



# AYUNTAMIENTO DE LEÓN

## CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LEÓN Y LA PROPIEDAD DEL INMUEBLE SITO EN EL NÚMERO 71 DE LA AVENIDA PADRE ISLA PARA LA OBTENCIÓN Y URBANIZACIÓN GRATUITA DEL SUELO DESTINADO A SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES – DEL – QUE DA FRENTE A LA CALLE CINCO DE OCTUBRE

En la ciudad de León y su Casa Consistorial, a 27 de septiembre de 2019

### REUNIDOS

De una parte, Don José Antonio Díez Díaz, Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de León, asistido por la Sra. Secretaria General, Doña Carmen Jaén Martín, que da fe.

De otra parte, D<sup>a</sup> Virginia González Rebollo, mayor de edad, con domicilio en Avenida Peregrinos número 49 y DNI y NIF número 10202057Q.

### INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de León, como Alcalde Presidente del mismo.

Y la segunda, en nombre y representación de la mercantil Inversiones Padre Isla, S.L., con CIF B-24716490 y domicilio social en León, Avenida Reyes Leoneses nº 14, 3ºH; representación que acredita mediante la aportación de escritura pública de constitución de la Sociedad, otorgada, el día 24 de mayo de 2018, ante el Notario D. Marceliano Cuesta Martínez, número 789 de protocolo, en la que consta como Administradora solidaria, con plenos poderes para suscribir el presente documento, declarando la interesada, bajo su responsabilidad, la plena vigencia de su cargo y facultades, que no concurre causa limitativa alguna, así como que no ha variado la personalidad y capacidad jurídica de la entidad a la que representa (Se incorpora copia de la escritura pública de referencia como Anexo número I).

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, sin perjuicio de su necesaria ratificación por el Pleno Municipal, como órgano competente, a cuyo efecto,

## **EXPONEN:**

### **I.- TITULARIDAD DEL INMUEBLE SITO EN EL NÚMERO 71 DE LA AVENIDA PADRE ISLA.-**

Que la entidad mercantil Inversiones Padre Isla, S.L. es titular en pleno dominio de una parcela entre medianerías situada en el nº 71 de la Av. Padre Isla, que ofrece frente por su parte posterior o fondo a la denominada calle Cinco de Octubre.

Se acredita la titularidad de la finca mediante la aportación de certificación de dominio y cargas de la finca de referencia expedida por el Registro de la Propiedad número 1 de León el día 19 de febrero de 2019, en la que consta la siguiente descripción:

**Descripción.-** URBANA: SOLAR señalado con el número setenta y uno de la Avenida del Padre Isla, en León. Ocupa una superficie de QUINIENTOS CATORCE METROS Y CINCUENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS. Sobre el solar descrito existe una edificación que consta de planta de sótano, destinada a locales y carboneras anejas a las viviendas de las plantas primera y segunda; planta baja destinada a locales comerciales; plantas primera y segunda destinadas a viviendas, con dos de éstas por planta; y planta tercera destinada a una única vivienda, lo que hace un total de cinco viviendas en todo el edificio – todo ello salvo los espacios ocupados por el portal, rellano y caja de escaleras en sus distintos niveles de edificación -. Dicha edificación, en sus distintas plantas, ocupa la misma superficie que su solar, excepto en la tercera o última, que tiene una superficie construida de ciento ochenta y nueve metros y ochenta decímetros cuadrados, incluido rellano de escalera. Sus linderos son los siguientes: Frente, Avenida del Padre Isla; derecha entrando, solar 71-D, propiedad de “Carbajal de Inversiones, S

**Inscripción.-** Tomo 3180, Libro 395, Folio 38, Finca 18975.

**Referencia catastral:** 8603808TN8280S0001GB.

(Se incorpora copia de certificación registral de dominio y cargas y de certificación catastral descriptiva y gráfica como Anexo número II)

### **II.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA.-**

#### **II.1.- Plan General de Ordenación Urbana de León.-**

EL vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado por Orden FOM/1270/2004, de 4 de agosto, clasifica la parcela objeto del presente convenio como suelo urbano consolidado y la califica urbanísticamente de acuerdo con el siguiente detalle:

- En la parte que da frente a la Avenida Padre Isla, con la Ordenanza de edificación denominada *Ensanche sin patio de manzana “EN4”*.
- Y en su parte posterior, dando frente a la calle Cinco de Octubre, como *Espacio Libre del Sistema Local (DEL)*.

Se incorporan como Anexo número III planos indicativos de la parcela con su calificación urbanística.

#### **II.2.- Estudio de Detalle de las parcelas 69 y 71 de la Avenida Padre Isla.-**

Asimismo, es necesario indicar que la ordenación detallada de esta parcela establecida en el PGOU se ha modificado en un Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2007, que tiene como objeto una ligera reordenación de los volúmenes edificables de esta parcela y de la identificada con el número 69 de la Avenida Padre Isla. Todo ello, a fin de resolver la transición de alturas con el inmueble en esquina que colinda por el Norte con la parcela objeto del



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

presente documento, inmueble construido al amparo de la ordenación de un área específica como es el sector Eras de Renueva, y que hace el nº 1 de la Av. Cruz Roja. Este inmueble colindante cuenta únicamente con B+3 alturas, y el PGOU prevé para el nº 71 de la Av. Padre Isla, B+5, por cuanto dicho instrumento de planeamiento fue elaborado con el objeto de resolver esta transición, todo ello en base a la habilitación que a este respecto admiten las Normas del PGOU para los Estudios de Detalle en suelo urbano consolidado.

Se incorpora como Anexo número IV copia del Estudio de Detalle de referencia.

### III.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.-

#### III.1.- Derechos y deberes en suelo urbano consolidado.-

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 17 y 20 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL) y 40 y 41 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (LUCyL), aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, la mercantil, titular del inmueble objeto del presente convenio, tiene derecho a urbanizar su parcela para que alcance la condición de solar, lo que también constituye un deber, y a edificar el solar resultante en las condiciones que señala el planeamiento urbanístico anteriormente citado, debiendo asimismo entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita los terrenos necesarios para completar y regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento.

#### III.2.- Dotación mínima de aparcamientos.-

Tal y como se indica en el artículo 40.2 del RUCyL, el ejercicio del derecho a edificar en las condiciones que señala el planeamiento urbanístico aplicable requiere que previamente se obtenga la licencia urbanística, estableciéndose en el artículo 121 de las Normas Urbanísticas del PGOU, que *"en todas las edificaciones de nueva planta, (...) deberán preverse en los correspondientes proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia de edificación, la reserva mínima de plazas de aparcamiento (...)".*

En síntesis, aparte de algunas especialidades, dicho precepto, establece la obligación de disponer de una plaza por vivienda más la proporción necesaria en función de la superficie construida en locales de planta baja, dependiendo de su uso. Para el uso más frecuente, comercial, se trataría de una plaza a razón de 80 m<sup>2</sup> construidos en el uso.

De acuerdo con estimaciones aproximadas de superficies construidas a materializar en el solar, tendríamos:

- 200 m<sup>2</sup> en planta baja (incluye accesos y portal, más locales).
- 1000 m<sup>2</sup> en plantas de piso (vivienda).

En una estimación prudencial, podría considerarse una dotación exigible de unas 14 plazas, a razón de 11 para viviendas y 3 para locales comerciales.

(Se incluye como Anexo número V esquema indicativo de la dificultad de dotación de plazas de aparcamiento)

#### III.3.- Obtención de suelo para dotaciones urbanísticas.-

Tal y como se ha indicado en el apartado III.1 anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la LUCyL los propietarios de terrenos tienen el deber de entregar al Ayuntamiento los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas.

No obstante lo anterior, dicho precepto, que se complementa con lo dispuesto en el artículo 41 del RUCyL, establece que dicha entrega, en el caso del suelo urbano consolidado, se limita a los terrenos exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento, necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, no siendo este el caso de la parcela objeto del presente convenio que, de acuerdo con lo expuesto en el apartado II.1, está parcialmente calificada, en la parte que da frente a la calle Cinco de Octubre, como Espacio Libre del Sistema Local (DEL).

Como consecuencia de ello, la obtención de dicho suelo requeriría utilizar alguno de los mecanismos onerosos – expropiación forzosa u ocupación directa – previstos en los artículos 66 del LUCyL y 190 del RUCyL, ya que la obtención por cesión gratuita a que se refieren ambos preceptos, tal y como se ha indicado, no sería aplicable al presente supuesto.

Se incorpora como Anexo número VI informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales en el que se recoge una valoración estimativa del inmueble a expropiar por el Ayuntamiento.

#### **IV.- OBJETIVOS DEL PRESENTE CONVENIO.-**

A la vista de la solicitud formulada el día 17 de diciembre de 2018 por la mercantil Inversiones Padre Isla, S.L. en orden a la formalización del presente convenio, dicha sociedad propone:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de León, el suelo destinado a **Sistema Local de Espacios Libres, DEL**, que da frente a la calle Cinco de Octubre evitando así su obtención onerosa por parte de este Ayuntamiento previa tramitación de un procedimiento expropiatorio conforme a lo dispuesto en la legislación del estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 del RUCyL.
- A asumir el coste de urbanización el citado espacio que debería ser sufragado por esta Entidad Local (Se incorpora como Anexo número VII informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales en el que se recoge una valoración estimativa del coste de urbanización del citado espacio).

Como contrapartida, la mercantil Inversiones Padre Isla, S.L. mantendría la titularidad del subsuelo de la parte de la parcela de su propiedad, que da frente a la calle Cinco de Octubre, destinada a Sistema Local de Espacios Libres, en orden a garantizar el cumplimiento de la exigencia establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de León de dotación de plazas de aparcamiento a la futura edificación que dará frente a la Avenida Padre Isla.

#### **V.- DISOCIACIÓN DE TITULARIDADES SUPERPUESTAS.-**

Para cumplir el objetivo expuesto por la mercantil Inversiones Padre Isla, S.L. en la propuesta formulada el día 17 de diciembre de 2018 es necesario disociar el suelo de la parte de la parcela destinada a Sistema Local de Espacios Libres, DEL, para su cesión a este Ayuntamiento, del subsuelo de la misma cuya titularidad mantendría Inversiones Padre Isla, S.L. para garantizar la dotación de plazas de aparcamiento de la futura edificación que dará frente a la Avenida Padre Isla.

La vigente legislación sobre suelo y urbanismo habilita expresamente la posibilidad de disociar suelo y subsuelo en el supuesto de terrenos de carácter dotacional público, de tal manera que



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

el suelo, destinado al fin público previsto, pueda constituir parcela independiente de la situada en el subsuelo, pudiendo dedicarse ésta a usos privativos, siempre y cuando que el planeamiento así lo establezca.

A tal efecto, el artº 26.5 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLS), establece:

“...

5. Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y ésta tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

“...

Igualmente, el artº 38 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, “Calidad urbana y cohesión social”, en su punto 2.c), establece:

“...

c) En los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas, el planeamiento podrá establecer una calificación diferente para el subsuelo permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante.

“...

Previsión que desarrolla Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en su artículo 95, bajo la rúbrica “sistemas locales”, en cuyo apartado 4 se establece literalmente lo siguiente:

“...

4. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada puede:

a) Establecer una calificación diferente para el subsuelo permitiendo la implantación de usos privados, siempre que se garantice la viabilidad del uso dotacional sobre rasante.

De conformidad con dicha legislación, la disociación de titularidades superpuestas debe venir amparada en el correspondiente instrumento de planeamiento que establezca la correspondiente disociación de calificaciones urbanísticas.

En este caso concreto, dado que nos encontramos ante una parcela clasificada como suelo urbano consolidado, el instrumento de planeamiento habilitante sería un Estudio de Detalle, ya que conforme a lo dispuesto en los artículos 45 de la LIUCyL y 131 del RUCyL, es el instrumento de planeamiento de desarrollo adecuado para concretar la ordenación detallada en suelo urbano, teniendo como objeto en suelo urbano consolidado, que es el caso, completar o modificar las determinaciones de ordenación detallada.

Para conseguir este objetivo, se considera necesario establecer la siguiente secuencia de actuaciones:

a) Aprobación y suscripción del presente Convenio.

- b) Redacción y aprobación de Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento que habilite el desdoblamiento de calificación urbanística del terreno en cuestión, según establece la vigente legislación estatal de suelo y legislación urbanística de Castilla y León.
- c) Las necesarias operaciones patrimoniales de parcelación/agrupación a realizar sobre los actuales terrenos, que incluyan, entre otros, la definición y descripción de las siguientes fincas:
  - la parcela actual, considerada como finca matriz,
  - Una primera segregación de la finca coincidente con la parte calificada como *Espacio Libre Público*, manteniendo como resto de la finca matriz la parte coincidente con la zona edificable,
  - la parcelación-disociación de la finca destinada a *Espacio Libre Público* en dos parcelas superpuestas, suelo y subsuelo, con sus distintas calificaciones,
  - la agrupación de la parcela de subsuelo con el resto de finca matriz inicial.

A estos efectos, deberán tramitarse las correspondientes licencias o autorizaciones ante este Excmo. Ayuntamiento.

- d) Constitución de complejo inmobiliario sobre las fincas resultantes.
- e) La inscripción en el Registro de la Propiedad de las fincas resultantes así descritas, junto con el complejo inmobiliario.
- f) Transmisión gratuita al Ayuntamiento en pleno dominio, libre de cargas y gravámenes, de la finca resultante de suelo calificada como *Espacio Libre Público*, para su incorporación al patrimonio municipal de suelo.
- g) Urbanización del Espacio Libre Público, simultáneamente con la edificación de la parcela, previa la obtención de la necesaria licencia urbanística.
- h) Finalizada la urbanización del Espacio Libre Público, recepción de la misma por el Ayuntamiento, como requisito previo a la obtención por la mercantil firmante del convenio de la correspondiente licencia de primera utilización, una vez finalizada la ejecución de la edificación.

#### **VI.- INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD.-**

A los efectos señalados anteriormente, debe partirse de la hipótesis de que el establecimiento de la ordenación detallada en el sentido señalado supone un incremento de edificabilidad sobre la ordenación teóricamente establecida inicialmente el PGOU, y por tanto, ello deberá llevar aparejadas las correspondientes cesiones dotacionales y de edificabilidad que expresamente se prevén en la legislación estatal sobre régimen de suelo así como la autonómica en materia de urbanismo, todo ello sobre el incremento del aprovechamiento que se produzca.

Para el caso que nos ocupa, a los efectos de los deberes de cesión señalados, deben aplicarse de forma correspondiente y coordinada, los siguientes textos legales:



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

-El RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, que en su artº 18 establece los "Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias", en el bien entendido que nos encontramos en un denominado supuesto de "Actuación de dotación", según transposición o equivalencia que de la anterior Ley estatal hace la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en su artº 67.5, en cuanto se trata de un caso de "modificación del planeamiento en Suelo Urbano Consolidado con incremento de edificabilidad". En base a todo ello, serían aplicables al caso las salvedades o especialidades que para las "Actuaciones de dotación" se señalan en el punto 2 de dicho artº 18 del citado Texto Refundido, en relación con los deberes de cesión del porcentaje de edificabilidad media de la actuación y el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción.

-La Ley 5/1999, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, con sus sucesivas modificaciones y el RDL 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el *Reglamento de Urbanismo* que la desarrolla. En el primero de estos textos legales se establece, en su artículo 58, "Modificaciones", punto 3.d), que "la aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se haga constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación".

-El *Reglamento* que desarrolla la citada Ley de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, que en su artº 173, punto 1.b), establece precisiones a la Ley autonómica en cuanto a la forma de determinar las citadas cesiones, de tal manera que éstas, para el suelo urbano consolidado no incluido en zonas declaradas Bien de Interés Cultural, deben referirse a espacios libres públicos y aparcamientos de uso público proporcionales al incremento de edificabilidad, y todo ello siempre y cuando se aumente el número de viviendas en 5 ó más, o cuando se aumente el volumen edificable de forma que la superficie edificable con destino privado se incremente 500 metros cuadrados o más.

En el presente caso no se produciría el supuesto anteriormente señalado que se recoge en la legislación urbanística en el sentido de incremento de número de viviendas o superficie edificable con destino privado igual o superior a 500 metros cuadrados, todo ello en razón del uso y superficie del área de subsuelo a desafectar, por cuanto no sería preceptiva la reserva de nuevas zonas dotacionales.

