



COPIA SIMPLE



ARTURO OTERO LOPEZ-CUBERO.
NOTARIO
C/ OTUMBA, 1
41.001 - SEVILLA
☎: (954) 217600 ☎: (954) 293088
✉: aotero@arturo-otero.com

ESCRITURA DE PROTOCOLIZACIÓN DE
ESTATUTOS Y NORMAS DE COMUNIDAD

NÚMERO DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UNO. —

En SEVILLA, mi residencia a veintisiete de marzo de dos mil
seis. —

Ante mí, **ARTURO OTERO LÓPEZ-CUBERO**, Notario del
Ilustre Colegio de SEVILLA. —

COMPARECE

DON JAVIER VILAPLANA CARRASCO, mayor de edad,
casado, vecino de Sevilla, con domicilio en Avenida San Francisco
Javier, número 9, Edificio Sevilla-2, planta 2, módulo 9. —

Exhibe D.N.I. número 52.268.234-K. —

En nombre y representación, en calidad de **CONSEJERO**
DELEGADO SOLIDARIO de la entidad mercantil denominada
"VILAMAR GESTIÓN, S.L.", de nacionalidad española y
duración indefinida, domiciliada en Sevilla, Avenida de San
Francisco Javier, número 9, Edificio Sevilla-2, planta 2, módulo
9, y C.I.F. número B-41/968.264. —

Constituida mediante escritura otorgada en Sevilla, el día 17 de
Febrero de 1.999, ante Don Luis Marín Sicilia, número 483 de su

protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al Folio 31 del Tomo 2.831, Hoja número SE-35.844, Inscripción 1ª. _____

Ha sido nombrado: _____

1.- **Consejero por plazo de veinte años** por acuerdo de la Junta General y Universal de la entidad en su reunión celebrada el día 11 de Junio del 2.003 elevado a público en virtud de escritura otorgada ante mí, en el mismo día, con el número 4.917 de mi protocolo, cuya primera copia se inscribió en el Registro Mercantil al tomo 2.831, folio 35, sección 8ª, hoja SE-35.844, inscripción 3ª, según así resulta de copia autorizada que me exhibe y yo, el Notario, juzgo suficiente para este otorgamiento.

2.- Y **Consejero-Delegado con carácter SOLIDARIO**, en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en su reunión de fecha 31 de Julio de 2.003, objeto de protocolización mediante escritura otorgada, ante mí, el día 18 de Septiembre de 2.003, bajo el número 6869 de su protocolo, cuya primera copia se inscribió en el Registro Mercantil de Sevilla, al Tomo 2831, Folio 33, Hoja número SE-35.844, inscripción 3ª, habiéndose modificado las facultades conferidas, delegándosele todas las facultades del Consejo a excepción de las indelegables, en su reunión de fecha 11 de Febrero de 2.005 objeto de protocolización mediante escritura otorgada, ante mí, el día 16 de Febrero de 2.005, bajo el número 928 de su protocolo, cuya primera copia se inscribió en el Registro Mercantil de Sevilla, al



Tomo 2831, Folio 36 vto, Hoja número SE-35.844, Inscripción 6ª, según así resulta de copias autorizadas e Inscritas que me exhiben y yo, el Notario, juzgo suficiente para este otorgamiento._____

Con arreglo a expresado cargo de Consejero-Delegado, le corresponde el ejercicio de todas las facultades que le han sido delegadas de las que la Ley y los Estatutos preservan al Consejo de Administración; y entre ellas, las precisas para este acto. _____

Asevera la íntegra vigencia de su cargo y facultades y la subsistencia de la entidad representada. _____

Identifico al señor compareciente por su documento personal antes reseñada. _____

Tiene a mi juicio, en el concepto en que interviene, la capacidad legal necesaria para otorgar la presente, y al efecto: _____

EXPONE

I.- Que mediante escritura otorgada ante mí, el día 6 de Abril de 2.004, bajo el número 1.858 de mi protocolo, la entidad "**VILAMAR GESTION, S.L.**", declaró la obra del conjunto denominado "**TORNEO PARQUE EMPRESARIAL**" en la parcela de terreno, en las inmediaciones de la Barriada del San Jerónimo, al sitio del

Cuartón del Chirrino o Higuern, denominada como **Manzana 5**, ordenada por el Plan Especial de Reforma Interior "PERI-PM-201 <<Cros San Jerónimo>>" del término municipal de Sevilla, procedente del ámbito territorial resultante de la redelimitación de la Unidad de Ejecución número 1 del planeamiento referenciado, dividiéndose horizontalmente dicho conjunto en 3.022 fincas independientes, protocolizándose en la misma los estatutos por los que se rige la comunidad de propietarios. _____

II. La entidad "**VILAMAR GESTION, S.L.**" en calidad de única propietaria de la totalidad del conjunto reseñado, ha acordado modificar los estatutos de la comunidad y protocolizar las normas y reglamento de régimen interior por los que se regirá la Comunidad de Propietarios del conjunto mencionado. _____

III.- Y expuesto cuanto antecede, el señor compareciente, según interviene, _____

DICE Y OTORGA

ÚNICO.- Que, en la representación que ostentan de "**VILAMAR GESTION, S.L.**", **PROTOCOLIZA Y ELEVA A PÚBLICO** los nuevos Estatutos y Normas y Reglamento de régimen interior de la Comunidad, extendidos en 34 folios de papel de uso común mecanografiados, que me entrega y dejo unidos a la presente escritura, legitimando la firma que se contiene en los mismos por ser análoga a la que estampa a mi presencia en esta escritura. _____



OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

1.- Reservas y advertencias legales.

Hago al señor compareciente las reservas y advertencias legales correspondientes.

2.- Protección de datos de carácter personal.

De conformidad con lo establecido en Ley Orgánica 15/99 de 13 de Diciembre (B.O.E. 14-12-99), de Protección de Datos de Carácter Personal, el señor compareciente queda informado y acepta que los datos personales contenidos en esta escritura se incorporarán a un fichero automatizado de datos para uso interno de la Notaría, que se conservarán en la misma con carácter confidencial, sin perjuicio de las remisiones de obligado cumplimiento.

El señor compareciente tiene derecho a obtener información de dichos datos, a oponerse a su tratamiento por causas fundadas y legítimas, así como a solicitar rectificación o cancelación si fueren inexactos o incompletos, en los términos previstos en la citada Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal.

3.- Lectura. Permito al señor compareciente la lectura de esta escritura, porque así lo solicita después de advertirlo de la opción del

Artículo 193 del Reglamento Notarial.-----

4.- Consentimiento. Enterado, según dice, por la lectura que ha practicado y por mis explicaciones verbales, el señor compareciente hace constar su consentimiento al contenido de esta escritura.-----

5.- Firma. Y la aprueba, ratifica y firma.-----

6.- Autorización. De todo ello, de identificar al señor compareciente por su documento personal reseñado, de juzgarle, según interviene, con la capacidad legal necesaria para este otorgamiento, y de cuanto se contiene en esta escritura, extendida sobre el presente folio de papel de uso exclusivamente notarial, y sus dos siguientes en orden correlativo, de la misma serie, yo, el Notario, DOY FE.=Está la firma del señor compareciente.
Signado: A. Otero. Rubricado, sellado y firmado. Hay un sello en tinta en el que se lee: 'BASE SIN CUANTIA. N° ARANCEL: 1,4,7,8ª. HONORARIOS: DISPENSADO'.-----

SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS



**NORMAS Y REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LAS 5 TORRES
DE TORNEO PARQUE EMPRESARIAL
DE SEVILLA**

Avda. de la Astronomía s/n

Sevilla

Artículo 1.- Los propietarios, arrendatarios y personal de servicio están obligados a respetar y cumplir estas Normas y Reglamento de Régimen Interior, donde se contienen los preceptos para regular la convivencia, buenas relaciones de vecindad y el adecuado uso, cuidado y utilización de las instalaciones, servicios y elementos comunes de las 5 Torres del conjunto Torneo Parque Empresarial, en adelante T.P.E.

Artículo 2.- Para todo lo no previsto en este Reglamento de Régimen Interior se atenderá a los Estatutos de la Comunidad, a la Ley de Propiedad Horizontal, Ordenanzas Municipales y demás leyes y disposiciones que le sean de aplicación.

Artículo 3.- Para conservar y mantener en las debidas condiciones los elementos comunes, se realizarán periódicamente las revisiones, reparaciones y limpiezas necesarios, debiendo cumplimentarse, además, las normas de policía sanitaria sobre los servicios e instalaciones de uso común.

Artículo 4.- En cuanto a las personas que convivan en las 5 Torres de T.P.E., la Junta Rectora, designada al efecto, queda facultada expresamente para hacer las indicaciones pertinentes y adoptar cuantas resoluciones y medidas cautelares procedan en orden a mantener en todo momento el rango comercial y empresarial y el concepto de complejo inmobiliario privado del conjunto urbanístico.

DE LAS ZONAS COMUNES

Artículo 5.- Tendrán acceso y uso de las zonas comunes, los propietarios o arrendatarios de las oficinas y/o locales, los empleados que trabajen en las diferentes fincas, además de los clientes, proveedores y personas que visiten el complejo urbanístico.

Artículo 6.- Igualmente tendrán acceso a las zonas comunes de garajes y trasteros los propietarios o arrendatarios de los mismos, incluyendo las personas empleadas en las 5 Torres de T.P.E. Así como, en el sótano 1, los usuarios de las plazas de aparcamiento destinadas a uso público en dicho sótano.

Artículo 7.- Todos los propietarios, inquilinos y cuantas personas trabajen o visiten la Comunidad de Propietarios de las 5 Torres de T.P.E., vendrán obligados a respetar los horarios de cierre que se establezcan por la Junta Rectora, respecto de las puertas del cerramiento perimetral, de las oficinas, garajes y demás zonas comunes, respondiendo quien no cumpliera esta norma de las consecuencias y daños que se pudieran derivar.

1/34

Artículo 8.- No se podrán realizar obras en las fachadas exteriores de los edificios o en las cubiertas de los locales, variar la pintura o decoración común, ni instalar herrajes, carteles, luminosos, banderolas, aparatos de aire acondicionado u otros elementos no contemplados en el presente Reglamento que modifiquen su estado, unidad estética y configuración arquitectónica primitiva.

En particular, se prevé la posibilidad de cubrir las pérgolas que existen en el proyecto definitivo, con el material y color que se designe por la Junta Rectora de la Comunidad de Propietarios de 5 Torres de Torneo Parque Empresarial, según lo establecido en el Anexo número 1 y siempre respetando la estética y tonos del conjunto urbanístico. Las pérgolas que se podrán cubrir son las que se sitúan en el acceso principal junto a la garita y alrededor de la plaza (zona A), las que están situadas delante de los locales exentos 1 a 7 y 107 a 114, en su fachada a la Avda. de la Astronomía (zona B), las que están delante de los locales 27 a 30 (Zona C), 48 a 53 (Zona D), 74 a 83 (zona E) y 98 a 101 (zona F) y las que se ubican entre los locales 20 y 21 (zona G), 39 y 40 (zona H), 64 y 65 (zona I) y 89 y 90 (zona J).

La decisión de cubrir las pérgolas del acceso principal y la plaza (zona A) y los gastos que se puedan generar, corresponde a la Comunidad de Propietarios. Para las restantes pérgolas (ubicadas en las zonas B a J), la decisión se tomará por mayoría doble de propietarios y coeficientes de cada subgrupo de los locales que se vean beneficiados por las mismas, siendo obligatorio para los restantes propietarios del subconjunto de locales acatar el acuerdo que se adopte y contribuir a los gastos en proporción a sus coeficientes.

Cuando fuera necesario o conveniente realizar alguna reparación o nueva instalación por parte de los propietarios de los locales comerciales, lo habrá de solicitar por escrito y tendrá que aprobarse por la Junta Rectora que representa a la Comunidad de Propietarios, la cual podrá autorizar su ejecución siempre que las fachadas exteriores de los edificios conserven la uniformidad debida.

Igualmente, se prevé la colocación de antenas repetidoras de telefonía en las cubiertas de las Torres. Corresponde a la Subcomunidad de la/s Torre/s en cuya cubierta se ubiquen, adoptar el acuerdo pertinente, tanto para el montaje, como su desmontaje. Asimismo, los posibles gastos e ingresos que se pudieran generar por dichas instalaciones, se repercutirán a los propietarios de la Subcomunidad donde se encuentre colocada. La instalación de las mismas estará supeditada a la presentación por parte de la empresa instaladora, de un proyecto o croquis que detalle la exacta ubicación de la antena, así como de los demás elementos accesorios a la misma, que deberá supervisar un técnico por cuenta de la Subcomunidad respectiva.

Artículo 9.- Para la colocación de vallas en zonas en el recinto interior, pistas deportivas, etc., deberá solicitarse autorización por escrito a la Junta Rectora, acompañando proyecto del mismo, la cual deberá autorizarlo, si reúne las condiciones adecuadas de uniformidad, en plazo no superior a 30 días. Si no recibiese respuesta en dicho período de tiempo, se entenderá denegada dicha petición.

Se prohíbe expresamente la colocación de rejas en los locales de planta baja de la Comunidad. Los locales situados bajo la vertical de las torres, deberán mantener en su



fachada la estética del resto de los edificios, optando por la colocación de vidrios de seguridad que sean idénticos a los existentes en cada torre.

Artículo 10.- En las calles interiores del Parque quedan expresamente prohibidos los aparcamientos de cualquier tipo de vehículos, almacenamiento de materiales de cualquier naturaleza, los juegos de pelota u otros que puedan originar desperfectos y molestias.

Artículo 11.- No se permite la circulación de vehículos a motor, bicicletas, monopatinés, etc. por las calles interiores del Parque, ni su estacionamiento, en éstas, salvo en las zonas destinadas a aparcamiento, junto a las entradas, no pudiéndose circular con vehículos por el interior, sino que éstos deberán entrar y salir por la puerta más próxima al estacionamiento utilizado.

La Comunidad se reserva el derecho de colocar las instalaciones precisas para impedir el acceso de motos, bicicletas y/o cualquier otro vehículo más allá de las zonas delimitadas para sus aparcamientos. Asimismo, la Junta Rectora de la Comunidad podrá autorizar la utilización de una motocicleta eléctrica o vehículo similar en el interior del recinto, exclusivamente a las personas o empresas responsables del control y vigilancia.

Artículo 12.- Igualmente no se permitirá que los usuarios de las 5 Torres de T.P.E. utilicen los portales, escaleras, rellanos, pasillos o garajes, para colocar objetos particulares, cajas de embalajes, depositar detritus, basuras u objetos de cualquier clase, siquiera sea temporalmente, siendo responsables los titulares de las fincas a las que estén afectos los causantes. Asimismo serán responsables y deberán responder de los desperfectos que puedan causarse en las instalaciones o servicios y de los peligros a que puedan exponerse o producir a terceros.

DE LA CONVIVENCIA CIVICA

Artículo 13.- La colocación de mesas, veladores, sillas, sombrillas, etc. en las zonas comunes del interior del recinto en los lugares próximos a una actividad destinada a bar, restaurante, etc. deberá atenderse en todo momento a los siguientes requisitos:

- Petición por escrito por parte del titular del establecimiento con expresión del número de veladores que desea instalar, mesas, sillas, taburetes o cualquier otro elemento.
- Delimitación clara del solicitante de la zona a ocupar, mediante un croquis o plano de la zona.
- Horario de ocupación de la zona común.
- Compromiso de no apilar barriles, cajas, o cualquier otro objeto en todas las zonas comunes de la Comunidad, ni siquiera dentro del espacio y horario establecidos para la colocación de las mesas y sillas.
- En ningún caso se concederá autorización para colocar equipos de sonido que pudieran ocasionar molestias a la actividad empresarial de los locales contiguos y oficinas.
- La Junta Rectora estudiará las peticiones formuladas, y podrá otorgar permisos temporales de instalación modificando aquellos puntos solicitados por el peticionario, cuando así lo estime pertinente.

