

**TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANÍSTICO DEL**

**PEZ AUSTRAL Nº 6**

En Madrid, a 5 de diciembre de mil novecientos noventa y seis.

**REUNIDOS**

De una parte:

D. IGNACIO DEL RÍO GARCÍA DE SOLA, Teniente de Alcalde, Vicepresidente del Consejo de Gerencia y Concejal delegado del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid.

D. LUIS RODRÍGUEZ-AVIAL LLARDENT, Gerente Municipal de Urbanismo y Gerente de la Oficina Técnica Municipal del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en funciones.

De otra parte:

D. CARLOS ALBERTO DE RIAÑO LOZANO,

y con N.I.F nº

D. JESÚS MARÍA ERDOZAÍN SUAREZ,  
con domicilio en con D.N.I nº



## INTERVIENEN

Los citados en primer lugar, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Madrid.

D. CARLOS ALBERTO DE RIAÑO LOZANO y D. JESÚS MARÍA ERDOZAÍN SUAREZ como Administradores mancomunados de la compañía Mercantil NUEVA INMOBILIARIA CASTELLANA, S.A., con N.I.F nº A-79081618, domiciliada en Madrid, calle Embajadores nº 79, bajo A, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Juan Carlos Caballería Gómez, el día 10 de febrero de 1.989, bajo el nº 723 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 9.773 general, 8.458 de la sección 3ª del Libro de Sociedades, folio 47, hoja nº 89.633-2, inscripción 1ª, adaptada a la Ley de Sociedades Anónimas vigente, mediante Protocolización de acuerdos sociales en Escritura Pública de 15 de febrero de 1.993, ante el mismo Notario y bajo el nº 350 de su protocolo, que forman parte integrante del texto inicial del convenio como Anexo nº 1.

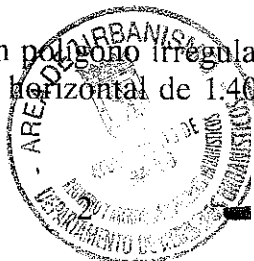
Las partes intervinientes manifiestan ostentar poder bastante vigente para la suscripción del presente convenio, y en su virtud,

## EXPONEN

I.- Que por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid se está tramitando la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, habiéndose aprobado inicialmente y sometido a información pública por acuerdo plenario de 29 de marzo de 1.995, publicado en el BOCM de 24 de abril de 1.995.

II.- Que la sociedad "Nueva Inmobiliaria Castellana S.A" es propietaria de la siguiente finca:

- Situación: Parcela situada en la calle Pez Austral nº 6 del Barrio de la Estrella en el Distrito de Retiro.
- Superficie: Adopta la forma de un polígono irregular de cuatro lados, encerrando una superficie plana y horizontal de 1.408,75 m<sup>2</sup>.



- Linderos: Noroeste, en línea de 64,20 m. con resto de finca matriz, parcela ER8.  
Suroeste, en línea de 58,30 m. con resto de finca matriz, parcela ER8.  
Este, en línea de 28,80 m con calle Pez Austral.  
Oeste, en línea de 25,68 m. con resto de finca matriz, parcela ER8.
- Inscripción: Finca Registral nº 2.088, tomo 1615-51, folio 150, inscripción 3ª.
- Título: A nombre de la Sociedad Nueva Inmobiliaria Castellana S.A, por título de compraventa.

Todo ello acreditado mediante Certificación Registral que forman parte integrante del texto inicial del convenio como Anexo nº 2.

**III.-** Que con fecha 4 de agosto de 1989, se presentó ante la Junta Municipal del Distrito de Retiro, la solicitud de licencia para la edificación de nueva planta para residencia comunitaria de la tercera edad y garaje aparcamiento, así como la demolición de la edificación existente en la misma.

Que con fecha 27 de marzo de 1990, la sección de obras de la Junta municipal de Distrito, requirió a la propiedad par que modificara ciertos aspectos del Proyecto Básico, los cuales una vez subsanados, dieron lugar a que se informase favorablemente la concesión de licencia solicitada.

