

**CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, POR CONCURSO, DE LA PARCELA R1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL POLÍGONO 2 DEL PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO NÚMERO 2 SUP-2 DE CORNES (SANTIAGO DE COMPOSTELA).**

FIRMADO por : PEDRO SANCHEZ VIÑOLAS. A fecha: 30/05/2024 12:22 PM  
FIRMADO por : ROCIO RUIZ SANCHEZ. A fecha: 30/05/2024 02:57 PM  
FIRMADO por : LEIRE IGLESIAS SANTIAGO. A fecha: 07/06/2024 12:46 PM  
Número de registro: REGAGE24s00042557228. A fecha: 10/06/2024 07:59 AM  
Total folios: 46 (1 de 46) - Código Seguro de Verificación: MFOM0261F8214BAB4E1438E8FDF. Verificable en <https://sede.mitma.gob.es>



## ÍNDICE PLIEGO DE CONDICIONES

- PRIMERA.-** OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.  
**SEGUNDA.-** OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN.  
**TERCERA.-** PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.  
**CUARTA.-** PRECIO BASE DE LICITACIÓN.  
**QUINTA.-** GARANTÍA.  
**SEXTA.-** NORMAS RELATIVAS A LOS CONCURSANTES.  
**SÉPTIMA.-** CONDICIONES RELATIVAS A LA SELECCIÓN DE OFERTAS.  
**OCTAVA.-** FORMA DE PAGO.  
**NOVENA.-** PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.  
**DÉCIMA.-** OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.  
**UNDECIMA.-** CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.  
**DUODÉCIMA.-** PERFECCIÓN DEL CONTRATO.  
**DECIMOTERCERA.-** OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.  
**DECIMOCUARTA.-** CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.  
**DECIMOQUINTA.-** ESTADO DEL BIEN.  
**DECIMOSEXTA.-** TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.  
**DECIMOSÉPTIMA.-** GASTOS E IMPUESTOS.  
**DECIMOCTAVA.-** NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.  
**ANEXO Nº I.-** INFORMACIÓN RELATIVA AL INMUEBLE.  
**ANEXO Nº II. A.-** MODELO DE AVAL.  
**ANEXO Nº II. B.-** MODELO DE SEGURO DE CAUCIÓN.  
**ANEXO Nº III.-** MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR.  
**ANEXO Nº IV.-** MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OFERTAS CONJUNTAS.  
**ANEXO Nº V.-** MODELO DE PROPUESTA DE FORMA DE PAGO.  
**ANEXO Nº VI.-** MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA.



**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, POR CONCURSO, DE LA PARCELA R1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL POLÍGONO 2 DEL PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO NÚMERO 2 SUP-2 DE CORNES (SANTIAGO DE COMPOSTELA).**

**PRIMERA.- OBJETO DEL PROCEDIMIENTO.**

El procedimiento tiene por objeto la enajenación del siguiente inmueble:

**PARCELA R-1:** Parcela destinada a uso residencial y a otros usos, perteneciente al Proyecto de Compensación del Polígono 2 del Suelo Urbanizable Programado Número 2 SUP-2- de Cornes, en esta ciudad de Santiago, de una superficie de doscientos treinta y un metros y cincuenta decímetros cuadrados (231,50 m<sup>2</sup>) y un aprovechamiento lucrativo de mil doscientos metros y ochenta y dos decímetros cuadrados construidos (1.200,82 m<sup>2</sup>). Ordenanza aplicable: 2B-Manzana Cerrada. Número de viviendas: nueve viviendas de régimen libre o bien once de protección autonómica.

- Datos Registrales: Finca registral 42.813, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 2 de Santiago de Compostela, al tomo 1496, libro 538, folio 185, inscripción 1ª.
- Datos catastrales: 6663205NH3466D0001PG.

**USO:**

El indicado en la descripción de la parcela.

**SITUACIÓN REGISTRAL:**

Conforme a la información obrante en los archivos de esta Entidad, al margen de afecciones fiscales, la parcela consta inscrita en el registro de la propiedad a favor de SEPES afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la Cuenta del Proyecto por los gastos de urbanización, siendo su importe con carácter provisorio de ciento siete mil seiscientos trece con novecientos quince euros (107.613,915.-€), y en una cuota de un cinco con nueve mil ochocientas sesenta y cuatro diezmilésimas por ciento-5,9864%-en la cuenta de liquidación definitiva, quedando gravada asimismo con la ubicación de un Centro de Transformación, si fuera necesario.

**CARGAS, AFECCIONES Y/O PARTICULARIDADES:**

**Situación de la Junta de Compensación:**

La Junta de Compensación del Polígono 2 del Plan Parcial de Suelo Urbanizable Programado número 2 (SUP-2) de Cornes se encuentra pendiente de liquidación y disolución, siendo la cuota de SEPES del 5,98648%.

El comprador asume la obligación de subrogarse a la formalización de la escritura pública, en los derechos y obligaciones que correspondan a la participación adquirida en la Junta de Compensación. Se incorpora en el Anexo I los estatutos de la Junta de Compensación.



## SEGUNDA.- OBTENCIÓN DE DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN.

Para cualquier consulta relativa a la licitación pueden contactar con SEPES en el teléfono de Atención Comercial 914186086, o dirigir consulta al correo electrónico [atencion.comercial@sepes.es](mailto:atencion.comercial@sepes.es).

## TERCERA.- PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

El procedimiento es abierto y la forma de adjudicación es el concurso.

## CUARTA.- PRECIO BASE DE LICITACIÓN.

PARCELA	PRECIO BASE DE LICITACIÓN € IMPUESTOS INDIRECTOS EXCLUIDOS
R1	425.000 €

Serán admisibles las ofertas que incrementen el precio, siendo rechazadas aquéllas que lo minoren.

## QUINTA.- GARANTÍA.

Para tomar parte en el procedimiento, el licitador deberá prestar una garantía por importe de:

PARCELA	IMPORTE DE LA GARANTÍA (€) (5% DEL PRECIO BASE DE LICITACIÓN)
R1	21.250 €

Dicha cantidad podrá constituirse a elección del licitador:

- Mediante ingreso en la sucursal del Banco Santander en Madrid, calle Capitán Haya nº 37 IBAN ES26-0049-1810-9123-1001-0585, a nombre de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.
- Mediante aval otorgado por un Banco, Caja de Ahorros, Cooperativas de Crédito y Sociedades de Garantía Recíproca, autorizado para operar en España, que deberá constituirse según modelo que se adjunta como **ANEXO Nº II.A.**
- Mediante certificado del contrato de Seguro de Caución con Entidad aseguradora autorizada para operar en el ramo de caución, según modelo adjunto como **ANEXO II.B.**



La garantía constituida quedará afectada al cumplimiento de las obligaciones del adjudicatario, y será devuelta a los no adjudicatarios en el plazo de 30 días hábiles siguientes a la resolución de la licitación. A quienes resulten adjudicatarios se les devolverá el aval o el seguro de caución toda vez acrediten el cumplimiento de las obligaciones, siendo, en caso de haberse satisfecho mediante ingreso, deducida del precio de compraventa a la formalización de la escritura pública.

La retirada de la oferta por el licitador con anterioridad a la finalización del proceso de licitación, facultará a SEPES a incautar la garantía presentada en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

## **SEXTA.- NORMAS RELATIVAS A LOS CONCURSANTES.**

### **6.1.- Capacidad para concursar**

Podrán presentar solicitudes todas las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y que no estén incurso en prohibición para contratar de acuerdo con el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y disposiciones legales concordantes.

### **6.2.- Admisión de solicitudes**

Las personas o entidades que deseen tomar parte en esta convocatoria presentarán sus ofertas antes de las **13:00 horas del día 11 de julio de 2024**, en 3 sobres cerrados, rubricados y rotulados convenientemente de modo inequívoco con la denominación de la licitación, donde se recogerá, además, el nombre del oferente y apoderado, en su caso, dirección, número de teléfono y de fax. En el interior de cada sobre se hará constar, en hoja independiente, un índice de su contenido enunciado numéricamente.