2/34

- La renovación de estas autorizaciones deberá en todo caso solicitarse por escrito a la Comunidad a través de su Presidente o Administrador con carácter anual.
- La Junta Rectora podrá revocar en cualquier momento y de forma automática las autorizaciones concedidas, en caso de incumplimiento de los requisitos exigidos al propietario/usuario.

Una vez retirados los veladores, mesas, sillas, sombrillas y los restantes objetos que se coloquen en zonas comunes, el lugar ocupado para ello deberá ser limpiado y baldeado por el personal del establecimiento.

Artículo 14.- Se prohíbe a los usuarios de la 5 TORRES de T.P.E. dejar animales en los lugares de uso común. Si algún visitante va acompañado de un perro, tendrán que llevarlo con bozal, correa y conducido en todo momento por persona adulta a la que obedezca el animal.

Artículo 15.- Queda prohibido instalar motores, herramientas o máquinas no usuales y corrientes para los servicios de las oficinas, locales, trasteros ó aparcamientos que puedan alterar el buen orden que debe guardarse en todo el recinto.

Cualquier aparato, tales como receptores de radio, televisión, máquinas de limpieza, etc. se regulará de forma que el sonido o vibraciones generados durante su funcionamiento o utilización no trascienda ni moleste a las otras oficinas o locales.

Artículo 16.- A). En cualquier caso, los trabajos que hayan de realizarse con máquinas o herramientas que emitan ruido o vibraciones, así como las mudanzas en las torres de oficinas y locales comerciales deberán respetar el horario comercial habitual desde las 9 h. de la mañana hasta las 14 h. y por las tardes de 17 a 20 h. debiendo efectuarse fuera de dicho horario.

B). Los horarios de la actividad comercial de los locales deberán contar con una regulación expresa, además de las establecidas por las Ordenanzas Municipales, al objeto de dar cumplimiento al cierre del recinto desde la 1:00 hasta las 7:00 horas. Todas las puertas del recinto exterior se cerrarán a partir de las 22:30, excepto la puerta principal del control de entrada que permanecerá abierta hasta la 1:00 horas y las puertas 7 y 8 que permanecerán siempre cerradas, salvo mejor criterio de la Junta Rectora de la Comunidad. Este horario se aplicará de lunes a sábados no festivos.

Los domingos y festivos el recinto permanecerá cerrado, salvo acuerdo de la Junta Rectora de la Comunidad, que podrá modificar el horario de apertura del conjunto urbanístico, de la forma más conveniente según las necesidades y propuestas de los propietarios y usuarios del mismo.

En el supuesto de petición expresa por escrito por algún propietario, la Junta Rectora podrá estudiar y aprobar en su caso, una modificación del horario establecido, siempre que el propietario aporte la licencia administrativa pertinente. La autorización se reflejará en un documento que deberá estar firmado por la Comunidad y el peticionario.

Si se autoriza la ampliación del horario, se exigirá a los propietarios de estos locales el establecimiento de las medidas temporales de seguridad necesarias para impedir el



acceso de sus clientes al resto del recinto. La concesión de esta autorización supondrá igualmente el reparto de los costes adicionales generados, de forma exclusiva entre el local o locales que se beneficien del nuevo horario, en proporción a sus coeficientes. Estos costes deberán ser asumidos de forma expresa y por escrito, como requisito indispensable para obtener esta ampliación horaria, y se incluirán en la cuota ordinaria establecida por la Comunidad.

Queda expresamente prohibida la utilización de todo o parte del recinto del conjunto urbanístico y de las zonas ajardinadas para cualquier tipo de celebración, fiestas, bebidas, etc, salvo en las zonas delimitadas para terrazas de bares y restaurantes y los casos expresamente autorizados por la Junta Rectora.

C) Las obras de instalación, modificación o reparación que se deban efectuar en beneficio de los locales y que afecten al forjado existente entre el Sótano -1 y la planta baja, conforme a lo establecido en el artículo 14.F) de los Estatutos, deberán realizarse dentro del siguiente horario: sábados de 20:00 a 24:00 horas y domingos y festivos de 0:00 a 20:00 horas.

DE LA LIMPIEZA Y RECOGIDA DE BASURAS

Artículo 17.- La limpieza de las instalaciones comunes de la Comunidad General se realizará por la empresa o personas contratadas al efecto por la Junta Rectora y el Administrador. Asimismo, respecto de las torres de oficinas y sótanos de aparcamiento, las distintas Subcomunidades habrán acordar la contratación de estos servicios de limpieza para sus respectivas zonas comunes.

Artículo 18.- La posible limpieza y sacudida de alfombras, cortinas, y demás objetos y mobiliario de las oficinas y locales comerciales deberá realizarse de manera que no se mojen ni ensucien las fachadas, zonas destinadas a terrazas o espacios contiguos, y siempre dentro del horario señalado en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 19.- Para evitar la desorganización que llevaría consigo problemas de malos olores e insalubridad, además de falta de estética, queda establecido que el horario para depositar las basuras individuales de las torres o locales comerciales en las cubas o contenedores destinados al efecto, será entre las 15 y 16 horas y entre las 19 y 21 horas, quedando prohibido la colocación de desperdicios en horarios distintos y, por supuesto, dejar bolsas, cajas u otro tipo de recipientes fuera de los lugares destinados al efecto.

Los servicios de limpieza de la Comunidad recogerán los desperdicios en los lugares en que se depositen y los trasladarán a los contenedores del Servicio de Limpieza Municipal con la antelación suficiente para su retirada, conforme a los horarios y procedimientos que se consideren más adecuados por la Junta Rectora de la Comunidad General.

Artículo 20.- Las bolsas de basuras deberán estar en todo caso cerradas quedando prohibido utilizar otros recipientes que no reúnan las características de seguridad y cerramiento y depositándolas únicamente en los contenedores señalados o en las instalaciones de recogida neumática de basuras, si las hubiere.

3/34

Artículo 21.-Atendiendo al horario de recogida de basuras por los Servicios Municipales de Limpieza, la Junta Rectora queda facultada para cambiar los horarios establecidos, ateniéndose a aquéllas.

Artículo 22.- La basura, papeles o cualquier otro residuo generados por los usuarios de los aparcamientos y trasteros deberán ser depositados en las papeleras ubicadas en los sótanos.

DEL MANTENIMIENTO

Artículo 23.- Los colectores, tuberías de saneamiento, registros de agua y gas, tuberías de conducción de agua, arquetas, bocas de riego, antenas, conducciones eléctricas, de telefonía, contadores y accesorios de la 5 TORRES de T.P.E.; como elementos de la mayor importancia para el desarrollo de los servicios generales de la misma, serán objeto de especial cuidado y conservación.

Artículo 24.- Periódicamente se hará una revisión de estos servicios para comprobar su perfecto funcionamiento y prevenir en lo posible, averías o cualquier otra anomalía que pudiera sobrevenir.

Artículo 25.- La instalación eléctrica de la 5 TORRES de T.P.E. constituida por la red eléctrica en general, cuadros de mando, postes de sustentación de alumbrado, ascensores, apliques, lámparas, etcétera, deberán hallarse siempre en perfecto estado de conservación y funcionamiento.

Artículo 26.- Cualquier deficiencia en el alumbrado, lámparas o pantallas, deberá ser puesta en conocimiento de los Servicios de Conservación, de los miembros de la Junta Rectora o los Servicios de Administración para su inmediata subsanación.

Artículo 27.- La hora de encendido y apagado del alumbrado, así como las diferentes fases que lo integran, deberá ser fijada por la Junta Rectora, quien señalará la modificación de los horarios de verano e invierno.

Artículo 28.- Como elementos de ornato y esparcimiento de la Urbanización, las zonas verdes, zonas pavimentadas, y los recintos destinados a los aparcamientos de superficie para motos y bicicletas, serán objeto de especial conservación y cuidado.

Artículo 29.- La Junta Rectora de la Comunidad vigilará el fiel cumplimiento de ello, dando las normas relativas al riego, poda, limpieza y conservación de las mismas.

DE LA PUBLICIDAD, CORRESPONDENCIA Y DIRECTORIOS

Artículo 30.- Las instalaciones publicitarias de las actividades de los usuarios del conjunto deberá atenerse a lo establecido en los estatutos de la Comunidad General y de forma específica a los siguientes requisitos:

- Oficinas: La publicidad se incluirá de modo uniforme y exclusivo en los directorios situados en los vestíbulos de entrada de cada una de las cinco torres, identificando la denominación de la empresa en letra tipo Arial mayúscula, con



un tamaño de tres centímetros de altura, y deberá ir en color negro. El texto deberá ir alineado a la izquierda a tres centímetros desde el principio de la placa, estará centrado verticalmente y se limitará a una sola línea.

En las puertas y en los paramentos laterales de acceso de cada oficina podrán colocar una placa identificativa por módulo, con unas dimensiones máximas de 25 centímetros por 40 centímetros, ubicada a una distancia de 1,50 metros desde el suelo.

- Locales comerciales exentos: se atenderán a lo establecido en los estatutos de la Comunidad y serán responsables exclusivos de los daños que se originen en las cubiertas y fachadas de éstos.
- Locales comerciales situados bajo las oficinas: igualmente se atenderán a lo establecido en los estatutos y, de forma particular, no podrán instalar muestras publicitarias que rebasen la altura de sus forjados, al objeto de no menoscabar las vistas de las ventanas de dichas oficinas.
- Garajes y trasteros: no se permite la instalación de publicidad o anuncios a título particular, excepto acuerdo mayoritario de la Subcomunidad de cada sótano, conforme a lo establecido en el artículo 26 de los Estatutos.
- Zonas comunes de la urbanización: en ningún caso se autorizará la colocación de muestras, carteles, postes publicitarios o cualquier otra señal indicativa, distintos de los previstos en el presente Reglamento.

Artículo 31.- Las torres de oficinas habrán de contar con un directorio propio de las entidades instaladas en las mismas situado en el hall de entrada. Estos directorios mantendrán criterios de uniformidad con el directorio general y los de las restantes torres de oficinas, al objeto de ofrecer una misma imagen en todo el conjunto inmobiliario, por lo que el diseño y encargo de ejecución del mismo, así como su renovación o sustitución futura, es competencia de la Junta Rectora de la Comunidad General.

Artículo 32.- El reparto de correspondencia de las oficinas se realizará por parte de los servicios de correos o en su defecto, por conserjes-mantenedores de las torres en los buzones instalados al efecto en la entrada de cada una de éstas, o en el lugar que se establezca por la Asamblea de cada Subcomunidad.

En cuanto al reparto de correspondencia de los locales comerciales, los conserjes-mantenedores destinados a este fin depositarán los envíos de cada uno de los locales en los buzones que se instalen en las puertas de entrada o fachada de los mismos. Este reparto se realizará en un horario que no interfiera las restantes obligaciones de los conserjes para con la Comunidad General.

DE LAS INSTALACIONES

Artículo 33.- Los propietarios de las oficinas y de los locales comerciales habrán de efectuar las correspondientes instalaciones en el interior de sus locales (electricidad, telecomunicaciones, climatización, detección de incendios, agua y saneamiento), siguiendo los parámetros que se detallan en el Anexo 2 de este Reglamento, según se trate de módulos de oficinas o de locales, respectivamente.

4/34

En particular, deberán colocar sus respectivos aparatos de aire acondicionado en los lugares establecidos conforme a la preinstalación existente en el momento de la entrega de las fincas, y de acuerdo con la memoria técnica, que se adjunta como Anexo 2.

Los trabajos de instalación de aparatos en el interior de las oficinas y locales comerciales no podrán modificar la preinstalación, en tanto que se trata de un elemento común de la Comunidad de Propietarios. Los daños que se produzcan en dicha preinstalación, cuando sean imputables a una finca, se repetirán contra el o los propietarios de la misma. Asimismo, la Junta Rectora podrá facultar a la empresa encargada del mantenimiento de la instalación central de climatización a revisar las instalaciones particulares de cada módulo o local, con el fin de evitar o subsanar desperfectos en la red común, causados por una ejecución inadecuada.

DE LOS ASCENSORES

Artículo 34.- El servicio técnico de ascensores será atendido mediante contrato de mantenimiento con una empresa especializada.

Artículo 35.- 1. En los ascensores de que constan las torres de la Comunidad se dará preferencia al transporte de personas, debiendo éstas abstenerse de subir o bajar objetos que causen daños o perjudiquen su buen funcionamiento.

2. Los cuatro ascensores situados en el hall de entrada de las torres de oficinas, realizarán el recorrido completo por las 11 plantas de los edificios y hasta el sótano -2, sin parar en el sótano -1, desde las 7:00 y hasta las 22:00. A partir de esta hora y hasta las 7:00 sólo bajará uno de estos ascensores desde la planta baja hasta el sótano -2 (sin parada en sótano -1). Los tres restantes harán el recorrido desde la planta baja y hasta la planta 11. El mantenimiento y conservación de estos ascensores corresponde a cada torre.

3. Por su parte, el ascensor exterior fuera del vestíbulo efectuará únicamente dos paradas: en la planta baja y sótano -1. Con esta medida, y por motivos de seguridad, se pretende evitar el acceso directo a los módulos de oficinas desde el sótano -1 por parte de los visitantes, quienes habrán de cambiar de ascensor en el hall de entrada. El mantenimiento y conservación de estos ascensores corresponde a los propietarios del Sótano -1.

4. Si se debe realizar alguna mudanza, siempre se efectuará la misma en el ascensor habilitado de los cuatro para tales menesteres en cada torre, que deberá ser protegido en su cabina con los elementos aislantes de que dispone el Servicio de Mantenimiento y Conservación de la 5 TORRES de T.P.E., por tanto se deberá avisar, con la suficiente antelación, para que dicho personal proceda a recubrir la cabina. Como queda indicado en el art. 16, el horario de mudanzas será respetado en todo momento.

Artículo 36.- Tanto el personal afecto laboralmente a la Comunidad como los usuarios cuidarán de que todos los ascensores se encuentren en perfectas condiciones de conservación e higiene y harán el adecuado uso de ellos para evitar averías y accidentes, cuyo riesgo estará cubierto por un seguro de responsabilidad civil.



Artículo 37.- Se prohíbe que los menores de catorce años usen los ascensores, si no van acompañados de persona adulta.

DE LOS TRASTEROS

Artículo 38.- Los trasteros solamente se utilizarán como depósito de enseres o mobiliario, quedando prohibido cualquier otro uso o actividad comercial en los mismos. De acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, en los trasteros no se podrán almacenar sustancias ni materiales cuyo grado de peligrosidad respecto del fuego sea superior al que en dicha norma se define como "bajo". En el supuesto en que esta norma sea sustituida por otra, se aplicará la clasificación análoga correspondiente.

Artículo 39.- No se permitirán que sean modificadas las instalaciones de los trasteros que cuentan exclusivamente con un punto de luz, ni que se instalen máquinas, herramientas o cualquier otro elemento diferente al fin para el que han sido construidos.

De acuerdo con lo establecido en los estatutos, se prevé la posibilidad de agrupar dos o más trasteros contiguos pertenecientes a un solo propietario, cuando ello no afecte a la estructura.

Artículo 40.- Asimismo se prohíbe la modificación de la instalación eléctrica original en los trasteros, incluso la ejecución de nuevas acometidas por cuenta de los propietarios.

DE LOS GARAJES

Artículo 41.- Los propietarios o arrendatarios deberán estacionar sus vehículos exclusivamente en sus plazas de garaje correspondientes, sin sobresalir de las zonas señalizadas al efecto en el pavimento y siempre de forma que no impidan a otros usuarios maniobrar con sus vehículos.

Artículo 42.- Se prohíbe aparcar vehículos de cualquier clase en las zonas comunes o viales del garaje, así como el lavado de los mismos en dicho recinto, salvo acuerdo aprobado por la Subcomunidad de cada sótano respectivo, en los términos recogidos en el artículo 26 de los Estatutos.

Deberán utilizarse con carácter obligatorio las puertas de entrada y salida señaladas.

