



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE CAMARENA

ENAJENACIÓN MEDIANTE CONCURSO DE LA PARCELA NÚMERO 61 BIS DEL SECTOR INDUSTRIAL SUR DE CAMARENA

La Junta de Gobierno Local de Camarena, en sesión celebrada el 29 de abril de 2016 adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Aprobar el expediente de enajenación, mediante concurso público, para enajenar el bien inmueble patrimonial parcela 61 bis del polígono Industrial, convocando su licitación.

Segundo. Aprobar el pliego de condiciones que regirá el contrato para la enajenación del bien inmueble mediante concurso público.

Tercero. Publicar en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo y en el Perfil de Contratante anuncio de licitación, para que durante el plazo de diez días naturales a partir de la publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo se puedan presentar las proposiciones que estimen pertinentes.

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS-ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS QUE REGIRÁN EL CONCURSO PARA LA ENAJENACIÓN DEL BIEN MUNICIPAL PARCELA 61 BIS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL SUR DE CAMARENA

1.-OBJETO DEL CONTRATO:

Constituye el objeto del presente pliego la adjudicación mediante concurso público de la parcela de propiedad municipal, que se describe a continuación:

Finca registral número 7623, al Tomo 2212, Libro 117, Folio 157 del Registro de la Propiedad de Torrijos (Toledo).

Finca procedente del Proyecto de Reparcelación "Nuevo Sector Industrial Sur", de las Normas Subsidiarias de Camarena. Tiene una superficie total de 5001,53 m2. Linda al frente, Vial; derecha, en línea 110,52 metros con parcela número 61; y fondo, zona ajena al Sector.

Dicha finca se ha constituido en régimen de propiedad horizontal tumbada, otorgada en mediante escritura pública en la Notaría de Torrijos, en fecha 12 de agosto de 2008. En virtud de dicho título se han creado siete zonas de uso privativo y una zona de acceso privado de uso común de la Comunidad de Propietarios.

Las zonas de uso privativo, las condiciones de ordenación y uso son las fijadas en el correspondiente instrumento de planeamiento, según cédulas urbanísticas que se adjuntan como anexo I.

Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios son los que se adjuntan en el anexo II. (Incluidos en la Escritura de constitución).

El objeto de la enajenación se transmite como "cuerpo cierto", sin que quepa reclamación alguna por diferencias de superficie o como consecuencia de condiciones que puedan encarecer la construcción en las mismas.

Las posibles variaciones en el volumen edificable que pudieran producirse como consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas vigentes no serán causa de resolución del contrato ni darán lugar a reclamación económica alguna.

Sobre la misma no existe construcción alguna.

La adjudicación se efectuará mediante concurso -varios criterios de adjudicación – procedimiento abierto en la forma prevista en este pliego, y en lo que en él no esté previsto, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de patrimonio, contratación administrativa, y legislación especial aplicable a la materia.

El adjudicatario de la parcela aceptará y asumirá la adquisición de la parcela en su estado físico actual, sin protesta ni objeción alguna, corriendo de su cuenta y eximiendo al Ayuntamiento de Camarena de todos los gastos de acondicionamiento de los inmuebles adjudicados, así como las obras de urbanización particulares que, en su caso, fueren necesarias.

La parcela objeto de enajenación, se transmitirá al corriente en el pago de impuestos, gastos corrientes y contribuciones, siendo de cuenta del adjudicatario los gastos e impuestos con que resulte gravada desde el momento del otorgamiento de la escritura pública.

2.-CONDICIONES URBANÍSTICAS:

Las indicadas en el anexo I.

3.-LICITADORES:

Podrá contratar con el Ayuntamiento la persona natural o jurídica, española o extranjera, que tenga plena capacidad de obrar y no esté incurso en ninguna de las circunstancias señaladas en el artículo 60 Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Hasta que el comprador no haya abonado la totalidad del recio de enajenación no podrá enajenar la parcela



4.-TIPO DE LICITACIÓN Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES:

1.-El tipo de licitación, según valoración pericial efectuada por el técnico municipal es de ciento veintidos mil quinientos euros (122.500,00 euros), (I.V.A. excluido), que deberá figurar en concepto aparte.

