuartos trasteros y veintiseis plazas de garaje. Tanto los cuartos trasteros como las plazas de garaje se destinan a piscina, zonas de recreo y de esparcimiento. La superficie total construida de los dos edificios es de mil ochocientos setenta y nueve metros y treinta y cuatro decímetros cuadrados -1879,34 m²- dieciséis metros cuadrados sobre rasante y cuatro mil sesenta y seis metros y ocho decímetros cuadrados bajo rasante. La superficie total construida computable a efectos de edificabilidad es de tres mil seiscientos sesenta metros y catorce decímetros cuadrados. La superficie ocupada sobre y bajo rasante de ambas edificaciones en el Conjunto Residencial es de ochocientos cuarenta y tres metros y cuatro decímetros cuadrados y mil ochocientos setenta y nueve metros con treinta y cuatro decímetros cuadrados de superficie ocupada bajo



PROVINCIA	REGISTRO	AVUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
MADRID	FUENLABRADA Nº2	FUENLABRADA	728	1872

Viene del Tomo: 1862, Libro: 719, Folio: 180 FINCA N.º 39386

205

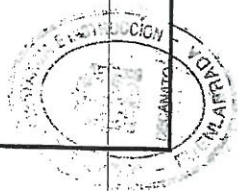
NOTAS MARGINALES

Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES

13



rasante. El Conjunto Residencial linda por todos sus lados con la parcela donde se emplaza por estar enclavado dentro de su superficie. RESERVA DE DERECHO DE VUELO Y SUBEDIFICACIÓN Como consecuencia de la construcción por fases del Conjunto Residencial que "MOVIMIENTO COOPERATIVO FUENLABRADA 2014, S. COOP. MAD." prevé construir, la Cooperativa se reserva el derecho a construir sobre el elemento independiente definido como número DOS, finca registral 44.080, en una segunda fase, el edificio DOS, tanto en su subsuelo como sobre rasante, en un plazo máximo de treinta años y hasta agotar, en su caso, la edificabilidad máxima del solar. Esta reserva de derecho de vuelo y subedificación incluye también el derecho de atribuir a alguno o algunos de los componentes, el uso exclusivo de porciones de zonas comunes, tales como patios o terrazas, así como la facultad de constituir servidumbres en favor de cualquier compañía eléctrica, de agua o suministros, que existan o se creen en adelante, sobre cualquier parte de los elementos comunes con la finalidad de poder realizar suministros eléctrico, de agua, telefonía, correos, telecomunicaciones, etc. En consecuencia, no será necesario el consentimiento de ninguno de los propietarios de las viviendas integrantes del edificio UNO cuya obra nueva en construcción se ha declarado anteriormente ni para la ejecución de dicho edificio DOS, ni para la declaración de obra nueva en construcción o declaración de fin del obra del mismo, ni para dividirlo horizontalmente. Para el cumplimiento de estos fines la Cooperativa podrá otorgar los correspondientes documentos públicos o privados, si bien a la hora de fijar las cuotas que correspondan a las viviendas integrantes del edificio DOS en los elementos y gastos comunes del Edificio DOS y consiguientemente en el Conjunto Residencial, dicha fijación será proporcional al resultado de sumar la superficie construida sin incluir la participación en las zonas comunes, el cincuenta por ciento de la superficie de las zonas comunes cuyo uso se atribuya con carácter privativo, en su caso, y la superficie construida de los anejos sin incluir tampoco la parte proporcional en las zonas comunes de cada elemento privativo. Como consecuencia de la reserva de derechos contemplada anteriormente, la Cooperativa "MOVIMIENTO COOPERATIVO FUENLABRADA 2014, S. COOP. MAD.", al ejecutar ambas fases de construcción, podrá realizar las obras precisas y utilizar los viales para el acceso de los vehículos que precise la construcción y para la carga y descarga y acopio de materiales, sin necesidad para ello de contar con el consentimiento de ninguno de los copropietarios. Tanto el edificio número UNO y sus distintos elementos, como el elemento independiente definido como DOS y los suyos, en su caso, el edificio número DOS que se levante sobre éste último en ejercicio del derecho de vuelo y subedificación anteriormente descrito, quedarán sujetos a las normas de La Ley de Propiedad Horizontal y a las de los Estatutos del Conjunto Residencial. NORMAS DE COMUNIDAD DEL CONJUNTO RESIDENCIAL I. FUNCIONAMIENTO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL.- A todos los efectos se hace constar que, independientemente de que el Conjunto Residencial se construya en dos fases, la totalidad del Conjunto Residencial va a funcionar de modo unitario, es decir, como una sola Comunidad de Propietarios, sin que existan dos subcomunidades por razón de estar integrado por dos edificios. Y ello aunque durante la construcción por fases, por razones de carácter instrumental, se hayan configurado las partes del solar ocupadas por cada una de las edificaciones como elementos privativos del Conjunto, cada uno de ellos con una cuota del cincuenta por ciento en el total del Conjunto. Es por ello que los elementos en que se divide el edificio UNO y en su momento, de declararse la obra nueva en construcción del edificio DOS, los integrantes de éste, tendrán asignada una cuota sobre el edificio del que forman parte con eficacia provisional, hasta tanto no se haya concluido la construcción, declaración de obra nueva y división horizontal de la segunda fase y, por tanto, de la totalidad del Conjunto Residencial. En consecuencia, terminadas las dos fases del Conjunto Residencial, las cuotas de participación en los gastos y elementos comunes de los elementos integrantes de ambos edificios a tener en cuenta serán las fijadas en relación con el total del Conjunto Residencial. Por el contrario, hasta que se produzca la finalización de ambas fases, la cuota asignada a cada uno de los elementos integrantes del edificio UNO en relación con el Conjunto Residencial en su totalidad no implica o supone titularidad alguna en cuanto a la parte del solar configurada como elemento independiente DOS en el expositivo II-e-en su caso, del edificio que se construya sobre el mismo, sino que solo producirá sus efectos en el momento en que se concluya la construcción del Conjunto Residencial.- 2. ELEMENTOS COMUNES. Son elementos comunes del Conjunto Residencial "FUTURA", no solo los que se configuran como tales en la descripción del mismo.