### VII.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA CONTENIDA EN EL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 69 Y 71 DE LA AVENIDA PADRE ISLA.-

Tal y como se ha indicado en el apartado II.2 anterior el Pleno Municipal de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de febrero de 2007, aprobó un Estudio de detalle que como objeto una ligera reordenación de los volúmenes edificables de esta parcela y de la identificada con el número 69 de la Avenida Padre Isla.

Pues bien, el citado Estudio de Detalle fue redactado sobre ambas parcelas, nºs 69 y 71, en el bien entendido que ambas propiedades serían agrupadas y se haría una única promoción edificatoria, previsión que finalmente no ha llegado a formalizarse, de tal manera que hoy en día ambas parcelas pertenecen a distintos titulares.

Como consecuencia de ello, realizado recientemente un análisis edificatorio sobre la parcela del nº 71, se ha estimado procedente introducir una ligera corrección en el Estudio de Detalle anteriormente aprobado en orden a una mejor resolución volumétrica y transición de alturas con el edificio de B+3 colindante por su lindero Norte (nº 1 de la calle Cruz Roja).

Se incluyen en como Anexo número VIII a este Convenio imágenes y datos comprensivos de la modificación volumétrica pretendida, que sirvan de base al Estudio de Detalle a redactar.

En base a lo expuesto, considerando el interés público que comporta la formalización del presente Convenio, en cuanto obtención gratuita de terrenos dotacionales previstos en el planeamiento, que, en otro caso, lo sería a título oneroso, el Ayuntamiento de León, como Administración Pública actuante, y la mercantil Inversiones Padre Isla, S.L., como promotor de la actuación, suscriben el presente **CONVENIO URBANISTICO** con arreglo a las siguientes,

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- Objeto del convenio.-**

El objeto del presente convenio es la obtención gratuita por el Ayuntamiento de León del suelo destinado a **Sistema Local de Espacios Libres, DEL**, que da frente a la calle Cinco de Octubre, debidamente urbanizado, evitando, así su obtención onerosa previa tramitación de un procedimiento expropiatorio conforme a lo dispuesto en la legislación del estado y de forma complementaria en los artículos 223 a 227 del RUCyL.

Como contrapartida, la mercantil Inversiones Padre Isla, S.L. mantendría la titularidad del subsuelo de la parte de la parcela de su propiedad, que da frente a la calle Cinco de Octubre, destinada a Sistema Local de Espacios Libres, en orden a garantizar el cumplimiento de la exigencia establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de León de dotación de plazas de aparcamiento a la futura edificación que dará frente a la Avenida Padre Isla.

### **SEGUNDA.- Objetivos del convenio.-**

Los objetivos del convenio son:

- La redacción de un Estudio de Detalle, con las finalidades señaladas en apartado anterior, en la parcela descrita del nº 71 de la Av. Padre Isla, que en síntesis son:
  - Habilitación del desdoblamiento de calificación urbanística de la zona de la parcela descrita en el apartado II de la parte expositiva del presente convenio, calificada en el PGOU como Sistema Local de Espacios Libres, en suelo, con esta misma calificación, y subsuelo, con destino a usos privativos de dotación de plazas de aparcamiento y servicios generales del inmueble a construir en la parcela Av. Padre Isla 71, todo ello según lo indicado en el apartado V.



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

- Ligera modificación del Estudio de Detalle aprobado con anterioridad para los nºs 69 y 71 de la Av. Padre Isla, únicamente en lo que se refiere a esta última parcela, en orden a procurar una ligera readaptación volumétrica en la colindancia Norte con el edificio de Av. Cruz Roja 1, todo ello según lo indicado en el expositivo VII.



- Las realizaciones de las necesarias operaciones patrimoniales de parcelación/agrupación sobre los actuales terrenos de tal forma que resulten dos parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad: una destinada a Sistema Local de Espacios Libres – suelo y vuelo de parcela que da frente a la calle Cinco de Octubre – y otra que se corresponda con la zona edificable, que da frente a la Avenida Padre Isla, más el subsuelo de la parcela cuyo suelo y vuelo se destina a Sistema Local de Espacios Libres, constituyendo un complejo inmobiliario en el que se regulen los servicios y elementos comunes de las dos fincas.
- La cesión gratuita, en pleno dominio y libre de cargas, a esta Administración Municipal, de la parcela de suelo resultante con calificación de Espacio Libre Público del sistema local, para su incorporación al patrimonio público de suelo.
- Y la urbanización del Espacio Libre Público, objeto de transmisión, simultáneamente con la edificación de la parcela, previa la obtención de la necesaria licencia urbanística.



### TERCERA.- Obligaciones de las partes.-

Al objeto de llevar a efecto las actuaciones precisas, las partes que suscriben el presente convenio se comprometen a:

#### Obligaciones del Excmo. Ayuntamiento de León

- Tramitar, hasta que alcance su aprobación definitiva, el proyecto de Estudio de Detalle en el plazo más breve posible.
- Tramitar, una vez aprobado el citado Estudio de Detalle, las licencias de parcelación/agrupación que se requieran para habilitar las parcelas resultantes necesarias.
- Aceptar la cesión gratuita del suelo y vuelo de la parcela resultante destinada a Sistema Local de Espacios Libres, una vez inscrita como parcela independiente en el Registro de la Propiedad, y a recibir dicho inmueble, previo el correspondiente informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, una vez ejecutada la obra de urbanización, para destinarlo al uso previsto en el planeamiento urbanístico, asumiendo las correspondientes responsabilidades derivadas del uso ya implantado, así como los gastos de mantenimiento y conservación de acuerdo con los Estatutos del Complejo inmobiliario constituido, cuyo texto se incluye como Anexo número IX.

#### Obligaciones de Inversiones Padre Isla, S.L.

- Redactar y presentar ante el Excmo. Ayuntamiento el proyecto de Estudio de Detalle, que, por un lado, habilite el desdoblamiento de la calificación urbanística de la zona de la parcela que da frente a la calle Cinco de Octubre, calificada en el PGOU como

- Sistema Local de Espacios Libres, en suelo y vuelo, con esta misma calificación, y subsuelo, con destino a usos privativos de dotación de plazas de aparcamiento y servicios generales del inmueble a para su tramitación; y, por otro, que modifique el Estudio de Detalle aprobado con anterioridad para los nºs 69 y 71 de la Av. Padre Isla, únicamente en lo que se refiere a esta última parcela, en orden a procurar una ligera readaptación volumétrica en la colindancia Norte con el edificio de calle Cruz Roja nº 1
- Aprobado definitivamente y en vigor el Estudio de Detalle, redactar la documentación técnica y solicitar las necesarias licencias de parcelación/agrupación que se requieren para habilitar las parcelas resultantes necesarias.
  - Otorgadas las licencias por el Ayuntamiento, realizar, a su costa, todas las operaciones de depuración jurídica de las parcelas, incluida la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad, constituyendo un complejo inmobiliario que regule los servicios y elementos comunes de dichas fincas resultantes, cuyos Estatutos se incorporan como Anexo número IX al presente documento.
  - Transmitir gratuitamente al Ayuntamiento, libre de cargas y gravámenes, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad, la parcela resultante que tiene como objeto el suelo y vuelo de la parcela destinada a Sistema Local de Espacios Libres.
  - Solicitar del Ayuntamiento la licencia de edificación de la parcela resultante que da frente a la Avenida Padre Isla, incluido el subsuelo de la que da frente a la Avenida Cinco de Octubre, incluyendo en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia la urbanización del Sistema Local de Espacios Libres, de tal manera que se ejecuten simultáneamente urbanización y construcción, no pudiendo utilizar las construcciones hasta que la urbanización haya sido recibida por este Ayuntamiento.
  - Ejecutar la construcción y urbanización anteriormente indicada en el plazo máximo permitido por la normativa urbanística.
  - Finalizada la urbanización del Espacio Libre Público, entregar la misma al Ayuntamiento para su recepción, como requisito previo a la obtención por la mercantil firmante del convenio de la correspondiente licencia de primera utilización, una vez finalizada la ejecución de la edificación.
  - Asumir la totalidad de los gastos que se deriven de la ejecución del presente convenio, así como los que se recogen en los Estatutos que se incorporan como Anexo núm. IX.

#### **CUARTA.- Perfección del convenio.**

El presente convenio quedará perfeccionado desde la firma del texto definitivo aprobado por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de León, una vez cumplidos los trámites previstos en artículo 439 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, y vinculará a las partes intervinientes una vez ratificado.

#### **QUINTA.- Enajenación de la parcela.**

Según lo previsto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la enajenación total o parcial de la parcela no modificará la vigencia y exigibilidad de los compromisos asumidos en el presente convenio urbanístico, debiendo hacer constar la expresa subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones resultantes del presente convenio en la escritura notarial de transmisión de dominio que se otorgue.



## AYUNTAMIENTO DE LEÓN

En su caso, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular con la presentación de una copia autorizada de la escritura de transmisión de dominio en el Registro General del Ayuntamiento.

### **SEXTA.- Duración.**

El presente convenio tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de las obligaciones recíprocamente pactadas por las partes, asumidas en los términos fijados en el mismo, salvo que alguna incumpliera lo pactado, pudiendo la otra optar por su resolución previo requerimiento expreso en tal sentido o exigir su cumplimiento.

En cualquier caso, y sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.h de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el presente convenio no puede tener una duración superior 4 años, si bien, en el caso de que la ejecución de las actuaciones que se recogen en el mismo requieran de un periodo superior de tiempo, las partes se comprometen a tramitar, con suficiente antelación al fin de dicha vigencia, su necesaria prórroga, de conformidad con lo previsto en el apartado 2º del artículo 49.h) de dicha Ley.

### **SÉPTIMA.- Modificación y extinción del convenio.-**

#### **7.1. Modificación.-**

La modificación de los términos de este convenio y/o la prórroga de su vigencia requerirán el acuerdo unánime de las partes firmantes mediante la suscripción de la correspondiente Adenda o Modificación.

#### **7.2. Extinción.-**

El presente convenio se extinguirá por su total cumplimiento o por su resolución.

Son causas de resolución:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
- b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.
- c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes.

Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las partes firmantes la concurrencia de la causa de resolución y se

entenderá resuelto el convenio. La resolución del convenio por esta causa podrá conllevar la indemnización de los perjuicios causados si así se hubiera previsto.

d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.

e) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en el convenio o en otras leyes.

#### **OCTAVA.- Régimen Jurídico y Jurisdicción.-**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio.

Sin perjuicio de lo anterior, a requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a escritura pública el presente Convenio Urbanístico.

2. las discrepancias que pudieran suscitarse con motivo de la interpretación y cumplimiento del presente convenio quedarán sujetas al pronunciamiento de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

#### **NOVENA.- Inscripción del convenio.-**

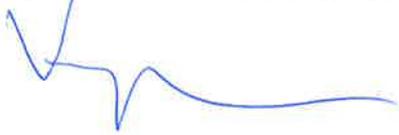
Inversiones Padre Isla, S.L. se compromete a solicitar del Registro de la Propiedad, en el plazo máximo de 20 días desde la suscripción del presente convenio, la práctica de la nota marginal de afección a las determinaciones del presente convenio a la finca objeto del mismo. Todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 65 y 66 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Por último, en prueba de conformidad con el contenido del presente Convenio, lo autorizan con su firma y rúbrica las personas relacionadas en el encabezamiento, en el lugar y fecha indicados en el mismo, ante mí, la Secretaria, que doy fe.

  
**Por el Ayuntamiento de León**  
El Ilmo. Sr. Alcalde  
  
Fdo. D. José Antonio Diez Díaz

  
La Secretaria General  
  
Fdo. D.ª Carmen Jaén Martín

**Por la Sociedad Inversiones Padre Isla, S.L.**

  
Fdo. D.ª Virginia González Rebollo

01/2018



DZ3557052

Marceliano Cuesta Martínez

DELEGACIÓN TERRITORIAL DE LEÓN  
SERVICIO TERRITORIAL DE HACIENDA  
IMPUESTO DE TRANS. PATR. Y A.J.D.  
Nº PRESENTACIÓN: 24-IND3-PRE-PRE-18-011817  
FECHA: 25 de Mayo de 2018



24-IND3-PRE-PRE-18-011817

**ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD DE  
RESPONSABILIDAD LIMITADA, DENOMINADA:  
"INVERSIONES PADRE ISLA, SOCIEDAD DE  
RESPONSABILIDAD LIMITADA".**

NÚMERO: SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE.

EN SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, A VEINTICUATRO  
DE MAYO DE DOS MIL DIECIOCHO (24.05.2018).

ANTE MÍ, MARCELIANO CUESTA MARTÍNEZ, NOTARIO  
DE SAN ANDRÉS DEL RABANEDO, DEL ILUSTRE COLEGIO  
DE CASTILLA Y LEÓN,

COMPARECEN

DOÑA VIRGINIA GONZÁLEZ REBOLLO, casada,  
industrial, vecina de León, con domicilio en  
avenida Peregrinos, número 49 y con D.N.I. y  
N.I.F. número 10202057-Q.

DON JULIO MACÍAS RUBIO, casado, empresario,  
vecino de León, con domicilio en Paseo de la  
Chantría, número 12, 7º C y con D.N.I. y N.I.F.  
número 09771827-R.

De nacionalidad española.



20 FEB 2018  
COMPULSADO CON EL ORIGINAL Y CONFORME  
LEÓN 20  
EL NOTARIO, P.D.

Fdo.: Miguel Carpiñero Suárez

Mayor de edad. \_\_\_\_\_

INTERVENCIÓN: por sí, en su propio nombre y  
derecho y además: \_\_\_\_\_

DOÑA VIRGINIA GONZÁLEZ REBOLLO como  
administradora solidaria (cargo suficiente para  
el otorgamiento de la presente escritura de  
constitución de sociedad) de la sociedad  
ASTURPLAZA, S.A., de nacionalidad española,  
duración indefinida, domiciliada en Astorga,  
Plaza de España, número 3. \_\_\_\_\_

Fue constituida mediante escritura otorgada  
ante el notario de Astorga, don Ángel-José  
Varela Escudero, el día 16 de junio de 1.995,  
número 811 de protocolo. \_\_\_\_\_

Se encuentra inscrita en el Registro  
Mercantil de León, al tomo 749, folio 42, hoja  
LE-6.978, inscripción 1ª. \_\_\_\_\_

Tiene el C.I.F. número A24319212. \_\_\_\_\_

Su objeto social es el servicio en  
restaurantes, cafeterías, cafés, bares, salones  
de te, etc. \_\_\_\_\_

El titular real se encuentra en acta  
autorizada por la notario de Astorga, doña  
María-Antonia Torga Noval, el día 18 de



20 FEB 2010  
COMPULSADO CON EL ORIGINAL Y CONFORME  
León de 20...  
EL SECRETARIO, P.D.  
Fdo: Miguel Campaño Suárez

DZ3557051

01/2018



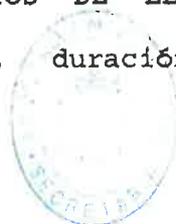
noviembre de 2.011, número 1.005 de protocolo.—

Su nombramiento como administradora solidaria, resulta de la escritura otorgada ante la notario de Astorga, doña María-Antonia Torga Noval, el día 8 de julio de 2.014, número 559 de protocolo, que causó la inscripción 14ª en la hoja abierta a la sociedad, y cuya copia autorizada tengo a la vista. \_\_\_\_\_

Su legitimación para este acto resulta de las atribuciones que legal y estatutariamente se confían al órgano de administración social.—

Asevera bajo su responsabilidad la vigencia de su cargo, así como no haber alteración jurídica en su representada. \_\_\_\_\_

Y DON JULIO MACÍAS RUBIO, como administrador único (cargo suficiente para el otorgamiento de la presente escritura de constitución de sociedad) de la sociedad **MANTENIMIENTO, CONSULTORÍA Y SERVICIOS DE LEÓN, S.L.**, de nacionalidad española, duración indefinida,



20 FEB 2019

NOTARIAL CONF...