El tipo de licitación podrá ser mejorado al alza por los licitadores, no estimándose correcta la proposición económica que tenga formulación comparativa con las otras presentadas.

2.- Las proposiciones para tomar parte en la presente contratación se presentarán en las dependencias municipales ubicadas en plaza Virgen de la Caridad, número 1. 45180 Camarena.

3.- El plazo de presentación de proposiciones será de diez días naturales, contados desde el siguiente al de la publicación en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo. También se publicará en el perfil del contratante, en el Tablón de anuncios de la página web del Ayuntamiento www.ayto-camarena.com y en la sede electrónica.

En el supuesto de que el último día del plazo previsto para la presentación de ofertas coincidiera con sábado o festivo, dicho plazo se entenderá prorrogado hasta el primer día hábil siguiente inclusive.

La presentación de ofertas podrá realizarse en las dependencias municipales o en cualquiera de los lugares establecidos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Cuando las proposiciones se envíen por correo, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar al órgano de contratación la remisión de la oferta mediante télex, fax, correo electrónico o telegrama en el mismo día, consignándose el número del expediente, título completo del objeto del contrato y nombre del licitador. A efectos de justificar que el envío por correo se hace dentro de la fecha y hora señaladas para la admisión de proposiciones, se admitirá como medio de prueba, que en el fax, correo electrónico telegrama se haga referencia al número del certificado del envío hecho por correo.

Sin la concurrencia de ambos requisitos, no será admitida la proposición si es recibida por el órgano de contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de licitación.

Transcurridos los siete días naturales siguientes desde la recepción de la comunicación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida, y podrá procederse por la Mesa de Contratación a la apertura de las plicas efectivamente presentadas en plazo.

La presentación de proposiciones supone, por parte del licitador, la aceptación incondicionada de las Cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con la Administración.

5.-PROPOSICIÓN DEL INTERESADO:

Las proposiciones, que serán secretas, constarán de dos sobres, en cada uno de los cuales figurará el nombre del proponente y la inscripción:

"PROPOSICIÓN PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO CONVOCADO POR EL AYUNTAMIENTO DE CAMARENA, PARA LA ENAJENACIÓN DE LA PARCELA NÚMERO 61 bis DEL POLÍGONO SUR"

SOBRE A. DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA.

Contenido: Documentación general, integrada por el índice y la hoja resumen datos del licitador a efectos de notificación, en la que conste la dirección completa del licitador a estos efectos, incluyendo número teléfono, fax, dirección de correo electrónico y persona de contacto, y los siguientes documentos:

Primero.- Documentos que acrediten la personalidad del adjudicatario. Si el adjudicatario fuese persona jurídica la personalidad se acreditará mediante la presentación de la escritura de constitución o modificación, en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil cuando este requisito sea exigible según la legislación mercantil aplicable. Si dicho requisito no fuere exigible, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acta fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial.

Para los adjudicatarios individuales será obligatoria la presentación de la fotocopia legitimada notarialmente o compulsada por el órgano administrativo competente, del DNI. o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente.

Segundo.- Documentos que acrediten, en su caso, la representación. Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder bastante al efecto, previamente bastantado por el Secretario de la Corporación y fotocopia legitimada notarialmente o compulsada por el Órgano Administrativo competente, de su D.N.I., o del que, en su caso, le sustituya reglamentariamente. Si la empresa fuera persona jurídica el poder deberá figurar inscrito, en su caso, en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria la inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.5 del Reglamento del Registro Mercantil.