Antes de la finalización del referido plazo, SEPES podrá acordar su ampliación, debiendo la misma ser publicada en la página web de la Entidad [www.sepes.es](http://www.sepes.es).

La presentación de las ofertas supone, por parte del licitador, la aceptación incondicional de las cláusulas y condiciones que han de regir la enajenación.

### **6.3.- Documentación**

El licitador deberá presentar la siguiente documentación:

#### **6.3.1.- SOBRE A.- DOCUMENTACIÓN GENERAL**

**a)** Cuando se trate de personas físicas, presentará **fotocopia del DNI del solicitante**, o documento que lo sustituya en cada caso (pasaporte o tarjeta de residencia).

**b)** En el supuesto de **personas jurídicas**, presentarán **fotocopia de la escritura de constitución y, en su caso, de modificación de su denominación social o forma societaria, debidamente inscritas en el Registro Mercantil**, cuando ello fuera exigible conforme a la legislación que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la



capacidad de obrar se realizará mediante fotocopia del documento que se requiera para su constitución (escritura, estatutos o acto fundacional en el que constaren las normas por las que se regula su actividad), inscrito, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.

**c)** Si el solicitante **actuara en representación** de cualquier persona natural o jurídica, se acompañará **fotocopia de la escritura pública de apoderamiento o cargo del firmante, que deberá figurar inscrita en el Registro Mercantil**, en los casos en que dicha inscripción sea exigible, u otro que fuere obligatorio.

**d) Declaración de no hallarse incurso en alguna de las prohibiciones de contratar** que establece el artículo 60.1 del Real Decreto 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuyo modelo se acompaña como **ANEXO Nº III**.

**e)** Justificación documental de la **garantía** para tomar parte en la licitación de conformidad con la BASE QUINTA. En el caso de ofertas conjuntas, la garantía deberá constituirse a favor de todos los miembros, en caso contrario carecerá de validez.

### Especialidades de la documentación a presentar por los empresarios extranjeros:

Sin perjuicio de los demás documentos comunes indicados antes, los empresarios especificados en este epígrafe, a efectos de acreditar su capacidad de obrar, presentarán los siguientes:

- Cuando se trate de **personas físicas**, fotocopia tanto del anverso como del reverso del pasaporte o N.I.E (número de identificación de extranjeros).
- En el caso de **personas jurídicas**:

Cuando se trate de **empresas no españoles de Estados miembros de la Comunidad Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo**, la capacidad de obrar se acreditará mediante la presentación de documento de constitución o acto fundacional equivalente, inscrito en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

Cuando se trate de **empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior**, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa, acompañado del documento de constitución o acto fundacional equivalente, inscrito en un registro profesional o comercial, cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.

**En todo caso, las empresas extranjeras presentarán su documentación traducida de forma oficial al castellano.**

### Oferta conjunta:

Cuando dos o más empresas o personas físicas presenten oferta conjunta, cada una acreditará su personalidad aportando la documentación señalada en los apartados a), b), c), d). La garantía a la que se refiere el apartado e), podrá constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía



requerida y garantice, conjunta y solidariamente, a todas las empresas que presenten la oferta conjuntamente, careciendo de validez en caso contrario. Además, deberán presentar declaración responsable obligándose conjunta y solidariamente al cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven del contrato, cuyo modelo se recoge en el **ANEXO Nº IV**.

### 6.3.2.- SOBRE B.- DESIGNACIÓN DE LA FORMA DE PAGO

El licitador deberá incluir la propuesta de forma de pago, según el modelo que se adjunta como **ANEXO Nº V**, pudiendo optar por cualquiera de las modalidades de pago que se especifican en la BASE OCTAVA.

A fin de garantizar la transparencia y objetividad del proceso de adjudicación la propuesta de forma de pago no deberá hacer referencia alguna a la cifra total a que asciende la proposición económica.

A tal efecto, el licitador seleccionará la modalidad de pago elegida, contado o aplazado, indicando en caso de acogerse al pago aplazado, el periodo de aplazamiento, la cantidad que solicita aplazar (cifrada en euros y sin hacer referencia a la cantidad que va a pagarse al contado a la formalización de la escritura pública), y la periodicidad de la cuota.

A fin de comprobar la solvencia económica del licitador que se acoja al pago aplazado, deberá incluirse la siguiente documentación:

#### **DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR PARA PAGO APLAZADO**

A fin de comprobar la solvencia económica del licitador que se acoja al pago aplazado, deberá incluirse, **junto con la proposición económica, sobre B,** la siguiente documentación:

#### ***PARTICULARES/AUTÓNOMOS***

- *Certificados vigentes a la fecha de solicitud emitidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria:*
  - ❖ *Certificado de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias a efectos de poder contratar con las Administraciones Públicas.*
  - ❖ *Certificado de estar dado de alta en el impuesto de actividades económicas.*
- *Certificado de situación de cotización y no existencia de deudas vencidas con la Seguridad Social, emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social, vigente a la fecha de solicitud.*
- *Referencias de algunos proveedores y clientes.*
- *Declaración de las obligaciones existentes por préstamos y créditos vigentes.*
- *Previsión de las principales magnitudes económicas de la cuenta de resultados para los próximos 3 años, según el cuadro adjunto:*



	20..	20..	20..
Ventas			
Otros ingresos de explotación			
Compras/Aprovisionamientos			
Gastos de personal			
Gastos de explotación			
Gastos financieros			
Resultado ejercicio			

### **SOCIEDADES MERCANTILES**

- *Certificados emitidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, vigentes a la fecha de solicitud:*
  - ❖ *Certificado de estar al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias a efectos de poder contratar con las Administraciones Públicas.*
  - ❖ *Certificado de estar dado de alta en el impuesto de actividades económicas.*
  - ❖ *Copia de la declaración anual del impuesto de sociedades del último ejercicio.*
- *Certificado vigente a la fecha de solicitud de situación de cotización y no existencia de deudas vencidas con la Seguridad Social, emitido por la Tesorería General de la Seguridad Social.*
- *Cuentas anuales del ejercicio 2023 depositadas en el Registro Mercantil. En el caso de que no estén depositadas a la fecha de presentación de la oferta, deberán presentarse las del ejercicio 2022 depositadas en el referido Registro.*
- *Referencias de algunos proveedores y clientes.*
- *Declaración de las obligaciones existentes por préstamos y créditos vigentes.*
- *Previsión de las principales magnitudes económicas de la cuenta de resultados para los próximos 3 años, según el cuadro adjunto:*

	20..	20..	20..
Ventas			
Otros ingresos de explotación			
Compras/Aprovisionamientos			
Gastos de personal			
Gastos de explotación			
Gastos financieros			
Resultado ejercicio			

*Si el licitador no acreditara documentalmente la solvencia para hacer frente al pago en la forma indicada en su proposición, su oferta será excluida, comunicándose dicha circunstancia antes de la resolución de la adjudicación.*



### 6.3.3.- SOBRE C.- PROPUESTA ECONÓMICA.

Las proposiciones económicas deberán realizarse de conformidad con el modelo que se adjunta como **ANEXO N° VI**.

Las proposiciones podrán aumentar el precio base de licitación. Las ofertas que pretendan variarlo a la baja serán desechadas automáticamente, siendo excluida la oferta con devolución de garantía.

En el caso de ofertas conjuntas, la propuesta económica deberá estar firmada por todos los miembros, en caso contrario carecerá de validez.

### 6.3.4.- SUBSANACIÓN DE DOCUMENTACIÓN.

Los licitadores están obligados a acreditar la veracidad de la documentación aportada, en caso de ser requeridos por SEPES, mediante la presentación de documentos originales o copias autenticadas notarialmente.