La circulación de los vehículos por los viales del garaje deberá efectuarse a velocidad no superior a 10 km. por hora, adoptando en todo caso las máximas precauciones sobre todo en las zonas de curvas, accesos y salidas de escaleras y rampas.

Artículo 43.- Las normas establecidas en este apartado "De los garajes", serán de aplicación igualmente a los usuarios de las plazas de aparcamiento público situados en el Sótano 1.

5/34

Los sistemas y horarios de cierre de puertas del aparcamiento situado en Sótano -1 quedarán a expensas y bajo la responsabilidad de la empresa explotadora, que deberá comunicarlos a la Junta Rectora a título informativo.

Para acceder al Sótano -2 por las escaleras será necesaria la utilización de llaves que custodiarán los responsables de mantenimiento y vigilancia según las instrucciones de la Junta Rectora. Estas puertas, por razones de seguridad, desde el interior del sótano, contarán con barra antipánico o similar que permitirán la salida desde el sótano -2 hacia el exterior.

DE LAS PISTAS DEPORTIVAS

Artículo 44.- Las zonas destinadas a pistas deportivas son elementos comunes, responsabilizándose la Comunidad de la perfecta conservación y mantenimiento de dichas instalaciones, así como de la regulación de su uso por los propietarios y usuarios de la misma.

Sin perjuicio de lo anterior, la Junta Rectora está facultada para ceder la explotación de las pistas deportivas a la persona o empresa que lo solicite, en cuyo caso la obligación de mantenimiento y conservación de las mismas corresponderá al cesionario de la explotación, siempre que se mantengan los estándares de limpieza, mantenimiento y estética que se establezcan por la Comunidad y se de cumplida información de los horarios de apertura y cierre, funcionamiento habitual e incidencias.

DE LOS PANELES Y SISTEMAS INFORMATIVOS

Artículo 45.- Las instalaciones electrónicas informativas y de publicidad, son elementos comunes susceptibles de explotación privativa, por un concesionario especializado que firmará contrato con la Comunidad, en el que se establecerán las condiciones y plazo de dicha concesión.

La Junta Rectora podrá revocar o anular, en un plazo no superior a treinta días, todos los contenidos, publicitarios o no, que estime pertinentes por considerarlos inadecuados, insultantes, ofensivos o que no respetan las normas de convivencia de la Comunidad.

El mantenimiento, sustitución, mejora y/o ampliación de las instalaciones, paneles, pantallas informativas, etc, estará a cargo del concesionario, quien contará con una póliza de seguros que cubra todas las contingencias de la instalación y funcionamiento.

DE LA GUARDERÍA

Artículo 46.- La Comunidad General, para favorecer la implantación de la actividad de guardería, por su importancia en un conjunto de esta características, cederá el uso privativo de la zona común que se delimita en el plano que se incorpora como Anexo número 3 a este Reglamento, al propietario o usuario del local número 47 (conforme a la numeración señalada en los Estatutos y en el Anexo 1) siempre que en el mismo se desarrolle la actividad de guardería.



Asimismo, los locales comerciales números 44, 45 y 46 dispondrán para uso privativo de una zona de pasillo vallado que conecte dichos locales con el patio de juegos señalado en el párrafo anterior, y siempre que en estos locales se desarrolle la actividad de guardería.

El mantenimiento y conservación de los espacios acotados para uso de la guardería estará a cargo del titular de dicha actividad.

En caso contrario, si dicha actividad dejara de realizarse por cualquier motivo, la Comunidad General recuperará el uso de las zonas comunes destinada a patio y el pasillo correspondiente, respecto de las cuales se aplicarán las restantes normas de los Estatutos y del presente Reglamento.

DE LOS CONSERJES-MANTENEDORES

Artículo 47.- Los servicios prestados a la Comunidad serán regulados por la Junta Rectora y el Administrador, de quienes dependerán directamente y recibirán las oportunas instrucciones para el mejor desempeño de su cometido.

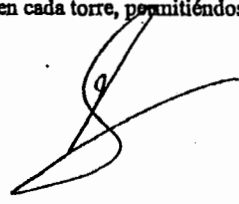
Estos servicios se contratarán por la Junta Rectora bien de forma directa con personal afecto laboralmente a la propia Comunidad, o bien mediante el acuerdo y contrato con una empresa especializada en este tipo de prestación de servicios.

Darán cuenta inmediata al Administrador de las anomalías o novedades que deba conocer e informarán asimismo al Presidente o Vocal correspondiente.

Artículo 48.- Se señalan como cometidos propios de los Conserjes-mantenedores, además de los trabajos que su reglamentación laboral impone, la vigilancia de todo el recinto, bien de forma directa o a través de los monitores de T.V., instalados en la garita central, la limpieza de las calles interiores de la Urbanización, el riego y conservación de plantas, cierre de puertas en portales, accesos a garajes y trasteros; control de cuantos trabajos se realicen por terceros en el Parque, tales como reparaciones, mantenimiento de ascensores, motores, servicios contra incendios, seguimiento de las mudanzas para advertir deterioros que puedan sufrir las zonas comunes, etc. y todas aquellas funciones que, en general, se les encomienden por la Junta Rectora o el Administrador para el mejor servicio de la Comunidad. Elaborarán partes diarios de incidencias que entregarán a los Servicios de Administración.

En colaboración con los propietarios y arrendatarios, cuidarán que todas las instalaciones y elementos comunes sean utilizados adecuadamente para los fines a los que están destinados.

Los Conserjes-mantenedores de cada Torre de oficinas supervisarán el acceso a las Torres, de 8:00 a 22:00, horario en el que las puertas permanecerán abiertas. En el horario previsto para la recogida de basuras, los conserjes se podrán ausentar para colaborar en la realización de esta tarea, y en estos intervalos el acceso a las Torres se solicitará mediante el sistema de intercomunicación situado en cada torre, permitiéndose en todo caso la salida de los edificios.

 6/34

Entre las 22:00 y las 8:00 horas, las Torres permanecerán cerradas, y se solicitará la apertura (tanto para entrar como para salir de los edificios) mediante el sistema de intercomunicación situado en cada torre, para lo cual el Vigilante de las zonas comunes de planta baja se desplazará a abrir la puerta según las necesidades.

VARIOS

Artículo 49.- Se recomienda a los propietarios o arrendatarios que se ausenten o dejen deshabitada alguna oficina o local, faciliten un teléfono de contacto al Conserje-mantenedor, Administrador o a algún miembro de la Junta Rectora, o bien entreguen una llave a persona que sea de su confianza, para que en los casos de emergencia por incendio, rotura de conducciones de agua, gas u otras averías se pueda penetrar en la finca y evitar en lo posible los daños que pudieran originarse, tanto propios como a terceros.

DEL PAGO DE CUOTAS

Artículo 50.- El pago de las cuotas a cuenta de los gastos generales de la Comunidad, se efectuará obligatoriamente mediante domiciliación bancaria y en todo caso siempre dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Artículo 51.- La devolución de un recibo por la causa que fuere llevará un cargo adicional por gastos de gestión de nuevo cobro y comisión bancaria.

Artículo 52.- La falta reiterada de pago dará acción a la Junta Rectora para reclamarlo judicialmente en la forma prevista por la Ley, siendo de cuenta del titular deudor los gastos y costas que se originen, así como el pago de los intereses legales correspondientes y los que se produzcan por la gestión de nuevo cobro y devolución bancaria.

DE LAS INFRACCIONES AL REGLAMENTO

Artículo 53.- Todos los propietarios, inquilinos y cuantas personas trabajen o visiten la Comunidad de Propietarios de las 5 Torres de T.P.E., y personas que de ellos dependan, que infrinjan este Reglamento, o las normas complementarias que para su desarrollo acuerde la Junta Rectora, serán advertidos por escrito para que respeten el ordenamiento establecido.

Por lo que respecta a la corrección de irregularidades e infracciones a este Reglamento, se aplicará el régimen disciplinario dispuesto en los Estatutos.

VIGENCIA DEL REGLAMENTO

Artículo 54.- Las presentes normas han sido aprobadas por VILAMAR GESTIÓN, S.L. en su condición de promotora del conjunto, y con la finalidad de ofrecer un cuerpo normativo coherente a los propietarios de las 5 Torres de T.P.E. Estas normas entrarán en vigor en el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad.



ANEXO 1: PÉRGOLAS

Se establece la posibilidad de que la colocación de pérgolas no sea preceptiva en todos los subconjuntos de locales de forma simultánea, sino que cada uno de ellos será autónomo para cubrir sus respectivas pérgolas o no. Una vez adoptada la decisión de cubrirlas, en todo caso deberán seguirse los criterios y materiales previstos en este Reglamento y por la Junta Rectora.

Se adjunta plano de planta baja, con la numeración de locales y cancelas, en el que se distingue la ubicación de las pérgolas y las zonas A, B, C, D, E, F, G, H, I y J.

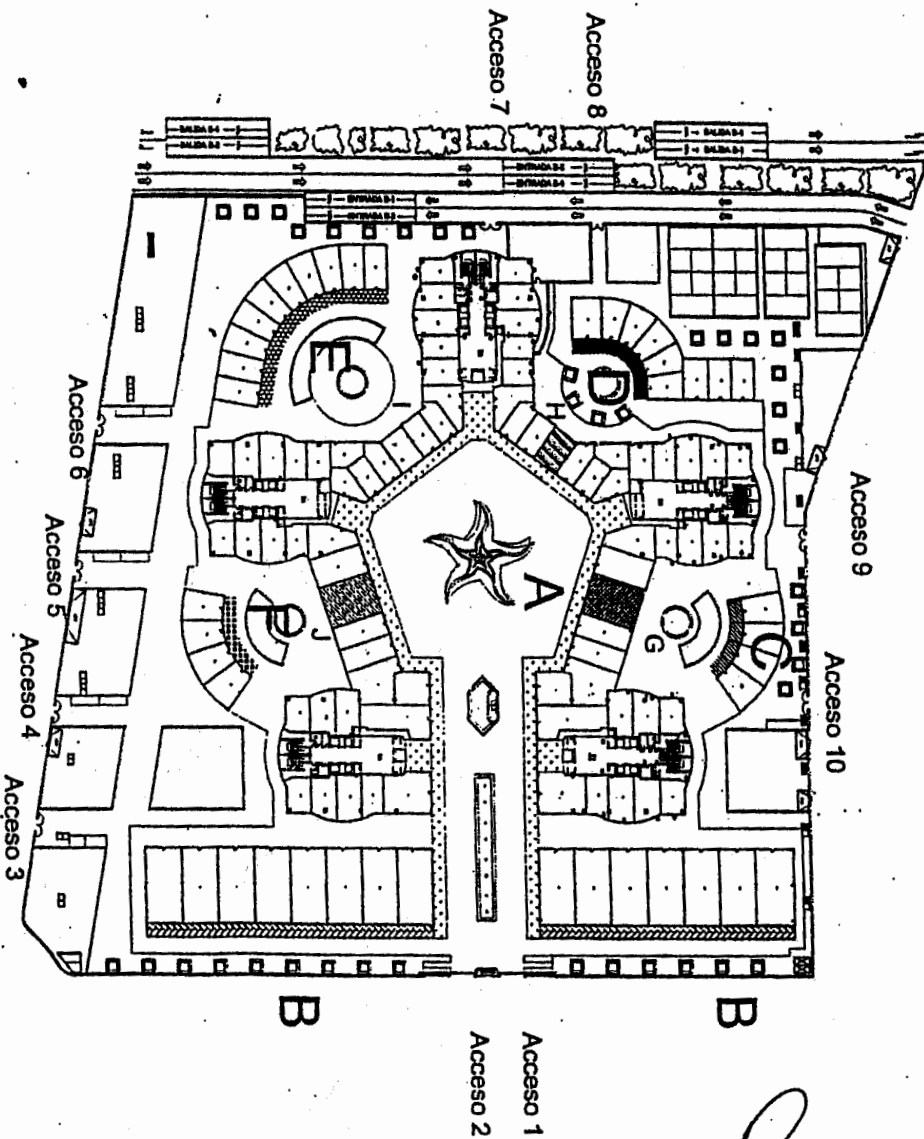
ANEXO 2: MEMORIAS DE INSTALACIONES

Se adjuntan la memoria de instalaciones en el interior de los módulos de oficinas (electricidad, telecomunicaciones, detección de incendios y climatización) y memoria de instalaciones en el interior de locales comerciales (electricidad, telecomunicaciones, climatización, agua sanitaria y saneamiento).

ANEXO 3: PATIO DE LA GUARDERÍA

Adjuntar plano de localización de la zona destinada a patio de la guardería.

7/31



[Handwritten signature]

8/34



INSTALACIONES EN INTERIOR DE MÓDULOS DE OFICINAS

CLIMATIZACIÓN:

Cada módulo dispone de dos tomas de agua de condensación (ida-retorno) para conectar dos o tres equipos compactos agua-aire (según módulo).

El agua del anillo térmico de condensación se mantendrá, dentro de un horario estipulado por la comunidad de propietarios, en un rango de temperatura de forma que cualquier equipo pueda trabajar en frío o calor.

Cualquier modificación de la ubicación de las tuberías de agua dentro de las oficinas puede afectar, además del funcionamiento del propio módulo, al resto de módulos de la torre dado que existiría un desequilibrio de presiones y temperaturas. Cualquier cambio inevitable debido a la unión de varios módulos o cambio en la distribución de la tabiquería singular, deberá estar autorizado y revisado por la empresa de mantenimiento de climatización del edificio.

Para cada futuro equipo se ha previsto una red de conductos de aire sobre falsos techos asociados a dos difusores circulares. En caso de necesitar ubicar los difusores en otra placa del módulo, por adaptación a distribuciones singulares de tabiquería, el propietario deberá modificar los conductos bajo su responsabilidad.

Las tuberías, conductos y difusores han sido calculados teniendo en cuenta la carga térmica que se debe vencer en cada caso y considerando las características de los equipos compactos marca McQuay, según se indican en la relación adjunta.

En dicha relación se indica el número de equipos necesarios en cada oficina y los modelos recomendados.

Existen otras marcas que disponen también de estos equipos compactos con bomba de calor agua-aire, tales como Carrier, Climatmaster, Clatesa, etc. En caso de elegir uno de los modelos no recomendados en esta memoria, el especialista en climatización que haga el proyecto/instalación en cada oficina, deberá estudiar cada caso haciéndose responsable del correcto funcionamiento de la misma.

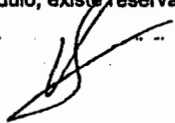
Debido a los problemas de cotas de vertido para el agua de condensados que generan los equipos, será necesario instalar una bomba de condensados acorde con la máquina que se instale. Junto a la ubicación prevista para cada máquina, se ha dejado una toma de vertido del agua de condensados. Cualquier vertido incontrolado a la red de recogida de condensados, como por ejemplo vertido a presión, caudales superiores a los de condensación de equipos, etc. puede afectar al resto de módulos.

Es necesario que los equipos estén dotados de un dispositivo que detecte la existencia de flujo de agua para autorizar el funcionamiento del equipo, para que éste no salte por falta de condiciones térmicas en el anillo de condensación. Este dispositivo viene instalado de serie en las marcas recomendadas anteriormente.

ELECTRICIDAD:

Cada módulo de oficina dispone de un suministro en baja tensión trifásico 400/230 V mediante una derivación individual calculada para una contratación máxima de 10.380 W en los módulos de esquinas (1-5-10-14) y 6.920 W el resto de módulos (2-3-4-6-7-8-9-11-12-13). En el cuarto de contadores de la torre a la que pertenece el módulo, existe reservado un módulo de contador para la instalación del mismo.

0S4458670

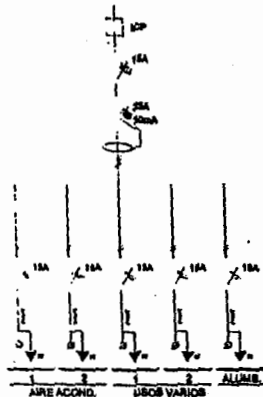
 9/34

En el interior de cada oficina se ha instalado un armario eléctrico con capacidad para 38 módulos más el espacio para el ICP (Interruptor de Control de Potencia de la compañía suministradora), conteniendo las protecciones que se representan en los esquemas unifilares adjuntos.