Tercero.- Declaración responsable de no estar incurso la empresa en las prohibiciones para contratar, conforme a los artículos 60 y 61 del TRLCSP. Dicha declaración responsable comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado y con el Ayuntamiento de Camarena.

Cuarto.- Especialidades en la documentación que han de presentar los empresarios extranjeros: Los empresarios extranjeros deberán presentar la documentación señalada anteriormente teniendo en cuenta las especialidades y la documentación específica exigida por la normativa vigente.



En el supuesto de que se planteen incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato se entenderá que el licitador renuncia al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle y que se somete a la jurisdicción española.

SOBRE B. PROPUESTA ECONÓMICA.

Contenido: El sobre B se presentará cerrado y contendrá la proposición económica formulada con arreglo al modelo que se acompaña.

Dicha oferta deberá contener claramente el precio ofertado para la adquisición de la finca, así como el desglose del IVA correspondiente derivado de dicha adquisición, en su caso.

MODELO DE PROPOSICIÓN

Don....., con domicilio en....., y con N.I.F. número....., en nombre propio (o en representación....., como acreditado con la presentación de.....), enterado de la convocatoria del concurso, anunciada en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo número....., de fecha....., tomo parte en la misma comprometiéndome a la adjudicación del inmueble sito en....., propiedad del Ayuntamiento, por el importe de..... euros.

De....., euros.

I.V.A.

Total euros.

Todo ello con arreglo al pliego de condiciones económico-administrativas que acepto íntegramente, haciendo constar que no estoy incurso en ninguna de las circunstancias establecidas en el artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

(Lugar, fecha y firma del proponente).

SOBRE C. TÍTULO: DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DEL BAREMO:

Los licitadores presentarán la documentación establecida en la cláusula novena. Se acompañará en hoja independiente su contenido enunciado numéricamente.

6.-APERTURA DE OFERTAS:

La apertura del sobre "A)"se efectuará el día hábil siguiente a aquel en que finalice el plazo de presentación de las proposiciones y, calificada la documentación administrativa, podrá otorgarse plazo para la subsanación de errores en la documentación por plazo no superior a tres días.

La apertura del sobre B) y C), que se realizará en acto público, se celebrará en el lugar, fecha y hora fijado por decisión del órgano de contratación adoptado en el acto de constitución y apertura del sobre A. Lugar, fecha y hora que se publicará en el tablón de anuncios y perfil de contratante de la Corporación.

Realizada la apertura, el órgano de contratación, acordará la adjudicación del contrato a favor del licitante cuya oferta contenga la mayor puntuación.

La adjudicación se notificará a los interesados en el expediente y se publicará en el tablón de anuncios y perfil de contratante del órgano de contratación.

En el plazo de quince días desde la notificación de la adjudicación el adjudicatario, previamente a la firma de la correspondiente escritura de compraventa, deberá presentar la documentación justificativa de haber efectuado el abono de la primera anualidad indicada en la Cláusula 11; así como la de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias o cualesquiera otros documentos acreditativos de su aptitud para contratar que no obrasen en el expediente, y la constitución de la garantía definitiva.

7.-GARANTÍA DEFINITIVA:

Quienes deseen participar en la licitación del contrato de enajenación a que este pliego se refiere deberán formalizar las siguientes garantías:

Garantía definitiva del 5% del importe de adjudicación.

Las citadas garantías podrán constituirse por cualquiera de los modos señalados en la legislación de contratos del Sector Público.

La garantía definitiva garantizará el cumplimiento por el comprador de las obligaciones del contrato, siendo incautada por el Ayuntamiento como penalización en el supuesto de incumplimiento del contrato por el adjudicatario.

CRITERIOS DE VALORACIÓN DE OFERTAS:

Se establecen los siguientes criterios de valoración:

1.- Oferta económica 50%

2.- Idoneidad del proyecto empresarial (creación de puestos de trabajo, incidencia en la economía local, etc.) 40 %

3.- Reducción del plazo de implantación 10 %

No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión (artículo 160.2 TRLCSP).