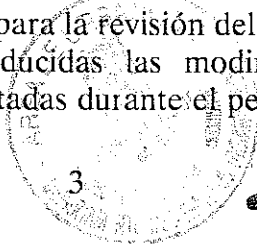
No obstante, la Concejalía del Distrito, solicitó una entrevista con la propiedad para evitar la ejecución de la licencia, a resultas de diversas protestas de los vecinos colindantes a la parcela, y del interés del Concejal en poder disponer de la misma para equipar a la zona con la edificación resultante.

Para ello, se optó por permutar dicha parcela con otra de propiedad municipal, y en todo caso, indemnizar a la propiedad por los daños y perjuicios causados.

Tras numerosas reuniones sin haberse obtenido solución alguna y ante la inexistencia de suelo de propiedad municipal que pudiera ser objeto de permuta, se procede a la suscripción del presente convenio.

**IV.-** Que con fecha 14 de junio de 1996 fue suscrito el texto inicial del presente convenio siendo aprobado por el Ayuntamiento Pleno en la sesión celebrada el día 27 de junio de 1996 y someténdolo a un período de información pública de 15 días.

**V.-** Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de julio de 1996 aprobó la documentación elaborada para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid una vez introducidas las modificaciones resultantes de la aceptación de las alegaciones presentadas durante el período de información pública



e integrando en dicha documentación la correspondiente al texto inicial del convenio urbanístico PEZ AUSTRAL Nº 6 y sometiéndola a un nuevo período de información pública hasta el 30 de septiembre de 1996.

**VI.-** Que en el documento aprobado por el Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de julio de 1996 se ha delimitado el ámbito A.P.E. 02.13 C/ COBRE - PARQUE TIERNO GALVÁN a desarrollar mediante un Área de Planeamiento Especifico, con arreglo a los parámetros urbanísticos que figuran en la ficha que forma parte integrante del texto inicial del convenio como Anexo nº 3 y que son los siguientes:

Superficie del ámbito.	17.600 m <sup>2</sup> .
Coefficiente edificabilidad bruta uso no dotacional.	1,8.
Uso característico.	Residencial.
Gestión.	Compensación.
Edificabilidad de uso no dotacional.	31.700 m <sup>2</sup> .

Siendo el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Madrid, el objeto de permuta por la parcela sita en la calle Pez Austral nº 6.

**VII.-** Que a la vista de las alegaciones presentadas los servicios urbanísticos del Ayuntamiento de Madrid han elaborado el presente texto definitivo del convenio, lo que llevan a efecto con arreglo a las siguientes;

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** La propiedad que suscribe el presente convenio acepta transferir al Ayuntamiento Madrid la titularidad de la finca sita en la calle Pez Austral nº 6 mencionada en el exponendo II, a cambio del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de Madrid generado en el Área de Planeamiento Especifico A.P.E 02.13 C/ COBRE - PARQUE TIERNO GALVÁN, con arreglo a la siguiente valoración:

Finca sita en la calle Pez Austral nº 6.

Superficie	1.409 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad	$1.409 \times 2/3 \times 4 = 3.757,33 \text{ m}^2$ .
Valor	$3.757,33 \times 66.000 = 247.983.780 \text{ pts}$ .



Este terreno será transferido libre de cargas, gravámenes, impuestos, afecciones, arrendamientos, ocupantes y exento de cualquier edificación, haciendo constar expresamente la ausencia de cualquier carga de urbanización.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Madrid cederá a la sociedad mercantil Nueva Inmobiliaria Castellana S.A, el aprovechamiento urbanístico generado en el A.P.E. 02.13 C/ COBRE - PARQUE TIERNO GALVÁN, con arreglo a la siguiente valoración:

Aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento de Madrid en el A.P.E 02.13

Superficie	17.600 X 0,15 = 2.640 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	2.640 X 1,8 = 4.752 m <sup>2</sup>
Valor	4.752 X 55.582,56 = 264.128.325 pts.

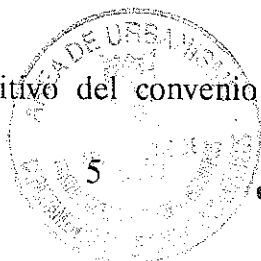
Se acompaña informe de valoración como Anexo nº 1 a este documento.