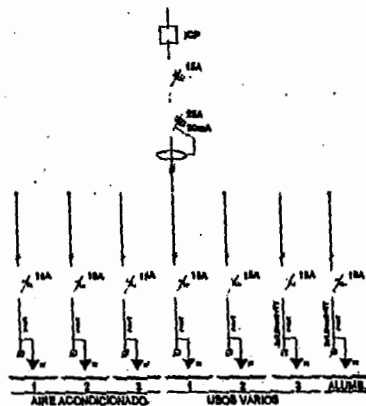
Para que el propietario pueda ejecutar la instalación eléctrica en el interior del módulo sin necesidad de hacer rozas en el cerramiento de fábrica de ladrillo en el que se ubica el armario eléctrico, se han dejado tres tubos vacíos de subida desde el cuadro eléctrico hasta el falso techo. Con el mismo objeto, se ha dejado una preinstalación de punto de luz y timbre. Es decir, se ha empotrado el tubo con hilos desde el interruptor (incluido éste) hasta el falso techo, para que a partir de aquí se complete la instalación de conexión a circuito de alumbrado y alimentaciones a luminarias.

Se advierte que, en caso de necesitar más potencia de la prevista (10.380 W y 6.920 W según módulos descritos anteriormente) con la derivación individual instalada, será necesario tender otra con sección superior. Al ser un trazado por zonas comunes del edificio, desde la centralización de contadores de cada torre situada en sótano -1 hasta el armario eléctrico de cada módulo, será necesario disponer de la autorización y control de la persona de mantenimiento designada por la comunidad.

ELECTRICIDAD TIPO I
MÓDULOS
2,3,4,6,7,8,9,11,12,13



ELECTRICIDAD TIPO II
MÓDULOS 1,5,10,14



Los tabiques de separación entre módulos son de pladur con aislamiento de fibra independiente, de un grosor aproximado de 7 cm para cada módulo. Se advierte que a la hora de tender tubos en el interior del "pladur" se tendrá que cuidar de no afectar la instalación de los módulos colindante, porque pueden quedar al descubierto tubos del módulo vecino.

TELECOMUNICACIONES:

En la entrada de cada módulo de oficina existe un Registro de Terminación de Red, RTR, con las terminaciones de los distintos suministros de telecomunicaciones canalizados hasta los Recintos de Infraestructura de Telecomunicaciones Inferior y Superior, RITI/S, (situado en sótano y cubierta de la torre a la cual pertenece la oficina), según Reglamento de Infraestructura Comunes de Telecomunicaciones, ICT.

Para la telefonía, se han instalado 4 pares de cables desde el RITI hasta el módulo. Por lo que cualquier operador de telefonía podrá dar servicio hasta un máximo de 4 líneas por módulo con la instalación existente.

10/34



En los RTR existe un Punto de Acceso al Usuario, PAU, con las señales de televisión terrestre, parabólica y FM común para toda la torre. Los cálculos de señal se han efectuado para una sola toma de televisión por módulo. Queda prohibido instalar más tomas o derivadores dado que afectaría, además de a la señal propia, a las del resto de módulos de la torre a la que pertenece. En caso de necesitar modificar la red interior por unión de módulos u otra razón de peso, será necesario contar con la autorización del técnico de mantenimiento de ICT que la comunidad tenga asignado. Esta persona deberá aportar las prescripciones técnicas necesarias un vez conocidas las nuevas necesidades.

Tiene también el RTR, una terminación de canalización vacía hasta RITI para futuros accesos de plataformas de TV por cable, o cualquier otro proveedor que tenga que tender cables independientes de los instalados.

Cualquier tendido de cable o manipulación en los recintos de telecomunicaciones debe estar autorizado y controlado por el responsable de mantenimiento de telecomunicaciones nombrado por la comunidad.

DETECCIÓN INCENDIOS:

Todos los módulos disponen de un detector de humos. Los módulos de esquinas de plantas cuadradas tienen dos detectores por tener mayor superficie.

Los detectores de todas las torres están asociados a una central de detección situada en la caseta de control central de la urbanización.

Cualquier manipulación del detector o del cableado de paso por el falso techo afectará la seguridad del edificio además de provocar una alarma en la central. En caso de manipulación eventual por obras es estrictamente necesario comunicarlo a la empresa de mantenimiento y esperar autorización para ello.

11/34



INSTALACIONES EN INTERIOR DE LOCAL COMERCIALES

CLIMATIZACIÓN:

Cada módulo dispone de dos tomas de agua de condensación (ida-retorno) para conectar a la red interior que abastezca equipos compactos agua-aire.

El agua del anillo térmico de condensación se mantendrá, dentro de un horario estipulado por la comunidad de propietarios, en un rango de temperatura de forma que cualquier equipo pueda trabajar en frío o calor.

Las tuberías de agua por sótano no podrán ser modificadas dado que afectaría al funcionamiento del propio local y al resto de locales asociados y a los módulos de oficina de la torre a la que pertenece, desde el punto de vista de climatización.

La red interior en los locales deberá ser lo más corta posible para no modificar los caudales equilibrados en la puesta en marcha. Cualquier cambio inevitable de trazado en el sótano deberá estar autorizado y revisado por la empresa de mantenimiento de la instalación de climatización común del edificio.

Los condensados generados serán vertidos a la red de saneamiento propia de cada local, debiéndose dotar previamente de sifón para evitar posibles olores de retornos.

Al no conocer la carga térmica de cada local, las potencias de las torres de refrigeración y calderas comunitarias, así como los caudales de agua previstos por cada local han sido calculados estimando una potencia frigorífica de 250 frigorías/m² y una potencia calorífica de 80 Kcal./hxm².

Se recomiendan equipos compactos marca McQuay. Existen otras marcas que disponen también de estos equipos compactos con bomba de calor agua-aire, tales como Carrier, Climatmaster, Clatesa, etc. En caso de elegir uno de los modelos no recomendados en esta memoria, el especialista en climatización que haga el proyecto/instalación en cada local, deberá estudiar cada caso haciéndose responsable del correcto funcionamiento de la misma.

Es necesario que los equipos estén dotados de dispositivo que detecte la existencia de flujo de agua para autorizar el funcionamiento del equipo, para que éste no salte por falta de condiciones térmicas en el anillo de condensación. Este dispositivo viene instalado de serie en las marcas recomendadas anteriormente.

Cada local depende de una sala de máquinas comunitaria que está situada en la cubierta de cada torre según el reparto siguiente:

TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4	TORRE 5
L1 a L7	L21 a L39	L40 a L51	L65 a L77	L90 a L97
L8 a L20	L31 a L56	L57 a L64	L64 a L89	L102 a L114
		L78 a L83	L98 a L101	

ELECTRICIDAD:

Cada local comercial dispone de un suministro en baja tensión trifásico 400/230 V mediante una derivación individual calculada para una potencia máxima de contratación de 20.760 W los locales 1 a 7 y 107 a 114, y de 13.840 W los locales 8 a 106.

[Handwritten signature] 13/34

Cada torre lleva asociado un cuarto de contadores. A continuación se relaciona en qué torre está reservado el módulo de contador de cada local:

TORRE 1	TORRE 2	TORRE 3	TORRE 4	TORRE 5
L1 a L7	L21 a L28	L40 a L50	L65 a L69	L90 a L108
L8 a L20	L31 a L39	L57 a L64	L70 a L79	
L27 a L30	L51 a L58	L80 a L83	L84 a L89	
L107 a L114				

En el interior de los locales se ha instalado un armario eléctrico vacío con capacidad para 36 módulos más el espacio para el ICP (Interruptor de Control de Potencia de la compañía suministradora).

Se advierte que en caso de necesitar más potencia de la prevista con la derivación individual instalada, será necesario tender otra con sección superior desde la centralización de contadores situada en sótano -1 hasta el armario eléctrico de cada local. Al ser un trazado por zonas comunes será necesario disponer de la autorización y control de la persona de mantenimiento designada por la comunidad. La derivación debe entrar por el mismo hueco existente. En caso inevitable de necesitar otra entrada, ésta debe ser autorizada conforme a lo previsto en el artículo 14F de los estatutos de la comunidad.

TELECOMUNICACIONES:


En un punto de cada local existe un Registro de Terminación de Red, RTR, con las terminaciones de los distintos suministros de telecomunicaciones canalizados hasta los Recinto de Infraestructura de Telecomunicaciones Inferior y Superior, RITI/S, (situado en sótano y cubierta de la torre a la cual se conecta el local), según Reglamento de Infraestructura Comunes de Telecomunicaciones, ICT.

Para la telefonía, se han instalado 4 pares de cables desde el RITI hasta los registros secundarios que hay en el techo del sótano -1, bajo cada entrada del local. Desde el RITI cualquier operador de telefonía podrá dar hasta 4 líneas por local con la instalación existente.

En los RTR existen un Punto de Acceso al Usuario, PAU, con las señales de televisión terrestre, parabólica y FM común para toda la torre. Los cálculos de señal se han efectuado para una sola toma de televisión por local. Queda prohibido instalar más tomas o derivadores, dado que afectaría, además de a la señal propia, a las del resto de locales y a los módulos de oficina de la torre a la que está asociado desde el punto de vista de telecomunicaciones. En caso de necesitar modificar la red interior por unión de locales u otra razón de peso, será necesario contar con la autorización del técnico de mantenimiento de ICT que la comunidad tenga asignado. Esta persona deberá aportar las prescripciones técnicas necesarias, una vez conocidas las nuevas necesidades.

Tiene también el RTR una terminación de canalización vacía hasta RITI para futuros accesos de plataformas de TV por cable, o cualquier otro proveedor que tenga que tender cables independientes de los instalados.

Cualquier tendido de cable o manipulación en los recintos de telecomunicaciones debe estar autorizado y controlado por el responsable de mantenimiento de telecomunicaciones nombrado por la comunidad.

 14/34



Cada local está asociado a un RITI que se encuentra en el sótano -1 de cada torre. Se relaciona a continuación la torre en la que está el RITI al que pertenece cada local.

TORRE 1	TORRE2	TORRE 3	TORRE 4	TORRE 5
L1 a L7	L21 a L26	L40 a L64	L65 a L73	L90 a L114
L8 a L20	L31 a L39	L74 a L83	L84 a L89	
L27 a L30				

AGUA SANITARIA:

Cada local está dotado de una terminación de montante de agua procedente de una armarío de contadores. Cada local dispone de una reserva de espacio para un contador.

Existen 5 armarios de contadores asociados cada uno a una torre. La asociación de locales a las distintas torres o armarios es el siguiente:

TORRE 1	TORRE2	TORRE 3	TORRE 4	TORRE 5
L1 a L7	L21 a L39	L40 a L64	L65 a L73	L90 a L97
L8 a L20		L74 a L83	L84 a L89	L102 a L114
			L98 a L101	

El caudal estimado para cada local, según el Reglamento de Suministro Domiciliario de Agua, es de 0,02 litros/segundo por m² de local, con una tubería de polipropileno PN 20 de Ø25 mm (Ø21,2 mm interior) ó Ø32 mm (Ø26,6 mm interior) según sean locales con menos o más de 100 m² respectivamente.


Cualquier suministro superior a éste podrá ser objeto de modificaciones de tuberías de alimentación que deberán estar autorizadas por la comunidad de propietarios, según se establece en el artículo 14.F de los estatutos.

SANEAMIENTO:

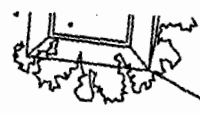
Cada local dispone de una toma de vertido hacia una red de uso exclusivo de locales de Ø 125 mm de diámetro.

Se requiere autorización por parte de la comunidad para cambiar de ubicación dentro del local el punto de vertido conforme al artículo 14.F de los estatutos. En todo caso, éste debe ser conectado a la red prevista para locales comerciales. Bajo ningún concepto, EMASESA, autoriza verter utilizando la red prevista para oficinas.

Los vertidos han de ser los autorizados por EMASESA. No existen separadores de grasas que autoricen este vertido.

 15/34

59.91



Vallado Tipo 1

Vallado Tipo 2

ACCESO

ZONA DE JUEGOS
S=200.00 m2

Tipo 1

44

45

46

47

GUARDERIA
182.19

ACCESO

Vallado Tipo 1

6/34

T

Vallado Tipo 1

12.84

3.24

13.50

0.50

0.50

7.25

5.44

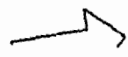
0.50

SALIDA DE EMERGENCIA

BUZONES CORREO

INSTAL.

1.5





**ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LAS 5 TORRES
DE TORNEO PARQUE EMPRESARIAL EN SEVILLA**

Avda. de la Astronomía s/n

Sevilla

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1º.- Constitución y denominación. Constituye el objeto de los Presentes Estatutos de la Comunidad de Propietarios para las oficinas, locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros de la manzana número cinco de la Unidad de Ejecución nº 1 del P.E.R.I. PM-201 CROS-SAN JERONIMO, a la que se denominará "Comunidad de Propietarios de las 5 Torres de Torneo Parque Empresarial" que se describen en la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, otorgada ante el Notario de esta Capital, D. Arturo Otero López-Cubero.

Esta Comunidad se regirá por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960, modificada por la Ley 8/1999 (que en adelante se denominará "Ley") por los presentes estatutos y, en su defecto, por las normas del Código Civil y demás que le sean de aplicación.

A todos los efectos igualmente quedará incorporada con su propio coeficiente de participación en la futura Agrupación de Comunidades de Propietarios de la Unidad de Ejecución nº 1 del P.E.R.I. PM-201 CROS-SAN JERONIMO establecidas al efecto según determine el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 2º.- Domicilio. A efectos de notificaciones, requerimientos y demás que proceda, la Comunidad tiene su domicilio en la propia finca y los propietarios de las respectivas oficinas y locales comerciales en sus propios inmuebles, según la descripción que figura en la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal otorgada como queda recogido en el expositivo anterior. Por su parte, los propietarios de las plazas de garaje y trasteros tendrán su domicilio a efectos de notificaciones en los que figuren en las respectivas Escrituras de Compraventa.

ARTICULO 3º.- Competencia jurisdiccional. Todos los propietarios quedan sometidos para la solución de cuantos litigios pudieran suscitarse entre ellos y esta Comunidad o las Subcomunidades que la integran, a los Juzgados y Tribunales de Sevilla.

No obstante, los propietarios que constituyen la Comunidad objeto de los presentes Estatutos se obligan a someter con carácter previo las contiendas que puedan producirse a un arbitraje de equidad, excluyéndose de él las decisiones y acuerdos de la Junta de Propietarios, del Presidente y del Administrador, cuando actúen dentro de los límites legales de su competencia.

**CAPITULO II
ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES Y PRIVATIVOS**

17/34

A) ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES

ARTICULO 4º.- Además de los enumerados en el artículo 396 del Código Civil, han de ser considerados en especial también como elementos comunes: 1) el subsuelo sobre el que se asienta el conjunto de las edificaciones. 2) la obra gruesa de los suelos y del cielo raso de las torres de oficinas, locales comerciales y sótanos. 3) sus vigas de sustentación. 4) el entramado y forjados del conjunto de las edificaciones. 5) sus paredes, fachadas y cubiertas, así como la ornamentación y piezas de construcción de las mismas y demás elementos comunes. 6) los viales entre las torres de oficinas, locales comerciales y sótanos, las aceras exteriores, cerramientos y zonas limítrofes a la finca. 7) las instalaciones eléctricas, sistemas de ventilación de sótanos, instalaciones de aire acondicionado, de agua corriente, de teléfono, informáticas y/o de acceso a internet y de portería, con sus correspondientes accesorios. 8) los centros destinados a contadores, a depósitos de agua y, en general, los espacios destinados a maquinaria de servicios comunes o cuartos de útiles e instalaciones y las zonas de acceso a los mismos. 9) los ascensores. 10) escaleras, pasillos de acceso y aseos y servicios de uso común. 11) los canales de desagüe. 12) el alcantarillado. 13) las rampas de acceso y salida de los sótanos. 14) directorios e instalaciones electrónicas informativas. 15) fuentes situadas en el interior del recinto, una de ellas ubicada en la plaza central, con el logotipo de la sociedad promotora. 16) pistas deportivas y zona destinada a patio y juegos de la guardería. 17) carteles y logotipos luminosos identificativos del Parque Empresarial. 18) guindolas, plataforma y todas las instalaciones y utensilios necesarios para la limpieza de las fachadas de las torres.