Se clasificarán las proposiciones presentadas, por orden decreciente, realizándose la propuesta de adjudicación y posterior adjudicación en orden a la puntuación alcanzada por los licitadores.

En el caso de que se produjeran empates entre las proposiciones presentadas se dirimirá a favor de aquella oferta más favorable que suponga un mayor número de creación de puestos de trabajo.

**8.- PACTO DE RESERVA DE DOMINIO:**

El Ayuntamiento se reserva el dominio del inmueble hasta en tanto el adjudicatario pague íntegramente el precio de adjudicación en la forma y plazos establecidos en este pliego.

Hasta que no se produzca la totalidad del pago del precio de la compraventa no podrá establecerse sobre la finca carga real alguna, ni edificarse en un 50% de la superficie de la finca susceptible de división registral independiente. Ambas limitaciones quedarán sin efecto si se produce el pago anticipado de la totalidad del precio.

El adjudicatario no podrá enajenar o arrendar el inmueble sin permiso del Ayuntamiento, y se obliga al inicio de las obras para desarrollar la actividad empresarial en el plazo de doce meses desde la adjudicación del contrato.

Si el adjudicatario dejara de abonar cualquier pago o incumpliera cualquiera de los compromisos y obligaciones indicadas en este pliego, el Ayuntamiento podrá proceder a la resolución del contrato, de forma automática y sin necesidad de requerimiento previo alguno.

La resolución se producirá de hecho, sin necesidad de interpelación notarial o judicial alguna; perdiendo en este caso el adjudicatario las cantidades que hasta entonces hubiera abonado, sin derecho a reclamación alguna.

En los supuestos de resolución por incumplimiento culpable del adjudicatario, éste deberá indemnizar, igualmente, al Ayuntamiento por los daños y perjuicios ocasionados. La indemnización se hará efectiva en primer término con cargo a la garantía definitiva, la cual será ejecutada sin perjuicio de la subsistencia de la responsabilidad del adjudicatario en lo que se refiere al importe que exceda de la garantía incautada.

La resolución del contrato producirá la reversión automática a favor del Ayuntamiento de Camarena, pudiendo ser inscrito automáticamente en el Registro de la Propiedad dicha consecuencia.

La reversión de la finca se producirá en el estado en el que se hallare, sin que el Ayuntamiento deba abonar cantidad alguna al adjudicatario por razón de lo invertido o realizado sobre dicha finca.

9.- BAREMO :**DOCUMENTOS A PRESENTAR:**

1.- Memoria explicativa de la empresa licitadora.

2.- Descripción del proyecto empresarial a desarrollar en la parcela objeto del concurso, indicando su incidencia en la economía local e incluyendo el plazo y calendario previsto para su implantación.

3.- Puestos de trabajo directos.

4.- Relación con otras empresas del municipio (puestos de trabajo indirectos)

10.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA:

Las partes se comprometen a formalizar la compraventa mediante el otorgamiento de la escritura pública.

Acordada la adjudicación del contrato se notificará al adjudicatario de la misma, quién dispondrá del plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación, salvo que ya lo hubiera incluido en el sobre A de documentación administrativa, para aportar en las dependencias municipales la siguiente documentación:

Primero.- Documentación acreditativa de la constitución de la garantía definitiva por un importe del 5% del importe del precio de remate, en cualquiera de las formas admitidas.

Segundo.- Documento acreditativo del pago de la tasa por anuncios (que sean exigidos para la celebración de este contrato y cuyo importe no superará la cuantía de 70 euros).

Tercero.- Documento acreditativo del abono de la primera anualidad prevista en la cláusula 11, más el I.V.A. correspondiente, en su caso.

Cuarto.- Obligaciones tributarias y de seguridad social: Certificación administrativa acreditativa de encontrarse al corriente de las obligaciones tributarias.