Edo: Miguel Carpio...

domiciliada en León, calle Gran Vía de san Marcos, número 39, 1º B. \_\_\_\_\_

Fue constituida mediante escritura otorgada el notario de León, don José-Luis Crespo Mayo, el día 2 de agosto de 2.002, número 2.138 de protocolo. \_\_\_\_\_

Se inscribió en el Registro Mercantil de León, al tomo 971, folio 14, hoja LE-13.446, inscripción 1ª. \_\_\_\_\_

Tiene el C.I.F. número B-24458317. \_\_\_\_\_

Su objeto social es la prestación de servicios relacionados con la ingeniería técnica de la construcción, así como el mantenimiento de edificios e instalaciones industriales.- \_\_\_\_\_

Declara que es el titular real de la sociedad junto con doña Matilde Berrocal Margallo (con D.N.I. y N.I.F. número 7002896-V), como propietarios de más del 25% del capital social. \_\_\_\_\_

Su nombramiento como administrador único, resulta de la escritura fundacional, cuya copia autorizada tengo a la vista. \_\_\_\_\_

Su legitimación para este acto resulta de



20 FEB 2003

CONFORME  
de 20

EL SECRETARIO P. D.  
Fdo. Ingrid Carpiñero Suárez

DZ3557050

01/2018



las atribuciones que legal y estatutariamente se confían al órgano de administración social.-

Asevera bajo su responsabilidad la vigencia de su cargo, así como no haber alteración jurídica en su representada. \_\_\_\_\_

Identifico a los comparecientes por sus documentos de identidad reseñados que me exhiben y devuelvo. \_\_\_\_\_

Tienen a mi juicio capacidad legal suficiente para el otorgamiento de la presente ESCRITURA y en su virtud, \_\_\_\_\_

OTORGAN \_\_\_\_\_

PRIMERO. -.- CONSTITUCIÓN. \_\_\_\_\_

Las entidades **ASTURPLAZA, S.A. y MANTENIMIENTO, CONSULTORÍA Y SERVICIOS DE LEÓN, S.L.** constituyen una Sociedad de Responsabilidad Limitada, de nacionalidad española y duración indefinida, que se denomina "**INVERSIONES PADRE ISLA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**", con cuya



20 FEB 2018  
LEONADO CON EL ORIGINAL Y CONFES do 20  
EL SECRETARIO P.D.  
Fdo: Miguel Campañero Sordo

denominación no existe ninguna otra, según me acreditan con la oportuna certificación del Registro Mercantil Central, que dejo unida a esta matriz.

**SEGUNDO.-.- DOMICILIO.-** El domicilio social se establece en León, avenida de los Reyes Leoneses, número 14, 3° H, C.P. 24.008.

**TERCERO.-.- OBJETO.-** La Sociedad tiene el objeto reseñado en los estatutos protocolizados con este instrumento.

**Clasificación Nacional de actividades Económicas.-** Le corresponde, conforme al objeto indicado, la siguiente clase relativa a su actividad principal: 4110 "PROMOCIÓN INMOBILIARIA".

**CUARTO.-.- RÉGIMEN JURÍDICO.**

La Sociedad se registrará por las disposiciones del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás disposiciones aplicables y, en especial, sus Estatutos, extendidos en cinco folios de papel común mecanografiados que los comparecientes me entregan y dejo unidos a esta matriz.

SECRETARÍA  
FEB 2019  
El SE...  
FOLIO...

DZ3557049

01/2018



Declaran haber obtenido el C.I.F. número B-24716490. \_\_\_\_\_

QUINTO.-.- CAPITAL SOCIAL Y APORTACIONES.---

El capital social se fija en la suma de CUATRO MIL EUROS (€ 4.000), dividido en cuatro mil participaciones sociales de UN EURO (€ 1) cada una de ellas, iguales, acumulables e indivisibles, numeradas correlativamente del 1 al 4.000, ambos inclusive. \_\_\_\_\_

Las participaciones representativas del capital social han sido íntegramente suscritas y desembolsadas por los socios fundadores mediante las aportaciones que a continuación se detallan: \_\_\_\_\_

a.-) **ASTURPLAZA, S.A.**, aporta la cantidad de **TRES MIL DOSCIENTOS EUROS (€ 3.200)**, que han quedado ingresados en la Caja Social, y, en pago de su aportación, se le asignan tres mil doscientas participaciones sociales, numeradas del 1 al 3.200, ambos inclusive. \_\_\_\_\_

20 FEB 2019

Fdo.: Miguel Cuartero García

b.-) **MANTENIMIENTO, CONSULTORÍA Y SERVICIOS DE LEÓN, S.L.**, aporta la cantidad de **OCHOCIENTOS EUROS (€ 800)**, que han quedado ingresados en la Caja Social, y, en pago de su aportación, se le asignan ochocientas participaciones sociales, numeradas del 3.201 al 4.000, ambos inclusive.

Acreditación de la realidad de las aportaciones sociales DINERARIAS.- La totalidad de las referidas aportaciones se han ingresado en Entidad de Crédito, según resulta de documentación que se deja unida a este instrumento para reproducir en sus traslados.—

SEXTO.-.-

Los socios comparecientes, reunidos en primera Junta General Universal, de completa unanimidad adoptan los siguientes acuerdos:—

1.-°- Optar por el sistema de DOS ADMINISTRADORES SOLIDARIOS como órgano de administración social.—

2.-°- Nombrar por un período INDEFINIDO administradores solidarios a DOÑA VIRGINIA GONZÁLEZ REBOLLO Y DON JULIO MACÍAS RUBIO cuyas restantes circunstancias personales constan en



20 FEB 2019

EL SECRETARIO, P.D.

Fdo. Miguel Computero Suárez

DZ3557048

01/2018



la comparecencia de este instrumento, los cuales representarán a la sociedad, con todas las facultades consignadas en el artículo 24° de los Estatutos Sociales.

Los designados aquí comparecientes aceptan el cargo de Administradores de la Sociedad que en este instrumento se constituye, prometiendo desempeñarlo bien y fielmente, declarando no hallarse incurso en ninguna de las incompatibilidades previstas en la Ley 5/2006 de 10 de abril, Ley 6/89 de 6 de Octubre, de la Comunidad de Castilla y León, Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y cuantas disposiciones complementarias, estatales o autonómicas, les sean aplicables.

3.-.- Autorizar al administrador, a los efectos previstos en el artículo 230 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por



20 FEB 2018



León

EL SECRETARIO, P.D. Fdo.: Miguel Carpiñero Suárez

el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, para que pueda dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo género de comercio que constituye el objeto social de la Sociedad, por considerar que no cabe esperar daño para la sociedad. En caso de hacer uso de tal autorización, el administrador ~~deberá realizar a la Junta General de la~~ sociedad y, en caso de que en tal momento existan, a los otros administradores, la comunicación prevista en el artículo 229.3 del citado Real Decreto Legislativo.

**SÉPTIMO.-.- INICIO DE OPERACIONES.**

La Sociedad da comienzo a sus operaciones en el día de hoy, de conformidad a los Estatutos, acordando los socios fundadores, por unanimidad:

a) Que los actos y contratos celebrados con terceros antes de la inscripción de la Sociedad en el Registro Mercantil, dentro del ámbito de sus facultades estatutarias, se considerarán automáticamente asumidos por la Sociedad por el mero hecho de su inscripción en el citado



20 FEB 2019

COMPULSADO CON EL ORIGINAL Y CONFORME

León,

de

de 20

EL SECRETARIO, P.D.

Edo. Miguel Carmona Suárez

DZ3557047

01/2018



b) Y que los Administradores designados en la forma consignada en el otorgando que precede se encuentran facultados expresamente para realizar cuantos actos y contratos sean necesarios, convenientes o simplemente útiles para el desarrollo de la actividad que constituye el objeto social, especialmente en el orden interno y organizativo, como lo relativo al otorgamiento, modificación y revocación de poderes de todas clases.

OCTAVO.-.- INCOMPATIBILIDADES.

En ningún caso podrán ostentar cargo en la Sociedad las personas que resulten incursoas en causa legal de incompatibilidad, especialmente en los casos previstos por la Ley de 5/2006 de 10 de abril, Ley 6/89 de 6 de Octubre, de la Comunidad de Castilla y León, Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y cuantas disposiciones



20 FEB 2018

COMPARADO CON EL ORIGINAL Y C...

Fdo.: Miguel Campaño Suarez

complementarias, estatales o autonómicas, les sean aplicables.

NOVENO.-.- APODERAMIENTO.-

Los socios fundadores, se apoderan recíprocamente, para que cualquiera de ellos subsane los defectos que la presente escritura o los Estatutos unidos a la misma pudieran presentar y que, según calificación verbal o escrito del señor Registrador Mercantil, obstene a la inscripción en el citado Registro.

DÉCIMO.-.- SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.-

De acuerdo con lo previsto en el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, se solicita al Sr. Registrador que, en caso de defectos en el título, practique la inscripción parcial del resto que no se halle afectado por los mismos.

UNDÉCIMO.-.-

Los comparecientes, según intervienen aceptan esta escritura.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Hago las reservas y advertencias legales, especialmente las de índole fiscal y las referentes al Registro Mercantil, en particular



20 FEB 2019  
COMPULSADO CON EL ORIGINAL Y CONFORME  
de  
EL SECRETARIO P.D.  
Fdo. Miguel Carpanero Suárez

DZ3557046

01/2018



la relativa a la obligatoriedad de la inscripción, conforme al artículo 32 del R.D. legislativo 1/2010, de 2 de julio, y los artículos 82 y 94 del Reglamento del Registro Mercantil.

Protección de datos de carácter personal.

De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), se informa de que los datos personales de los intervinientes serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. Si se facilitan datos de personas distintas de los intervinientes, estos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. La finalidad del tratamiento es realizar las funciones propias de la actividad notarial y la facturación y gestión de clientes, para lo cual se conservarán durante los plazos previstos en la



20 FEB 2018

CONSULTADO CON EL ORIGINAL Y COPIA

León,

EL SECRETARIO F.D.

Fdo.: Miguel Carpintero Suárez

normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. La base del tratamiento es el desempeño de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al Notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones ~~previstas en la Ley a las Administraciones~~ Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a este. Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. La identidad del Delegado de Protección de Datos está publicada en la Notaría..-

Leo el presente instrumento a los comparecientes, por su elección, después de la preceptiva advertencia de su derecho de hacerlo por sí antes de la firma, del que no se hace uso, se declara haber quedado debidamente



20 FEB 2019

EL SECRETARIO, P.D.  
Fdo: Miguel Carpintero Suárez

DZ3557045



01/2018



informados del contenido del mismo y haber prestado a éste su libre consentimiento, excusándome a mi el Notario de conformidad con el art. 249 del Reglamento Notarial de remitir su copia telemática, por lo que se ratifican y firman conmigo. \_\_\_\_\_

Y yo, el Notario, del presente documento, redactado en siete folios de papel timbrado, el presente y los seis anteriores en orden inverso, doy fe. \_\_\_\_\_

*Están las firmas de los comparecientes. Signado. Está la firma del Notario autorizante.- Rubricados y sellado.* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS



20 FEB 2019  
COMPULSADO CON EL ORIGINAL

EL SECRETARIO P.P.  
Fdo. Miguel Cordero

## ESTATUTOS SOCIALES

### \*\*\*\*\* TÍTULO I \*\*\*\*\*

#### ----- NOMBRE, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO -----

"ARTICULO 1º".- DENOMINACIÓN SOCIAL.- La sociedad es de responsabilidad limitada y tiene carácter mercantil y adopta la denominación de "INVERSIONES PADRE ISLA, S.L." que será su razón social, debiendo ser empleada en todos los actos, contratos y negocios jurídicos en los que intervenga, y usada como antifirma por los Administradores o apoderados que la representen.--

"ARTICULO 2º".- OBJETO SOCIAL.- La Sociedad tiene por objeto social: -----

- a) Actividad de promoción inmobiliaria, compra-venta de solares, alquileres de inmuebles, venta de edificaciones por partes. Venta de toda clase de bienes inmuebles y derechos reales, en su totalidad, por partes o por pisos y locales.
- b) La adquisición, urbanización y parcelación de fincas y sobre las mismas realizar todo tipo de construcciones, edificaciones, reformas y ampliaciones, así como la explotación directa o indirecta de las mismas. Declaraciones de Obra Nueva , División Horizontal de las edificaciones adquiridas y construidas.
- c) Alquiler, subarriendo y traspaso de locales y viviendas.
- d) Decoración de edificios y locales.
- e) Actividades deportivas y de ocio. La distribución y venta al por mayor y menor de ropa deportiva, accesorios y aparataje para la practica del deporte.
- f) Hostelería en general, gestión de hoteles y restaurantes en todas sus categorías. Organización de eventos sociales.
- g) Gestión de apartamentos turísticos.
- h) La distribución y compra venta al por mayor y menor de combustible.
- i) La distribución y compra venta de todo tipo de productos de alimentación envasados y frescos, bebidas, conservas y enlatados, prensa productos de regalo etc.

Estas actividades podrán desarrollarse directamente por la sociedad o bien de forma indirecta mediante participación en otras de igual o similar objeto.

Aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija algún título profesional, autorización administrativa o inscripción en Registro públicos, solo podrán realizarse por persona que ostente la titulación requerida, o previa la correspondiente autorización o inscripción conforme a la Ley, actuando la Sociedad como mediadora y coordinadora en las citadas actividades, que serán realizadas por profesionales que ostentan la titulación requerida.-----

"ARTICULO 3º".- FECHA DE CIERRE.- Se establece como fecha de cierre de los ejercicios el 31 de Diciembre de cada año, coincidiendo con el año natural.-----



01/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



DZ3557044

"ARTICULO 4º".- DURACIÓN.- Se constituye la Sociedad por tiempo indefinido y dará comienzo a sus operaciones en el día en que se otorgue la escritura de constitución.-----

"ARTICULO 5º".- DOMICILIO.- El domicilio social se fija en la localidad de León, provincia de León, Av. Reyes Leoneses, 14-3º H.-----

Corresponde al órgano de Administración el traslado del domicilio dentro del mismo término municipal, así como la creación, supresión o traslado de sucursales, agencias o delegaciones, tanto en territorio nacional como extranjero, que el desarrollo de la actividad de la empresa haga necesario o conveniente.-----

\*\*\*\*\* TÍTULO II \*\*\*\*\*  
----- DEL CAPITAL SOCIAL, DE LAS PARTICIPACIONES -----

"ARTICULO 6º".- CAPITAL.- El capital social se fija en la cantidad de CUATRO MIL EUROS (4.000,00 €), y se divide en cuarenta participaciones iguales de cien Euros (100,00 €), de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del número uno al cuarenta, ambos inclusive, iguales, acumulables e indivisibles, que no podrán incorporarse a títulos negociables ni ser representadas por anotaciones en cuenta y que no podrán recibir la denominación de acciones.

El capital social estará en todo momento íntegramente suscrito y desembolsado.

"ARTICULO 7º".- DERECHOS.- La participación confiere a su titular legítimo la cualidad de socio y le atribuyen los derechos inherentes a la misma, resultante de la Ley y de estos estatutos. Todas las participaciones son iguales en derechos.-----

"ARTICULO 8º".- TRANSMISION DE PARTICIPACIONES SOCIALES.- Las participaciones sociales son transmisibles, tanto por actos inter vivos como por causa de muerte, debiendo ser realizada la transmisión mediante documento público.

"ARTICULO 9º".- TRANSMISION POR ACTOS INTER VIVOS.- Es libre la transmisión de participaciones por actos inter vivos a favor de personas que ostente previamente la condición de socio, del cónyuge descendientes o ascendientes en primer grado del socio transmitente.

En demás casos, la transmisión queda sometida a las siguientes reglas:

- a) El socio que se proponga transmitir por actos inter vivos y a título oneroso sus participaciones, deberá comunicarlo por escrito a la administración de la sociedad, con indicación del número y características de las participaciones que se proponga transmitir, la identidad del adquirente y el precio y demás condiciones de la transmisión.
- b) La transmisión quedará sometida al consentimiento de la Sociedad, prestado en Junta General previa inclusión del asunto en el Orden del Día de la Junta correspondiente, adoptándose el acuerdo por mayoría ordinaria.
- c) La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento para la transmisión si comunica por conducto notarial al transmitente la identidad de uno o varios de los Socios o terceros que adquieran la totalidad de las participaciones. No será precisa dicha comunicación si el socio que se proponga transmitir, asistió a la Junta General en la que se adoptaron dichos acuerdos. En todo caso, los socios concurrentes a la Junta General correspondiente tendrán preferencia para la adquisición de las participaciones que se



COPIADO CON EL ORIGINAL Y CONFORME

León, de 20

EL SECRETARIO, P. D.  
Fdo: Miguel E.

pretendan transmitir y si son varios los que deseen adquirirlas, se distribuirán entre ellos en proporción y prorrata de su participación en el capital social.