Serán también comunes todos aquellos elementos que sirven al uso y disfrute de los propietarios en conjunto y sean accesorios, por la ley o por los pactos, de la parte privativa.

ARTICULO 5º.- Los elementos comunes en ningún caso son susceptibles de división y sólo podrán ser enajenados, gravados o embargados, juntamente con la parte privativa de la que son anejos inseparables. Esta regla es de aplicación también a los servicios e instalaciones de cualquier clase destinados a servir al conjunto de la edificación.

ARTICULO 6º.- Los bienes que se determinan en el artículo cuarto están destinados a pertenecer en proindiviso a todos los Propietarios de la Comunidad, con arreglo a sus respectivos coeficientes de participación. Serán principios fundamentales los siguientes:

- a) Ningún copropietario podrá pedir su división, así como tampoco su enajenación en pública subasta.
- b) Cuando un Propietario enajene su oficina, local comercial, plaza de aparcamiento o trastero deberá igualmente transmitir al adquirente la correspondiente cuota indivisa en los bienes descritos en el artículo cuarto de estos Estatutos. En atención a las demás necesidades prácticas, la obligación de la transmisión reseñada no supone la de hipotecar tales participaciones conjuntamente con las oficinas, locales comerciales, plazas de aparcamiento o trasteros en las hipotecas que se constituyan a favor de Entidades Oficiales, Cajas de Ahorro, Bancos, etc.



ARTICULO 7º.- Ningún propietario podrá efectuar obra de reparación o de cualquier otra clase en los elementos comunes, sin la autorización expresa de la Junta de Propietarios de su Subcomunidad. Solamente en casos de urgencia, cuando fuere imposible acudir al Administrador o Vocal-Presidente de su Subcomunidad o cuando éstos, advertido de ello, no ordenasen su ejecución, podrá el propietario llevarlas a cabo, actuando como si de un gestor de negocios ajenos se tratara.

ARTICULO 8º.- Ningún propietario podrá ser privado del disfrute de los elementos comunes. Sin embargo, se regulará por mayoría el modo de hacerlo, siguiendo en este particular las normas que consten en el Reglamento de Régimen Interior elaborado y que se incluye como anexo de la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal.

ARTICULO 9º.- Respecto a las posibles innovaciones en los elementos comunes y cómo aclaración a lo que dispone la Ley, se estatuye: 1) Las innovaciones no requeridas para la conservación y habitabilidad de los inmuebles habrán de acordarse en las respectivas Juntas de Propietarios de las Subcomunidades convocadas al efecto y requerirán las mayorías establecidas en la Ley, y en todo caso no podrán variar el aspecto arquitectónico de aquéllos. 2) Las innovaciones a que se refiere el apartado anterior, una vez aprobadas, podrán ser impuestas a los propietarios disidentes, quienes habrán de contribuir a los gastos de instalación y mantenimiento aunque no se beneficien de ella.

B) ELEMENTOS PRIVATIVOS

ARTICULO 10º.- Cada comunero tendrá la plena propiedad de la oficina, local comercial, plaza de aparcamiento o trastero que se le asigna en la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal o en las sucesivas Escrituras de Compraventa, con las limitaciones que en la ley se imponen. En esta propiedad privativa está comprendida exclusivamente su finca, pero nunca la obra gruesa de los cielos y del suelo raso, fachadas o paredes colindantes con otras propiedades.

ARTICULO 11º.- Al titular de cada oficina, local comercial, plaza de aparcamiento o trastero le corresponde:

- A) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparente o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan únicamente a su propietario.
- B) La copropiedad indivisa con los restantes titulares de todos los elementos, pertenencias y servicios comunes. Cada propietario puede disponer libremente de su derecho sin poder separar los elementos que lo integran, y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

ARTÍCULO 11 BIS.- Son elementos comunes susceptibles de uso privativo de los propietarios de los módulos de oficina abajo detallados, las zonas comprendidas delante de los mismos conforme a la descripción que se acompaña en el Anexo I de estos

18/34

ARTICULO 13.- Además de las limitaciones que impone la Ley no podrá el propietario: 1) Colocar letero, publicidad ni señal alguna en las fachadas de las torres de oficinas, tanto por el interior como por el exterior de las mismas. 2) Colocar letero, publicidad ni señal alguna en las fachadas de los locales comerciales que origine un cambio respecto de las normas y características establecidas en el Anexo 2 de estos estatutos. 3) Construir cerramientos en las plazas de aparcamientos. 4) Instalar derivaciones eléctricas en los trasteros provenientes de la red comunitaria. 5) Efectuar modificaciones en cualquier de las instalaciones comunes exteriores.

ARTICULO 12.- El propietario de cada oficina, local comercial, plaza de aparcamiento o trastero no podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquellos, ni menoscabar o alterar la seguridad de cada edificación, su estructura general, su configuración o estado exterior, o perjudicar los derechos de otros copropietarios. En el resto de los inmuebles no podrá realizar alteración alguna y si advirtiese la necesidad de alguna reparación urgente, deberá comunicarlo sin dilación al Administrador o Vocal-Presidente de su Subcomunidad.

En el momento que dejen de pertenecer los módulos a la misma persona o se revoque por escrito y por cualquiera de los propietarios el acuerdo expreso en cada uno de los casos descritos, éstos tendrán la obligación de volver a colocar las puertas originarias que dan acceso a los módulos tal y como vienen descritos en la División Horizontal, suprimiendo el cerramiento al pasillo y dando a la indicada zona común el mismo tratamiento en suelo y paredes que presente el resto de la zona común.

lados por los trasteros 23 y 24 y una pared común.

- Zona dispuesta frente a las puertas de acceso a los trasteros 23 y 24 del sótano-2, de forma cuadrangular de 1,38 metros por 2,12 metros delimitada por tres de sus lados por los trasteros 23 y 24 y una pared común.
- Zona dispuesta frente a las puertas de acceso a los módulos 10 y 11, de forma cuadrangular de 1,40 metros por 2,60 metros delimitada por tres de sus lados por los módulos 9, 10 y 11, estando el cuarto lado abierto a la zona común de la planta, siendo dicho cuarto lado susceptible de cerramiento mediante la puerta antes enunciada. Para poder efectuar este cerramiento, habrá de existir acuerdo expreso por escrito de los propietarios de los módulos 4 y 5.
- Zona dispuesta frente a las puertas de acceso a los módulos 4 y 5, de forma cuadrangular de 1,40 metros por 2,60 metros delimitada por tres de sus lados por los módulos 4, 5 y 6, estando el cuarto lado abierto a la zona común de la planta, siendo dicho cuarto lado susceptible de cerramiento mediante la puerta antes enunciada. Para poder efectuar este cerramiento, habrá de existir acuerdo expreso por escrito de los propietarios de los módulos 4 y 5.

Las zonas y módulos de oficina de referencia son los siguientes en cada planta:

Estos estatutos. Estas zonas adquirirán su uso privativo bien cuando el propietario de los indicados módulos de oficina colinda en una sola persona, o bien por existir acuerdo escrito entre los propietarios de dichos módulos. En cualquiera de estos casos, podrán colocar una puerta de acceso que separe dichas zonas del resto de las zonas comunes.



CAPITULO III
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 14°.- Los propietarios de las fincas integrantes de la división horizontal tendrán libertad para dedicarlas a todo tipo de actividades comerciales, industriales o profesionales, sin más limitaciones que las derivadas de las Leyes y las Ordenanzas Municipales, y siempre dentro de los límites que a continuación se reseñan:

- A) Queda prohibido el ejercicio dentro de ellos de actividades peligrosas, nocivas, insalubres, dañosas para la finca o que resulten incómodas o molestas para los demás propietarios.

En particular, las actividades empresariales que requieran para su autorización y funcionamiento la existencia de chimeneas de evacuación de humos, no podrán desempeñarse en los locales identificados con los números 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 102, 103, 104, 105 y 106. Se adjunta a estos Estatutos, como Anexo 3, un plano identificativo de los locales comerciales con sus números respectivos.

En los restantes locales comerciales, no enumerados en el párrafo anterior, se podrá instalar una chimenea de evacuación de humos en cada uno de ellos, siempre que ésta se coloque en cualquier punto de la superficie de la cubierta, en su mitad más próxima al exterior del recinto, y su salida esté orientada hacia el punto más cercano del cerramiento exterior de la Comunidad de Propietarios.

- B) En las zonas comunes del conjunto de edificaciones no se podrán desarrollar actividades o depositar, ni aún de forma transitoria, objetos no autorizados con carácter previo por la Junta Rectora de la Comunidad de Propietarios.
- C) Ningún titular podrá ser excluido por razones distintas de las legalmente establecidas de su derecho de asistir, deliberar y acordar lo que proceda en la Junta General de su Subcomunidad, lo que hará por sí o por delegación en un tercero que designe por escrito.
- D) Queda prohibida la realización de obras que supongan la apertura de ventanas, claraboyas o cualquier tipo de huecos en techos y suelos de los locales comerciales, distintos de los que estén previstos en el proyecto de la edificación y en los presentes estatutos, toda vez que estas obras afectarían a elementos comunes de la Comunidad.

Los locales comerciales con cerramiento de muro-cortina de cristal tampoco podrán alterar la configuración de dicho muro-cortina.

- E) Los propietarios de los locales comerciales identificados con los números 16, 22, 23, 42, 43, 44, 87, 88 y 94 tienen derecho a sustituir el tabique medianero existente entre estos locales y el pasillo de salida desde el ascensor exterior del garaje, y

colocar en su lugar un paramento de cristal o escaparate que permita la visibilidad del interior de su local, sin que en ningún caso se pueda practicar un acceso al mismo por esta zona.

- F) Para adecuar las instalaciones de los locales comerciales al uso comercial que le vaya a dar cada propietario, se podrán realizar las obras necesarias para su instalación en base a poder conectar sus servicios de agua, electricidad, teléfono y saneamiento, o cualquier otro realizándose dichas obras a través del techo del Sótano -1 de aparcamiento, hasta enganchar con las instalaciones generales.

El propietario del local comercial deberá solicitar por escrito, autorización a la Junta Rectora para la aprobación de las obras, especificando las soluciones constructivas que complementen al proyecto de apertura y/o reforma del local.

La ejecución de la parte de estas obras que afecte a los forjados, y en particular, los calos que sean necesarios realizar en la losa ubicada en el techo del sótano -1, para adecuar los locales a su actividad, deberá realizarla exclusivamente la empresa a la que la Comunidad adjudique dichos trabajos. Esta adjudicación se realizará por acuerdo mayoritario de Junta y por período de un año. La empresa será responsable de la ejecución de los calos y de los daños que pudieran derivarse, para lo cual deberán disponer de los planos del forjado.

Una vez obtenida la autorización para hacer las obras, por parte de la Junta Rectora, o del técnico que ésta designe, la empresa especializada encargada de la ejecución, deberá comprobar previamente la ubicación del calo, cotejándolo con los planos definitivos, para evitar desperfectos en el forjado.

Una vez obtenido el visto bueno al proyecto de las obras con carácter definitivo, tanto por la Junta Rectora, como por la empresa especializada, el propietario del local comercial comunicará a la propiedad de las plazas de aparcamiento afectadas la instalación de las canalizaciones anteriores, permitiendo ésta en todo caso el acceso y realización de las obras, dentro del horario previsto al efecto. Por su parte, los propietarios de los locales comerciales se comprometerán a dejar en perfecto estado de uso, recibido, y pintado los huecos practicados en el techo del sótano, cumpliendo la normativa vigente de protección contra incendios e instalaciones generales, según dicha normativa y las prácticas de buena construcción.

Si no obstante lo anterior, se produjese algún tipo de filtración o anomalía, tanto inmediatamente después de las obras de instalación, como en cualquier momento posterior, los propietarios de los locales deberán proceder de forma urgente en las 24 horas inmediatas siguientes, a la reparación a su costa. En el supuesto de que no se realizara esta reparación de forma inmediata o se causaran daños por indebida utilización de los pasatubos existentes, el/los propietario/s del sótano -1, formulará queja por escrito al Administrador de la Comunidad, para que ésta proceda al arreglo de los mismos, en un plazo de 24 horas. Transcurrido éste, el/los propietario/s del sótano -1 podrá hacer las reparaciones por su cuenta, repercutiendo los gastos incurridos a la Comunidad, quien a su vez los reclamará al propietario de cada local.



- G) Queda prohibida a los propietarios de módulos de oficinas y locales, la conexión a la red de suministro de gas de la Comunidad, existente para el adecuado funcionamiento de las instalaciones de climatización.

No obstante lo anterior, los subconjuntos de locales 1 a 7, 27 a 30, 48 a 56, 74 a 83, 98 a 101 y 107 a 114, todos inclusive, podrán solicitar la conexión a la red de suministro de gas, para lo cual habrán de cumplimentar los siguientes pasos:

- El propietario que solicite el suministro deberá acordar con la correspondiente compañía proveedora la colocación desde la acometida general de una única instalación dimensionada para dar servicio a todos los locales de cada subconjunto. Dicha instalación discurrirá por el techo del sótano -1 y hasta los locales 1, 28, 56, 74, 100 y 114, por el itinerario más breve y directo, intentando respetar lo máximo posible el recorrido que se detalla en el Anexo 4, cuando sea técnicamente factible. La parte de esta instalación que afecte a los forjados y en particular, los calos que haya que realizar se efectuarán conforme a lo previsto en el apartado F anterior.
- Una vez realizada dicha instalación, los propietarios de los locales 1 a 7, 27 a 30, 48 a 56, 74 a 83, 98 a 101 y 107 a 114 podrán conectar con el respectivo suministro, desde el punto de acometida de cada local que se indica en el Anexo 4. La distribución del gas se realizará exclusivamente por la cubierta, y en la zona señalada para ello en el Anexo 4. El coste de ejecución y mantenimiento de la instalación existente desde la red general hasta los puntos de acometida, se repartirá entre los locales que se beneficien de la misma en cada momento. Si algún local solicitase el suministro, con posterioridad al pago de la instalación, deberá participar en el mismo de forma proporcional, en beneficio de los locales que inicialmente soportaron el pago de la misma.
- La distribución posterior desde el punto de acometida, no contemplada en el Anexo 4, se realizará por el interior del local y nunca por la cubierta.

La instalación efectuada conforme a lo descrito en este apartado, en ningún caso será de carácter común a los copropietarios de la Comunidad General. Para realizar dicha instalación, se solicitará autorización a la Comunidad y, en particular, a la Subcomunidad del Sótano -1, con el fin de consensuar la ejecución de las obras pertinentes, de forma que se generen las menores molestias posibles.

Asimismo, será responsabilidad de las personas o entidades propietarias de dichas instalaciones, el adecuado mantenimiento de las mismas, así como la reparación de los posibles daños que se pudieran producir.

- H) La infracción de las prohibiciones establecidas en los apartados precedentes, dará lugar al ejercicio de las acciones correspondientes y en especial a las que determina la Ley de Propiedad Horizontal y demás normas concordantes.

ARTICULO 15º.- Todo propietario deberá mantener en buen estado de conservación su oficina, local comercial, plaza de aparcamiento o trastero, en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a otros copropietarios, resarciendo de los daños que

ocasionar su descuido. En caso de arrendamiento, será responsable de tales daños el titular de la finca, sin perjuicio del derecho a repercutir el importe de los daños causados contra el arrendatario.