**TERCERA.-** La sociedad mercantil Nueva Inmobiliaria Castellana S.A abonará en el plazo de un año desde la firma del presente documento la diferencia de valor que arrojan ambas valoraciones y que asciende a la cantidad de 16.144.545 pesetas.

**CUARTA.-** Practicadas las operaciones a que se refiere el artículo 199.2 a) de la Ley del Suelo, se producirá la adscripción automática de la parcela de la calle Pez Austral nº 6 a la Administración para la implantación del uso previsto en el Nuevo Plan General. Los Aprovechamiento urbanísticos adquiridos por la Administración deberán inscribirse en su momento en el Registro de Transferencias de aprovechamiento a efectos de su futura transmisión conforme al artículo 195 de la referida Ley.

**QUINTA.-** La enajenación de los terrenos objeto de este documento no modificará la situación de su titular en los compromisos contraídos por la propiedad en este convenio conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley del Suelo. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del transmitente, el cual deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 45 de la misma Ley. Asimismo, deberá poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Madrid el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular por medio de la presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de copia autorizada de la escritura de la transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este convenio.

**SEXTA.-** El texto definitivo del convenio deberá ser ratificado por el



Excmo. Ayuntamiento de Madrid en el Pleno de la aprobación provisional del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

**SÉPTIMA.-** El contenido de este convenio deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de la finca afectada, a cuyo fin los titulares registrales deberán solicitar Certificación Administrativa de la aprobación definitiva del convenio al Secretario General del Ayuntamiento de Madrid.

En el plazo máximo de tres meses desde la publicación del anuncio de aprobación definitiva del Nuevo Plan General en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, deberán presentar certificación registral de dominio y cargas y solicitar la inscripción del convenio en el Registro de Convenios establecido al efecto en la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Todos los gastos serán a cargo de los propietarios registrales.

**OCTAVA.-** Para garantizar el exacto cumplimiento de las cargas contenidas en este documento, los propietarios se comprometen a constituir un aval bancario por un importe de 16.144.545 pesetas, convenientemente formulado con el fin indicado, a presentar en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva del Nuevo Plan General.

**NOVENA.-** La firma de este convenio, en ningún caso vinculará o condicionará el ejercicio de la potestad de planeamiento de esta Administración en la revisión del Plan General para conformar la ordenación urbanística de los terrenos según las exigencias del interés general, ni las de la Comunidad Autónoma de Madrid como Administración competente para otorgar su aprobación definitiva a dicha revisión.

**DÉCIMA.-** El cumplimiento de las obligaciones de ejecución establecidas en este convenio, que se integrará en la revisión del Plan General, quedan sometidas a la condición suspensiva de la aprobación definitiva de la citada revisión y al mantenimiento en la misma de las condiciones de planeamiento y gestión establecidos en este documento.

Para el caso de que no pudiera cumplirse la condición suspensiva por incluirse en el Plan determinaciones diferentes de las previstas en este convenio por motivos de interés general o por decisiones de la Administración Autonómica, la Propiedad renuncia a ejercer cualquier reclamación económica o al ejercicio de cualquier acción en solicitud de cumplimiento del convenio.

**UNDÉCIMA.-** Los titulares registrales deberán proceder a la inscripción



de las cargas de este documento, en el registro de la propiedad correspondiente, debiendo posteriormente presentar ante el Registro de Convenios de la Gerencia Municipal de Urbanismo la correspondiente certificación de cargas, en el plazo máximo de tres meses desde la publicación del anuncio de aprobación definitiva del Nuevo Plan General en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Los gastos de dicha inscripción y certificación registral serán a cargo de los propietarios registrales.

Y en prueba de conformidad firman las partes intervinientes el presente convenio, por duplicado y en el lugar y fecha al principio indicados.

### POR EL AYUNTAMIENTO

Fdo: D. Ignacio del Río García de Sola  
CONCEJAL DELEGADO DEL ÁREA  
DE URBANISMO

Fdo: D. Luis Rodríguez Avial Llardent.  
GERENTE DE URBANISMO  
GERENTE DE LA OMP, EN FUNCIONES

### POR LA PROPIEDAD

11  
Fdo.: D. Jesús María Erdozaín Suarez.

Fdo.: D. Carlos Alberto de Riaño Lozano.