- d) En caso de que la transmisión por acto inter vivos se pretenda realizar a título oneroso distinto de la compraventa o por título gratuito para el ejercicio de los derechos anteriores, el precio será el fijado de común acuerdo por las partes y, en defecto de acuerdo, el correspondiente al valor real de las participaciones el día en que se hubiera comunicado a la Sociedad el propósito de transmitir.

La determinación del valor real se realizará por el procedimiento establecido en el artículo 107 de la Ley de Sociedades de Capital, Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de Julio.

Transcurridos tres meses desde la referida comunicación por el socio a la Sociedad de su propósito de transmitir sin que ésta le haya comunicado la identidad del adquirente o adquirentes, dicho socio quedará libre para efectuar la transmisión en las condiciones comunicadas.

En el supuesto de que existieran participaciones sociales con prestaciones accesorias, será necesaria la autorización previa de la Junta General para la transmisión voluntaria por actos inter vivos de cualquier participación perteneciente al socio personalmente obligado a realizar dichas prestaciones accesorias así como para la transmisión de las concretas participaciones que llevan vinculada la referida obligación.

"ARTICULO 10".- TRANSMISIÓN POR ACTOS "MORTIS-CAUSA".- La adquisición de participaciones por sucesión hereditaria conferirá al heredero o legatario del socio fallecido la condición de socio.

No obstante, los demás socios, en su caso a prorrata, tendrán derecho a adquirir dichas participaciones, apreciadas en su valor razonable, en el plazo máximo de tres meses a contar desde que se notifique a la administración de la Sociedad la adquisición hereditaria.

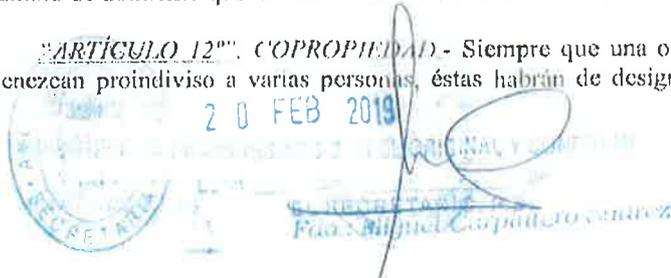
"ARTICULO 11".- OTRAS REGLAS GENERALES DE TRANSMISIÓN.-----

El adquirente de participaciones sociales por cualquier título podrá ejercer los derechos de socio frente a la sociedad desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión efectuada, a cuyo fin, dicha transmisión será comunicada por escrito a la administración de la Sociedad indicando el nombre (o denominación social), apellido, estado civil, domicilio y nacionalidad del nuevo socio. No será precisa dicha comunicación cuando, por cualquier otro medio, resulte acreditado que la Sociedad tiene conocimiento de la transmisión realizada.

La sociedad llevará un Libro Registro de Socios en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las participaciones sociales. En cada anotación se indicará la identidad y el domicilio del titular de la participación o del derecho real o gravamen constituido sobre ella.

Los socios estarán obligados a notificar a la Sociedad cualquier cambio de domicilio, solicitando su constancia en el citado Libro Registro. En caso de incumplimiento de esa obligación, el cambio de domicilio que no hubiere sido notificado no surtirá efectos frente a la Sociedad.

"ARTICULO 12". COPROPIEDAD.- Siempre que una o varias participaciones sociales, pertenezcan proindiviso a varias personas, éstas habrán de designar la que haya de ejercitar los



01/2018



PAPEL ESPECIAL PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



DZ3557043

derechos de socio, si bien responderán todos solidariamente frente a la Sociedad de las obligaciones derivadas de su condición de tales.

**"ARTÍCULO 13º".-USUFRUCTO Y PRENDA.-** En caso de usufructo de participaciones, la cualidad de socio reside en el nudo propietario, si bien el usufructuario tendrá derecho a los dividendos acordados por la Sociedad durante el tiempo de vigencia del usufructo. El ejercicio de los demás derechos del socio correspondiente al nudo propietario.

\*\*\*\*\* TÍTULO III \*\*\*\*\*

----- DE LOS ÓRGANOS DE LA SOCIEDAD -----

**"ARTICULO 14º".- ÓRGANOS SOCIALES.-**

La Sociedad será gobernada, administrada, y regida por la Junta General de Socios y, a la elección de ésta, por un administrador único, varios solidarios (con un mínimo dos y un máximo de cinco), varios mancomunados ( con un mínimo de dos y máximo de cinco, actuando de forma conjunta dos cualquiera de ellos), o por un Consejo de Administración integrado por un mínimo de tres miembros y un máximo de doce miembros.

**"ARTICULO 15º".- LA JUNTA GENERAL.-**

**A) CONVOCATORIA.**

La Junta General de Socios será convocada por los Administradores. Éstos deberán convocarla obligatoriamente una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio, a efectos de la censura de la gestión social, la aprobación, en su caso, de las cuentas anuales del ejercicio anterior y la aplicación del resultado.

También deberán convocarla cuando lo consideren necesario o conveniente o cuando lo soliciten los socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social y expresen en la solicitud los asuntos a tratar, efectuando a tal efecto requerimiento notarial a los Administradores, los cuales la convocarán para su celebración dentro de los dos meses siguientes a la fecha del expresado requerimiento.

En cualquier caso, la Junta será convocada mediante remisión por correo certificado con acuse de recibo a todos los socios del anuncio de la convocatoria, debiendo existir un plazo, de al menos, quince días, entre la fecha de la convocatoria y la prevista para la reunión. Cuando la convocatoria fuere individual para cada socio, el plazo se computará a partir de la fecha en que hubiere sido remitido el anuncio al último de ellos.

El anuncio se remitirá al domicilio que a tal efecto tengan designados los socios o, en su defecto, al que conste en el libro registro de socios, debiendo expresarse en el mismo el nombre de la Sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día en el que figurarán los asuntos a tratar y el lugar de celebración cuando éste no sea el del domicilio social. Igualmente deberá figurar en el anuncio de convocatoria, el cargo de la persona o personas que la realicen.

No será necesaria la convocatoria y se entenderá la Junta General válidamente constituida para tratar cualquier asunto cuando se encuentre presente o representada la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta y el Orden del Día de la misma.



20 FEB 2019  
EL SECRETARIO P. P. Y  
Fdo.: Miguel Carpintero Suárez



01/2018



IMPRESION EXCLUSIVA PARA DOCUMENTOS FOTOCOPIADOS



DZ3557042

El o los administradores ejercerá su cargo por tiempo indefinido.  
El cargo de administrador no será remunerado.

No podrán dedicarse, por cuenta propia o ajena, al mismo, análogo o complementario género de actividad que la que constituye el objeto social, salvo que lo autorice expresamente la Junta General.

No podrán ser administradores las personas en quienes concurran causas de incapacidad o incompatibilidad, especialmente de las establecidas en la Ley del 5/2006 de 10 de abril.

**"ARTICULO 17".- EL CONSEJO DE ADMINISTRACION**

Para el caso de que la Junta General adopte como sistema de administración de la sociedad el de un Consejo de Administración, éste se regirá por las siguientes reglas particulares.

El número de miembros del Consejo de Administración estará integrado por un mínimo de tres miembros y un máximo de doce miembros.

El Consejo elegirá en su seno a un Presidente y Secretario y, en su caso, un Vicepresidente y un Vicesecretario y podrá designar una Comisión Ejecutiva y uno o más Consejeros Delegados, sin perjuicio de los apoderamientos que pudiera conferir a cualquier persona.

La delegación permanente de alguna o todas sus facultades legalmente delegables en una Comisión Ejecutiva o uno o varios Consejeros Delegados y la designación de los Administradores que hayan de ocupar tales cargos requerirá para su validez el voto favorable de los dos tercios de los componentes del Consejo.

El Consejo se reunirá siempre que los soliciten dos de sus miembros o lo acuerde el Presidente o quien haga sus veces, a quien, además, corresponde convocarlo.

Los administradores que constituyan al menos un tercio de los miembros del consejo podrán convocarlo, indicando el orden del día, para su celebración en la localidad donde radique el domicilio social, si, previa petición del presidente, éste sin causa justificada no hubiera hecho la convocatoria en el plazo de un mes.

La convocatoria se hará por escrito, mediante carta certificada con acuse de recibo dirigido al domicilio de cada uno de los miembros del Consejo al menos con diez días de antelación a la fecha prevista para la reunión. En la convocatoria constarán sucintamente o en extracto los asuntos que hayan de ser objeto de deliberación en Consejo.

Quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presente o representados, la mitad más uno de sus miembros. La representación se conferirá por escrito mediante carta dirigida al Presidente.

En caso de que el número de Consejeros fuere impar y resultaran fracciones a la hora de computar dicho quórum de mitad más uno de los miembros concurrentes, tales fracciones se redondearán por defecto, entendiéndose válidamente constituido cuando asistan a la reunión Consejeros que representen mas de la mitad de los componentes del Consejo.

Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los asistentes a ala reunión, decidiendo, en caso de empate, el voto del Presidente. Se aplicará el criterio establecido en el párrafo anterior para el caso de que el número de asistentes fuera impar y que resultaren fracciones a la hora de computar los necesarios para la existencia de mayoría absoluta, de modo que se entenderá ésta lograda cuando voten a favor del acuerdo Consejeros que represente mas de la mitad de los concurrentes a la reunión, redondeándose las fracciones por defecto.

La votación por escrito y sin sesión será válida si ningún consejero se opone a ello.

Las deliberaciones y acuerdos del Consejo de Administración se reflejarán en un Libro de Actas que serán firmadas por el Presidente y el Secretario.



CONFERENCIADO CON EL ORIGINAL Y CONFEERENCIADO  
EL SECRETARIO, P.D.  
Edu. Miguel Cuapintero Suárez

**"ARTICULO 18".- FACULTADES DEL ORGANO DE ADMINISTRACION.-** La administración, designada en cualquiera de las formas posibles que han quedado expuestas, conocerá sobre todos los asuntos que no estén reservados expresamente por la Ley o por estos Estatutos a la Junta General, y en consecuencia podrá realizar todos los actos que a continuación se enumeran, con carácter enunciativo y no limitativo y que no podrá ser objeto de inscripción en el Registro Mercantil, conforme a lo dispuesto en el artículo 124 de su Reglamento.

I) REPRESENTATIVAS. Representar a la Sociedad en toda clase de oficinas del Estado, Comunidades Autónomas y sus organismos, Provincia, Municipio, Tribunales, Juzgados y autoridades de cualquier clase y jerarquía, y actuar en forma como representación legal de la Sociedad, entablado los recursos oportunos, incluso el de casación y la representación igualmente de la Compañía en la vía administrativa, contencioso o económico-administrativa. -----

II) ADMINISTRACIÓN. La dirección de los negocios y la administración permanente de los bienes y derechos de la Sociedad, en el más amplio sentido, pudiendo ceder el uso y disfrute de los mismos, y extinguir relaciones jurídicas anteriores, y representar ante la Administración en todo lo referente a la posesión, explotación y administración de los mismos. -----

Realizar actos de extraordinaria administración, como hacer declaraciones de obra nueva, practicar deslindes y cualquiera otras que puedan entenderse incluidas en los actos de Administración en el más amplio sentido. -----

La concentración y perfeccionamiento de toda clase de contratos civiles, administrativos y laborales, incluso subastas. -----

III) COMERCIALES. Ejercer el comercio en nombre de la sociedad y dirigir su organización comercial, contratar empleados, despidiéndolos, fijando facultades, atribuciones, obligaciones y sueldos, arrendar locales donde ejercer la actividad y realizar cualesquiera actos que puedan entenderse incluidos dentro del tráfico mercantil habitual, como la compra, venta, gravamen y pignoración de mercaderías y arrendamientos financieros. -----

IV) MERCANTILES Y BANCARIAS. La apertura, constitución, cancelación y disposición de cuentas corrientes y de crédito de cualquier entidad. -----

La contratación de créditos y préstamos, sean o no bancarios, con o sin garantía, incluso créditos y préstamos hipotecarios, facultando expresamente para solicitar, tramitar, formalizar, afianzar y percibir las operaciones anteriores reflejadas en este expositivo. -----

Librar, aceptar, intervenir y pagar, impagar y solicitar el protesto de letras de cambio y demás documentos de giro y tráfico. -----

Operar con la banca privada y pública, incluso con el Banco de España, Cajas de Ahorro y demás entidades financieras, toda clase de negocios y posiciones de contratación. -----

V) DISPOSICIÓN. Disponer, por cualquier título, oneroso o causa, de los derechos y bienes muebles e inmuebles propiedad de la Sociedad, y en consecuencia, enajenarlos en todo o en parte, gravarlos con cualquier carga real, incluso de garantía hipotecaria, practicar segregaciones, agrupaciones, divisiones y demás operaciones susceptibles de inscripción registral. -----



20 FEB 2011

EL SECRETARIO P.D.

01/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS MERCANTILES



DZ3557041

Adquirir por cualquier causa bienes muebles e inmuebles por el precio al contado, confesado o aplazado, que libremente determinen y con los demás pactos y condiciones que tengan por conveniente. -----

Adquirir por suscripción, ampliación y por compra, acciones o participaciones representativas del capital social de otras sociedades o comunidades de bienes, así como obligaciones y demás títulos valores sin limitación. -----

Asistir a Juntas Generales de Sociedades en representación de la Sociedad, pudiendo votar y obligando sus decisiones. -----

VI) APODERAMIENTO. Conferir poderes en favor de la persona o personas, naturales y/o jurídicas que tengan a bien para el ejercicio de todas o algunas de las facultades anteriores, de representación judicial o de representación mercantil, o cualesquiera otras especiales de naturaleza distinta. -----

VII) FORMALIZACIÓN. Otorgar y firmar documentos públicos y privados que exija el ejercicio de las facultades anteriores, sin limitación alguna. -----

Ejecutar y en su caso elevar a públicos los acuerdos adoptados por la Junta General. -----  
La convocatoria a Juntas Generales y la Formalización del Balance, cuentas y propuestas sobre distribución de resultados. -----

"ARTICULO 19".-

Los contratos celebrados entre los socios y la sociedad deberán constar por escrito en la forma documental que exija su naturaleza conforme a la Ley y se transcribirán en un libro registro de la sociedad que será legalizado conforme a lo dispuesto para los libros de actas de las sociedades. En la memoria anual se hará referencia expresa e individualizada a esos contratos, con indicación de su naturaleza y condiciones.

\*\*\*\*\* TÍTULO IV \*\*\*\*\*

----- RÉGIMEN ECONÓMICO -----

"ARTICULO 20".-

El ejercicio social coincidirá con el año natural y en consecuencia comenzará el uno de enero y finalizará el treinta y uno de diciembre de cada año. Por excepción, el primer ejercicio comenzará el día de inicio de las operaciones de la Sociedad y terminará el treinta y uno de diciembre del mismo año.

Cada año y en la forma y el plazo legal procedente la administración confeccionará el balance-inventario, la cuenta de pérdidas y ganancias y la propuesta de distribución de beneficios y convocarán la Junta General dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

Handwritten signature in blue ink on the left margin.



Handwritten signature and date stamp: '20 FEB 2019' and 'SECRETARÍA DE LA JUNTA GENERAL'.

Los socios tendrán a su disposición en el domicilio social, durante los quince primeros días anteriores a la celebración de la Junta, los documentos relativos a la vida económica de la Sociedad, que deban ser objeto de examen y aprobación en su caso, por la Junta General.

\*\*\*\*\* TÍTULO V \*\*\*\*\*

----- DE LA DISOLUCIÓN, LIQUIDACIÓN Y SUMISION A LA LEY -----

"ARTICULO 21"-

La sociedad se disolverá por las causas establecidas en la Ley. Quienes fueren administradores al tiempo de acordarse la disolución, quedarán convertidos en liquidadores, salvo que la Junta General, al acordar la disolución, proceda a su nombramiento.

La disolución se llevará a cabo por el procedimiento establecido en la Ley.

"ARTICULO 22"-

Las dudas o diferencias que pudieran surgir en cuanto a la interpretación de estos Estatutos, se resolverán mediante arbitraje, conforme a la regulación del mismo contenida en la LEY 60/2003 de 23 de Diciembre.

