



R/V

ESCRITURA COMPLEMENTARIA

NUMERO TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE.

EN PONFERRADA, mi residencia, a **veintitres de**
Octubre del dos mil siete. -----

Ante mí, **JORGE SANCHEZ CARBALLO**, Notario del
Ilustre Colegio de Valladolid. -----

COMPARECEN:

DON JAVIER FERNANDEZ FERNANDEZ, mayor de edad,
casado, vecino de PONFERRADA (LEON), Avenida La
Libertad, número 1 - parcela 4.1. D.N.I. 10071310R.

DON DIEGO FREIRE COLOMA, mayor de edad,
casado, vecino de LA CORUÑA, Avenida Primo de
Rivera, número 11-4º D. D.N.I. 34895439T. -----

INTERVIENEN:

A) DON JAVIER FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ en nombre y representación como Consejero Delegado, de la Entidad unipersonal "**Procupisa, S.A.U.**", con domicilio en PONFERRADA (LEON), Calle Gómez Núñez, número 40. C.I.F. A32112534.-----

Constituida por tiempo indefinido en Escritura autorizada en Barco de Valdeorras el día veintidos de Diciembre de mil novecientos ochenta y nueve por el Notario que fue de dicha residencia, Don Manuel Obeso de la Fuente, con el número 1.381 de su Protocolo.-----

ADAPTADOS sus Estatutos a la vigente Ley de Sociedades Anónimas en Escritura otorgada en Ponferrada el día veintinueve de Junio de mil novecientos noventa y dos ante el Notario que fue de dicha residencia, Don Nelson Rodicio Rodicio, con el número 1.750 de Protocolo.-----

INSCRITA esta última en el Registro Mercantil de León en el Tomo 438 General, Folio 14, Hoja número LE-1.490, Inscripción 3ª.-----



Se halla facultado para este acto en virtud de su cargo, que me asegura vigente, para el que fue nombrado por plazo de cinco años a contar desde e día 12 de Septiembre del 2.003, con delegación a su favor de todas las facultades atribuidas al Consejo de Administración, en Escritura otorgada en Ponferrada el día dieciséis de Septiembre del dos mil tres por el Notario de dicha residencia, Don José-Antonio de la Cruz Calderón, con el número 1.694 de Protocolo.-----

INSCRITA en el Registro Mercantil de León en el Tomo 549 General, Folio 127 vuelto, Hoja LE-1.490, Inscripción 14^a.-----

B) DON DIEGO FREIRE COLOMA interviene en nombre y representación, en su calidad de apoderado de la entidad mercantil "**Servicios Inmobiliarios Aviles, S.L.**", con domicilio social en Avilés (Asturias),

Calle del Prado, nº 1, constituida con el carácter de Sociedad Anónima y duración indefinida en escritura de fecha 13 de Abril de 1.989, ante el notario de Avilés, Don Enrique Santiago Rajoy Feijoo, adaptada a la vigente Ley de Sociedades Anónimas, en escritura de fecha 23 de Octubre de 1.992, ante el notario que lo fue de Avilés, Don José María Moutas Cimadevilla, número 1.704 de su Protocolo, que causó inscripción en el Registro Mercantil de Asturias, en el tomo 1.597, folio 74, Hoja número AS-9.170, 3ª, el 10 de Junio de 1.993; transformada en Sociedad de Responsabilidad Limitada en escritura de fecha 11 de Enero del año 2.002, autorizada por el notario de Avilés, Doña Inmaculada Pablos Alonso, bajo el número 46 de orden de su Protocolo, que causó inscripción en el Registro Mercantil de Asturias en el Tomo 1.597, folio 81, Sección 8ª, Hoja AS-9.170, ins. 9ª.-----

Está provista de C.I.F. B-33127564.-----

Lo hace en virtud de apoderamiento especial a



su favor conferido en escritura autorizada el 4 de Septiembre del año 2.006 ante el Notario de Avilés, Don Juan Antonio Escudero García, bajo el número 961 de su Protocolo.-----

