

## NORMAS DEL RÉGIMEN ESPECIAL DE LA MARINA DE SOTOGRADE

### ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN QUE LO INTEGRA.

#### 1. BIENES Y SERVICIOS QUE INTEGRAN LA URBANIZACIÓN

El conjunto de las edificaciones que se construyan en el ámbito del Plan Especial, forma una Urbanización integrada por los siguientes bienes y servicios:

##### 1.1. Bienes:

- a) Zonas de dominio y uso público previstas en el Plan Especial.
- b) Terrenos de propiedad privativa, sobre los que recae la proyección de la edificación que se organizará en régimen de propiedad horizontal.
- c) Terrenos colindantes con el agua abrigada de LA MARINA, sobre los que recae la servidumbre legal de tránsito de seis metros de profundidad a partir del dominio público marítimo-terrestre conforme a la Ley de Costas y su Reglamento.
- d) Terrenos que se destina a espacio libre ajardinado y sobre los que se construirán derechos de uso privativo de los propietarios de algunas de las fincas que integrarán la Urbanización, y sujetos al régimen especial previsto.
- e) Terrenos propiedad de SOTOGRADE, S.A., espacios libres, viales secundarios y aparcamientos de uso común de toda la Urbanización, igualmente sujetos al régimen de titularidad y uso previsto en el presente régimen especial.



##### 1.2. Servicios urbanísticos.

SOTOGRADE, S.A., o la Sociedad que la sustituya, prestará los servicios urbanísticos a los que se hace mención en el apartado **1.1. Bienes** de este Régimen Especial.

#### 2. CONSERVACIÓN

##### 2.1. Gestión de la Conservación.

La conservación de los elementos y prestación de los servicios de la Urbanización que integra la total MARINA DE SOTOGRADE, se realizará por SOTOGRADE, S.A., o por la persona o entidad a la que ésta trasmita la propiedad, en tanto no finalice la construcción y venta de todo el conjunto inmobiliario de la MARINA DE SOTOGRADE. Esta conservación comprende,

por tanto, la de las zonas de uso y dominio público y de servidumbre legal de tránsito, instalaciones y servicios públicos y las de los elementos de propiedad

privada y uso común de toda la urbanización o de las distintas Comunidades de Propietarios que integre el total conjunto de dicha MARINA.

Finalizada la construcción y venta del conjunto inmobiliario, SOTOGRAÑDE, S.A., o la persona o entidad que se hubiera subrogado en su lugar, podrá seguir asumiendo la conservación y prestación de los servicios, hasta la extinción del plazo de la concesión de La Marina (23 DE JULIO DEL AÑO 2057), salvo que antes de finalizar este plazo SOTOGRAÑDE, S.A., o la persona o entidad que la sustituya acuerde constituir una Entidad de conservación de acuerdo con lo dispuesto en la Legislación Urbanística. La Entidad de Conservación, que se constituirá al cumplirse el plazo o antes por acuerdo de SOTOGRAÑDE, S.A., según lo indicado, a la que pertenecerán (ob rem) la totalidad de los propietarios de la Urbanización a través de las respectivas Comunidades de Propietarios, asumirá la conservación de las obras de la urbanización y el mantenimiento y prestación de los servicios públicos que legalmente proceda. La conservación de los elementos privados de uso común en régimen de condominio corresponderá a los copropietarios, salvo si en los Estatutos de la Entidad se incluyera también esta función dentro de su objeto social.

## 2.2. Prestación de Servicios.

SOTOGRAÑDE, S.A., o la entidad que le sustituya, prestará a todo el CONJUNTO INMOBILIARIO, los siguientes servicios.



- 1) Suministro de agua.
- 2) Limpieza y recogida de basuras.
- 3) Jardinería de espacios públicos y privados.
- 4) Vigilancia de todo el conjunto.
- 5) Desratización y tratamiento contra mosquitos.
- 6) Mantenimiento de:
  - Red de agua potable y de riego, mangueras y extintores.
  - Red de saneamiento.
  - Estaciones elevadoras y de impulsión de la red de saneamiento.
  - Depuradora.
  - Red de T.V.
  - Red de alumbrado público.
  - Red de seguridad.