Cuando por causas imputables al adjudicatario no pudiera formalizarse la escritura por incumplimiento de los plazos señalados en la cláusula anterior, la Administración podrá acordar la resolución del mismo.

En este supuesto, la Entidad Local podrá optar entre adjudicar el contrato al licitador o licitadores siguientes, por orden de calificación de sus ofertas, o convocar nueva licitación.

11.- PRECIO. FORMA DE PAGO. OTROS GASTOS:

El precio del contrato se abonará al Ayuntamiento de la siguiente forma:

- Año 2016: 1,5% del precio de adjudicación.

- Año 2017: 1,5% del precio de adjudicación.

- Año 2018: 1,5% del precio de adjudicación.

Dichas anualidades serán abonadas en el número de cuenta del Ayuntamiento entre los días 1 a 31 del mes de enero de cada año.

El pago de la cantidad restante, se efectuará entre los días 1 a 31 del mes de enero del año 2019.

La parte del precio aplazada devengará a favor del Ayuntamiento y a cargo del comprador, un interés legal que corresponda, sin necesidad de previo requerimiento.

No obstante lo anterior, el comprador podrá en cualquier momento, abonar la parte del precio restante, haciendo efectiva la totalidad o parte del importe restante.

El comprador abonará el pago de la primera anualidad en el momento anterior a la elevación de la adjudicación a escritura pública, mediante ingreso en cualquiera de las cuentas bancarias de titularidad municipal.



La fecha máxima de ingreso será de 15 días a contar de la fecha de notificación del acuerdo de adjudicación. En caso de incumplimiento de esta obligación, no se perfeccionará el contrato de compraventa, sin perjuicio de la incautación de la garantía en concepto de resarcimiento de daños y perjuicios.

Las partes quedan obligadas otorgar escritura pública en el plazo de un mes contado desde el día a aquel en que se produzca la notificación de la adjudicación del contrato.

Serán gastos exigibles al adjudicatario:

- El Impuesto sobre el Valor Añadido o en su caso, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- Los originados por la transmisión derivados de la elevación de la misma a documento público notarial, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad.

- Todo tipo de gastos derivados de liquidaciones de licencias, autorizaciones y permisos que sean pertinentes, así como los impuestos y tasas que puedan gravar la construcción en la parcela.

- En general todos los gastos que se originen según lo dispuesto en la normativa aplicable y vigente.

12.-OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS:

La adjudicación de los bienes se efectúa por el Ayuntamiento exclusivamente como propietario de la finca, sin que ello suponga implícitamente el otorgamiento de otras autorizaciones, permisos o licencias municipales exigidas por la legislación, cuya obtención es responsabilidad exclusiva del adjudicatario.

Dentro del plazo presentado en su propuesta, el adjudicatario deberá ejecutar las obras y actuaciones contenidas en su proyecto empresarial, así como obtener los permisos y autorizaciones necesarias para iniciar la actividad.

El plazo máximo para la realización de las obras e implantación de la actividad será de 3 años desde la fecha de la escritura pública. Dicho plazo podrá ser reducido en la propuesta del licitador.

Se entenderá que la actividad está implantada cuando disponga de la licencia municipal de apertura o, en su caso, de inicio de actividad.

13.-NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO:

13.1. Respecto a la naturaleza jurídica del contrato señalar que nos encontramos, ante un contrato de naturaleza privada -según dispone el artículo 4.1 letra p Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público- celebrado por una Administración Pública.

El régimen jurídico del contrato será el regulado por sus normas especiales aplicándose los principios del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público para resolver las dudas y lagunas que pudiesen plantearse.

En el supuesto que nos ocupa, y por tratarse de una compraventa, se le aplicarán en primer lugar, en cuanto a su preparación y adjudicación, las normas de derecho patrimonial de la Administración Local. Respecto de los efectos y extinción que se deriven de este contrato la normativa a aplicar será la contenida en el derecho privado.