Los titulares de los inmuebles quedan expresamente autorizados, sin necesidad de solicitud o consentimiento previo de los demás propietarios o de la Junta Rectora, para realizar en las fincas resultantes de la división horizontal y en cualquier momento, cuantas obras de reforma interiores consideren oportunas o convenientes, y ello aún cuando modifiquen la configuración interior de las mismas, con la única limitación de no poner en peligro la seguridad del inmueble, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales vigentes en cada momento en esta materia.

No obstante la previsión anterior, y en orden a mantener la adecuada convivencia de los propietarios y evitar molestias innecesarias a los demás usuarios, se establece la obligación de comunicar el inicio de las obras con un período de una semana de antelación, a los efectos de que la Comunidad de Propietarios pueda prever las medidas necesarias para minimizar el impacto de dichas obras en el funcionamiento normal de la misma.

ARTICULO 16.- 1. Los propietarios tendrán el derecho a segregar, agrupar o dividir en sentido horizontal las fincas resultantes de la precedente división en régimen de propiedad horizontal, estableciendo para ello las comunicaciones interiores y/o tirando tabiques y abriendo huecos de comunicación interiores que se estimen necesarios y/o convenientes, y posteriormente hacer nuevas divisiones o agrupaciones de las fincas resultantes.

2. Una vez realizada la agrupación y/o división, el propietario comunicará las características de las nuevas fincas y la Junta de Propietarios de la Subcomunidad procederá obligatoriamente a redistribuir las cuotas de participación asignadas a cada una de ellas, sin que la cuota de la/s resultante/s pueda exceder de la suma de la/s original/es, y sin que en caso alguno sufran alteración las cuotas de las fincas restantes que no sean objeto de operación o estén en propiedad de terceros.

3. En los supuestos en que se realicen sucesivas agrupaciones o divisiones de módulos de oficinas, se permitirá el cierre y eliminación de las puertas de acceso que se consideren oportunas, así como su posterior reapertura que siempre habrá de mantener la ubicación, dimensiones, material y características existentes en el proyecto de la edificación.

4. La numeración identificativa de los locales comerciales se mantendrá de forma inamovible en la parte inferior izquierda de la zona destinada a carteles publicitarios conforme se describen en el anexo 3, con independencia de las agrupaciones o segregaciones que se realicen, al objeto de facilitar la identificación a todos los usuarios y visitantes del conjunto urbanístico.

5. Para ejercitar este derecho, recogido en el punto 1 anterior, no será necesario el consentimiento o autorización previos de los demás propietarios o de la Junta de su respectiva Subcomunidad.



ARTICULO 17°.- Los propietarios consentirán que en sus oficinas, locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros se lleven a cabo las reparaciones de elementos comunes que exija el mantenimiento de cada inmueble.

Igualmente permitirá en su propiedad las servidumbres imprescindibles requeridas por la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por las tres quintas partes de los propietarios en las condiciones previstas en la Ley, conservando el derecho a que la Subcomunidad le resarza de los daños y perjuicios que se le causaren. Para todo ello, permitirán la entrada en su finca del personal necesario a requerimiento de la Junta Rectora o del Administrador de la Comunidad.

ARTICULO 18°.- Todo propietario tendrá derecho a usar y servirse de los elementos y servicios comunes, pero haciéndolo con la debida diligencia y de manera que no perjudique, impida o menoscabe el derecho igual que tienen los demás propietarios. El abuso de este derecho llevará aneja la obligación de reparar, por su exclusiva cuenta, los daños que origine.

Está totalmente prohibido ocupar, aún interinamente, con construcciones provisionales o con objetos muebles, las zonas de acceso, pasillos, escaleras, cubiertas, zonas de rodadura u otros espacios de uso común.

Las mudanzas en las distintas fincas se atenderán a los horarios y requisitos establecidos en el reglamento de la Comunidad.

ARTICULO 19°.- Igualmente queda prohibido estacionar vehículos, aunque sea momentáneamente, en las entradas de la edificación fuera de las zonas destinadas para ello, o en cualquier otro lugar común del conjunto urbanístico.

En los garajes, los vehículos deberán respetar las zonas comunes sin que éstas sean ocupadas de forma parcial por los vehículos estacionados en sus respectivas plazas o fuera de ellas.

ARTICULO 20°.- En caso de ausencia de los propietarios o de personal dependiente de las entidades establecidas en las distintas fincas de esta Comunidad, deberán dejar obligatoriamente un teléfono o cualquier otro medio de contacto, bien al Vocal-Presidente de la Subcomunidad o al Administrador, por si se produjese alguna incidencia en su oficina, local comercial, plaza de aparcamiento o trastero.

CAPITULO IV **CONSERVACION, OBRAS Y MEJORAS**

ARTICULO 21°.- Las obras, reparaciones y mejoras que hayan de realizarse en los elementos comunes se decidirán por los órganos de la Comunidad en la forma y con las mayorías y efectos que en cada caso señala la Ley.

ARTICULO 22°.- Los gastos imputables a todos los elementos y servicios comunes serán satisfechos por los copropietarios en proporción a las cuotas de participación que

21/34

quedan establecidas en la Escritura de División Horizontal. Se consideran comprendidos en este apartado todos los gastos de conservación, mantenimiento, vigilancia, los ocasionados por las distintas pólizas suscritas por la Comunidad, suministros comunes, jardinería, limpieza y demás servicios comunes.

La contribución de los gastos a que se refiere este artículo se hará también en proporción a las cuotas fijadas en la Escritura de División Horizontal, por las oficinas, locales comerciales, plazas de aparcamiento o trasteros que deben contribuir del modo siguiente: por coeficiente para los gastos inherentes a la propia Subcomunidad, distinguiendo en su caso los aprovechamientos particulares de los restantes aprovechamientos comunes, e igualmente a los gastos en los que deban participar en la Comunidad General.

En particular, los gastos derivados de la conservación y mantenimiento general de elementos comunes de los conjuntos de locales con cubiertas no situadas bajo las torres, deberán ser satisfechos con arreglo a los coeficientes de participación de cuantas fincas los integran.

ARTICULO 23º.- El pago de los gastos comunes ordinarios se hará por mensualidades anticipadas y dentro de los cinco primeros días de cada mes y mediante domiciliación a través de cuenta bancaria. La demora en el pago dará lugar al recargo legal vigente (tipo de interés legal del dinero o el que le sustituya) sobre la cantidad adeudada, en concepto de intereses, sin perjuicio del requerimiento y reclamación en vía judicial a que se refiere la Ley, en cuyo caso las costas y gastos causados serán siempre por cuenta del moroso.

Los copropietarios están obligados además a contribuir a cuantos gastos de tipo extraordinario se originen debiendo satisfacer la parte que les corresponda dentro del plazo que se establezca, desde el requerimiento que al efecto se haga por el Administrador. En este caso, debe ser aprobado el correspondiente presupuesto por:

- la Junta Rectora de la Comunidad General, si el gasto afecta a los elementos comunes del conjunto inmobiliario
- la propia Subcomunidad, si el gasto afecta de forma exclusiva a cada una de éstas
- de forma específica, por los locales exentos, no situados bajo las torres de oficinas, cuando se trate de gastos imputables únicamente a ese grupo de fincas

ARTICULO 24º.- Todas las responsabilidades civiles que puedan derivarse del inmueble, tanto a los propietarios de las fincas como frente a terceros, serán soportadas por la Comunidad de Propietarios en proporción a las cuotas de participación asignadas a cada una, entendiéndose gasto común el importe de dicha responsabilidad. Si el hecho que hubiere originado ésta fuere debido o imputable a una Subcomunidad, a un conjunto de locales exentos o a un solo propietario, únicamente éstos serán responsables y deberán resarcir los daños y perjuicios que se hayan ocasionado.

ARTICULO 25º.- Las instalaciones de aire acondicionado de las oficinas y locales comerciales deberán realizarse, tanto en su ubicación como características, respetando



las cualidades técnicas de la preinstalación de aire acondicionado existente en el momento de la entrega de los módulos de oficinas y locales comerciales por la promotora.

En un futuro, una vez considerados obsoletos los sistemas de refrigeración existentes en el momento de la entrega de las fincas, la instalación de nuevos sistemas de refrigeración y calefacción podrá ser objeto de debate y aprobación por la Junta Rectora de la Comunidad General de Propietarios, que de entre los sistemas posibles elegirá aquel que suponga un menor daño o alteración de las cubiertas y fachadas del conjunto de la edificación. Los propietarios de cada oficina, local comercial, plaza de aparcamiento o trastero vendrán obligados a permitir el acceso a su finca por parte de los instaladores técnicos a quienes se encomiende este servicio.

ARTICULO 26º.- Por las especiales características de uso y número de personas y vehículos en circulación, las Subcomunidades de Propietarios de los Sótanos -1 y -2, deberán contratar los siguientes servicios mínimos de mantenimiento, control y limpieza:

- Servicio de vigilancia mediante personas y sistemas de telecontrol
- Control de acceso mediante barrera automática o similar, que impida el acceso a más de un vehículo asociado a cada plaza.
- Conservación de los sistemas de detección de humos, alarmas y equipos contra incendios establecidos por la normativa para este tipo de instalaciones.
- Limpieza mediante medios mecánicos de acuerdo con las necesidades que se observen
- Control exhaustivo de los sistemas de aireación y ventilación de los aparcamientos.
- Puesta a punto permanente de la señalización de salidas en caso de siniestro y luces de emergencia.

Respetando lo anterior, los propietarios de cada sótano podrán disponer sobre el uso y destino de sus respectivos elementos y zonas comunes, incluyendo las zonas del vestíbulo de ascensores de cada Torre, de forma independiente del resto de la Comunidad y del otro sótano, tanto respecto de las instalaciones a efectuar, como de la posible explotación de las mismas. El acuerdo sobre estas zonas y elementos se adoptará por doble mayoría de 3/5 de los propietarios, según lo establecido en el artículo 17.1º párrafo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Por su parte el mantenimiento y conservación de las zonas de acceso rodado y rampas se imputará de la siguiente forma:

- Las zonas de acceso rodado y rampas tanto de entrada como de salida, hasta el nivel del sótano -1 incluido, corresponden a los sótanos -1 y -2 por partes iguales, mientras el acceso sea común para ambos.
- Si el acceso a los sótanos estuviera separado por alguna instalación u obra posterior no incluida en el proyecto inicial, el mantenimiento y conservación de los accesos correspondería a cada sótano respectivamente.
- Las zonas de acceso rodado y rampas desde el sótano -1 al sótano -2, corresponden a éste último.

22/34

CAPITULO V
ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD, GOBIERNO, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN

ARTICULO 27°.- Composición La Comunidad de Propietarios de las 5 Torres de Torneo Parque Empresarial, integrada en la unidad de ejecución n° 1 del PERI PM-201, estará regida por una Junta Rectora compuesta por ocho Vocales-Presidentes representantes de cada una de las cinco torres de oficinas, las dos plantas de garajes y trasteros, y los locales comerciales, y un Secretario-Administrador.

Esta Junta elegirá entre los ocho Vocales al Presidente y Vicepresidente de la Comunidad. Todos los cargos de la Junta Rectora, a excepción del Secretario-Administrador, serán ejercidos de manera gratuita.

A estas cinco torres, al conjunto de los locales comerciales y a las dos plantas de sótanos y trasteros, se les denominará Subcomunidades y estarán integradas, de acuerdo con sus coeficientes de participación, en la Comunidad General de las 5 Torres de T.P.E. Los Vocales-Presidentes serán designados por los propietarios que componen cada una de estas Subcomunidades.

ARTICULO 28°.- Funciones del Presidente Corresponde al Presidente ostentar la representación legal de la Comunidad, convocar reuniones de Junta Rectora y ejercer cuantas funciones que se especifican en la Ley de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 29°.- Funciones del Vicepresidente El Vicepresidente sustituirá al Presidente en casos de ausencia, enfermedad o fallecimiento de éste, asumiendo las responsabilidades y funciones desempeñadas por el mismo o aquellas que de forma expresa le fueran conferidas.

ARTICULO 30°.- Funciones de los Vocales-Presidentes Compete a los Vocales-Presidentes de las torres de oficinas, locales comerciales, plazas de garajes y trasteros, la convocatoria de cuantas reuniones se consideren necesarias entre los propietarios cuya representación ostenten, a los que se informará por escrito, asistentes o no, de los acuerdos habidos en las mismas. Igualmente se dará traslado escrito de estos acuerdos a la Junta Rectora a través del Administrador.

Deberán velar por el cumplimiento de las normas que figuran en los Estatutos y en este Reglamento, y ocuparse de que se subsanen con la mayor diligencia cuantas anomalías ocurran en el ámbito de su competencia.

ARTICULO 31°.- Funciones del Secretario-Administrador El Secretario-Administrador se ocupará de toda la gestión administrativa y contable de la Comunidad y de las Subcomunidades, de cursar las citaciones para las Asambleas, de levantar las actas de las mismas y de informar debidamente y por escrito a los propietarios, tanto de los estados de cuentas como del desarrollo de las asambleas mediante envío de las correspondientes actas.



Podrá contratar los servicios de personas físicas o jurídicas que le encargue la Junta Rectora o la Asamblea y muy especialmente, cuidará que se realicen con prontitud y eficacia cuantos trabajos de reparaciones o mantenimiento sean necesarios para el buen funcionamiento y conservación tanto de las 5 Torres de T.P.E. en general, como de la infraestructura de servicios existente.

ARTICULO 32º.- El cargo de Secretario-Administrador será ocupado por un profesional titulado en Administración de Fincas, designado por la Junta Rectora. Este cargo será retribuido en la cantidad fijada por la Junta Rectora, conforme a los precios de mercado existentes en cada momento en complejos de estas características.

ARTICULO 33º.- Sistema de elección Los diferentes cargos serán elegidos por las asambleas anuales de sus respectivas Subcomunidades a desarrollar en el transcurso del primer trimestre natural de cada año. Designados los ocho Vocales-Presidentes, éstos a su vez elegirán al Presidente y Vicepresidente de la Comunidad General y procederán a la aprobación de cuentas y presupuestos dentro del mismo período.

ARTICULO 34º.- En el caso de no presentarse candidatos para alguno de los cargos de Vocales de las respectivas Subcomunidades, se cubrirán los mismos en turno rotatorio y de obligado cumplimiento. El Presidente y Vicepresidente serán nombrados igualmente por turno rotatorio entre los Vocales-Presidentes de la Junta Rectora, comenzando por el siguiente orden: Torres número 1 a la 5, Locales, Planta -1º de sótano y Planta -2º de sótano.

ARTÍCULO 35º.- Cuando el turno rotatorio corresponda a alguna persona que haya pertenecido a la Junta Rectora en cualquiera de los periodos comprendidos en los cinco años anteriores, no se verá obligado a aceptar el cargo, en cuyo caso pasará el turno a la Subcomunidad siguiente.

ARTÍCULO 36º.- Duración Los cargos se irán ejerciendo por periodos anuales, salvo prórrogas expresas acordadas en las reuniones de la Junta Rectora o de las Subcomunidades de Propietarios. Una misma persona física o jurídica no podrá desempeñar dos Vocalías, excepto en el primer año a partir de la constitución de la Comunidad.

ARTÍCULO 37º.- Periodicidad de las Juntas La Junta Rectora se reunirá al menos una vez cada trimestre. De la reunión se levantará la correspondiente acta, bien por el Secretario-Administrador si hubiera sido necesaria su asistencia, o por personal afecto a su despacho profesional.

La convocatoria de la Junta Ordinaria de cada Subcomunidad tendrá carácter anual, debiéndose celebrar dentro del primer trimestre del ejercicio inmediato siguiente, para la preceptiva aprobación de cuentas y del presupuesto de la Subcomunidad, elección del Vocal-Presidente, así como cualquier otro asunto de interés general.

Independientemente de ello, podrán celebrarse juntas extraordinarias a lo largo del año para debatir cualquier otro asunto de interés común.