De copias autorizadas de las Escrituras indicadas, las cuales he tenido a la vista, y que **bajo mi responsabilidad juzgo suficientes**, resultan facultados dichos representante para otorgar la presente Escritura COMPLEMENTARIA DE OTRA DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA Y PROTOCOLIZACIÓN DE PROYECTO COMPENSACIÓN y todos los pactos complementarios incluidos en la misma.-----

IDENTIFICO a los señores comparecientes por sus reseñados DD.NN.II., y según intervienen, tienen a mi juicio capacidad legal bastante para otorgar la presente Escritura, y al efecto,-----

EXPONEN:

I.- Que las entidades mercantiles **"PROCUPISA, S.A.U."** y **"SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILÉS, S.L."**, como propietarias de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación correspondiente al Área de Planeamiento Remitido APR.C-6 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, formalizaron Escritura de Reparcelación voluntaria y Protocolización del Proyecto de Compensación relativo a dicha Unidad de Actuación, autorizada por mí el día 21 de septiembre de 2.007, bajo el número **TRES MIL CIENTO DIECISIETE (3.117)** de mi protocolo.-----

II.- Que habiendo llegado a un acuerdo para la renuncia al retranqueo de la edificación a linderos establecido en el artículo 5.72 de la Normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, y para la autorización mutua para la realización de los movimientos de tierra previstos en el Estudio de Detalle, en aplicación en este caso del artículo 5.67.4 de la Normativa, las entidades mercantiles



PROCUPISA, S.A.U. y SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILÉS,
S.L. convienen en el otorgamiento de la presente
escritura.-----

III.- Y expuesto cuanto anteceden, los compare-
cientes según intervienen,-----

OTORGAN:

PRIMERO.- DON JAVIER FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, según
interviene en nombre y representación de "**PROCUPI-
SA, S.A.U.**", y DON DIEGO FREIRE COLOMA, en repre-
sentación de **SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILÉS, S.L.**,
en lo que respecta a las parcelas resultantes del
Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación
correspondiente al Área de Planeamiento Remitido
APR.C-6 de la Revisión del Plan General de Ordena-
ción Urbana de Avilés, renuncian recíprocamente al
retranqueo de la edificación a linderos establecido
en el artículo 5.72 de la Normativa y se conceden

autorización mutua para la realización de los movimientos de tierra previstos en el Estudio de Detalle.-----

SEGUNDO.- DON JAVIER FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, en nombre y representación de **"PROCUPISA, S.A.U."**, y **DON DIEGO FREIRE COLOMA**, en representación de **"SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILÉS, S.L."**, en base a los acuerdos alcanzados, complementan la escritura de reparcelación voluntaria y protocolización del Proyecto de Compensación relativo a la Unidad de Actuación del Área de Planeamiento Remitido APR.C-6 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, rectificando la descripción de las fincas resultantes, que queda establecida definitivamente del siguiente modo, adicionando al apartado 2 del Documento III del Proyecto de Compensación incorporado a la Escritura de Protocolización realizada en un nuevo apartado, siendo su nueva redacción la que se dice:-----

" 2. RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS DE



RESULTADO. -----

De acuerdo con las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y el Estudio de Detalle aprobados, se describen en el presente epígrafe las parcelas resultantes de la actuación. -----

- PARCELA RESULTANTE NÚMERO UNO: -----

ADJUDICATARIO.- La mercantil SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILÉS, S.L.. -----

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la Unidad de Actuación correspondiente al Área de Planeamiento Remitido APR.C-6 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, en el término y Ayuntamiento del mismo nombre, de una superficie de suelo de dos mil novecientos noventa metros cuadrados (2.990 m²), que linda: por el frente y visto desde ésta, con la calle José Manuel Pedregal; de-

recha, entrando, y fondo, espacios libres de la Urbanización privada de la calle González Abarca, n.º 18; e izquierda, parcela resultante número dos.-----

TÍTULO.- Adjudicada a la mercantil "SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILÉS, S.L." en pleno dominio en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación correspondiente al Área de Planeamiento Remitido APR.C-6 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, que será aprobado por el Ayuntamiento de dicha localidad, por subrogación real en virtud de la aportación del 71,2622 por 100 de las participaciones indivisas de la finca de origen descrita bajo la letra A).-----