Si SEPES observa defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada relativa a los sobres A y B, concederá un plazo no superior a 3 días hábiles para que el licitador los corrija o los subsane, siendo excluidas del proceso de selección las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento con devolución de garantía.

En caso de que la garantía presentada sea insuficiente, el licitador deberá completar la garantía presentada en las formas indicadas en la BASE QUINTA hasta alcanzar el importe suficiente, debiendo además presentar justificación acerca de las circunstancias que han motivado el defecto, de manera que si se demuestra que ha habido un error, la Mesa admitirá la subsanación, siendo excluidas del proceso de selección las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento con devolución de garantía.

Asimismo, SEPES podrá solicitar aclaración en caso de advertirse error material en la documentación incluida en el Sobre C, concediéndose a tal efecto un plazo no superior a dos días hábiles, siendo excluidas del proceso de selección las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento con devolución de garantía.

### SÉPTIMA.- CONDICIONES RELATIVAS A LA SELECCIÓN DE OFERTAS.

Una vez finalizado el periodo de presentación de ofertas, SEPES procederá a la resolución de la licitación.

Serán excluidas con devolución de garantía, las solicitudes que no hayan sido suscritas con arreglo al modelo establecido al efecto, las formuladas por personas que no reúnan las condiciones establecidas en la BASE SEXTA y/o que no vayan acompañadas, en su caso, de todos y cada uno de los documentos a que se refiere la BASE SEXTA.

### OCTAVA.- FORMA DE PAGO.

La forma de pago será valorada conforme a lo dispuesto en las Bases SEXTA y NOVENA.



Se podrá optar por las siguientes modalidades:

- 1) Pago contado: El adjudicatario deberá satisfacer la totalidad del precio de adjudicación incrementado con el impuesto que legalmente corresponda, a la formalización de la escritura pública de compraventa.
- 2) Pago aplazado: A la formalización de la escritura pública de compraventa y constitución de hipoteca, el adjudicatario deberá satisfacer la cantidad no aplazada y la totalidad del impuesto que corresponda al precio de adjudicación.

**Las ofertas que se acojan a la modalidad de pago aplazado sólo serán objeto de valoración en caso de que no se haya presentado ninguna oferta de pago al contado o cuando la presentada hubiera sido excluida, siempre que superen el requisito de solvencia de conformidad con las Bases SEXTA Y NOVENA.**

#### Condiciones del pago aplazado:

- La cantidad aplazada que se determine en la oferta de forma de pago, no podrá ser superior al 75% del precio de adjudicación.
- Periodo máximo de aplazamiento hasta 10 años.
- Cuotas de amortización constantes, que podrán ser mensuales, trimestrales o semestrales.
- La parte compradora queda facultada para, en cualquier momento, anticipar el pago de la totalidad del precio aplazado con deducción de los intereses de aplazamiento correspondientes al período de tiempo en que anticipe el pago. En todo caso el pago de la totalidad del precio aplazado deberá coincidir con el día 1 del mes siguiente a la fecha fehaciente de solicitud de anticipo.
- Podrá realizarse la cancelación parcial sin gastos ni penalizaciones, reduciéndose la cuantía de las cuotas pendientes.
- Tipo de interés nominal aplicable: 6%
  - Cuotas de amortización mensuales: TAE 6,17 %.
  - Cuotas de amortización trimestrales: TAE 6,14 %.
  - Cuotas de amortización semestrales: TAE 6,09 %.
- El tipo de interés de demora será el que resulte de aplicar el artículo 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.
- Los impuestos aplicables a la venta que tuvieran que ser asumidos por el comprador, serán satisfechos de una sola vez respecto de la totalidad del precio, a la formalización de la escritura pública de compraventa.



- El pago de la cantidad aplazada deberá garantizarse mediante la constitución de hipoteca a favor de SEPES, con arreglo a las cláusulas habituales de este tipo de garantías y, entre otras, las que siguen:
  - La hipoteca se constituirá a favor de SEPES sobre el objeto de la venta para asegurar el pago de las cantidades aplazadas, así como de los intereses de demora de tres años al tipo vigente en el momento de la formalización de la hipoteca, según lo establecido por el art. 7 de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre y de un 20 por 100 más del primer concepto para costas y gastos.
  - La hipoteca constituida se extiende a cuanto determinan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria y 215 de su Reglamento, incluso a los nuevos edificios que se construyan en la finca vendida.
  - SEPES podrá dar por vencida anticipadamente la totalidad de la deuda, exigiendo su total importe y ejecutando la hipoteca:
    - a) Por falta de pago a su vencimiento de tres plazos mensuales, o un número de cuotas que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses.
    - b) Por falta de pago de una anualidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles o de cualesquiera otros impuestos y arbitrios que graven la finca, pudiendo la Entidad vendedora, si lo estima conveniente, suplir las omisiones en que la parte deudora incurra por tales conceptos, de lo que podrá resarcirse con cargo a la cantidad fijada para costas y gastos.
    - c) Por realizar el dueño de la finca hipotecada cualquiera de los actos que den lugar al ejercicio de la acción a que se refiere el artículo 117 de la Ley Hipotecaria.
    - d) Por sufrir la finca hipotecada una depreciación del cuarenta por ciento de su valor, salvo que el deudor amplíe la garantía sobre otros bienes en la medida necesaria.
    - e) Por ser declarada la compradora en concurso de acreedores.
  - SEPES podrá utilizar el procedimiento judicial establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil o el extrajudicial regulado en la Ley Hipotecaria y en su reglamento a cuyo efecto:
    - a) Fijan como domicilio del hipotecante: (el de la comparecencia o intervención de la escritura pública de compraventa u otro a elección del deudor hipotecario).
    - b) SEPES queda facultada para ejercitar todas las acciones que le concede la Ley de Enjuiciamiento Civil y Reglamento hipotecarios referentes a la hipoteca.



- c) Señalan como valor de la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta, el del 174 por 100 de lo aplazado.

• **Gastos y gestión de la garantía hipotecaria.-**

La parte compradora se obliga a:

- Satisfacer los gastos, honorarios e impuestos derivados de la constitución e inscripción de la hipoteca y de la expedición de una primera copia inscrita en el Registro de la Propiedad para SEPES.
- Provisionar los gastos, honorarios e impuestos a los que previsiblemente ascienda la constitución e inscripción registral de la hipoteca, en la Notaría designada por SEPES, o en la Gestoría Administrativa que, en su caso, la Notaría designe.

Si no la efectuase, SEPES estará facultada para gestionar la inscripción en sustitución de la parte compradora y por cuenta de ésta, quedando garantizada la cantidad a que ascienda dentro de la estipulada para costas y gastos.

- Facultar formal e irrevocablemente a SEPES para realizar los trámites necesarios para llevar a cabo la inscripción de la garantía hipotecaria en el Registro de la Propiedad, así como de los documentos previos y complementarios que fueren precisos en orden a la inscripción a través de la Notaría o Gestoría en su caso designada.
- Satisfacer los gastos, honorarios e impuestos que se ocasionen en su día por la carta de pago y cancelación de la hipoteca ante la Notaría que designe SEPES.
- Abonar los gastos judiciales y extrajudiciales a que diere lugar el incumplimiento y mora del deudor hipotecario, comprendiendo entre ellos las costas, honorarios y derechos de Letrado y Procurador, sea cual fuere el procedimiento que elija en defensa de sus derechos.

**NOVENA.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN.**

La forma de adjudicación es el concurso siendo los criterios de valoración la forma de pago y la oferta económica de conformidad con lo que a continuación se describe.

Finalizado el plazo de presentación de ofertas y examinada la Documentación General incluida en el Sobre A, se procederá a la apertura de los Sobres B de todas las ofertas admitidas.

En caso de que se hayan presentado ofertas de pago al contado, se procederá a la apertura únicamente de los Sobres C de las ofertas acogidas a esta modalidad, siendo desestimadas las que se acojan al pago aplazado, y resultando adjudicataria la oferta económica más elevada.