N.º ORDEN DE INSCRIPCIÓN

131

sino, además, todos los que ostentan tal naturaleza en cada una de las fases o bloques, tales como los elementos de paso, uso, manobra, acometidas y desagües generales, etc.; y especialmente se resalta la piscina, el solar, los viales interiores y zonas comunes recreativas y de tránsito, construidas o por ejecutar. 3. NORMAS DE ORGANIZACIÓN. La comunidad se regirá y administrará por las normas imperativas contenidas en la vigente legislación; y en cuanto las mismas lo permitan, especialmente, por las siguientes normas: A- La comunidad que por el presente instrumento se constituye, es la denominada Conjunto Residencial "FUTURA", sobre la base física de la parcela descrita en el expositivo I de la presente escritura, y que comprende no solamente la obra nueva declarada sobre el elemento UNO sino que, además, se incrementará con el edificio que se contempla en la reserva número DOS a medida que se vaya construyendo en los términos que se contemplan en la reserva de derecho de vuelo y edificación que resulta del expositivo VI. B- Se regulará por las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, como una sola comunidad de propietarios y se organizará en una sola administración para todo el Conjunto Residencial, según lo anteriormente expuesto. Por lo tanto, las decisiones se adoptarán por los propietarios en función de las cuotas asignadas, o de las que, en cada momento, se pudieran fijar con arreglo a este instrumento. C- Los gastos ordinarios y extraordinarios de limpieza, conservación, mantenimiento y reposición del conjunto residencial, zonas de titularidad y uso común, ajardinadas, piscina y elementos recreativos o de paso, uso y acceso general, serán, de cuenta de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial que los imputará, en función de sus cuotas, a cada uno de los propietarios de los departamentos, si bien en tanto no se termine la segunda fase, los gastos derivados, en su caso del mantenimiento, limpieza y uso de la piscina, zonas de recreo y esparcimiento serán sufragados exclusivamente por los integrantes de las viviendas del edificio UNO en proporción a su cuota en el mismo. D- Los gastos de conservación, mantenimiento y limpieza, ordinarios y extraordinarios, originados por los patios, zonas ajardinadas o terrazas cuyo uso se asigne exclusivamente a uno o varios propietarios, serán sufragados y pagados directamente por estos; salvo que el elemento a que afecte pueda ser considerado estructural o afecte a la seguridad o estangüedad del bloque en que radique, en cuyo caso, -y siempre que no hubiese mediado negligencia del propietario- los gastos extraordinarios serán satisfechos por el conjunto de los propietarios del Conjunto Residencial. E- Las fachadas, cubiertas y configuración exterior no podrán ser alterados en modo alguno por sus dueños, en aras a preservar la unidad estética y ornamental. Y no podrán, en consecuencia, colocarse toldos, acristalamientos, vallados o construcciones, en su caso diferentes de los existentes, si no es mediante expresa autorización de la Comunidad de Propietarios. F- Las viviendas habrán de destinarse exclusivamente a uso residencial. Queda prohibido desarrollar en ellas cualquier actividad industrial o mercantil, sin autorización de la comunidad de propietarios. Se exceptúa la facultad de la promotora de mantener abierta