USO.- Residencial en ordenanza "Unifamiliar" (U), según los parámetros y condiciones de aprovechamiento definidos en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, el Estudio de Detalle del Área de Planeamiento Remitido APR.C-6 y el Plan Especial de Protección de Avilés y Catálogo Urbanístico de Avilés.-----



EDIFICABILIDAD.- Tiene una edificabilidad en el uso residencial en ordenanza "Unifamiliar", en aplicación del coeficiente de ponderación (1,35), de ochocientos dos metros y treinta y siete decímetros cuadrados construidos (802,37 m²c), coincidente con la superficie construida del palacete que se levanta sobre esta parcela, que constituye la edificabilidad máxima.-----

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.- Las entidades mercantiles "SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILÉS, S.L." y "PROCUPISA, S.A.U.", como propietarias de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación correspondiente al Área de Planeamiento Remitido APR.C-6, han convenido recíprocamente la renuncia al retranqueo de la edificación a linderos establecido en el artículo 5.72 de la Normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

En aplicación del artículo 5.67.4 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana, las entidades mercantiles "SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILÉS, S.L." y "PROCUPISA, S.A.U." se conceden, asimismo, autorización mutua para la realización de los movimientos de tierra previstos en el Estudio de Detalle del Área de Planeamiento Remitido APR.C-6.-----

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- En su interior se levanta el palacete conocido como "Casa Pedregal", con una superficie total construida de ocho-cientos dos metros y treinta siete decímetros cuadrados construidos (802,37 m²c), distribuida en planta baja y dos plantas altas, más la planta sótano y semisótano; sujeto a conservación integral según las determinaciones del Plan Especial de Protección de Avilés y Catálogo Urbanístico de Avilés.-----

A tenor de lo dispuesto en la estipulación quinta del Convenio Urbanístico suscrito, la entidad mercantil "SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILÉS,



S.L." asumió la conservación integral de este palacete, aun cuando exceda del límite del deber legal de conservación, junto con la parcela de dos mil novecientos noventa metros cuadrados (2.990 m²) vinculada al mismo, que tiene carácter indivisible.

CARGAS.- Afecta al Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Avilés. -----

Libre de cualesquiera otras cargas y gravámenes.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes. -----

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Compensación. -----

VALOR.- Ochocientos dos mil trescientos setenta euros (802.370,00 €). -----

- PARCELA RESULTANTE NÚMERO DOS: -----

ADJUDICATARIO.- La entidad mercantil PROCUPISA, S.A.U., en un 89,63 por 100 de las participaciones indivisas, y el Municipio de Avilés, en el 10,37 por 100 restante de las participaciones.-----

DESCRIPCIÓN.- Terreno urbano en la Unidad de Actuación correspondiente al Área de Planeamiento Remitido APR.C-6 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, en el término y Ayuntamiento del mismo nombre, de una superficie de suelo de nueve mil ochenta metros cuadrados (9.080 m2), que linda: por el frente y visto desde ésta, con la calle González Abarca; derecha, entrando, calle José Manuel Pedregal; izquierda, espacios libres de la Urbanización privada de la calle González Abarca, n.º 18; y fondo, parcela resultante número uno.-----

TÍTULO.- Adjudicada a la entidad mercantil PROCUPISA, S.A.U. en pleno dominio, en un 89,63 por 100 de las participaciones indivisas, en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación co-



respondiente al Área de Planeamiento Remitido APR.C-6 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, que será aprobado por el Ayuntamiento de dicha localidad, por subrogación real en virtud de la aportación de la finca de origen reseñada con la letra B) y el 28,7378 por 100 de las participaciones indivisas de la finca de origen descrita bajo la letra A). -----

Y al Municipio de Avilés en un 10,37 por 100 de las participaciones indivisas, también en pleno dominio, en virtud de adquisición originaria por cesión gratuita y obligatoria en el Proyecto de Compensación de la Unidad de Actuación correspondiente al Área de Planeamiento Remitido APR.C-6 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Avilés, que será aprobado por el Ayuntamiento de dicha localidad, correspondiente al suelo en el

que ha de materializarse el aprovechamiento urbanístico no susceptible de apropiación privada, correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento medio.-----