Si no se ha presentado ninguna oferta de pago al contado o en caso de que la presentada hubiera sido excluida, se procederá a la apertura del Sobre C de las ofertas con pago aplazado



que hayan acreditado solvencia, resultando adjudicataria la oferta que obtenga la mayor valoración tras la aplicación de la siguiente fórmula matemática:

$$V = C_0 + C * \frac{1 - (1 + i_k)^{-n*k}}{i_k}$$

donde,

**V**= Valoración de la oferta

**C<sub>0</sub>**= cantidad a pagar al contado a la formalización de la escritura pública (IVA EXCLUIDO)

**C**= importe de cada una de las cuotas (principal sin intereses) en las que resulta el pago aplazado (cantidad de principal aplazada entre el número de cuotas)

**n**= número de años aplazados

**k**= número de pagos efectuados en un año (por ejemplo K=4 para pagos trimestrales)

**i**= Tipo de interés efectivo anual, que será del 20%

**i<sub>k</sub>**= Tipo de interés equivalente al período de pago.  $i_k = (1 + i)^{1/k} - 1$

Nota: El tipo de interés anual utilizado (20%) es el tipo de interés tomado como referencia para esta fórmula de valoración de las ofertas presentadas, distinto del tipo de interés que se aplicará a las operaciones que se acojan a la opción de pago aplazado (6% nominal).

La fórmula combina los criterios relativos a la oferta económica, el período de aplazamiento, la cantidad aplazada y la periodicidad de la cuota, ponderando favorablemente la mayor oferta económica, el menor período de aplazamiento, la menor cantidad aplazada y el mayor número de pagos a realizar durante el año.

En caso de que dos o más ofertas reciban la misma puntuación se concederá un plazo de 3 días hábiles, a contar desde la fecha de recepción de la comunicación, para presentar:

1. Nueva proposición económica en caso de que las ofertas se hayan acogido a la modalidad de pago al contado, resultando adjudicatario aquel licitador que presente la oferta económica más elevada.
2. En caso de que las ofertas se hubieran acogido a la modalidad de pago aplazado, los licitadores podrán presentar nueva oferta económica acogéndose al pago al contado, o presentar oferta de pago aplazado minorando la cantidad que es objeto de aplazamiento.

En caso de que los licitadores opten por presentar nueva oferta acogéndose a la modalidad de pago al contado, la adjudicación se resolverá conforme al apartado primero. La nueva oferta de pago al contado sustituirá la inicialmente presentada de pago aplazado, tanto en lo relativo a la forma de pago como a la proposición económica, y la única tomada en consideración a los efectos que puedan derivarse de la presente licitación.

En el caso de que todos los licitadores opten por minorar la cantidad aplazada, la adjudicación se resolverá a favor de la oferta que proponga aplazar menor cantidad.



En caso de nuevos empates se procederá en la forma indicada hasta que se dirima la adjudicación.

Una vez valoradas las ofertas por la Comisión de Contratación, se procederá a formular propuesta de adjudicación al órgano de contratación para su aprobación, si procede.

En el caso de que la adjudicación resultase fallida por no poder formalizarse el contrato por causa imputable al adjudicatario, podrá realizarse la enajenación a favor del licitador que hubiese presentado la siguiente oferta más ventajosa, procediéndose, en su caso, a la apertura de los sobres y a su valoración conforme a lo establecido en la presente Base.

SEPES declarará desierta la licitación cuando no exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuran en las presentes condiciones, sin que tengan derecho los oferentes a reclamación alguna, procediéndose por parte de SEPES a la devolución de la garantía presentada. Igualmente SEPES podrá, antes de proceder a la adjudicación, desistir del procedimiento o renunciar a la celebración del contrato si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerase necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la instrucción del expediente, la celebración de la licitación o la valoración de las proposiciones presentadas generen derecho alguno para quienes optaron a su compra, procediendo SEPES a la devolución de la garantía presentada.

Transcurrido el plazo de seis meses desde que finalice el plazo de presentación sin que SEPES hubiera resuelto sobre la adjudicación, podrán los oferentes retirar sus ofertas previa petición por escrito, procediendo SEPES a la devolución de la garantía constituida.

#### **DÉCIMA.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.**

Abonar el precio de adjudicación conforme a la modalidad de pago elegida a la formalización de la escritura pública de compraventa, que se otorgará, a requerimiento de SEPES, ante el notario que ésta designe, a partir de los 15 días siguientes a la fecha de recepción de la notificación de la adjudicación hasta un máximo de 3 meses.

Provisionar los gastos, honorarios e impuestos a los que previsiblemente ascienda la constitución e inscripción registral de la hipoteca en la Notaría designada por SEPES, o en la Gestoría Administrativa que, en su caso, la Notaría designe.

Si el licitador adjudicatario, pese a haber sido citado, no acudiere al acto de la formalización de la compraventa, o acudiendo no abonare el precio ofertado, SEPES podrá exigir el cumplimiento, o dejar sin efecto automáticamente la selección y adjudicación de la oferta con tan sólo notificarlo al licitador adjudicatario.

El incumplimiento de esta obligación facultará a SEPES a incautar la garantía presentada por el adjudicatario en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

#### **UNDÉCIMA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.**

Serán causas de resolución de la adjudicación el incumplimiento de las siguientes obligaciones por parte del adjudicatario:



- No comparecer al otorgamiento de la escritura pública de compraventa.
- No realizar la provisión de fondos de los gastos, honorarios e impuestos derivados del otorgamiento, en los términos requeridos.
- En el caso de que se haya optado por la modalidad de pago al contado, no satisfacer la totalidad del precio de adjudicación incrementado con el impuesto que legalmente corresponda a la formalización de la escritura pública de compraventa.
- En el caso de que se haya optado por la modalidad de pago aplazado, no satisfacer la cantidad no aplazada y la totalidad del impuesto que corresponda al precio de adjudicación a la formalización de la escritura pública de compraventa.

La resolución de la adjudicación facultará a SEPES a incautar la garantía presentada en concepto de penalización e indemnización por daños y perjuicios.

#### **DUODÉCIMA.- PERFECCIÓN DEL CONTRATO.**

El contrato de compraventa se perfeccionará con el otorgamiento de la escritura pública.

#### **DECIMOTERCERA.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO.**

En caso de pago aplazado, la principal obligación del propietario será la de abonar el precio en los términos establecidos en su propuesta.

El propietario se compromete a no enajenar el bien sin autorización de SEPES mientras no haya finalizado la construcción. Se considerará finalizada toda vez haya obtenido certificado final de obra del director de ejecución de la misma.

El incumplimiento de esta obligación facultará a SEPES a instar la resolución del contrato con penalización de un 25% del precio de adjudicación, en concepto de indemnización por daños y perjuicios, quedando en poder de SEPES y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo que se hubieren realizado en el bien objeto de la transmisión, y siendo de cuenta del comprador los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

El propietario asume la obligación de integrarse en la Junta de Compensación, caso de no estar disuelta y liquidada a la formación de la escritura pública, en los derechos y obligaciones que correspondan a la participación adquirida en la Junta de Compensación.

Es obligación del propietario integrarse en la Entidad de Conservación de la actuación industrial o, en su caso, de la Asociación de Propietarios, y satisfacer los gastos de conservación en proporción a su cuota de participación.

#### **DECIMOCUARTA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

Serán causas de resolución del contrato:



- La falta de pago en los términos establecidos en la BASE OCTAVA y cualquier otra causa de las previstas en dicha BASE.

Dichos incumplimientos conllevarán la ejecución de la garantía hipotecaria.