En todo lo no previsto en estos Estatutos, regirán las normas de la Ley de Sociedades de Capital, Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de Julio y sus disposiciones concordantes, sin perjuicio de la observancia, además, de dichas normas en cuanto tengan de imperativo.



20 FEB 2019

ORIGINAL Y COPIA  
LL. SE. RE. DE. P. D.

Fdo: Miguel Comintero Suárez





PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



DZ3557040

01/2018



REGISTRO MERCANTIL CENTRAL  
SECCION DE DENOMINACIONES

c/ Príncipe de Vergara, 94 - 28006 - MADRID  
TELFF 91 746 41 31 - 902 884 442  
www.rmc.es

**CERTIFICACION NO. 18068186**

DON José María Rodríguez Barrocal, Registrador Mercantil Central,  
en base a lo interesado por:  
D/Da. **ASTURPLAZA, S.A.**,  
en solicitud presentada al Diario con fecha 24/04/2018, asiento 18069303,

**CERTIFICO:** Que **NO FIGURA** registrada la denominación

**### INVERSIONES PADRE ISLA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA ###**

En consecuencia, **QUEDA RESERVADA DICHA DENOMINACION** a favor del citado interesado, por el plazo de **SEIS MESES** desde la fecha que a continuación se indica, conforme a lo establecido en el artículo 412.1 del reglamento del Registro Mercantil.

Madrid, a Veinticinco de Abril de Dos Mil Dieciocho.

EL REGISTRADOR,



*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature in blue ink]*

NOTA.- Esta certificación tendrá una vigencia, a efectos de otorgamiento de escritura, de **TRES MESES** contados desde la fecha de su expedición, de conformidad a lo establecido en el art. 414.1 del Reglamento del Registro Mercantil.



COMPLICADO CON EL ORIGINAL CONFORME  
León, a los **20** FEB 2018 de 20  
EL SECRETARIO, P.D.

*[Handwritten signature: Pablo Miguel Carpantero Suarez]*



**CAJA RURAL  
DE ZAMORA**

Cooperativa de Crédito

DOMICILIO SOCIAL: AV. ALFONSO IX, 7  
TELEF.: 980 53 26 71  
FAX: 980 53 46 49  
49014 - ZAMORA

**D. PRIMITIVO SANTOS REFOYO EN CALIDAD DE DIRECTOR DE LA OFICINA  
DE CAJA RURAL DE ZAMORA DE ASTORGA.**

***CERTIFICA:***

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 62 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, que con fecha de 16 de mayo de 2018 se ha recibido en nuestra oficina de Astorga de la provincia de León en la cuenta número 3085 0073 29 2463724324 una transferencia de OCHOCIENTOS EUROS ( 800,00 € ) en concepto de APORTACION CONSTITUCION SOCIEDAD que se denomina "INVERSIONES PADRE ISLA, S.L."

La aportación se ha realizado de la siguiente manera:

MANTENIMIENTO CONSULTORIA Y SERVICIOS DE LEON S.L. con C.I.F. B244558317 aporta la cantidad de 800 €

Lo que, a petición del interesado y a los efectos oportunos, firma el presente en Astorga , a 18 de mayo de 2018.

(Firma y sello)

Fdo. Primitivo Santos Refoyo  
Director Oficina Astorga



COPIADO CON EL ORIGINAL Y  
FECHA 20. FEB. 2019  
FECHA 20. FEB. 2019  
FECHA 20. FEB. 2019

01/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



DZ3557039



**CAJA RURAL  
DE ZAMORA**

Cooperativa de Crédito

DOMICILIO SOCIAL: AV. ALFONSO IX, 7  
TELEF.: 980 53 26 71  
FAX: 980 53 46 40  
49014 - ZAMORA

**D. PRIMITIVO SANTOS REFOYO EN CALIDAD DE DIRECTOR DE LA OFICINA DE CAJA RURAL DE ZAMORA DE ASTORGA.**

**CERTIFICA:**

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo 62 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2010 de 2 de julio, que con fecha de 16 de mayo de 2018 se ha realizado en nuestra oficina de Astorga de la provincia de León en la cuenta número 3085 0073 29 2463724324 un ingreso de TRES MIL DOSCIENTOS EUROS ( 3.200,00 € ) en concepto de APORTACION CONSTITUCION SOCIEDAD que se denomina "INVERSIONES PADRE ISLA, S.L."

La aportación se ha realizado de la siguiente manera:

ASTURPLAZA, S.A. con C.I.F. A24319212 aporta la cantidad de 3.200 €

Lo que, a petición del interesado y a los efectos oportunos, firma el presente en Astorga , a 16 de mayo de 2018



(Firma y sello)

Fdo. Primitivo Santos Refoyo  
Director Oficina Astorga



20 FEB 2018  
COMUNICADO CON EL ORIGINAL Y CONFORME  
León, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_  
EL SECRETARIO P.D.  
*Eduardo Miguel Carpintero Suárez*

Delegación de LEON  
OFICINA DE GESTIÓN TRIBUTARIA  
AV GRAN VIA DE SAN MARCOS, 18  
24002 LEON (LEON)

Nº de Remesa: 00001240009



9020010852 Nº Certificado: 1819064100150

INVERSIONES PADRE ISLA SL  
CALLE REYES LEONESES 14 PLANTA 3, PUERTA H  
24008 LEON  
LEON

### COMUNICACIÓN DE TARJETA ACREDITATIVA DEL NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN FISCAL (NIF)

Con esta comunicación se envía la tarjeta acreditativa del NIF que figura en la parte inferior de este documento. Este documento tiene plena validez para acreditar el NIF asignado. Asimismo, si resulta más cómodo, se puede recortar la tarjeta que figura en la parte inferior y que posee los mismos efectos acreditativos que el documento completo. Se podrá verificar la validez de este documento siguiendo el procedimiento general para el cotejo de documentos habilitado en la Sede Electrónica de la Agencia Tributaria ([www.agenciatributaria.gob.es](http://www.agenciatributaria.gob.es)), utilizando el código seguro de verificación que figura al pie. Además, también se podrá verificar la validez de la Tarjeta de Identificación Fiscal en dicha Sede Electrónica, en Trámites destacados, Cotejo de documentos mediante el Código Seguro de Verificación (CSV) > Comprobación de la autenticidad de las Tarjetas de Identificación Fiscal, introduciendo el NIF y el código electrónico que aparece en la propia tarjeta. El NIF que lo ha sido asignado tiene carácter provisional. Le recordamos que tiene la obligación de aportar la documentación pendiente necesaria para la asignación del NIF definitivo. Se recuerda que se debe incluir el NIF en todos los documentos de naturaleza o con trascendencia tributaria que expida como consecuencia del desarrollo de su actividad, así como en todas las autoliquidaciones, declaraciones, comunicaciones o escritos que se presenten ante la Administración tributaria.

*Documento firmado electrónicamente (Real Decreto 1671/2009) por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con fecha 4 de mayo de 2018. Autenticidad verificable mediante Código Seguro Verificación 9HQ854DCVNX5Z9VR en [www.agenciatributaria.gob.es](http://www.agenciatributaria.gob.es).*

 MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA	 Agencia Tributaria www.agenciatributaria.es	<b>TARJETA DE IDENTIFICACIÓN FISCAL</b> Número de Identificación Fiscal Provisional <b>B24716490</b>
Denominación <b>INVERSIONES PADRE ISLA SL (EN CONSTITUCION)</b>		
Razón Social		
Anagrama Comercial:		
Domicilio Social <b>CALLE REYES LEONESES, NUM. 14 PLANTA 3, PUERTA H 24008 LEON - (LEON)</b>		
Domicilio Fiscal <b>CALLE REYES LEONESES, NUM. 14 PLANTA 3, PUERTA H 24008 LEON - (LEON)</b>		
Administración de la AEAT <b>24600 LEON</b> Fecha N.I.F. Provisional: <b>04-05-2018</b>		
Código Electrónico		<b>270ABE371011D6F3</b>

*20 FEB 2018 ORIGINAL Y CONFIRMACIÓN de 20*

DZ3557038

01/2018



**ES PRIMERA COPIA INTEGRAL Y FIEL DE SU MATRIZ**, que con el número de orden al principio indicado, obra en mi protocolo corriente de instrumentos públicos, donde dejo nota de esta expedición. Para los otorgantes, según intervienen libro la presente en quince folios de papel timbrado notarial, serie DZ, el presente y los catorce siguientes en número. En San Andres del Rabanedo, a veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho. **DOY FE.**

Bases: *Dexla rackas*  
Números: \* *1, 2, 4, 5, 7*  
Derechos: \* *248,57*



*[Handwritten signature in red ink]*



*[Handwritten signature in blue ink]*



20 FEB 2018  
ORIGINAL Y CONFESION  
de 20  
EL SECRETARIO PÚBLICO  
*Fdo. Miguel Carpio Saiz*



**DILIGENCIA:**

Con el número de presentación 24-IND3-PRE-PRE-18-011817, el día 25 de Mayo de 2018, se ha recibido el presente documento en Servicio Territorial de Hacienda de León. Por los actos o negocios contenidos en el mismo se han presentado las declaraciones-liquidaciones del IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS que seguidamente se relacionan, aportando justificante del ingreso que se indica en cada caso o alegando la exención o no sujeción al pago del citado impuesto.

Decl.-Liquidación	Imp. ingresado	Fecha ingreso	Nº Carta pago	Ent. colaborad.	Exención/No Sujeción
600A30N9I00M6-00					Conet. Y Aumen. Capit. Y Apor

Copia de este documento se conserva en esta Oficina, para comprobación de la/s autoliquidación/es y rectificación, en su caso, así como para la práctica de la liquidación, o liquidaciones, que procedan.

León, a 25 de Mayo de 2018

FOR EL/LA JBF/E DE LA SECCIÓN DE ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS, OPERACIONES SOCIETARIAS Y OTROS INGRESOS

*[Handwritten signature and circular stamp]*

*[Large diagonal line crossing the page]*



*[Handwritten signature and date stamp: 20 FEB 2018]*

Fdo.: Miguel *[Signature]* Suarez



# LEÓN MERCANTIL Y BIENES MUEBLES

Tfno: 987238989  
CALLE CARMEN 7, 1º  
24001 - LEÓN

## NOTIFICACION DE CALIFICACION

Don OSCAR MARIA ROA NONIDE, Registrador Mercantil de LEÓN, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar conforme a los siguientes HECHOS y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

### HECHOS

**DIARIO/ASIENTO:** 146/1233      **F. PRESENTACION:** 25/05/2018    **ENTRADA:** 1/2018/1.988,0  
**SOCIEDAD:** INVERSIONES PADRE ISLA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA  
**AUTORIZANTE:** CUESTA MARTÍNEZ, MARCELIANO  
**PROTOCOLO:** 2018/789 de 24/05/2018

### FUNDAMENTOS DE DERECHO (DEFECTOS)

- 1.- El capital social de 4.000 euros, según figura en el otorgan quinto de la escritura presentada, está dividido y representado por 4.000 participaciones sociales de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 4.000, ambos inclusive, y según el artículo 6º de los estatutos sociales está dividido y representado por 40 participaciones sociales de 100 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 40, ambos inclusive (arts.23 LSC y 184 RRM).
- 2.- Falta la provisión del importe correspondiente para el pago del BORME (art.426.1 RRM).

En relación con la presente calificación:

Puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a los arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1039/2003, en el plazo de quince días a contar desde la fecha de notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado entienda procedente.

Puede impugnarse directamente ante el Juzgado de lo Mercantil de esta provincia mediante demanda que deberá interponerse dentro del plazo de dos meses, contados desde la notificación de esta calificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal conforme a lo previsto en los artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria en su nueva redacción por Ley 24/2005 de 18 de Noviembre.

Cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

LEÓN, a 28 de Mayo de 2018

Recibido y notificado a los efectos del art. 58 y 59 de la Ley 30/92, por representante autorizado

DNI/NIF N°

Base: Fiscal nº 2-2-inciso 2º D.Ad. 3º Ley 8/1989 S/C

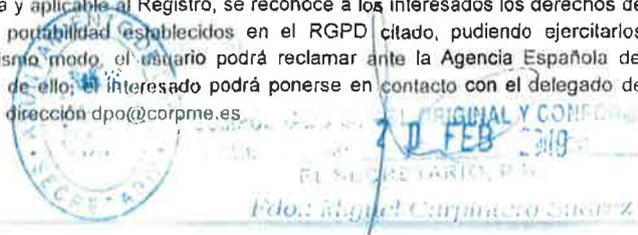
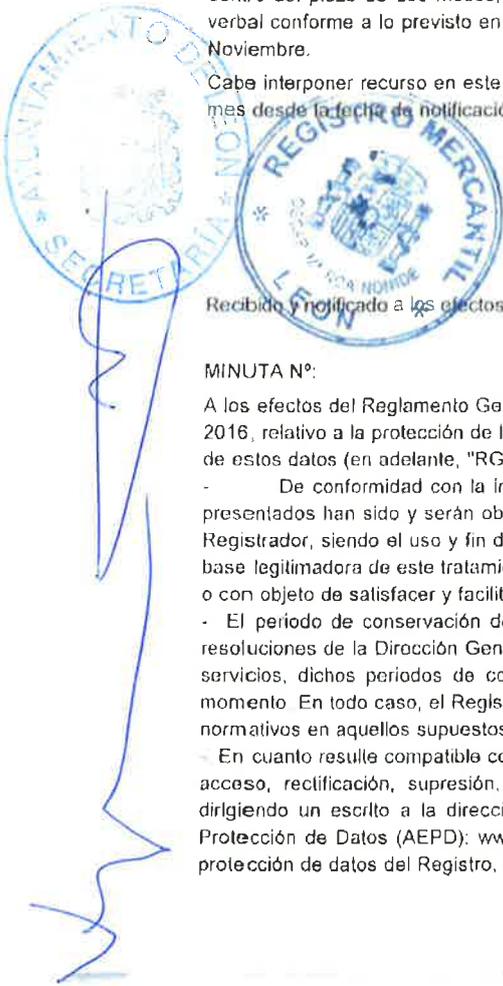
MINUTA N°:

HONORARIOS incluido I.V.A.:

Nº ARANCEL:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.
- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.
- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es).





32, ambos inclusive y MANTENIMIENTO, CONSULTORIA Y SERVICIOS DE LEÓN, S.L., en pago de su aportación, ochocientos euros (€ 800), recibe las números 33 al 40, ambos inclusive.---

Autorizo la presente diligencia complementaria que queda extendida en el presente folio de papel timbrado, de todo lo cual YO, EL NOTARIO, DOY FE.---

*Signado. Está la firma del Notario autorizante.- Rubricados*

*y sellado.*---

**ES COPIA INTEGRAL Y FIEL DE SU MATRIZ**, que con el número de orden al principio indicado, obra en mi protocolo corriente de instrumentos públicos de mi compañero de residencia don Marceliano Cuesta Martínez, donde dejo nota de esta expedición. Para los otorgantes, yo, Agustín Cabrera Blanco, como sustituto de mi compañero de residencia, por imposibilidad accidental, libro la presente en un folio de papel timbrado notarial, serie DZ. En San Andres del Rabanedo, a treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho. **DOY FE.**---



COMPROBADO CON EL ORIGINAL Y CONFIRMA  
20 FEB 2018  
EL SECRETARIO, P.D.  
Dña. Miguel Carpiñero Suárez

*[Handwritten signature]*



## REGISTRO MERCANTIL Y BIENES MUEBLES DE LEON

El precedente documento se ha tenido en cuenta al practicar la **inscripción 1ª** de la **Hoja número LE-25.353**, -correspondiente a la Sociedad "**INVERSIONES PADRE ISLA, SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**"-, al folio 108, del tomo 1.331 general.-

León, a 12 de junio de 2018.-  
El Registrador Mercantil,

Firmado: Oscar Mª Roa Nonide.



A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con la Instancia de presentación, los datos personales expresados en la misma y en los documentos presentados han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente, o con objeto de satisfacer y facilitar las solicitudes de publicidad formal que se formulen de acuerdo con la normativa registral.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e Instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD); [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpd@corame.es](mailto:dpd@corame.es)



20 JUN 2018  
COMPROBADO CON EL ORIGINAL Y CON  
SECRETARIO P.D.  
Pedro Miguel Carballero Suárez



(Entrada 1/2018/2.059,0)

FECHA: 11/06/2018 HORA: 12:39

**INVERSIONES PADRE ISLA SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD  
LIMITADA - B24716490**

**Constitución**

Fecha de Comienzo de Operaciones: 24/05/18

Duración: Indefinida

Negativa del REMIC: 2018 / 068186

Objeto Social: Código CNAE de la actividad principal: 4110. Actividad de promoción inmobiliaria, compraventa de solares, alquileres de inmuebles, venta de edificaciones por partes. Venta de toda clase de bienes inmuebles y derechos reales, en su totalidad, por partes o por pisos y locales.