23/34

ARTÍCULO 38°.- Facultades La Junta Rectora, con la previa aprobación del presupuesto por las Juntas de Propietarios de las Subcomunidades, tendrá facultad para contratar por sí misma o a través del Secretario-Administrador los servicios necesarios para la conservación y buen funcionamiento de todos los elementos comunes: conserjes, mantenedores, limpieza, vigilancia, jardinería, conservación de ascensores, seguros, etc.

Se podrá contratar indistintamente con personas físicas o con empresas de servicios, ocupándose el Administrador de supervisar y tramitar los contratos de tipo laboral o mercantil en su caso, de acuerdo con las reglamentaciones vigentes para cada tipo de servicio.

ARTÍCULO 39°.- Libros y documentos de la Comunidad. La Comunidad General llevará un Libro de Actas donde se reflejarán los acuerdos de la Junta Rectora, al igual que los de las ocho Subcomunidades recogerán los acuerdos de las respectivas Juntas de Propietarios. Dichos libros deberán ser foliados y estar diligenciados y sellados por el Registro de la Propiedad que le corresponda o bien por el Organismo que les sustituya.

Asimismo deberán llevar un sistema de cuentas tanto de la Comunidad General como de las respectivas Subcomunidades de forma individualizada, con todos los recibos, facturas y comprobantes correspondientes a los pagos e ingresos que se efectúen.

Los libros y documentación estarán bajo el cuidado y custodia del Secretario-Administrador, quién tendrá todo ello a disposición del Presidente de la Comunidad General y de los Vocales-Presidentes de las Subcomunidades.

CAPITULO VI **DEL RÉGIMEN DISCIPLINARIO**

ARTÍCULO 40°.- Todos los propietarios, inquilinos y cuantas personas trabajen o visiten la Comunidad que infrinjan estos Estatutos, o las normas complementarias que se aprueben para el mejor desarrollo de los mismos, serán advertidos en primer lugar verbalmente por los miembros de la Junta Rectora autorizados a tal efecto o bien por el Secretario-Administrador.

ARTÍCULO 41°.- Cuando el infractor persista en su actitud, o la gravedad de la infracción o la falta cometida, así lo requiera, será advertido por escrito, y de continuar la misma, se pondrá en conocimiento de la autoridad judicial correspondiente, para que sean los Tribunales competentes los que decidan la responsabilidad en la que hubiere incurrido el causante y el grado de la sanción a imponer.

ARTÍCULO 42°.- A los efectos de mantener un principio de autoridad que permita la corrección de irregularidades, se estimarán como FALTAS LEVES, las siguientes:

- Todas aquellas actuaciones que supongan un uso indebido de las instalaciones y zonas comunes, y que no generen perjuicios elevados.
- La interpretación errónea de estos Estatutos y/o del Reglamento de régimen interior.



- Todas aquellas irregularidades que no tengan la consideración de faltas graves o muy graves.

ARTÍCULO 43º.- Se considerarán como **FALTAS GRAVES**, las siguientes:

- a) Dar órdenes a los empleados de las 5 Torres de T.P.E. o a las personas pertenecientes a las empresas contratadas por ésta, sin estar previamente autorizado por la Junta Rectora. O bien, no cumplir las que dicho personal afecto tengan recibidas de ésta.
- b) Cualquier abuso o falta de civismo que provoque daños o molestias a los usuarios del recinto.

ARTÍCULO 44º.- Se considerarán como **FALTAS MUY GRAVES**:

- a) La reiteración de tres faltas graves.
- b) Los actos que originen, a juicio de la Junta Rectora, un quebranto económico o moral para la Comunidad.

ARTICULO 45º.- Para la corrección de las faltas que puedan cometerse, se faculta a la Junta Rectora para imponer las siguientes sanciones:

- a) **FALTAS LEVES.-** Amonestación verbal por parte de algún miembro de la Junta Rectora o por persona autorizada por la misma.
- b) **FALTAS GRAVES.-** Amonestación por escrito con el visto bueno del Presidente de la Comunidad.
- c) **FALTAS MUY GRAVES.-** Aquellas acciones judiciales que se estimen pertinentes por la Junta Rectora.

CAPITULO VII **EXTINCION DE LA COMUNIDAD**

ARTICULO 46º.- La Comunidad se extinguirá en los casos determinados en el art. 23 de la Ley, o en su defecto por la disposición legal que la sustituya.

CAPÍTULO VIII **RESERVAS**

ARTÍCULO 47º.- La Comunidad de Propietarios tiene cedidos a ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L., y a quien en un futuro pudiera sustituirla, los seis locales destinados a centros de transformación que existen en la Comunidad de Propietarios de las 5 Torres, estableciéndose expresamente y a todos los efectos legales sobre todas y cada una de las fincas de que consta el Conjunto:

- 1.- Una **AUTORIZACIÓN DE PASO SUBTERRÁNEO DE ENERGÍA ELÉCTRICA** para la construcción e instalación de las redes de distribución subterráneas y acometidas necesarias para prestar los servicios de suministro de energía eléctrica en la Comunidad de Propietarios de las 5 Torres.

2.- Y una AUTORIZACIÓN DE PASO PERMANENTE, sin límite de tiempo u horario, para que, tanto los vehículos como el personal de servicio de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L., quien en un futuro pudiera sustituirla, y sus empresas colaboradoras acreditadas al efecto, puedan utilizar los viales o calles que forman parte del Conjunto por donde discurren las redes y tuberías de suministro de energía eléctrica, pudiendo, además, acceder libremente a los centros de transformación y demás instalaciones eléctricas, ya se encuentren en zonas comunes o en zonas privativas de los distintos propietarios, con el fin de poder llevar a cabo las tareas propias de operación, mantenimiento, inspección y reparación de las instalaciones.

La cesión de los locales destinados a centros de transformación y las autorizaciones de paso subterráneo de energía eléctrica y de paso permanente concedidas deben entenderse concedidas por todo el tiempo que la entidad ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L., quien en un futuro pudiera sustituirla, y sus empresas colaboradoras acreditadas al efecto, estén dando suministro eléctrico al Conjunto.

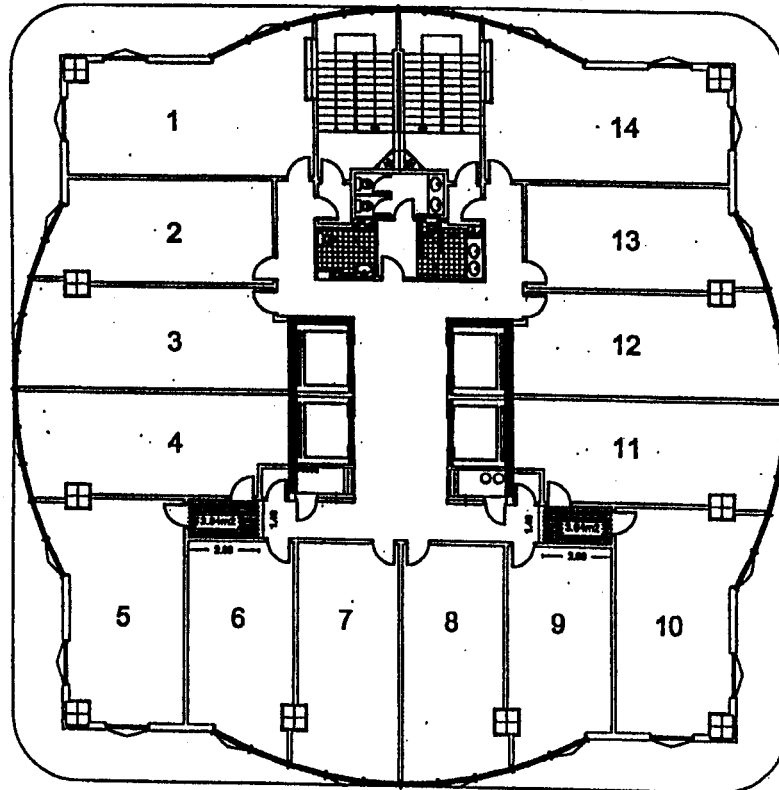
ARTÍCULO 48º.- No habiéndose aún disuelto la JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1 DEL PERI "PM-201-CROS SAN JERÓNIMO" a la que pertenece la Manzana 5, los propietarios se integrarán en ella, a través de la Comunidad de Propietarios de las 5 Torres y serán representados por el Presidente de la misma, a los solos efectos de participar en la gestión de la conservación de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución ya finalizadas, hasta su recepción por el Ayuntamiento, debiendo por ello asumir, proporcionalmente, los costes generados por la conservación de las obras de urbanización correspondientes a dicha manzana 5, que se produzcan con posterioridad a la finalización del mes de junio del año 2.006.

Asimismo, dada la existencia, por diversos conceptos, de cantidades pendientes de cobro por parte de la citada JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 1 DEL PERI "PM-201-CROS SAN JERÓNIMO" y respondiendo éstas a gastos de urbanización que han sido soportados por la entidad VILAMAR GESTIÓN, S.L. y que no se han repercutido sobre los propietarios, tales cantidades habrán de ser reintegradas a esta entidad, no generándose, por las razones antedichas, derecho de cobro alguno a favor de la Comunidad de Propietarios, pese a su incorporación a la repetida Junta de Compensación.

Por ello cualquier beneficio o perjuicio, ingreso o gasto que se derive de la actividad urbanizadora, y no del mantenimiento o conservación de las obras de urbanización, recaerá exclusivamente sobre el promotor.

DISPOSICION FINAL

Los presentes Estatutos entrarán en vigor en el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad.



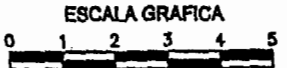
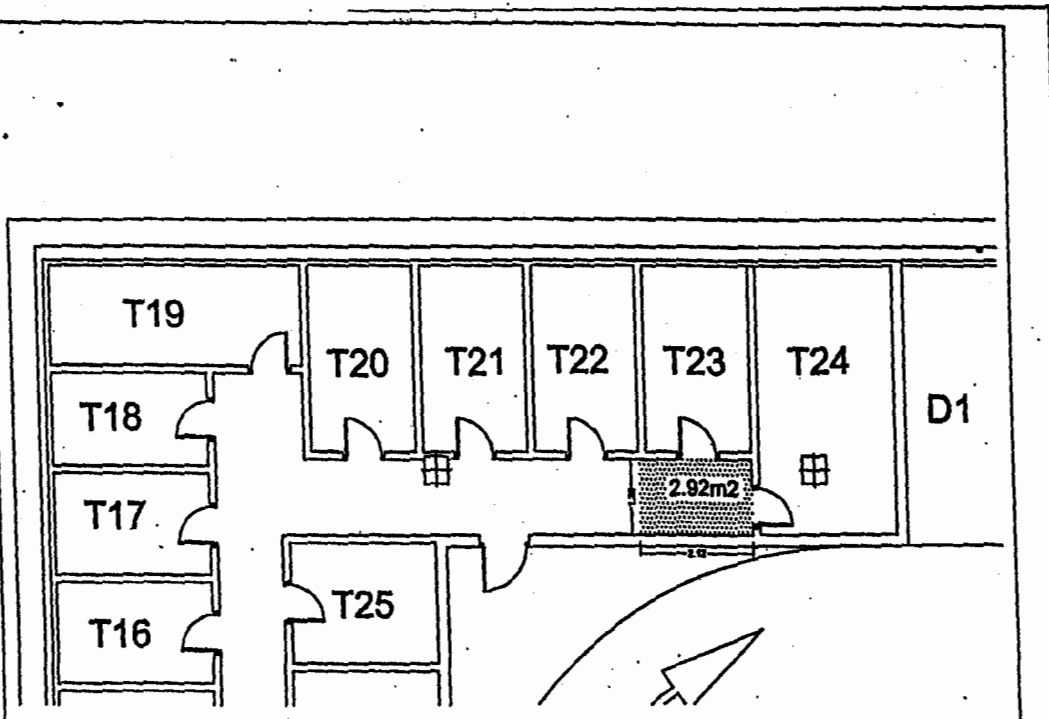
Planta Tipo Circular

Torneo
Parque Empresarial
Manzana 5

27/34

El presente plano podría sufrir pequeñas modificaciones si el Arquitecto autor lo estimara necesario.

0S4458657



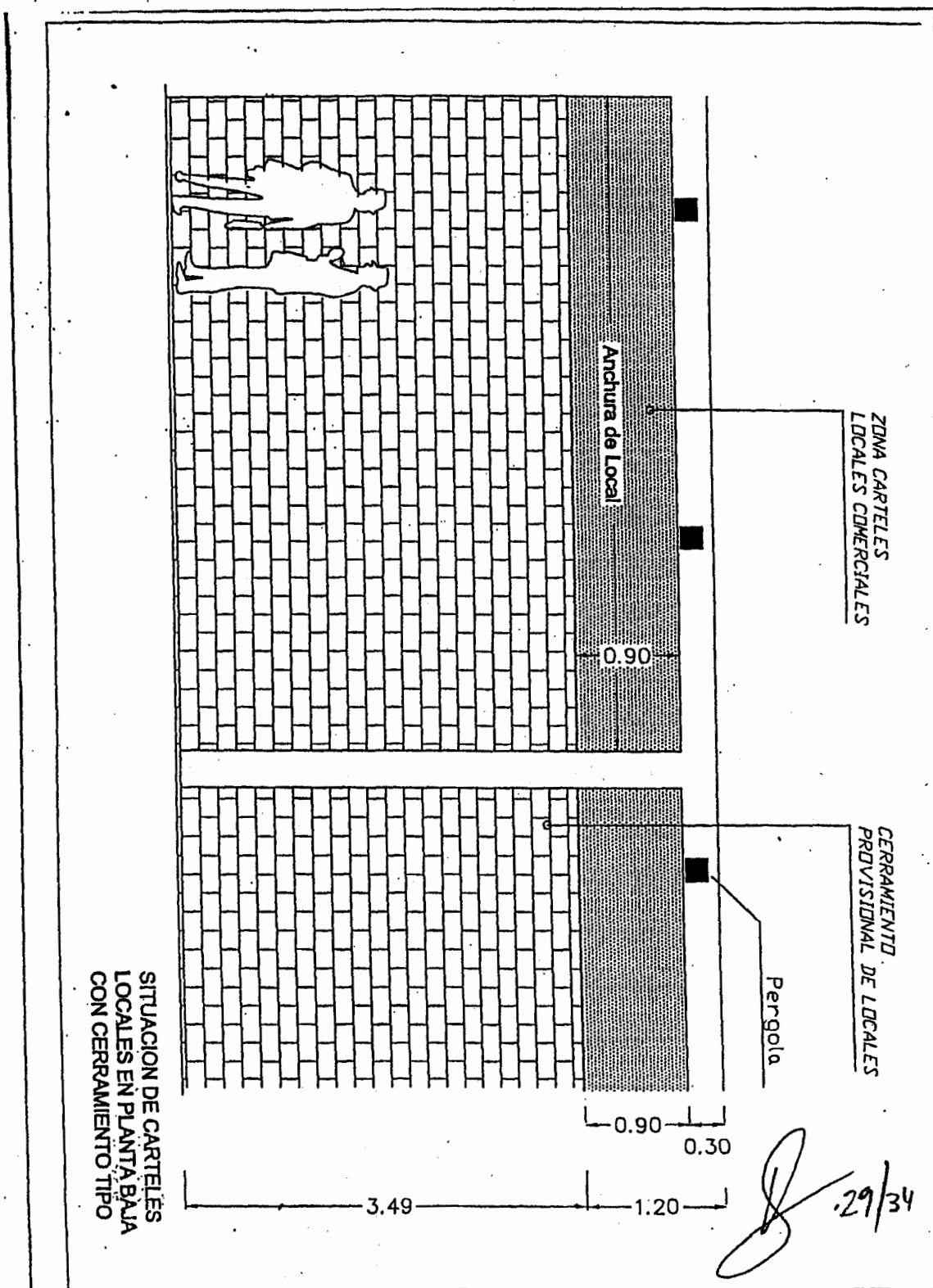
Planta Sótano -2

**Torneo
Parque Empresarial
Manzana 5**

A stylized handwritten signature in black ink.