- La enajenación del bien sin autorización de SEPES mientras no haya finalizado la construcción de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación facultará a SEPES a instar la resolución del contrato con penalización de un 25% del precio de adjudicación, en concepto de indemnización por daños y perjuicios, quedando en poder de SEPES y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo que se hubieren realizado en el bien objeto de la transmisión, y siendo de cuenta del comprador los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

#### **DECIMOQUINTA.- ESTADO DEL BIEN.**

Las condiciones técnicas, físicas, urbanísticas y geofísicas del bien objeto de la compraventa son conocidas y aceptadas por la parte compradora, comprometiéndose a respetarlas en su integridad, tanto en cuanto al uso del suelo como a sus edificaciones e instalaciones.

El licitador y, en su caso, la parte compradora conoce el actual estado del bien objeto de la transmisión y, en particular, las cargas, afecciones y/o particularidades descritas en la BASE PRIMERA, y reconoce que el mismo se encuentra en el estado de conservación y uso adecuado para el fin al que se destina, por lo que renuncia expresamente a exigir responsabilidad alguna por vicios o defectos manifiestos, ni por los que surjan con posterioridad a la entrega, salvo aquellos ocultos que tengan su origen en dolo o mala fe del vendedor.

El licitador y, en su caso, la parte compradora podrá realizar catas y/o ensayos físicos para comprobar las referidas condiciones previa autorización expresa de SEPES.

Sin perjuicio de la información contenida en la BASE PRIMERA y en el Anexo I, y cualquier otra que pueda ser facilitada en relación con los inmuebles durante el Concurso, podrá el oferente informarse previamente en los registros públicos y administraciones públicas oportunas de la situación registral, física, condiciones técnicas, urbanísticas y geofísicas del inmueble.

La realidad jurídica registral, física, condiciones técnicas, urbanísticas y geofísicas del inmueble que resulten de dichos registros públicos, prevalecerán en todo caso sobre la información que sobre los mismos pueda ser facilitada en cada momento.

#### **DECIMOSEXTA.- TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD.**

La transmisión del bien se verificará a la formalización de la escritura pública como cuerpo cierto en su actual situación y estado de cargas, y con las afecciones y particularidades que resulten de su realidad física.



La venta se hace por un precio alzado y, por consiguiente, sin derecho a aumento o disminución del precio, aunque de la superficie del inmueble resultase mayor o menor que la consignada.

#### **DECIMOSÉPTIMA.- GASTOS E IMPUESTOS.**

Todos los gastos e impuestos derivados de la compraventa, de su formalización en escritura pública o de su inscripción en el Registro de la Propiedad, a excepción del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, serán de cuenta de la parte compradora, incluso los derivados de la expedición de copia autorizada para SEPES.

#### **DECIMOCTAVA.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA.**

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre este contrato entre las partes. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa las partes se someten a la competencia de los juzgados y tribunales de la localidad donde se encuentre ubicado el bien objeto de la transmisión, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

JEFE DE LA DIVISIÓN  
DE GESTIÓN DE VENTAS

LA DIRECTORA COMERCIAL Y  
DE COMUNICACIÓN

Aprobado  
LA DIRECTORA GENERAL





**ANEXO Nº I**

**INFORMACIÓN RELATIVA AL INMUEBLE**

FIRMADO por : PEDRO SANCHEZ VIÑOLAS. A fecha: 30/05/2024 12:22 PM  
FIRMADO por : ROCIO RUIZ SANCHEZ. A fecha: 30/05/2024 02:57 PM  
FIRMADO por : LEIRE IGLESIAS SANTIAGO. A fecha: 07/06/2024 12:46 PM  
Número de registro: REGAGE24s00042557228. A fecha: 10/06/2024 07:59 AM  
Total folios: 46 (18 de 46) - Código Seguro de Verificación: MFOW0261F8214BAB4E1438E8FDF. Verificable en <https://sede.mitma.gob.es>



Información Registral expedida por

**GIL VICENTE MATOSES ASTRUULLS**

Registrador de la Propiedad de SANTIAGO DE COMPOSTELA 2

Plaza de la Constitución, s/n - SANTIAGO DE COMPOSTELA

tlfno: 0034 981 584646

correspondiente a la solicitud formulada por

**SEPES ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO**

con DNI/CIF: Q2801671E



**Interés legítimo alegado:**

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F25MZ72N7

**Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.**

Su referencia: SUP-2 de Cornes P.R1

<http://www.registradores.org>

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 9212100125397247

h: 63a837b8-75730585-adf5ddc0-c1701c2d-61b1e533-33c170f3-abebaa6e-90843acc

FIRMADO por : PEDRO SANCHEZ VIÑOLAS. A fecha: 30/05/2024 12:22 PM  
FIRMADO por : ROCIO RUIZ SANCHEZ. A fecha: 30/05/2024 02:57 PM  
FIRMADO por : LEIRE IGLESIAS SANTIAGO. A fecha: 07/06/2024 12:46 PM  
Número de registro: REGAGE24s0004255728. A fecha: 10/06/2024 07:59 AM  
Total folios: 46 (19 de 46) - Código Seguro de Verificación: MFOM0261F8214BAB4E1438E8FDF. Verificable en <https://sede.mitma.gob.es>



**NOTA SIMPLE**

-----

**REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANTIAGO Nº 2****FECHA DE EMISION: TRES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO**

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

**CRU:15023000682108****FINCA: FINCA DE SANTIAGO sección 02 Nº: 42813**

## ===== DESCRIPCION DE LA FINCA =====

**Naturaleza URBANA: Solar****Localización: SITIO SUP-2- DE CORNES -POLIGONO 2-, Situación: SUP-2- DE CORNES, POLIGONO 2****Ref.Catastral:NO CONSTA****Superficies: Terreno: doscientos treinta y un metros, cincuenta decímetros cuadrados****Linderos:****Norte, parcela R-2****Sur, límite del ámbito****Este, viario -parcela R-11-****Oeste, límite del ámbito**

**Descripción: PARCELA R-1.- Parcela destinada a uso residencial y a otros usos, perteneciente al Proyecto de Compensación del Polígono 2 del Suelo Urbanizable Programado Número 2 -SUP-2- de Cornes, en esta ciudad de Santiago, de una superficie de doscientos treinta y un metros y cincuenta decímetros cuadrados y un aprovechamiento lucrativo de mil doscientos metros y ochenta y dos decímetros cuadrados construidos. Ordenanza aplicable: 2B -Manzana Cerrada-. Número de viviendas: nueve viviendas de régimen libre o bien once de protección autonómica.**

## ===== TITULARIDADES =====

**NOMBRE TITULAR****N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA**<http://www.registradores.org>

Pág. 2

FIRMADO por : PEDRO SANCHEZ VIÑOLLAS. A fecha: 30/05/2024 12:22 PM  
 FIRMADO por : ROCIO RUIZ SANCHEZ. A fecha: 30/05/2024 02:57 PM  
 FIRMADO por : LEIRE IGLESIAS SANTIAGO. A fecha: 07/06/2024 12:46 PM  
 Número de registro: REGAGE24s00042557228. A fecha: 10/06/2024 07:59 AM  
 Total folios: 46 (20 de 46) - Código Seguro de Verificación: MFORM0261F8214BAB4E1438E8FDF. Verificable en <https://sede.mitma.gob.es>



La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>

CSV: 212100125397247

63a837b8-75730585-adf5ddc0-c1701c2d-61b1e533-33c170f3-abebaa6e-90843acc



ENTIDAD PUBLICA EMPRESARIAL DE SUELO -SG28739993 1496 538 185 1

100% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de adjudicación en Proyecto de Compensación.

===== CARGAS =====

Como parte del Proyecto de Compensación citado, esta finca se halla AFECTA al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del Proyecto por los gastos de urbanización, siendo su importe con carácter provisorio de ciento siete mil seiscientos trece con novecientos quince euros, y en una cuota de un cinco con nueve mil ochocientas sesenta y cuatro diezmilésimas por ciento -5,9864%- en la cuenta de liquidación definitiva, y queda GRAVADA con la ubicación de un Centro de Transformación si fuera necesario.