Domicilio: AVDA REYES LEONESES 14 3º H

Población: LEÓN

Provincia: LEÓN

Forma Social: Sociedad Limitada (SL/SRL)

Capital Suscrito: 4.000,00 euros

Capital Desembolsado: 4.000,00 euros



**Otros actos inscribibles**

Autorización a los administradores nombrados para que puedan dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo género de comercio que constituye el objeto social de la sociedad constituida.

**Nombramiento de miembro de órgano adm.**

Sujeto Nombrado: GONZALEZ REBOLLO, VIRGINIA

Cargo o Función: Administrador solidario

Fecha de nombramiento: 24/05/2018 - Fecha de terminación (\*\*): INDEFINIDA

NIF/CIF: 10202057Q

Sujeto Nombrado: MACIAS RUBIO, JULIO

Cargo o Función: Administrador solidario

Fecha de nombramiento: 24/05/2018 - Fecha de terminación (\*\*): INDEFINIDA

NIF/CIF: 9771827R

**Datos Registrales:**

Tomo: 1331, Libro: 0, Folio: 108, Sección: 8, Hoja: LE 25353

Inscripción o anotación: 1 / Fecha: 12/06/2018 Año Pre.: 2018

Importe de publicación en BORME: 56,80

9.451P



28 FEB 2018  
CUMPLIDO CON EL ORIGINAL Y CONFIRMACIÓN  
EL SECRETARIO P.D.  
D. [Signature]



**LEÓN MERCANTIL Y BIENES MUEBLES**

PAGINA : 2

**LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS**

**(Entrada 1/2018/2.059,0)**

FECHA: 11/06/2018HORA : 12:39

La presente información se certifica a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.



20 FEB 2019

COMPLICADO CON EL ORIGINAL Y CONFORME  
León, de de 20  
EL SECRETARIO, P.D.

Fdo.: Miguel Carpintero Suárez





# CERTIFICACIÓN



C08A4405791

## CERTIFICACIÓN N° 52.

MARIA JESUS PRIETO LOPEZ, REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO HIPOTECARIO DE LEÓN, REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE LEÓN N°1, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN.

**CERTIFICA:** Que en vista de lo interesado en la precedente instancia, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo del Registro de la Propiedad de León número uno, a mi cargo, de los cuales **RESULTA:**

Que la finca a que dicha instancia se refiere, FIGURA INSCRITA en dominio en el tomo 3180 del archivo, libro 395 de la Sección 2ª del Ayuntamiento de León, folio 38, finca número 18975 -CRU: 24012000683947-, inscripción 7ª, a favor de la sociedad "INVERSIONES PADRE ISLA, S.L.", con C.I.F. B24716490, de nacionalidad española, duración indefinida y con domicilio en León, Avenida Reyes Leoneses, número 14, 3º H, constituida mediante escritura otorgada ante el Notario de San Andrés del Rabanedo, don Marceliano Cuesta Martínez, el día 24 de mayo de 2018, número 789 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de León, al tomo 1331, folio 108, hoja LE-25.353, inscripción 1ª, por título de compraventa a la sociedad "Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.", mediante escritura otorgada el veintiocho de junio de dos mil dieciocho ante el Notario de San Andrés del Rabanedo don Agustín Cabrera Blanco, nº 983 de protocolo, con la siguiente descripción:

URBANA: SOLAR señalado con el número setenta y uno de la AVENIDA DEL PADRE ISLA, en León. Ocupa una superficie de QUINIENTOS CATORCE METROS Y CINCUENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS. Sobre el solar descrito existe una edificación que consta de planta de sótano, destinada a locales y carboneras anejas a las viviendas de las plantas primera y segunda; planta baja destinada a locales comerciales; plantas primera y segunda destinadas a viviendas, con dos de estas por planta; y planta tercera destinada a una única vivienda, lo que hace un total de cinco viviendas en todo el edificio -todo ello salvo los espacios ocupados por el portal, rellano y caja de escaleras en sus distintos niveles de edificación-. Dicha edificación, en sus distintas plantas, ocupa la misma superficie que su solar, excepto en la tercera o última, que tiene una superficie construida de ciento ochenta y nueve metros y ochenta decímetros cuadrados, incluido rellano de escalera. Sus linderos actuales, son los siguientes: Frente, Avenida del Padre Isla; derecha entrando, solar 71-D, propiedad de "Carbajal de Inversiones, S.L."; izquierda, edificio número sesenta y nueve de la Avenida del Padre Isla; y fondo, calle sin nombre.

Así resulta de la referida inscripción 7ª, fechada el veinticinco de julio de dos mil dieciocho.

### LA FINCA DE QUE SE CERTIFICA, SE HALLA AFECTA A LAS SIGUIENTES CARGAS Y GRAVAMENES:

1.- Afecta a la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como consecuencia de la revisión de las liquidaciones o declaraciones presentadas, por razón de los actos inscritos o anotados.

Y para que conste, no existiendo ningún otro asiento en los libros de inscripciones ni documento alguno presentado en el Diario pendiente de despacho que afecte a lo que se certifica, expido la presente en este folio de papel especial distribuido por el Colegio de Registradores, que firmo en León, a las nueve horas del diecinueve de febrero de dos mil diecinueve.

En aplicación de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal, 15/1999 de 13 de diciembre, se ha procedido a eliminar de las fotocopias adjuntas, aquellos datos que, teniendo naturaleza personal, íntima o sensible, no resultan imprescindibles para el conocimiento de todos los elementos de la relación jurídico-administrativa relativa al inmueble respecto del que se ha solicitado la presente certificación.

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): [www.agpd.es](http://www.agpd.es). Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección [dpo@corpme.es](mailto:dpo@corpme.es)

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8603808TN8280S0001GB

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** AV PADRE ISLA 71 Suelo 24002 LEON [LEÓN]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Suelo sin edif.

**Valor catastral [ 2019 ]:** 517.946,51 €

**Valor catastral suelo:** 517.946,51 €

**Valor catastral construcción:** 0,00 €

## Titularidad

**Apellidos Nombre / Razón social**

INVERSIONES PADRE ISLA SL

**NIF/NIE**

B24716490

**Derecho**

100,00% de propiedad

**Domicilio fiscal**

AV REYES LEONESES 14 Pl:03 Pt:H  
24008 LEON [LEÓN]

## PARCELA CATASTRAL

**Superficie gráfica:** 532 m<sup>2</sup>



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

**Solicitante:** AYUNTAMIENTO DE LEON [LEON]

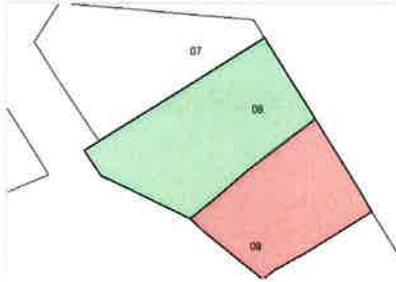
**Finalidad:** EXPEDIENTE 15671/2018

**Fecha de emisión:** 20/03/2019

# CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 8603808TN8280S0001GB

## RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



**Referencia catastral:** 8603809TN8280S-----

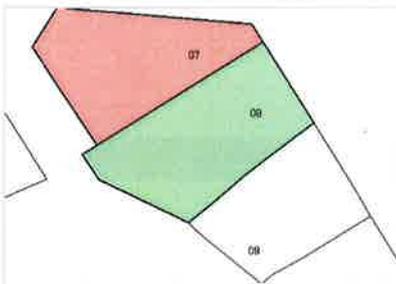
**Localización:** AV PADRE ISLA 69  
LEON [LEÓN]

**Titularidad principal**

**Apellidos Nombre / Razón social:**  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

**NIF**

**Domicilio fiscal**



**Referencia catastral:** 8603807TN8280S-----

**Localización:** CL CRUZ ROJA LEON 1  
LEON [LEÓN]

**Titularidad principal**

**Apellidos Nombre / Razón social:**  
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

**NIF**

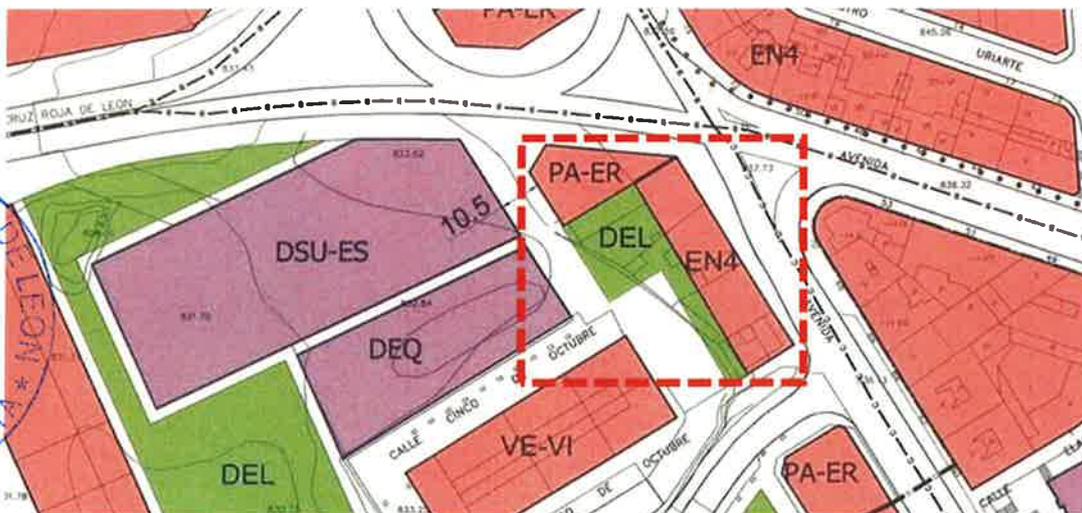
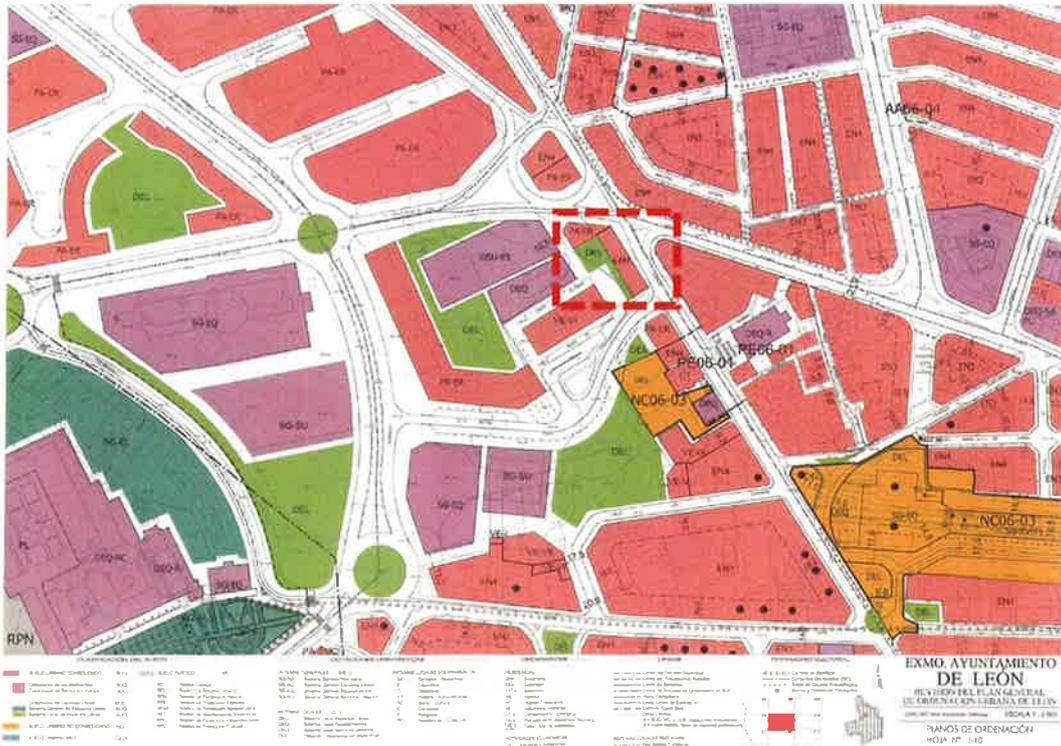
**Domicilio fiscal**

Documento firmado digitalmente por la Dirección General del Catastro. FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO: M1WAF019S...  
 CSV: M1WAF019S... (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de emisión: 2023-07-14 10:00:00  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - https://sede.aytoleon.es - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC2680D38E8FD7417479D



# ANEXO III

## Plano de calificación de parcela en el PGOU vigente.



FECHA DE FIRMA: HASH DEL CERTIFICADO:  
 21/03/2019 B1AF2B4F249DFB3DFD2E9BF6B465A328A8B7F95D

PUESTO DE TRABAJO: TÉCNICO/A SUPERIOR ARQUITECTO/A  
 Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de León - <https://sede.aytoleon.es> - Código Seguro de Verificación: 45071DDOC21DC46C98CF6B0E4590

NOMBRE: Miguel Figuera Moure



315/06  
(7 ejemplares y 4 CD)  
Presentado: 9/6/06



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Aprobación Inicial

Junta Gobierno Local 29 AGO. 2006

EL SECRETARIO,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Aprobación Definitiva

Pleno Municipal 28-2-07

EL SECRETARIO



PROYECTO:

# ESTUDIO DETALLE FINCAS Nº 69 Y 71 DE LA AVDA. PADRE ISLA DE LEON

PROPIEDAD:



AUTOR DEL PROYECTO:

JESUS ALONSO GONZALEZ  
Ing. Caminos, C. y P. (Col. nº 8250)

JUNIO 2006



**DOCUMENTO N° 1**  
**MEMORIA**

## MEMORIA

### 1.- OBJETO

El objeto de este Estudio de Detalle es la reordenación de los volúmenes edificatorios de las fincas nº 69 y 71 de la Avda. Padre Isla de León, propiedad de DESARROLLOS INMOBILIARIOS ACIS, S.A. (DINA), con el fin de enrasar las cornisas del edificio colindante por el Norte, evitándose así las medianerías vistas, resultantes de la ordenación del Plan General de Ordenación Urbana vigente, y todo ello a tenor de lo dispuesto en el artículo 18.1.b) de las Normas Urbanísticas.

### 2.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS

#### Finca nº 69

Tiene una superficie de 377,95 m<sup>2</sup> con 17,45 m.l de longitud de fachada a la Avda. Padre Isla.

La superficie de ocupación por la edificación, según el Plan General es de 214,25 m<sup>2</sup> con un fondo de 12,97 m en la medianería con el nº 67 de la misma avenida.

#### Finca nº 71

Tiene una superficie de 540,90 m<sup>2</sup> con 15,65 m.l de longitud de fachada a la Avda. Padre Isla.

La superficie de ocupación por la edificación, según el Plan General es de 204,55 m<sup>2</sup>, con un fondo de 12,31 m en la medianería con el edificio existente, que da vuelta a la Avda. Cruz Roja de León.

La superficie de ocupación por la edificación entre las dos fincas es de 418,80 m<sup>2</sup>.

La longitud de sus fachadas es de 33,10 m.l a la Avda. Padre Isla y de 33,15 al espacio libre privado.

### 3.- ORDENACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Las fincas objeto de este Estudio de Detalle, colindantes ambas, están contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, como Suelo Urbano, afectado de la Ordenanza de Ensanche sin patio de manzana (EN<sub>4</sub>), la cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento de León, dispone una altura, referida a la Avda. Padre Isla, de planta baja, mas cinco plantas de piso, con una ocupación del 85 por ciento esta última. Por la



parte posterior, estas fincas dan frente a un espacio libre privado (DEL), con una diferencia de nivel, aproximadamente 4,00 m mas bajo que la Avda. Padre Isla, considerándose a todos los efectos como si de fachada se tratase, al dar frente a todo el espacio libre, cuya ordenación aprobada tiene ese carácter.