- Viales y señalización de tráfico.

No están incluidos en esta relación los impuestos y tasas de todo tipo que, en todo caso, corresponden a los propietarios de los bienes privativos o comunes. En caso de que se establecieran nuevos servicios por SOTOGRADE, S.A., en el futuro, estos se facturarán de forma independiente y en proporción a la superficie computable que a estos efectos se determine.

### 2.3. Gastos.

Los adquirientes de los inmuebles que constituirán el total conjunto inmobiliario, abonarán a SOTOGRADE, S.A., o a la persona o entidad que la sustituya, una cantidad fija, revisable anualmente, con el carácter de canones de conservación por metro cuadrado computable. Las superficies computables a tales efectos, será la resultante de sumar:

- 2.3.1. El cien por cien, de la superficie total cubierta de cada apartamento.
- 2.3.2. El cincuenta por ciento, de las superficies de las terrazas.
- 2.3.3. El veinticinco por ciento de las superficies ajardinadas, cuyo uso y disfrute exclusivo se establezca en cada caso, a favor de otras fincas.

Las superficies computables a los garajes, con independencia de la superficie real que a cada uno de ellos se le asigne en la división horizontal respectiva, a estos efectos se le computará como superficie real de cada uno de tales garajes la de diez metros cuadrados.

Todo ello en tanto no se establezca las cuotas definitivas, ya que inicialmente la cuota que se le asignará a cada finca, tiene el carácter de provisional.

Los gastos ocasionados por obras o reparaciones extraordinarias no están incluidos en el canon y serán objeto de derramas que se distribuirán en proporción a los metros cuadrados computables de las fincas privativas en relación con la edificabilidad total del conjunto inmobiliario, que provisionalmente se establece en doscientos mil metros cuadrados sin contar la superficie de los garajes.

Una vez constituida la Entidad de Conservación y el condominio a que se refiere el apartado “2.1” anterior, los propietarios de las fincas resultantes del **COMPLEJO INMOBILIARIO**, satisfarán los gastos en proporción a sus respectivas cuotas de participación en una y otra, establecidas en función de la relación entre la edificabilidad de sus parcelas y la total de la Urbanización, que provisionalmente se establece en doscientos mil metros cuadrados sin contar la superficie de los garajes, como ha quedado expuesto en el apartado precedente.



### **3. CONDOMINIO Y SERVIDUMBRE.**

#### **3.1. Condominio.**

La propiedad de cada una de las fincas a las que se refiere el epígrafe 1.1 b) del apartado I, de este régimen especial, conllevará la participación inseparable en el condominio del resto de los terrenos del total **CONJUNTO INMOBILIARIO** con exclusión; de las parcelas de las futuras Comunidades, donde se construirán los diferentes edificios; de la franja de servidumbre legal de tránsito; y de los terrenos destinados a uso y dominio público de acuerdo con las previsiones del Plan que han de ser cedidos.

Dicho resto estará integrado, en consecuencia, por los espacios libres, y en su caso, viarios, secundarios y aparcamientos, todos ellos de propiedad privada. La adquisición efectiva de este derecho de condominio queda suspendida durante el plazo a que se refiere el apartado 2.1. precedente, salvo que antes del vencimiento de este plazo se cumpla la condición de la constitución de la Entidad de Conservación. La determinación de la cuota efectiva se fijará en el momento del cumplimiento del plazo o de la condición suspensiva conforme a lo previsto en el apartado antes citados; si bien provisionalmente se fijará tal cuota, conforme se vaya realizando las segregaciones de las distintas parcelas, donde se construirán los edificios correspondientes y luego esta cuota provisional, a su vez, se distribuirá entre cada una de las fincas resultantes de las respectivas división horizontal de cada edificio, cuota que como se dice anteriormente será provisional, hasta el vencimiento del plazo expresado o se realice la constitución de la Entidad de Conservación expresada en los párrafos precedentes.



#### **3.2. Derecho de uso y disfrute.**

Durante el tiempo en que esté suspendida la adquisición del derecho de condominio, se constituirá un derecho de uso y disfrute exclusivo a favor de las fincas privativas (predios dominantes) que recaerá sobre determinadas porciones de espacios libres, y en su caso, viarios secundarios, y aparcamientos (predios sirvientes) y se concretarán al constituirse aquellas como fincas independientes.

