

**ESTATUTOS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO SITO EN LA  
ACTUACIÓN DE DOTACIÓN-08 "SIMANCAS-CASTILLEJOS (BARRANCO DE LA  
BALLENA)"**

**ARTÍCULO 1º.- OBJETO.-** Es objeto de estos Estatutos la regulación de las relaciones jurídicas derivadas de la coexistencia entre un suelo o vuelo de naturaleza pública, una vez se efectúe la cesión obligatoria del mismo al Ayuntamiento de las Palmas de Gran Canaria, con un subsuelo de titularidad privada y, por tanto, de los servicios generales que los vincula, viabilizándose tal regulación bajo la forma de **COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO**, que viene a denominarse: "**AD-08 SIMANCAS-CASTILLEJOS (BARRANCO DE LA BALLENA)**" -en adelante: "**El Complejo**" - integrado por las siguientes **dos unidades**:

**1).- UNO.-** Se corresponde con la **finca de resultado B** del Proyecto reparcelatorio, adjudicada al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con uso de espacio libre (en superficie a nivel de calle) y una superficie de 782,20 m<sup>2</sup>.

**2).- DOS.-** Se corresponde con la totalidad del suelo de la **parcela de resultado C** y el **subsuelo de las parcelas C y parcela B**. Cuenta con una superficie total de dos mil trescientos treinta y tres metros cuadrados (2.333 m<sup>2</sup>); de los cuales 1.551 m<sup>2</sup> están destinados a albergar edificación con uso residencial y terciario (sobre rasante) y 2.333 m<sup>2</sup> están destinados a aparcamiento/subterráneo (bajo rasante).

La **parcela de resultado C** cuenta con una edificabilidad construida bajo rasante de 7.041 m<sup>2</sup> y una edificabilidad construida sobre rasante de 13.085,48m<sup>2</sup>. De la edificabilidad construida sobre rasante hay una parte destinada a balcones que no computa edificabilidad y que se concreta en 303,82 m<sup>2</sup>. Por lo tanto, resulta un total de edificabilidad computable sobre rasante de 12.781,66 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 2º.- NATURALEZA.-** Las fincas descritas en el **Artículo 1º** y que forman parte del Complejo Inmobiliario Urbanístico que regula el presente Marco Estatutario, por razón de su procedencia (Proyecto de Reparcelación-Actuación de Dotación **AD-8**) y por razón de su

<b>Código Seguro De Verificación</b>	coVpqBR+9ItG0a0WGBBDmg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/12/2023 09:26:33
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	515/587
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



distinta naturaleza (bien demanial, bien de dominio privado), vienen a incardinarse y coordinarse, como así posibilitó la Resolución, de 5 de abril de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1987 y de 23 de diciembre de 1991, en la especial forma de Comunidad que entraña la institución del Complejo Inmobiliario, en su modalidad de Urbanístico, con sujeción a lo previsto en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal y artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y demás normas de aplicación.


**ARTÍCULO 3º.- CONCRECIÓN DE SERVICIOS GENERALES COMUNES QUE VINCULAN A LAS DOS FINCAS INTEGRANTES DEL COMPLEJO.-** Los servicios generales comunes del Complejo, que anudan a las expresadas fincas números UNO y DOS y para cuyo sostenimiento, mantenimiento e integridad se establecen las Cuotas de Participación que a continuación se detallarán bajo el artículo 4º de los presentes Estatutos, es el que, exhaustivamente concretado, obedece al siguiente detalle: **forjado entre el suelo público y el techo del sótano uno.**

**ARTÍCULO 4º.- CUOTAS.-** Las cuotas de participación que corresponden unitaria e individualmente a cada una de las dos citadas fincas integrantes del Complejo para el adecuado sostenimiento, mantenimiento e integridad de los servicios generales que las interrelacionan, detallados bajo el precedente artículo 3º de estos Estatutos, son las siguientes:

**-A la finca número UNO del Complejo: 5%.**

**-A la finca número DOS del Complejo: 95%,** cuyo coeficiente podrá ser, a su vez, desglosado y distribuido libremente, vía subcomunidad, entre las fincas susceptibles de aprovechamiento independiente que nazcan de la División Horizontal de dicha finca número Dos del Complejo.

Ningún propietario, sin el consentimiento del otro, podrá realizar obras, alteraciones o modificaciones que afecten a los servicios generales comunes contenidos en el artículo 3º.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	coVpqBR+9ItG0a0WGBBDmg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/12/2023 09:26:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	516/587	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

**ARTÍCULO 5º.- POTESTADES ESPECÍFICAS.-** Por las específicas características de la finca número **DOS** del **COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO**, objeto de promoción inmobiliaria y que, por tanto, nace con vocación que sus unidades sean objeto de comercialización y transmisión a terceros adquirentes, el o los propietarios de tal finca número **DOS** queda/n absoluta e irrevocablemente facultados para instaurar en dicho Edificio el Régimen de Propiedad Horizontal, incluso subdividiéndolo bajo tal específico Régimen, estableciendo, al efecto, libremente los Estatutos, Normas y Reglamentos que sean oportunos para regular tanto las relaciones jurídicas que se susciten, tanto en el ámbito interno entre sus copropietarios, como con terceros, incluso la constitución de subcomunidades, ora de viviendas, ora de cuartos de almacenamiento, ora de garajes, ora entre unas y otras de ellas, para cuyos menesteres no será necesario el consentimiento del titular de la unidad número **UNO** del **COMPLEJO INMOBILIARIO URBANÍSTICO**, cuya unidad se registrará por la legislación de Derecho Público, una vez se efectúe la cesión obligatoria y gratuita de la misma al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Item más, el o los propietarios del citado Edificio número **DOS** del Complejo, una vez obtenidas las habilitaciones administrativas que sean preceptivas, podrán, por sí, realizar en él y sus instalaciones, las obras, alteraciones y modificaciones que se estimen convenientes, siempre que no menoscaben o alteren la seguridad y sistema estructural general del Complejo y su configuración exterior, hecho que se entenderá que no acaece una vez sea obtenida la debida habilitación administrativa por la que se facilite la obra, alteración o modificación edificatoria que, acaso, se acometa.