Por procedencia, esta finca queda AFECTA por el plazo de cinco años contados desde el 1 de junio de 2007 a posibles liquidaciones que le puedan ser giradas por el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

=====

**AVISO:** Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de emisión de la misma, antes de la apertura del diario.

ADVERTENCIAS

-----

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

FIRMADO por : PEDRO SANCHEZ VIÑOLAS. A fecha: 30/05/2024 12:22 PM  
 FIRMADO por : ROCIO RUIZ SANCHEZ. A fecha: 30/05/2024 02:57 PM  
 FIRMADO por : LEIRE IGLESIAS SANTIAGO. A fecha: 07/06/2024 12:46 PM  
 Número de registro: REGAGE24s00042557228. A fecha: 10/06/2024 07:59 AM  
 Total folios: 46 (21 de 46) - Código Seguro de Verificación: MFO0261F8214BAB4E1438E8FDF. Verificable en <https://sede.mitma.gob.es>



## ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACION DEL SUP-2

### CAPITULO 1. Disposiciones generales

#### Art. 1. *Denominación.*

La Junta de Compensación se denominará "Junta de Compensación del polígono 2 del suelo urbanizable programado nº 2, SUP-2.2" en adelante "Junta de Compensación SUP-2, Polígono 2 de Cornes".

#### Art. 2. *Naturaleza.*

1. La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Urbanística Colaboradora, tendrá carácter jurídico-administrativo, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

La Junta se rige por los presentes Estatutos y por las Bases de Actuación que los complementan y en lo no prevenido por las normas anteriores por la normativa que le resulte de aplicación.

2. Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.

3. Además de los propietarios a los que alude el párrafo anterior podrán incorporarse a la Junta de Compensación empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 10.

#### Art. 3. *Personalidad Jurídica.*

La Junta de Compensación gozará de personalidad jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma de Galicia.

#### Art. 4. *Objeto y fines.*

1. La Entidad tendrá por objeto la actuación por compensación en el área de ejecución delimitada en el artículo 7, y con tal finalidad practicará las operaciones necesarias para distribuir entre los asociados los beneficios y cargas del planeamiento, configurar y adjudicar las nuevas parcelas, urbanizar la superficie de la referida unidad de ejecución y efectuar las cesiones que en derecho procedan al municipio.

2. Son fines primordiales de la Entidad, para la consecución del objeto propuesto los siguientes:

a) Cesión, incluso anticipada al Ayuntamiento de Santiago, de los terrenos que



correspondan.

b) Redactar y promover la tramitación del Proyecto de Compensación y de Urbanización.

c) Interesar la inscripción del Proyecto de Compensación en el correspondiente Registro de la Propiedad.

d) Solicitar del Órgano actuante y en los supuestos previstos en los presentes Estatutos y Bases de Actuación la expropiación forzosa o la vía de Apremio.

e) Gestión y defensa de los intereses comunes de los asociados a la Junta.

f) Adjudicación de las parcelas resultantes de la urbanización a los miembros de la Junta y al Ayuntamiento en los términos que resulten del Proyecto de Compensación.

g) Reclamar de las empresas prestadoras de servicios públicos el reintegro de costes en la medida que proceda.

h) La solicitud y gestión de los beneficios fiscales establecidos por la normativa vigente.

i) Formalización de operaciones de créditos, incluso con garantía hipotecaria, sobre las fincas cuyo dominio se hubiere transferido al tiempo de suscribirse el título constitutivo de la misma.

j) El ejercicio de cuantos derechos y actividades resulten de la legislación vigente.

3. A tales efectos, podrá encargar la redacción de proyectos de Compensación y urbanización, ejecutar las obras, contratarlas, constituir sociedades mercantiles para dicha finalidad, y cuantas actividades sean precisas a todos los efectos, como entidad urbanística colaboradora, para la defensa de los intereses comunes de la sociedad y de sus asociados ante la Administración y los Tribunales, y para el cumplimiento de los objetivos previstos en la legislación urbanística, incluso la edificación de solares resultantes si así se acordase por unanimidad de los asociados.

#### Art. 5. *Capacidad.*

1. La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística que resulte de aplicación y en los presentes Estatutos.

2. La Entidad podrá adquirir, poseer, enajenar y gravar bienes de su patrimonio, por cualquier título, incluso por expropiación forzosa, actuando en este caso como entidad beneficiaria de la expropiación. Igualmente podrá solicitar de la Administración actuante la ocupación de terrenos de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación a fin de posibilitar la ejecución de las obras de urbanización previstas, reconociendo a los titulares de aquellos el derecho a la adjudicación de terrenos edificables en proporción a la



superficie aportada con la reducción que resulte de compensar los correspondientes gastos de urbanización.

3. La incorporación de los propietarios a la Entidad presupone la transmisión a la misma del dominio de los inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, pudiendo ser inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre de la Junta de Compensación. La Junta de Compensación emitirá en contraprestación de la transferencia de dominio de los inmuebles aportados, títulos valor representativos de puntos, como equivalencia al derecho o interés económico que corresponde a cada propietario, siendo por tanto cada punto equivalente a un metro cuadrado de terreno bruto en la delimitación poligonal.

4.- La Junta podrá gravar y enajenar los terrenos cuyo dominio se le transfiere al tiempo del otorgamiento de la escritura de constitución, o las unidades de valor representadas por títulos para hacer frente a los gastos de urbanización, o asimilados. Igualmente podrá hacerlo con los terrenos que a ella se incorporen, obtenidos vía expropiación o los títulos valor en cartera que los representen con idéntica finalidad.

#### Art. 6. *Órgano urbanístico bajo cuyo control actúa.*

1. La Entidad actuará bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Santiago de Compostela, el cual controlará y fiscalizará su gestión dentro del ámbito de sus competencias.

2. En ejercicio de esta función de control de la actuación de la Entidad, corresponde al Ayuntamiento la adopción de los actos y acuerdos que le atribuye la legislación urbanística vigente y en particular:

a) Dar audiencia de los Estatutos y Bases de Compensación a los propietarios no promotores de la Junta, para la formulación de alegaciones y, en su caso, para su incorporación a la misma, ya sea con anterioridad a la aprobación de los Estatutos y Bases, ya sea con posterioridad al acuerdo de aprobación definitiva de los referidos Estatutos y Bases, siempre y cuando ello no entorpezca el desarrollo del proceso y lo apruebe la Junta de Compensación.

b) Aprobar los Estatutos, las Bases de Actuación y las modificaciones que se acuerden por la Junta.

c) Aprobar definitivamente el correspondiente proyecto de compensación, conforme a lo establecido en las Bases de Actuación y demás normas de aplicación, así como aprobar inicial y definitivamente el proyecto de urbanización.

d) Designar representante en el órgano rector de la Junta de Compensación.

e) Aprobar la constitución de la Junta y remitir el acuerdo y la escritura de constitución al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, para su inscripción.



f) Acordar a solicitud de la Junta de Compensación la ocupación de predios en los términos que resultan del artículo 134 de la Ley del Suelo de Galicia; el ejercicio de la potestad de expropiación forzosa, a beneficio de la Junta, respecto de los terrenos de los propietarios no incorporados a ella o que incumplan sus obligaciones.

g) Utilizar la vía de apremio para el cobro de las cantidades adeudadas a la Junta por cualquiera de sus miembros.

h) Ejercicio del mecanismo de la expropiación forzosa en los términos legalmente previstos.

i) Resolver los recursos contra acuerdos de la Junta en los términos que resultan del artículo 37 de los presentes Estatutos.

j) Las demás atribuciones que resulten de la normativa de aplicación.

#### Art. 7. *Ámbito de actuación.*

Esta constituido por el Polígono 2 del Plan Parcial de SUP-2, según la delimitación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento.

#### Art. 8. *Duración.*

La Entidad tendrá una duración indefinida, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, hasta el cumplimiento total del objeto social, salvo que se produzca la disolución conforme al artículo 39 de estos Estatutos.