Este derecho de uso y disfrute, se mantendrá hasta la extinción de la Concesión salvo que antes, concluida la construcción y venta del Conjunto Inmobiliario, se constituya la Entidad de Conservación, según lo previsto en el apartado 2.1. en cuyo caso, se extinguirá, igualmente, el derecho de uso y disfrute al perfeccionarse el derecho de copropiedad de su titular que conservará de modo permanente el uso privativo del terreno sobre el que anteriormente recaiga el expresado derecho de uso y disfrute.

#### **3.3 Derecho de uso y disfrute.**

La presentación de los servicios a que se refiere el apartado **2.2. Prestación de Servicios** anterior, se llevará a cabo por SOTOGRAANDE, S.A., o por la entidad

que la sustituya, en su caso directamente o mediante gestión encomendada a terceros bajo control y responsabilidad de quien ostente la titularidad. No obstante, una vez finalizada la construcción y venta de todo el CONJUNTO INMOBILIARIO, SOTOGRAÑE, S.A., o la entidad que se hubiera subrogado en su lugar, podrá mantener el mismo régimen de conservación y prestación de servicios hasta la extinción de la Concesión de La Marina “(Concesión Administrativa concedida a Puerto Sotogrande, S.A. por plazo de “setenta y cinco años”, autorizada por el Consejo de Ministros, celebrado el día 23 de Julio de 1.982; habiendo sido aprobada definitivamente con fecha 28 de octubre de 1.987 por la Conserjería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, el acta final de reconocimiento de las obras de la concesión, cuya Concesión consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de éste Partido Judicial, en el tomo 654, libro 179, folio 13, finca número 11.417, inscripción 1ª o constituir una Entidad Urbanística de Conservación, de conformidad con la legislación urbanística, que asumirá obligaciones de prestación de servicios y conservación y mantenimiento en la forma prevista en el apartado 2, cuyos Estatutos serán sometidos a la aprobación del Ayuntamiento por la Entidad titular. A dicha Entidad de Conservación, pertenecerán “ob rem” todos los propietarios de los inmuebles del CONJUNTO URBANÍSTICO y sus obligaciones de participación en los gastos de conservación, quedan establecidas en las presentes NORMAS y todo ello, en función a la proporción a las edificabilidades respectivas, conforme a lo igualmente previsto en el apartado 2.3. Gastos-precedentes.



**3.4** La cesión al Ayuntamiento de la titularidad de los terrenos y de las instalaciones de uso y dominio público deriva de este PLAN ESPECIAL, en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas legalmente exigibles, se realizarán por SOTOGRAÑE, S.A., propietaria titular de los mismos.

#### **4. GASTOS GENERALES DE TODO EL COMPLEJO URBANÍSTICO.**

Será de aplicación lo previsto en el apartado 2 precedente.

En tanto no se constituya la ENTIDAD DE CONSERVACIÓN, los propietarios de cada una de las fincas resultantes de todo el complejo, contribuirán, con un canon anual, al sostenimiento de los gastos generales de la Urbanización. Dicho canon se establece en principio con valor al 31 de diciembre de 1.994, en 1.200 pesetas por metro cuadrado de la superficie computable a estos efectos, incrementada dicha cantidad con el Impuesto sobre el Valor Añadido que le corresponda. Anualmente se revisará el CANON en función al mayor de los siguientes índices:

- Índice general de precios al consumo.
- Índice de revisión salarial del convenio de Actividades Diversas, aplicable en la provincia de Cádiz.
- Dicha revisión será comunicada a la parte compradora, en el momento de producirse la firma del convenio o la publicación del IPC liquidándose con efectos desde primeros de cada año.

- SOTOGRADE, S.A., o la persona que ésta designe girará al comprador anualmente dos recibos semestrales, para el pago de cantidades a que se refiere el presente apartado.
- El retraso o la falta de pago de tales recibos devengará un interés anual por demora del 15% una vez transcurridos 30 días a partir de la fecha de su libramiento.