en cualquiera de las viviendas, una oficina de atención al cliente, o uno o varios pisos piloto, mientras no concluya la promoción. G- Los propietarios de las viviendas deberán permitir el acceso y realización de trabajos en sus propiedades, cuando fuere necesario para el mantenimiento y reparación de los servicios e instalaciones, tales como conducciones de agua, electricidad, gas, antenas, y conducción de alcantarillado. Si se produjera algún daño como consecuencia de ello, serán de cargo de la Comunidad de Propietarios o de cualquier derecho sobre el mismo implicará, necesaria e irrevocablemente, la aceptación de estas normas. Y su obligación de comunicarla e imponerla a tercero como condición de su adquisición, entendiéndose que, en lo pertinente, consistentes preventivamente en los actos que la promotora pueda realizar, en ejercicio de las facultades reservadas. I- La organización, funcionamiento y régimen de la Junta de la Comunidad de Propietarios se regulará por lo establecido en las normas imperativas, con las siguientes especialidades: 1.- Se designará un Presidente para todo el Conjunto Residencial, que deberá ser uno de los conductores, así como un Vicepresidente que le sustituya, y un Secretario. El Secretario podrá ser o no copropietario, así como asumiir, o no, las funciones de Administrador. 11.- En tanto no se haya constituido la primera Junta de la Comunidad de Propietarios, se defiere a la Cooperativa promotora la facultad de designar un Presidente y un Secretario-Administrador que podrán certificar sobre el pago de las cuotas de comunidad, a efectos de las

1872

PROVINCIA	REGISTRO	AVUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
MADRID	FUENLABRADA Nº2	FUENLABRADA	728	1872

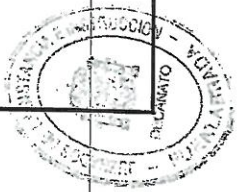
FINCA N.º **39386** 206

NOTAS MARGINALES

transmisiones de departamentos. Durante ese mismo periodo, para la instalación de toldos, rejas, balastradas, enlosado de jardines o cualquier tipo de elementos que pueda afectar al aspecto exterior de las viviendas, será precisa la autorización expresa, y por escrito, de la Cooperativa promotora. Una vez constituida la Comunidad de Propietarios, se precisará su autorización para dichas instalaciones. Se acompaña como documento unido a la escritura que motiva este asiento informe, con firma legitimada, emitido por Don Emilio Nuevo Vega, Arquitecto Colegiado número 6.701, el 5 de marzo de 2.015 del que resultan los datos urbanísticos de la parcela sobre la que se va a construir el Complejo o Conjunto Residencial en las dos fases, así como la descripción de cada una de ellas. En su virtud inscribo a favor de MOVIMIENTO COOPERATIVO FUENLABRADA 2014 SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA la expresada constitución de pre-horizontabilidad con Estatutos de Comunidad y la Reserva de Derecho de Vuelo y Subedificación mencionada. Así resulta de la escritura autorizada por la Notario de Fuenlabrada Doña Cristina Marqués Mosquera, el diecisiete de marzo del año dos mil quince, protocolo 219, que ha sido presentada a las 16:42 horas del día diecisiete de marzo del año dos mil quince, según el asiento 699 del diario 108. Exento el impuesto por autoliquidación, copia se archiva. Fuenlabrada a veintiocho de abril del año dos mil quince.



28 FEB. 2019





NOTAS MARGINALES	Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º