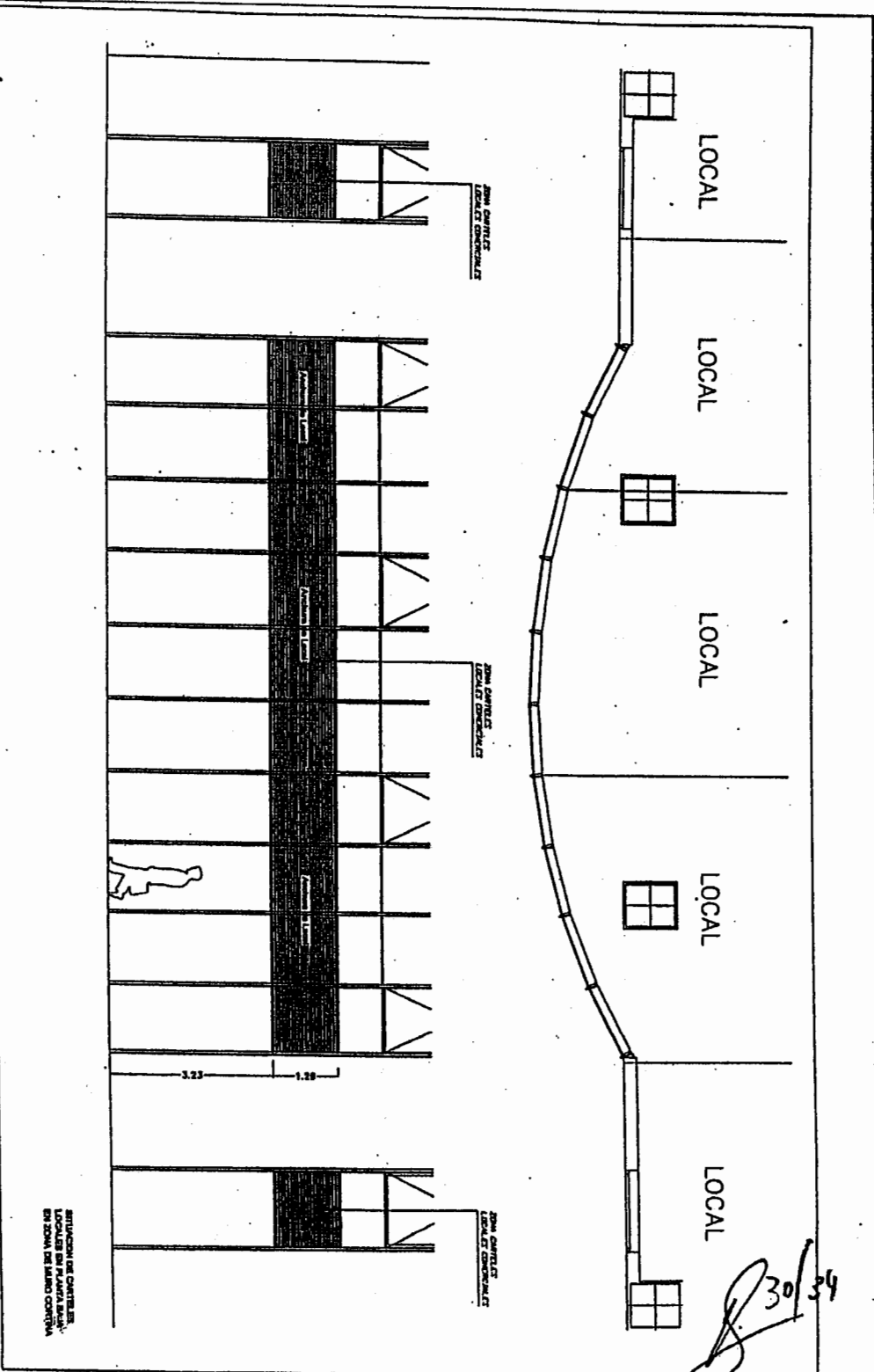
29/34

El presente plano podría sufrir pequeñas modificaciones si el Arquitecto autor lo estimara necesario.



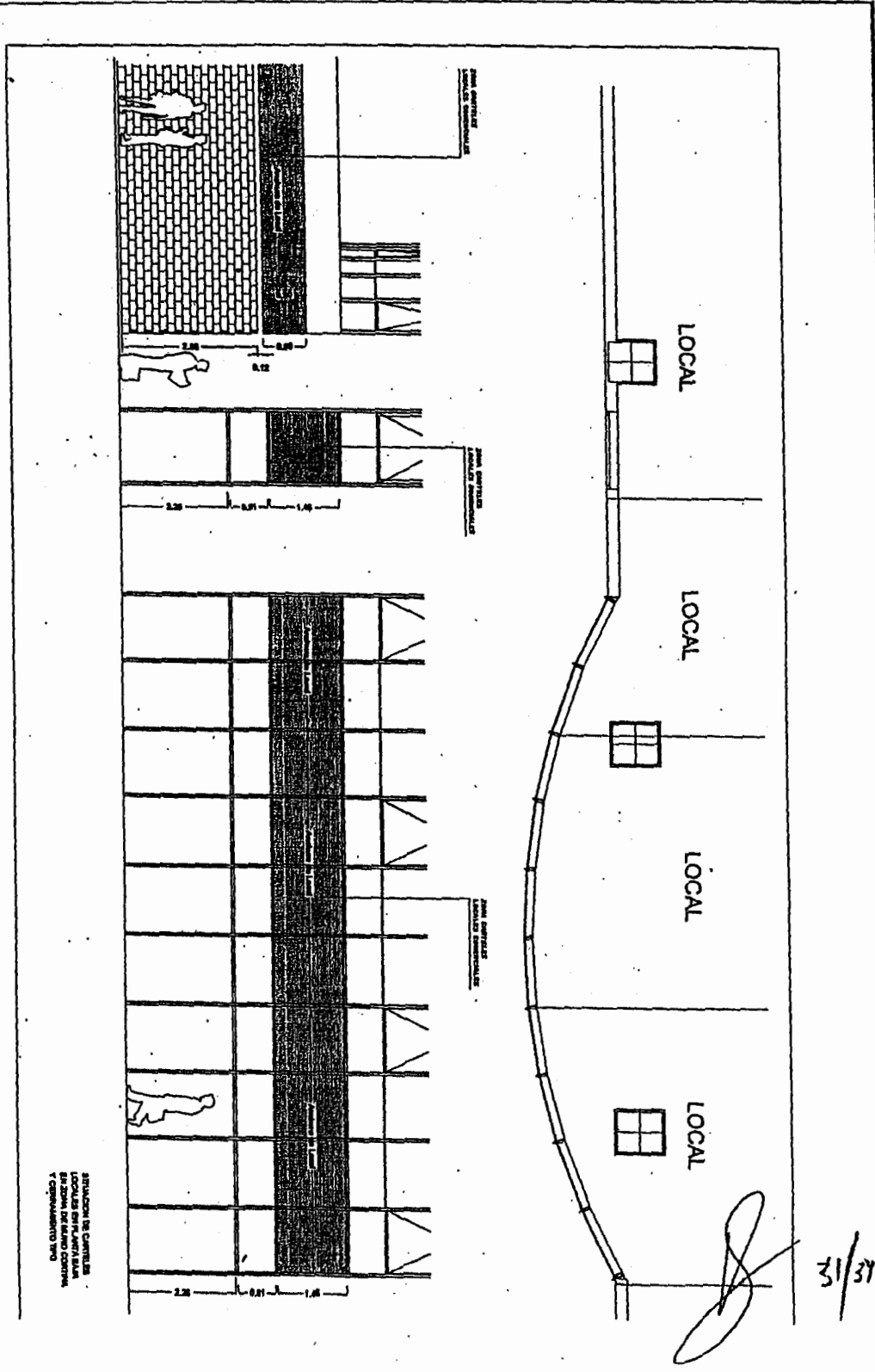
[Signature] .29/34

0S4458656



SITUACION DE CANTINER
 LOCALS EN PLANTA BAJA
 EN ZONA DE BARRIO CONTROL

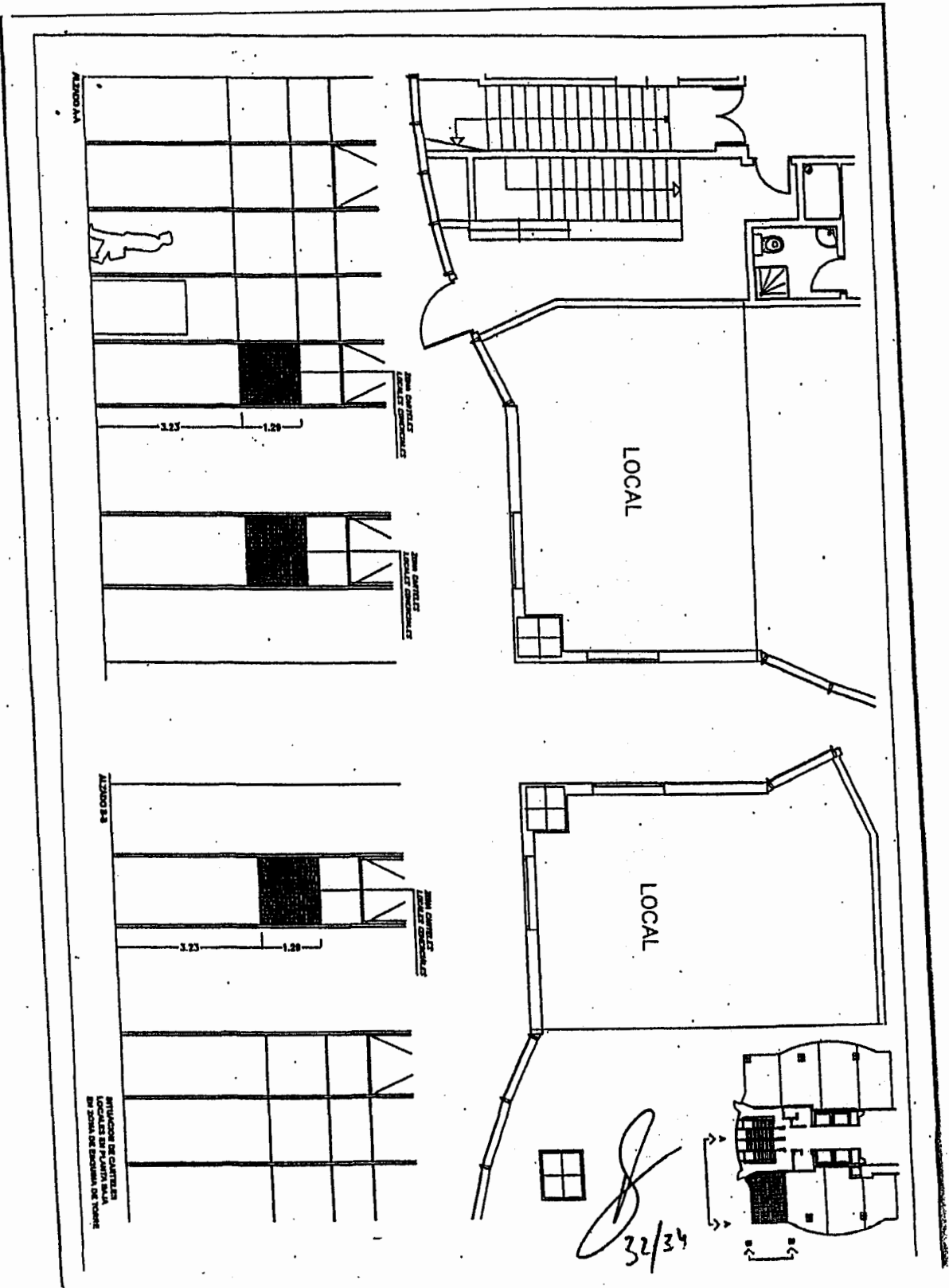
30/34

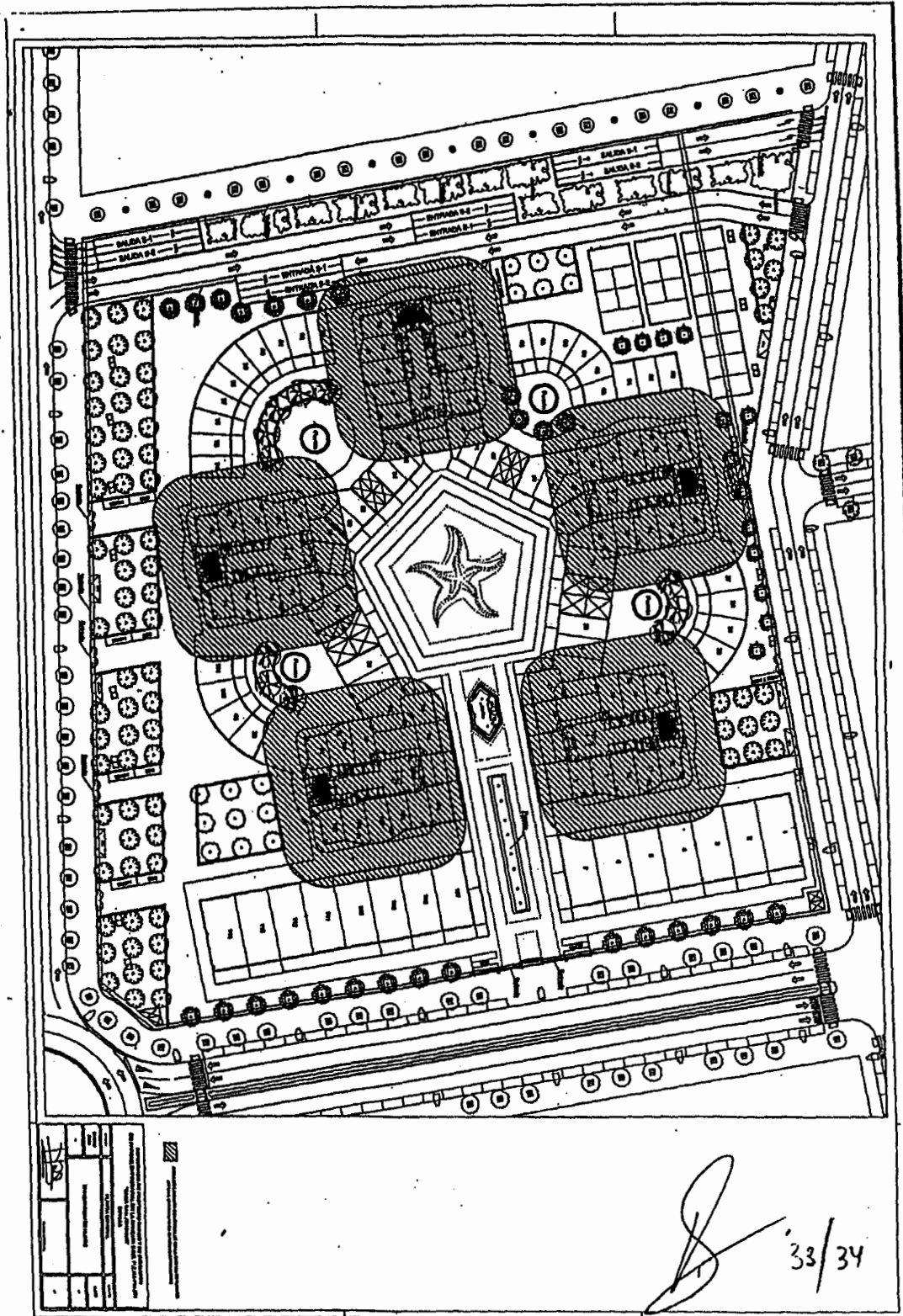


QUE, CONFORMANDO A
 LAS LEYES DE ENERO DE
 1876 Y DE JUNIO DE 1900
 SE LEA EN SU TEXTO

084450655

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100





0S4458654