El aprovechamiento de estos dos solares, en aplicación de la Ordenanza del Plan General es el que a continuación se calcula:

- Superficie de las fincas.....	918,85 m <sup>2</sup>
- Superficie de edificación s/ P.G.O.U. ....	418,80 m <sup>2</sup>
- Superficie edificable en P.B. ....	418,80 m <sup>2</sup>
- Superficie edificable en P.P. ( 1 <sup>a</sup> a 5 <sup>a</sup> ) ( 418,80 m <sup>2</sup> x 0,85 x 5 p ) .....	1.779,90 m <sup>2</sup>
- Vuelos cerrados ( 5 p x [ 33,10 + 33,15 m ] x 0,70 x 1,20) .....	278,25 m <sup>2</sup>

**SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL ..... 2.476,95 m<sup>2</sup>**

#### 4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se mantiene las alineaciones en la planta baja, así como los anchos del bloque en las demás plantas.

Se organiza la volumetría, con planta baja y tres plantas de piso, enrasando con el edificio situado en la medianería por el Norte y una planta cuarta y quinta, retranqueándolas 3,50 y 7,00 m. respectivamente desde dicha medianería, con tratamiento de fachada, dando luces y vistas al espacio resultante.

Se remata el edificio con la planta bajo cubierta, dejándose todo ello en condiciones para la edificación del solar colindante por el Sur, el nº 67 del Padre Isla, que tendrá las mismas alturas.

Las superficies edificables que se proponen con esta nueva reordenación serían:

- Planta baja.....	400,60 m <sup>2</sup>
- Plantas de piso ( 1 <sup>a</sup> a 3 <sup>a</sup> ) ( 3p de 438,75 m <sup>2</sup> ) .....	1.334,40 m <sup>2</sup>
- Planta 4 <sup>a</sup> .....	394,70 m <sup>2</sup>
- Planta 5 <sup>a</sup> .....	347,25 m <sup>2</sup>

**SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE ..... 2.476,95 m<sup>2</sup>**

- Superficie destinada a uso comercial en planta baja .....	400,60 m <sup>2</sup>
- Superficie destinada a uso de vivienda en planta piso ..	2.076,35 m <sup>2</sup>

lo que significa el 83,83 % del total, cumpliéndose de esta manera lo previsto en el art. 241.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

### 5.- DOCUMENTOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Documento Nº 1.- MEMORIA  
Anejo Nº 1.- Cédula Urbanística

Documento Nº 2.- PLANOS  
Nº 1.- Situación y emplazamiento  
Nº 2.- Ordenación de volúmenes

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN  
Aprobación Inicial  
Junta Gobierno Local 28 AGO 2006  
EL SECRETARIO,

### 6.- CONCLUSIÓN

Esta ordenación que se propone está cuantificada en base a una distribución de plantas ya diseñada, aunque entendemos que con el Proyecto de Construcción se pueden hacer los ajustes necesarios en cada una de las plantas, sin que se rebase la superficie total edificable prevista.

Se estima que con la documentación que se presenta, se define correctamente la propuesta de este Estudio de Detalle.

León, Junio de 2006  
EL INGENIERO DE CAMINOS, C. y P.

  
Jesús Alonso González  
Colegiado nº 8.250



ANEJO N° 1

**CÉDULA URBANÍSTICA**

U28

# EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEON

AYUNTAMIENTO DE LEON  
CALLE DE LAS PLAZAS  
24002

CROQUIS DE SITUACION Y ORIENTACION DE LA FINCA CON DISTANCIA A CALLES EXISTENTES



CROQUIS DE FORMA, SUPERFICIE DE LA FINCA, DIMENSIONES DE LOS LINDEROS Y FINCAS COLINDANTES, CON LA LONGITUD DE SUS FACHADAS Y EL NUMERO DE PLANTAS SI ESTUVIESEN EDIFICADAS



Declaro que todos los datos que se consignan en los croquis, son exactos y corresponden a la finca a que se refiere la presente Cédula Urbanística.

Fecha: 07/11/2005

Firma del solicitante: *R. DINA*

		N.º Expte.	459/05
CEDULA URBANISTICA		N.º	
SOLICITANTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS ACIS, S.A.		DIRECCION C/DA. SUCRO DE QUIJONES, 24-1	
D. N. I. A-24439390		TELEFONO 987.87.66.00	
SITUACION DE LA FINCA C/da Padre Julo, 69 y 71		¿ESTA EDIFICADA?	
		SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	

I. PLANEAMIENTO

CLASIFICACION DE SUELO (según plan general vigente)		SUELO URBANO CONSOLIDADO	
Plan de ordenación y fecha de aprobación definitiva - Plan General de Ordenación Urbana 04-08-04			
SECTOR (suelo urbanizable programado)		AREA (suelo urbanizable no programado)	

II. GESTIÓN

Polígono de actuación:			
Unidad de actuación:			
Sistema de actuación:			
Proyecto de:	Compensación	si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Fecha aprobación definitiva
	Reparación	si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>	Fecha aprobación definitiva

III. CONDICIONES DE EDIFICACION Y PARAMETROS GENERALES

Ordenanza ENSANCHE SIN PATIO DE MANZANA EN4	Edificabilidad
Tipo de ordenación SEGÚN ALINEACION DE VIAL	Ocupación planta baja Fondo % LA FIJADA EN PLAN GENERAL Ocupación planta plaza Fondo % 8,5% Número máximo de plantas PB + 5 PISOS
Uso principal RESIDENCIAL	Altura máxima edificación
Aprovechamiento medio del S.U.P. o PAU	Fecha mínima
Edificabilidad	Aprovechamiento medio del sector
Uso principal	Densidad máxima viviendas
	Uso incompatible

V. SERVICIOS URBANISTICOS

Proyecto de urbanización					Fecha aprobación definitiva
Pavimentación de calzada	Enclavado de aceras	Energía Eléctrica	Abastecimiento de aguas	Alcantarillado	
si <input checked="" type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/>					

V. OBSERVACIONES

La edificación a construir se ajustarán en su ocupación en plantas baja a lo señalado en el Plan General siendo el fondo variable entre 12,31 y 12,97 metros, de acuerdo con fotocopia que se adjunta.

Las alineaciones y rasantes de la edificación se ajustarán a lo señalado en plano de alineaciones y las mismas habrán de ser fijadas por el Servicio de Vías y Obras, previamente a la iniciación de las obras

Además de las condiciones específicas fijadas en la presente Cédula, el Proyecto que se presente habrá de ajustarse a todas las demás normas y condiciones de edificación que le sean aplicables.

Teniendo en cuenta que parte de la parcela en su colindancia con el Sector Eras de Renueva está destinado a viario público, será necesario que previamente a la autorización para construir se proceda a la cesión de dicho espacio de acuerdo con lo determinado en el artº 18.2 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, debidamente urbanizado en las condiciones que se determine por el Servicio de Ingeniería Municipales.

LEON 19 de Diciembre de 2005

LEON 19 de Diciembre de 2005  
POR EL GABINETE URBANISTICO

DILIGENCIA.- La información que se contiene en la presente Cédula Urbanística ha sido aprobada por Decreto Municipal de 17 de Dic 2005

LEON 19 de Diciembre de 2005

Expte 459/05

La presente Cédula Urbanística tiene una validez de seis meses desde la fecha de su expedición, siempre que con anterioridad a este plazo no haya sido modificada la Ordenación Urbanística de la parcela a que se refiere y su contenido es vinculante para el Ayuntamiento y para el Administrado, sin que ello pueda significar en ningún caso el reconocimiento de derechos en contra de la Ley del Suelo y sus Reglamento Plan General de Ordenación Urbana y demás normas urbanísticas de pertinente aplicación y deben acompañarse obligatoriamente a la Solicitud de Licencia de Edificación en la finca a que se refiere.

PA-ER

12,31

PA-ER

DEL

EN4

12,97

AVENIDA

13,52



OCUPARE

OCUPARE

VE-VI

PA-ER

DFI

**DOCUMENTO Nº 2**  
**PLANOS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN

Aprobación Definitiva  
Plano Municipal 28 FEB. 2007  
EL SECRETARIO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LEÓN  
Aprobación 2006  
Junta Gobierno Local 29 AGO 2006  
EL SECRETARIO



SITUACION



Esc. 1:500



Esc. 1:2.000

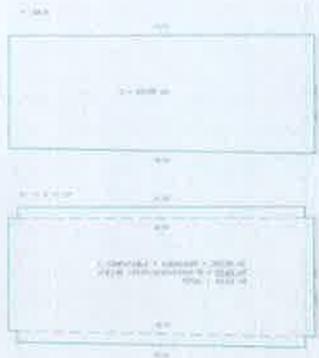


PROYECTO:			
ESTUDIO DETALLE FINCAS N° 69 Y 71 DE LA AVDA. PADRE ISLA DE LEON			
PLANO:			
SITUACION Y EMPLAZAMIENTO			
PROPIEDAD:	AUTOR DEL PROYECTO:	FECHA:	PLANO N°:
	 JESUS ALONSO GONZALEZ	JUNIO 2006	1

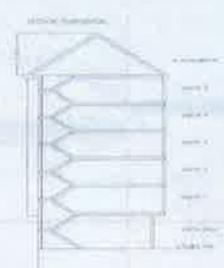
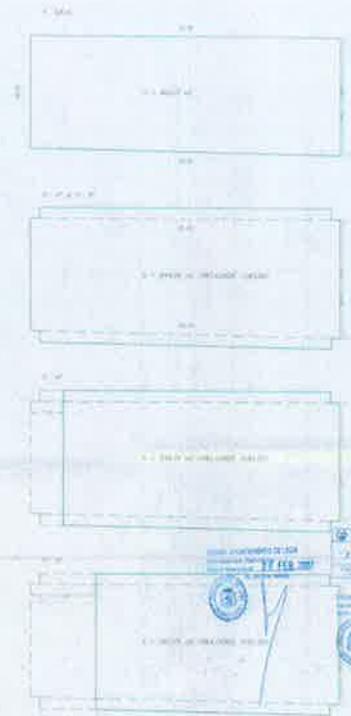
VALIDACION SEGUN PLAN GENERAL ORDENACION URBANA



SEGUN PLAN GENERAL



PROPUESTA ESTUDIO DETALLE



ALZADO FRONTAL



ALZADO LATERAL



ESTUDIO DETALLE  
 PROC. N° 84.0.11 DE LA ASIA PARA SOA DE 1284  
 ORDENACION DE VOLUMENES  
 VISADO  
 DINA

ESTUDIO DETALLE  
 PROC. N° 84.0.11 DE LA ASIA PARA SOA DE 1284  
 ORDENACION DE VOLUMENES  
 DINA

## ANEXO V

### **Esquema indicativo de la dificultad de dotación de plazas de aparcamiento en la zona edificable privativa**

Como se indica en el cuerpo de este Convenio, uno de sus objetivos consiste en habilitar la adecuada dotación, conforme a ordenanzas, de plazas de aparcamiento de la futura edificación a materializar en solar sito en Av. Padre Isla 71. Tal dotación resulta prácticamente imposibilitada por razón de las condiciones geométricas y materiales de la parcela, derivadas en gran parte de la necesidad de destinar al uso y dominio público de la porción posterior del solar.

En este apartado se justifica esquemáticamente ese extremo.

La dotación de plazas de aparcamiento en suelo urbano consolidado viene regulada básicamente en el artº 121 de las NNUU del PGOU, que, en síntesis, y aparte algunas especialidades, establece la obligación de disponer de una plaza por vivienda más la proporción necesaria en función de la superficie construida en locales de planta baja, dependiendo de su uso. Para el uso más frecuente, comercial, se trataría de una plaza a razón de 80 m2 construidos en el uso.

De acuerdo con estimaciones aproximadas de superficies construidas a materializar en el solar, tendríamos:

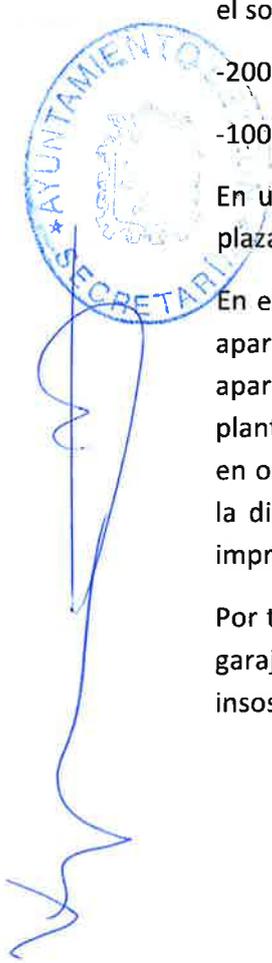
-200 m2 en planta baja (incluye accesos y portal, más locales).

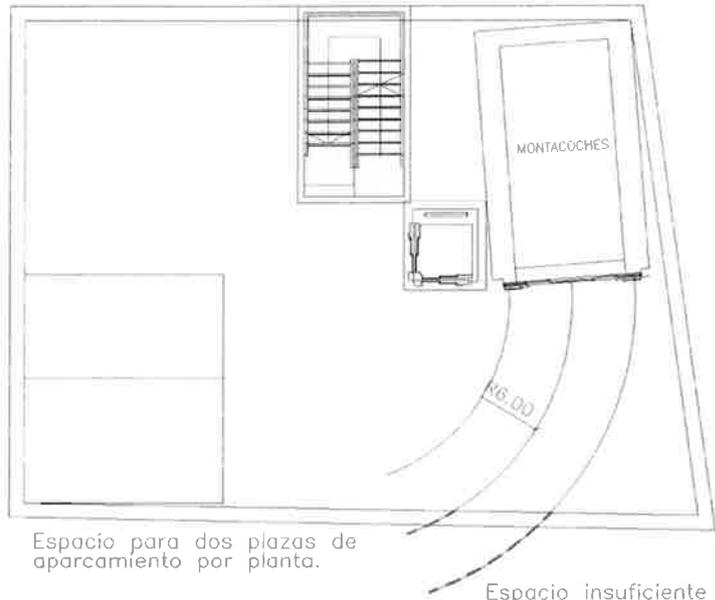
-1000 m2 en plantas de piso (vivienda).

En una estimación prudencial, podría considerarse una dotación exigible de unas 14 plazas, a razón de 11 para viviendas y 3 para locales comerciales.

En el esquema abajo adjunto, se puede apreciar la imposibilidad de dotar plazas de aparcamiento dentro de la parcela ya que, incluso en el supuesto de disponer un aparato monta-coches (la rampa de acceso sería inviable), las dos plazas teóricas por planta que se grafían carecerían de maniobrabilidad práctica en el interior del sótano en orden a efectuar operaciones de acceso, salida, giro y marcha atrás, aparte de que la disposición de los necesarios elementos estructurales (pilares), haría todavía más impracticable la solución.

Por tanto, en el orden práctico, sería técnicamente inviable disponer ninguna plaza de garaje en planta sótano, además de que esa disposición teórica sería económicamente insostenible.





Espacio para dos plazas de aparcamiento por planta.

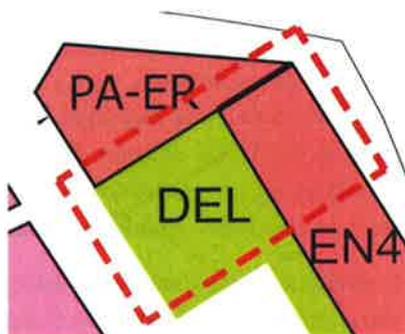
Espacio insuficiente para la maniobra del vehículo

garaje  
199.13m<sup>2</sup>

## ANEXO VI

### Valoración estimativa de la porción de parcela calificada como Sistema Local de Espacios Libres -DEL-

El cuerpo del presente Convenio remite a este Anexo en cuanto a la formulación de una valoración estimativa de la parte de la parcela afecta a la condición de Sistema Local de Espacios Libres -DEL-, que deberá pasar a titularidad municipal.



Tal valoración deberá hacerse en la hipótesis de que este suelo hubiese sido objeto de expropiación por parte de este Excmo. Ayuntamiento, como teóricamente ocurriría de no suscribirse el presente Convenio.

En tal hipótesis, y como es sabido, en cuanto a los criterios a adoptar para la valoración de suelos en los que se ejerce el instituto expropiatorio por razones urbanísticas, debe aplicarse la vigente legislación sobre régimen del suelo y valoraciones, en concreto, el R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, y el R.D. 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el *Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*.