USO.- Residencial en ordenanza de "Transformación" (T), según los parámetros y condiciones de aprovechamiento definidas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y el Estudio de Detalle del Área de Planeamiento Remitido APR.C-6.-----

EDIFICABILIDAD.- Tiene una edificabilidad en el uso residencial en ordenanza de "Transformación", en aplicación del coeficiente de ponderación (1,00), de veintinueve mil ciento noventa y siete metros y sesenta y tres decímetros cuadrados construidos (29.197,63 m²c), de los cuales corresponden: a) a la entidad mercantil "PROCUPIZA, S.A.U.", veintiseis mil ciento sesenta nueve metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados construidos (26.169,55 m²c), y b) al Municipio de Avilés, tres mil veintiocho metros y ocho decímetros cua-



drados construidos (3.028,08 m2c). -----

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.- Las entidades mercantiles SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILÉS, S.L. y PROCUPISA, S.A.U., como propietarias de los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación correspondiente al Área de Planeamiento Remitido APR.C-6, han convenido recíprocamente la renuncia al retranqueo de la edificación a linderos establecido en el artículo 5.72 de la Normativa de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

En aplicación del artículo 5.67.4 de la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana, las entidades mercantiles SERVICIOS INMOBILIARIOS AVILÉS, S.L. y "PROCUPISA, S.A.U." se conceden, asimismo, autorización mutua para la realización de los movimientos de tierra previstos en el Estudio de Detalle del Área de Planeamiento Remitido APR.C-6. ----

CONSTRUCCIONES Y VUELOS.- No existen, a excepción del centro transformador eléctrico.-----

En la escritura de constitución de complejo inmobiliario correspondiente a esta parcela de resultado, la superficie ocupada por el centro transformador se constituirá como entidad independiente para su posterior cesión a la compañía suministradora del servicio.-----

CARGAS.- Gravada en cuanto al 89,63 por 100 de las participaciones indivisas que se adjudican a la entidad mercantil "PROCUPIISA, S.A.U.", en virtud de subrogación real, por traslado desde las fincas de origen señaladas con las letras A) -en el porcentaje del 28,7378 por 100 adquirido por la entidad "PROCUPIISA, S.A.U."- y B) -en el pleno dominio, también adquirido por "PROCUPIISA, S.A.U.", con sendas hipotecas a favor de CAJA DE GALICIA por un importe respectivo de 16.381.936,00 € y 33.618.064,00 € de principal, sus intereses y costas presupuestadas.-----



Afecta también al Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Avilés. -----

Libre de cualesquiera otras cargas y gravámenes. -----

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Libre de arrendatarios y ocupantes. -----

INSCRIPCIÓN.- Se solicita del Sr. Registrador se inscriba la parcela descrita como finca nueva e independiente, en virtud del Proyecto de Compensación. -----

VALOR.- El 89,63 por 100 de las participaciones indivisas correspondientes a la entidad mercantil PROCUPISA, S.A.U. se valora en veintinueve millones ciento noventa y nueve mil setecientos cincuenta y seis euros y cuarenta y nueve céntimos (29.199.756,49 €). -----

En el PLANO COMP.-1 se reflejan las parcelas

resultantes objeto de adjudicación, y en el PLANO
COMP.-2 la superposición de los planos de informa-
ción y adjudicación."-----

**TERCERO.- En todo lo demás dejan subsis-
tente e inalterado el contenido de la es-
critura que por la presente se complementa.**

Leo a los señores comparecientes, por su elec-
ción, el presente documento, se ratifican en su
contenido y firman.-----

Del total contenido de este instrumento público
que dejo extendido en once folios, números el pre-
sente y los diez siguientes yo, el Notario, DOY FE.

SIGUE LA FIRMA DEL COMPARECIENTE RUBRICADA.-
SIGNADO: JORGE SANCHEZ CARBALLO . -RUBRICADO Y SE-
LLADO.-----

APLICACION ARANCEL
DISPOSICIÓN ADICIONAL 3ª LEY 8/89
DOCUMENTO SIN CUANTIA

E **ES COPIA SIMPLE**