13.2. Será el orden jurisdiccional civil el competente para resolver las controversias que pudieran surgir, aunque, en virtud de lo dispuesto en el artículo 110.3 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato y por tanto podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso - administrativo.

13.3. Para lo no previsto en este pliego regirán la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; el Real Decreto Ley 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local y, supletoriamente por efectos de lo dispuesto en la disposición final primera, párrafo tercero, de la Ley 7/1999, el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio.

El presente Pliego de Condiciones, memoria descriptiva del proyecto empresarial, que son documentos obligatorios, parte integrante del contrato y revisten carácter contractual, reúnen las normas a seguir para la realización de la finalidad que se pretende con la enajenación, figuran en el expediente y se adjuntan al presente Pliego. Las condiciones serán de obligada observación por el adjudicatario, que deberá hacer constar que las conoce y que se compromete a ejecutarlas con estricta sujeción a las mismas, en la propuesta y oferta que formula.

ANEXO I

USOS Y CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD: Ordenanza 1. Industrial. Volumen: Parcela mínima de 500m2. Edificabilidad: 0,80m2/m2. Ocupación máxima:

Ocupación de 60% de parcelas neta. Retranqueos. Se fija un retranqueo de 4 metros a la vía pública, excepto donde están marcadas las alienaciones de cerramiento. Altura máxima: 8 metros máximo, no obstante en función de las necesidades funcionales del uso industrial podrá sobrepasarse dicha altura siempre que no rebase el volumen máximo edificable. Condiciones de uso: Vivienda, únicamente la vivienda del vigilante, Industrias, Salas de Reunión vinculada a la industria, Deportivo, Sanitario todo ello vinculado a la industrial. Condiciones estéticas: Serán de aplicación las determinaciones generales establecidas en el plan parcial

**ANEXO II****ESTATUTOS DE COMUNIDAD.**

La propiedad horizontal sobre la finca objeto de la presente escritura se regirá por el artículo 396 del Código Civil, la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1.960 en su redacción vigente en cada momento, demás disposiciones que sean de aplicación, y por los siguientes estatutos:

1) ELEMENTOS COMUNES.

Son elementos comunes de la propiedad horizontal, el solar, las acometidas de luz y agua hasta su derivación a las entidades privativas y, en general, todo cuanto esté destinado al uso y disfrute común.

Los titulares de cada una de las construcciones que, como elementos independientes existan en la propiedad horizontal tendrán derecho de uso exclusivo excluyente sobre la superficie de terreno común con su perímetro debidamente delimitado, establecida para cada una de ellas en el título constitutivo del régimen de propiedad horizontal, en cuyo interior se encuentren construidas.

Igualmente serán titulares en pleno dominio de un porcentaje proindiviso sobre la totalidad del suelo y demás elementos comunes, conforme a las cuotas de comunidad fijadas en el título constitutivo.

Respecto de las construcciones que no estén declaradas, y teniendo en cuenta el carácter común del suelo, podrán ser realizadas sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios, por quien sea titular en cada momento del derecho de uso sobre la superficie de terreno común, debidamente delimitada, en cuyo interior deba realizarse la respectiva construcción, previas las correspondientes autorizaciones administrativas.

2) MODIFICACIÓN DE FINCAS.- Cualquiera de las entidades privativas podrá ser objeto de división, segregación, agrupación o agregación a otra, aunque pertenezcan a distintos edificios o a diferentes propietarios, siempre que previamente obtengan las autorizaciones legalmente previstas. El titular o titulares afectados fijarán por sí solos las nuevas cuotas de participación que deban corresponder a las entidades resultantes en los elementos comunes del inmueble, sin necesidad de consentimiento de los demás titulares ni de la comunidad de propietarios, siempre que no se alteren las cuotas de las restantes entidades del edificio.

Camarena 29 de abril 2016.-La Alcaldesa, María Rosario García Saco.

N.º I.- 2676