En síntesis, los principios básicos a aplicar en este caso serían los siguientes:

-La situación en la que se encontrarían los terrenos, a los efectos de la citada legislación, sería obviamente la de *suelo urbanizado*, por encontrarse así recogido en el planeamiento urbanístico (se trata de suelo urbano consolidado dentro del PGOU vigente) y tratarse de su situación objetiva en cuanto que se encuentra integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propios del núcleo o asentamiento de población, cumpliendo las condiciones de los apartados a) y b) del punto 3 del artº 21 del citado T.R. de la citada Ley.

-Dada la calificación dotacional pública de los suelos, y por tanto, encontrarse en la situación a la que se refiere el punto 1.a) del artº 37 de la citada Ley, esto es, sin edificabilidad o uso privado asignados por la ordenación urbanística, se les deberá atribuir la edificabilidad media y

Un sello circular azul del Ayuntamiento de León con el escudo municipal en el centro. Debajo del sello hay una firma manuscrita en tinta azul.

el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación los haya incluido.

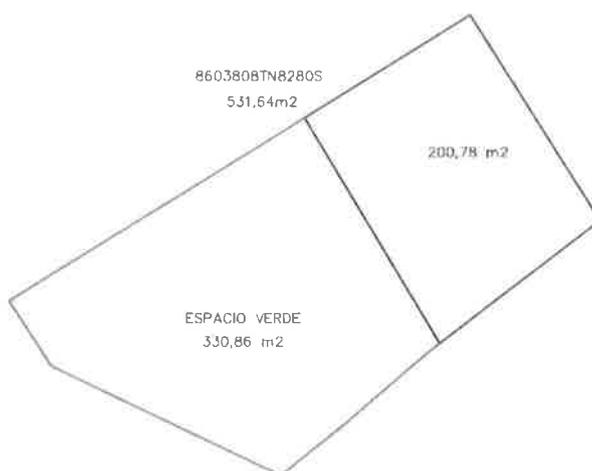
-A dicha edificabilidad se le deberá aplicar el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático, y de la cantidad resultante deberá descontarse, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista, todo ello de conformidad con lo señalado en los puntos 1.b) y 1.c), respectivamente, del citado artº 37 de la ley.

Bien, señalado lo anterior, cabe informar que en estos momentos únicamente puede hacerse una mera estimación o hipótesis del valor de los terrenos, según criterio de estos servicios técnicos, toda vez que no existe justiprecio del bien, pues éste no sería sino el resultado de la instrucción de un procedimiento expropiatorio, cosa que en este caso no se producirá, precisamente como consecuencia de la celebración de este Convenio.

Sobre esta base, se estima que lo más acertado en este caso sería utilizar como referencia determinado procedimiento expropiatorio municipal que afecta a terrenos muy próximos a la parcela en cuestión, con idéntica calificación de Sistema Local de Espacios Libres y que se encuentran igualmente en la parte posterior de edificaciones con frente a la Av. Padre Isla, en este caso, de los nºs 59 y 61. Dicho procedimiento no ha alcanzado todavía firmeza, pero existe ya resolución de justiprecio por parte de la Comisión Territorial de Valoración de León, en sesión extraordinaria celebrada el día 18 de octubre de 2017, por lo que cabe utilizar los parámetros utilizados por dicho órgano en su resolución, que, en sus aspectos sustanciales, se ajustan con bastante aproximación a los criterios utilizados en la Hoja de Aprecio Municipal.

En cuanto al parámetro de edificabilidad, correspondiente al área espacial homogénea, que en este caso se identifica con la denominada Unidad Urbana F del vigente PGOU, en el que se encuentran los terrenos, se adopta el índice de 1,647 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, determinado en la resolución de la CTV.

En cuanto al valor unitario de suelo, obtenido a partir de los valores de repercusión de los diversos usos característicos de la Unidad Urbana y del citado índice de edificabilidad, se adopta el valor de 555,00 €/m<sup>2</sup>s determinado igualmente por la misma Comisión.



En base a todo ello, el valor del suelo ascendería a la siguiente cantidad, para una superficie de suelo considerada de 330,86 m<sup>2</sup>s:

555,00 €/m<sup>2</sup>s x 330,86 m<sup>2</sup>s = 183.627,30 €

A lo que debe añadirse el premio de afección del 5%, con lo que el valor de los terrenos ascendería estimativamente a la cantidad de **192.808.66 €**.




## ANEXO VII

### Valoración estimativa de las obras de urbanización a acometer en la porción de parcela calificada como Sistema Local de Espacios Libres -DEL-

La parte de parcela calificada como Sistema Local de Espacios Libres -DEL-, y que deberá pasar a titularidad municipal, deberá ser objeto de urbanización con cargo al promotor, y a estos efectos se formula en el presente Anexo una valoración estimativa de las obras necesarias, tal y como se determina en el cuerpo del Convenio.

Tratándose de una zona ajardinada, se hace una estimación de costes en base a módulos medios de construcción característicos de este tipo de zonas, según la experiencia y datos disponibles en este Servicio. Se tiene en cuenta que tales zonas son susceptibles de combinar con elementos pavimentados y paseables.

Se estima que no se trata de obras de urbanización especialmente complejas en cuanto a redes de servicios, considerándose que dentro de éstas deben incluirse al menos la red de riego automatizada de zonas verdes y la red de alumbrado público, así como, en su caso, el drenaje y evacuación de aguas superficiales. Dadas las condiciones del complejo urbanístico a constituir y el uso privativo a disponer en el subsuelo, se entiende que la ejecución de la plataforma estructural con su correspondiente impermeabilización, corresponderá enteramente al promotor de la edificación como parte de ésta, sin perjuicio también de posibles afecciones de la red de drenaje superficial, que se resolverán en el momento de la redacción del proyecto.

Sobre esta base, y considerando un módulo medio de construcción de zonas verdes de 60,00 €/m<sup>2</sup>, con una incidencia del 30% de zonas pavimentadas y del 70% de zonas ajardinadas, puede estimarse:

Ejecución material 60,00 €/m <sup>2</sup> s x 330,86 m <sup>2</sup> s =	19.851,60 €
13% + 6% de Gastos Generales y Beneficio Industrial	3.771,80 €
<b>SUBTOTAL</b>	<b>23.623,40 €</b>
21% IVA	4.960,91 €
<b>TOTAL COSTE URBANIZACIÓN</b>	<b>28.584,31 €</b>



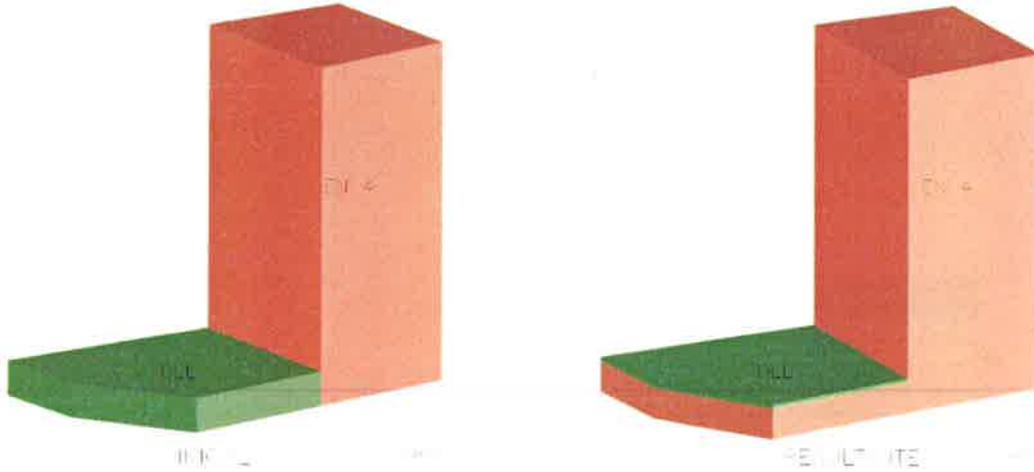


## ANEXO VIII

### Bases para la formulación de Estudio de Detalle nuevo (desafectación de suelo y ajuste volumétrico).

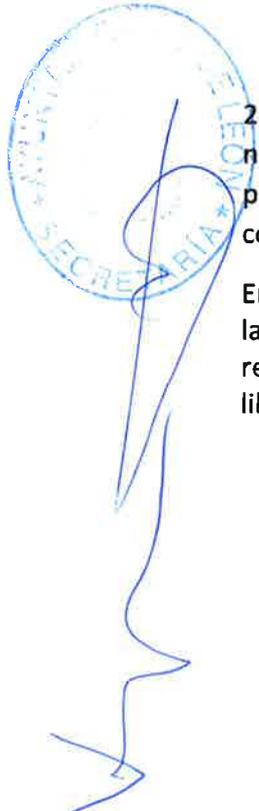
Como también se señala en el cuerpo del presente Convenio, el Estudio de Detalle a formular tendría dos cometidos básicos:

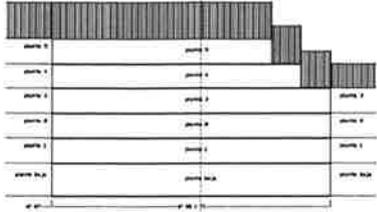
1.- Habilitación del desdoblamiento de calificación urbanística de la zona de la parcela que da frente a la calle Cinco de Octubre, calificada en el PGOU como Sistema Local de Espacios Libres, en suelo, con esta misma calificación, y subsuelo, con destino a usos privativos de dotación de plazas de aparcamiento y servicios generales del inmueble a construir en la parcela Av. Padre Isla 71.



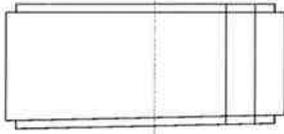
2.- Ligera modificación del Estudio de Detalle aprobado con anterioridad para los números 69 y 71 de la Av. Padre Isla, únicamente en lo que se refiere a esta última parcela, en orden a procurar una ligera readaptación volumétrica, más racional, en la colindancia Norte con el edificio de Av. Cruz Roja nº 1.

En la solución aprobada se preveían dos retranqueos en la colindancia para solucionar la transición de alturas entre ambas edificaciones, proponiéndose ahora un solo retranqueo, que permite un acuerdo más adecuado, jugando con las diferentes alturas libres de las edificaciones.

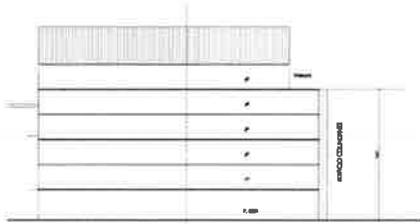




ALZADO ESTUDIO DETALLE ACTUAL



PLANTA ESTUDIO DETALLE ACTUAL



ALZADO ESTUDIO DETALLE REFORMADO



PLANTA ESTUDIO DETALLE REFORMADO

## ANEXO IX

### ESTATUTOS DEL COMPLEJO INMOBILIARIO.

#### Artículo1.-Objeto

Es objeto de estos Estatutos la regulación de los servicios y elementos comunes de las fincas que a continuación se describen y que constituyen el complejo inmobiliario bajo la denominación COMPLEJO INMOBILIARIO "... " de León, dicho complejo está constituido por las siguientes fincas:

#### FINCA N° 1 (SUELO+VUELO)

**DESCRIPCIÓN**  
URBANA

**SUPERFICIE**  
m<sup>2</sup>

#### **DATOSURBANÍSTICOS**

**USO** Sistema Local de Espacios Libres (DEL)  
**EDIFICABILIDAD** NO TIENE

#### FINCA N° 2 (SUBSUELO)

**DESCRIPCIÓN**  
URBANA:

**SUPERFICIE**  
m<sup>2</sup>

#### **DATOSURBANÍSTICOS**

**USO** APARCAMIENTO  
**EDIFICABILIDAD** ... (... m2c)

#### Artículo2.-Naturaleza.

Las fincas descritas en el anterior apartado y que forman parte del complejo inmobiliario que regulan estos Estatutos, constituyen una copropiedad ordinaria de conformidad con lo establecido en el artículo 396 del Código Civil, con la especialidad regulada en el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y en el artículo artº 26 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

#### Artículo 3.- Cuotas Participativas.

Las cuotas de participación que corresponden individualmente a cada una de las fincas



integrantes del complejo son las siguientes:

- A) A la finca descrita en el art.1 como FINCA N° 1 (SUELO+VUELO), destinada a Sistema Local de Espacios Libres (DEL), el 50%.
- B) A la finca descrita en el art.1 como FINCA N° 2 (SUBSUELO), destinada a aparcamiento, el50%.

#### **Artículo 4.- Elementos Comunes**

Tienen la consideración de ELEMENTOS COMUNES, el forjado del aparcamiento con el hormigón ligero de formación dependientes y el sistema de impermeabilización superpuesto en su correspondencia con las fincas N° 1 y N° 2 descritas en el art. 1 de los presentes Estatutos, y la red de drenaje de aguas pluviales y de riego.

#### **Artículo 5.- Obras**

Ningún propietario podrá realizar obras, alteraciones o modificaciones en la finca de su propiedad que afecten a los elementos comunes del complejo, sin el consentimiento de la otra parte.

Sí podrán modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de la finca cuya titularidad le corresponda cuando no menoscaben o alteren la seguridad de la edificación, su estructura general, su configuración o estado exterior ni perjudiquen los derechos de otro propietario.

#### **Artículo 6.- Gastos**

##### **6.1. CONCEPTO**

**GASTOS COMUNES:** Se consideran gastos comunes los de conservación, sustitución y limpieza de los elementos, servicios e instalaciones comunes.

**GASTOS PARTICULARES:** Se consideran gastos particulares aquellos que deberán satisfacerse por los propietarios respectivos los correspondientes a los tributos que graven cada finca.

##### **6.2.- OBLIGADOS AL PAGO:**

6.2.1.- Los propietarios de la finca N° 2 descrita en el artículo 1, destinada a aparcamiento subterráneo, será la única obligada al pago de los siguientes conceptos:

- a) Los gastos ocasionados por la conservación, sustitución, limpieza y mantenimiento de los elementos, servicios e instalaciones comunes, especialmente:
  - El mantenimiento de la red de saneamiento y drenaje de las aguas pluviales y del riego.
  - El mantenimiento, conservación y garantía de la impermeabilización de la cubierta, pero no el

mantenimiento y conservación del Sistema Local de Espacios Libres (DEL).

- b) Los gastos derivados de la conservación, reparación y mantenimiento de los pasos y los accesos al aparcamiento, los muros, escaleras, ascensores, corredores, pasillos, y los derivados de los suministros de agua, luz y vigilancia.

6.2.2.- El Excmo. Ayuntamiento de León, como propietario de la finca N°1 descrita en el artículo 1, destinada a sistema local de espacios libres, será el único obligado al pago de los gastos ocasionados por su conservación, reparación, y mantenimiento, concretamente:

- En lo que se refiere a la RED DE ALUMBRADO PÚBLICO: Los gastos derivados de la reposición de luminarias y postes, así como del consumo de electricidad derivado de la prestación del citado servicio.
- En cuanto a la RED DE RIEGO: Los gastos derivados del riego en superficie, esto es, cambio de aspersores, electroválvulas y cuadro de mandos, y, asimismo, el consumo de agua derivado de la prestación del citado servicio de riego.

En ningún caso asumirá el Excmo. Ayuntamiento de León los gastos que se generen por los daños ocasionados por filtraciones de agua, cualquiera que sea su procedencia, o por daños estructurales en la planta sótano.

#### Artículo 7.- Órganos rectores

El complejo inmobiliario estará dirigido por una Junta Rectora formada por los presidentes y en su caso por los vicepresidentes de cada una de las fincas que forman el complejo inmobiliario.

En el caso del Ayuntamiento la presidencia recaerá en el Ilmo. Sr. Alcalde o Teniente de Alcalde en quien delegue.

#### Artículo 8.- Legislación supletoria

En lo que no esté expresamente previsto en estos Estatutos se aplicará con carácter supletorio la Ley de Propiedad Horizontal o la normativa que la sustituya o la desarrolle. Con carácter supletorio de segunda grado se aplicarán las disposiciones del Código Civil.

#### Artículo 9.- Entrada en vigor

Los presentes Estatutos entrarán en vigor una vez aprobados por el órgano competente del Ayuntamiento y finalizadas y recibidas por esta entidad la Obras de Urbanización a ejecutar por los titulares de la finca N° 2 y obtenida la licencia de primera ocupación del inmueble.