Asimismo se establece que la cubierta o azotea que remate la proyección vertical, destinada a locales y viviendas, de la finca número **DOS** del Complejo corresponderá, pertenezca a sus distintos copropietarios en Régimen de Propiedad Horizontal, como elemento comunitario y en función de la cuota o subcuota de Comunidad bajo Régimen de Propiedad Horizontal que, al efecto se determine bien por su actual propietario único, bien por sus derivados propietarios, todo ello sin perjuicio de los derechos de uso e, incluso, derechos de vuelo o sobre-elevación edificatoria que, acaso, puedan, sin consentimiento del titular de la finca número **UNO** del Complejo, establecerse libremente.

Por otro lado, se advierte que no existe elemento común que mantener dentro del Complejo por lo que no existe cuota alguna que se deba abonar por parte del Ayuntamiento.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	coVpqBR+9ItG0a0WGBBDmg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/12/2023 09:26:33
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	517/587
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



**ARTÍCULO 6º.- GASTOS Y TRIBUTOS.-** Se consideran gastos y tributos comunes sólo y exclusivamente el concerniente al servicio general predeterminado bajo el **artículo 3º** de los presentes Estatutos, especialmente, los derivados de su conservación, reparación, sustitución, ornato, pintura, mantenimiento y limpieza. Por el envés, tendrán la consideración de gastos particulares los demás gastos y tributos de las fincas números **UNO y DOS** del Complejo, que correrán de exclusiva cuenta y cargo de quienes sean sus propietarios, sin posibilidad de podrá ser derivados. En definitiva y en buena lógica:

-Los copropietarios del Edificio número **DOS** del Complejo serán los únicos obligados a satisfacer cuantos gastos, honorarios, impensas y tributos conciernan a la misma originados bien por los elementos susceptible de aprovechamiento independiente que lo integren, bien por los elementos comunes a su servicio (exclusivos de éstos, obviamente, el referido al servicio general del artículo 3º de estos Estatutos que tienen su régimen específico).

-Y, el propietario de la finca número **UNO** del Complejo, de naturaleza demanial y uso público, será el único obligado al pago de los gastos, honorarios, impensas y tributos (si bien teniendo en consideración la exención subjetiva de la que goza) vinculado a tal finca, con exclusión, también, del referido al servicio general del artículo 3º de estos Estatutos, que tiene su régimen específico.

Pacto especial.- Por acuerdo expreso entre la propiedad de ambas fincas, las número **UNO y DOS**, el o los titulares de la finca número **DOS**, con entera indemnidad para el titular de la finca número **UNO**, asumirá/n la conservación, sustitución, ornato, pintura, mantenimiento y limpieza del servicio general predeterminado bajo el **artículo 3º** de los presentes Estatutos, en la parte que corresponde al techo del sótano 1, siendo del titular de la finca número **UNO** la conservación, sustitución, ornato, pintura, mantenimiento y limpieza, en su parte superior, correspondiente a la superficie demanial de uso dotacional espacio libre. Asimismo, el o los titulares de la finca número **DOS**, con entera indemnidad para el titular de la finca número **UNO**, será/n el/los único/s obligado/s a la reparación, a su costa, de todos los daños estructurales y no estructurales del servicio general predeterminado bajo el **artículo 3º** de los presentes Estatutos, salvo aquellos daños que se produzcan en ese servicio general, que vengán provocados por actuaciones que directamente o indirectamente ejecuten la administración


<b>Código Seguro De Verificación</b>	coVpqBR+9ItG0a0WGBBDmg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/12/2023 09:26:33
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	518/587
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>		
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



pública, y se hayan sustanciado mediante sentencia judicial o laudo arbitral.

**ARTÍCULO 7º.- ÓRGANO RECTOR.-** A los efectos de coordinar las medidas que afecten, sólo y exclusivamente, a los servicios generales glosados en el artículo 3º de los presentes Estatutos, existirá una Junta Rectora que estará integrada por **dos Presidentes** (uno de ellos será, necesariamente, quien en cada momento ostente el cargo de Presidente de la Comunidad del Edificio que constituye la finca número DOS del Complejo), un Secretario ..., debiéndose reunir, ordinariamente, la Junta Rectora dentro de los seis primeros meses de cada año a fin de la aprobar las cuentas, presupuestos y renovación o modificación de cargos directivos en su seno, sin perjuicio de hacerlo, extraordinariamente, a requerimiento, solo, de uno de sus integrantes.

**Los presentes Estatutos del expresado Complejo Inmobiliario Urbanístico, extendidos en tres folios de papel común, son fiel reflejo de la voluntad constituyente de sus integrantes, quienes firman, a través de sus legítimos y respectivos representantes, en prueba de acatamiento y conformidad.**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	coVpqBR+9ItG0a0WGBBDmg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Maria Luisa Dunjo Fernandez - Jefe de Sección-MDF	Firmado	04/12/2023 09:26:33	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	519/587	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion">https://www.laspalmasgc.es/es/online/sede-electronica/codigo-seguro-de-verificacion</a>			
<b>Normativa</b>	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			