#### Art. 9. *Domicilio.*

La Junta tiene su domicilio en el municipio de Santiago de Compostela, calle del García Prieto 51 bajo. Dicho domicilio podrá ser modificado por acuerdo de la Asamblea, que deberá ser notificado al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

### CAPITULO II. Socios y Constitución de la Junta

#### Art. 10. *Asociados.*

1. Formarán parte de la Junta de Compensación:

a) Los propietarios de las fincas incluidas en el Polígono 2 del Plan Parcial del SUP-2, que han tornado la iniciativa del sistema, y que representan mas del 50% de la propiedad total de la zona de actuación.

Asimismo formarán parte de la Junta de Compensación el Ayuntamiento de Santiago, como adjudicatario de terrenos en los que se localice el 10% del aprovechamiento



EU  
3  
20 Sup

del Polígono.

b) Los demás propietarios no promotores de la Junta de Compensación, que soliciten su ingreso en ella, durante el plazo de información pública de los Estatutos y bases de actuación o dentro del plazo de un mes a partir de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los estatutos y bases de actuación. Transcurrido dicho plazo la incorporación sólo será posible si no entorpece el desarrollo del proceso y lo aprueba la Junta de Compensación. La incorporación exigirá ostentar la propiedad de finca incluida en la zona de actuación y aceptar los presentes Estatutos y las Bases de Actuación de la Junta, mediante escrito o comparecencia haciendo constar expresamente esta aceptación, así como la documentación a que se refiere el apartado siguiente.

2. En cualquier caso, los propietarios deberán entregar, en el plazo de diez días desde la fecha de su incorporación a la Junta, los títulos y documentos acreditativos de su titularidad, así como declarar las situaciones jurídicas, cargas y gravámenes, que afecten sus respectivas fincas, con expresión, en su caso, de su naturaleza, nombres y domicilio de los titulares de los derechos reales o de arrendamiento.

3. Cada uno de los asociados tendrá una cuota de participación en los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se ejecuta, que será fijada en proporción a la superficie de las fincas afectadas, sin que influya en las cuotas de participación el valor de las edificaciones, obras, plantaciones e instalaciones existentes en las fincas aportadas,

4. Tanto los asociados fundadores como los adheridos a la Junta tendrán, una vez incorporados a ésta, los mismos derechos y obligaciones. En especial y para que la incorporación de los adheridos tenga efecto, será necesario que ingresen en la Caja de la Junta las cantidades equivalentes a las aportadas hasta el momento por los fundadores, según la proporcionalidad de cuotas de unos y otros.

5. La incorporación a la Entidad de empresas urbanizadoras que aporten total o parcialmente los fondos necesarios para la urbanización, requerirá acuerdo favorable de la Asamblea general, con el quórum señalado en el artículo 26.2, en el que se determinarán las condiciones de la incorporación, conforme a las Bases de Actuación y en especial, los compromisos y garantías de su gestión, en la forma y cuantía que se determinen por la Junta de Compensación. En este supuesto, la empresa urbanizadora estará representada en la Junta por una sola persona física conforme al artículo 166 f) RGU.

6. En caso de que, como contrapartida de las obligaciones con la empresa, se acordase la adjudicación a la misma de terrenos resultantes de la urbanización, se valorarán éstos bien por remisión a los precios del mercado, bien mediante un cuadro de equivalencias entre las cifras de inversión a efectuar por la empresa y los solares que en su caso correspondan -ya se determinen estos concretamente o ya se indiquen las características volumétricas de uso y la etapa en que se entregaran-, o bien cualquier otra circunstancia o determinación de futuro.

Los propietarios disconformes con la incorporación de la empresa urbanizadora que se comprometan a sufragar los gastos de urbanización que les corresponda , no serán

FIRMADO por: PEDRO SANCHEZ VINOCLAS. A fecha: 30/05/2024 12:22 PM  
FIRMADO por: ROCIO RUIZ SANCHEZ. A fecha: 30/05/2024 02:57 PM  
FIRMADO por: LEIRE IGLESIAS SANTIAGO. A fecha: 07/06/2024 12:46 PM  
Número de registro: REGAGE24s0004255728. A fecha: 10/06/2024 07:59 AM  
Total folios: 46 (26 de 46) - Código Seguro de Verificación: MFO00261F8214BAB4E1438E8DF. Verificable en https://sede.mtma.gob.es



afectados por esa incorporación para los efectos de las adjudicaciones a dichos propietarios y a la empresa urbanizadora.

#### Art. 11. *Constitución*

La Junta se constituirá mediante otorgamiento de escritura pública en el plazo de 15 días contados desde el oportuno requerimiento efectuado por el Ayuntamiento con este fin, una vez aprobados los Proyectos de Delimitación y los Estatutos y Bases de Compensación.

A estos efectos la Comisión Gestora convocará a todos los propietarios para la constitución de la Entidad a medio de carta certificada, con una antelación mínima de 10 días hábiles.

La referida escritura deberá contener relación de propietarios y en su caso de empresas urbanizadoras; relación y descripción de las fincas de los propietarios; acuerdo de constitución y personas que han de ocupar los cargos en los órganos de gobierno, en caso de parcelas que se incorporen en parte a, la Junta de Compensación, se hará constar expresamente la segregación de la porción incorporada y la descripción del resto del previo no afectado por la actuación.

La Junta de Compensación, una vez constituida, instará del Registro de la Propiedad, la práctica de la nota marginal a la que se refiere el artículo 5 de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el R..P. de actos de naturaleza Urbanística (RD 1093/1997).

Otorgada aquella escritura se dará traslado de copia autorizada al Ayuntamiento para su aprobación, si procede, y ulterior inscripción en el correspondiente Registro Administrativo.

En todo caso y si no lo hubiesen hecho antes los propietarios podrán incorporarse a la Junta en pie de igualdad de derechos y obligaciones dentro del plazo y en las condiciones a las que se refiere el art. 134 de la Ley del Suelo de Galicia.

Para que la adhesión surta efecto será necesario que los propietarios adheridos depositen en el plazo de siete días desde el requerimiento a tal fin las cantidades correspondientes a gastos ya realizados y de previsión inmediata que hubieran sido satisfechas por los promotores, atendida la proporcionalidad de los terrenos aportadas.

#### Art. 12. *Derechos.*

Los asociados tendrán los siguientes derechos:

a) Participar, con voz y voto, en las reuniones de la Asamblea General, proporcionalmente a sus respectivas cuotas de participación.

b) Elegir los miembros de los órganos de gestión y administración de la entidad, y ser elegibles para ellos.



c) Presentar proposiciones y sugerencias.

d) Participar en los beneficios y cargas derivados del Planeamiento de manera proporcional a la superficie de las fincas aportadas.

e) Obtener información de la actuación de la Junta y de sus órganos.

f) Interponer los recursos que procedan contra los acuerdos adoptados por los órganos de la Junta.

g) Los demás derechos que les correspondan, conformes a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2. Los cotitulares de una finca o cuota de participación habrán de designar, en documento fehaciente, a una sola persona, con amplias facultades para el ejercicio de las de asociado, respondiendo solidariamente frente a la Entidad de cuantas obligaciones derivan de su condición. Si no designasen representante en el plazo que al efecto se señale por la Junta, lo hará, ésta entre los cotitulares que obtuvieran mayor número de apoyos, dando cuenta al Ayuntamiento.

3. En el caso de que alguna finca pertenezca en nuda propiedad a una persona, teniendo otra cualquier derecho real o personal limitativo del dominio, la cualidad de socio corresponderá a la primera, sin perjuicio de que el titular del derecho real o personal perciba el rendimiento económico correspondiente.

4. Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representados en la Junta de Compensación por quienes ostenten la representación legal de los mismos y la disposición de tales fincas por la Junta de Compensación no estará sujeta a limitaciones de carácter civil,

### Art. 13. Obligaciones

1. Además de las obligaciones de carácter general derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigentes y de los acuerdos adoptados por los órganos de gobierno y administración de la Junta, los asociados vendrán obligados a:

a) Otorgar los documentos necesarios para formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas derivadas de la legislación y del planeamiento urbanístico, así como regularizar la titularidad dominical y la situación registral de los terrenos de su propiedad aportados a la Junta de Compensación, dentro de los plazos señalados por el Consejo Rector.

b) Satisfacer puntualmente las cantidades necesarias para atender a los gastos Ordinarios de gestión de la Junta de Compensación, a cuyo fin se fijara por el Consejo Rector la cuantía correspondiente a cada socio, en función de la cuota que le hubiera sido atribuida.



c) Pagar las cuotas o cantidades que les correspondan para la ejecución de las obras de urbanización en los términos establecidos por la normativa de aplicación.

d) Comunicar a la Junta, con un mes de antelación, el propósito de transmitir su participación en ella.

e) Permitir la ocupación de sus fincas para la ejecución de las obras de urbanización, depósito de materiales e instalaciones complementarias.

f) Comunicar al Secretario de la Junta el domicilio o lugar a efecto de notificaciones y los cambios del mismo.

g) Con carácter previo a la solicitud de licencia para edificar las parcelas resultantes de la compensación, acreditar ante la administración actuante mediante certificación expedida por el órgano correspondiente de la Junta de Compensación que se encuentra al corriente del pago de las cantidades por gastos corrientes y los derivados de la urbanización.

h) Las demás obligaciones que les correspondan conforme a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.

2. El incumplimiento de sus obligaciones por cualquier propietario o propietarios, legitima a la Junta para promover la expropiación, conforme a la vigente normativa urbanística.

#### Art. 14. *Transmisiones.*

Los miembros de la Entidad urbanística podrán enajenar su participación en la misma expresada de conformidad con lo prevenido en el punto 3 del artículo 5 de los presentes Estatutos, con las siguientes condiciones y efectos:

a) El transmitente notificará en forma fehaciente a la Junta las circunstancias del adquirente y las condiciones de la transmisión, a efectos de su necesaria constancia.

b) El adquirente, por cualquier clase de título, quedara subrogado en los derechos y en todas las obligaciones pendientes por razón de la participación enajenada. haciéndose expresa mención de ello en el título de transmisión.

c) La Junta comunicará al Ayuntamiento las alteraciones a que hubiere lugar.

### CAPITULO III. Órganos de la Entidad

#### Art. 15. *Órganos de gestión y administración de la Junta de Compensación.*

1. La Junta de Compensación se regirá por los siguientes órganos:



- a) La Asamblea general.
- b) El Consejo Rector.
- c) El Presidente.
- d) El Secretario.
- e) El Tesorero.

2. Potestativamente, cuando lo estime conveniente la Asamblea General, con el quórum señalado en el artículo 26.2, podrá designarse un Gerente, con las facultades que expresamente se determinen.

#### Art. 16. *Asamblea General.*

1. Estará constituida por todos los asociados y un representante del Ayuntamiento, designado por éste, y decidirá sobre los asuntos propios de su competencia.

2. Todos los asociados, incluso los disidentes y los que no hayan asistido a la reunión, quedarán sometidos a los acuerdos válidamente adoptados, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos que legalmente procedan.

#### Art. 17. *Reuniones.*

1. La Asamblea General celebrará reuniones ordinarias dos veces al año, y reuniones extraordinarias cuando lo estimen necesario el Presidente o el Consejo Rector, o lo soliciten por escrito asociados que representen, al menos, el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación definidas en las Bases de Actuación, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada, dentro de los diez días siguientes a la solicitud, sin que entre la convocatoria y la celebración de la reunión pueda transcurrir más de quince días. Si no lo hiciere, los interesados podrán dirigirse al Ayuntamiento para que sea éste quien convoque la reunión.

2. Las reuniones ordinarias se celebrarán, una dentro del primer trimestre de cada año natural, y la otra durante el último trimestre.

3. En dichas reuniones, además de los asuntos que señalen el Presidente, el Consejo Rector o los asociados que ostenten el treinta por ciento (30%) de las cuotas de participación, se tratará especialmente, en la primera, de la aprobación de la memoria, las cuentas y el balance del ejercicio anterior, y en la segunda, del presupuesto de gastos e inversiones para el ejercicio siguiente, y de las cuotas provisionales o complementarias a satisfacer durante el mismo. Si no se aprobare el presupuesto, quedará prorrogado el del ejercicio anterior.

#### Art. 18. *Atribuciones.*

Corresponden a la Asamblea las facultades siguientes:

- a) Interpretación de los presentes Estatutos.



b) Designación y cese de las personas encargadas del gobierno y administración de la entidad.

c) Distribución de las cargas y beneficios del planeamiento entre los asociados, conforme a las Bases de Actuación, y sin perjuicio de la aprobación del órgano urbanístico competente.

d) Aprobación de Planes o proyectos urbanísticos o constructivos en general para someterlos a la correspondiente tramitación administrativa. En particular aprobación del proyecto de compensación, que se elabore en desarrollo de las Bases de Actuación que acompañan a los presentes Estatutos.

e) Modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación por el Ayuntamiento.

f) Fijación de los medios económicos y aportaciones tanto ordinarias como extraordinarias.

g) Contratación de créditos para realizar las obras de urbanización con garantía, incluso hipotecaria, de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución.

h) Contratación de las obras de urbanización, conforme a lo legalmente previsto.

i) Incorporación de empresas urbanizadoras y constitución de sociedades con fines de urbanización o complementarios de la misma,

j) Edificación de los solares resultantes.

k) Aprobación de los presupuestos de gastos e inversiones, aprobación de la Memoria de gestión anual y de las cuentas y el balance.

l) Acordar la constitución de las garantías que puedan exigir los órganos urbanísticos para asegurar las obligaciones contraídas por la Entidad.

ll) Propuesta de disolución y liquidación de la Junta de Compensación.

m) Cualesquiera otros asuntos que afecten con carácter relevante a la vida de la Entidad.

#### Art. 19 *El Consejo Rector.*

1. El Consejo Rector, que adoptará sus acuerdos por mayoría de sus miembros, estará constituido por cinco miembros, siendo presidente, el que lo sea de la entidad, y además un representante del Ayuntamiento designado por éste.

2. Los miembros del Consejo Rector serán designados por la Asamblea General, por mayoría de votos de asociados cuyas cuotas representen al menos el 50% de las cuotas.



3. A excepción del Secretario y del representante municipal que podrán ser personas ajenas a la Junta los demás miembros del Consejo habrán de ostentar la condición de socios o ser propuestos por ellos.

4. El Consejo Rector tendrá las atribuciones siguientes:

a) Administrar la Junta de Compensación con arreglo a las Leyes y a estos Estatutos.

b) Realizar actos de gestión sin excepción alguna.

c) Proponer la adopción de acuerdos a la Asamblea General.

d) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.

e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.

f) Autorizar el otorgamiento de toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y administrativos, en especial aquellos exigidos por la gestión urbanística. En especial abrir y mantener cuentas y depósitos bancarios o de crédito, hacer pagos y cobros, librar, endosar, avalar y descontar letras de cambio y en general realizar toda clase de operaciones bancarias que considere conveniente.

g) Acordar la realización de toda clase de actos de dominio, tales como adquisiciones, enajenaciones, segregaciones, agrupaciones, divisiones, permutas, obras, plantaciones, declaraciones de obra nueva, constitución en régimen de propiedad horizontal, constitución de derechos reales, su cancelación, etc.

h) Establecer forma y plazos de pago en que han de satisfacerse aquellas, pudiendo proceder contra los morosos.

i) Proponer a la Asamblea las cuotas, ordinarias y extraordinarias, correspondientes a los socios de la Junta, así como las modificaciones que fuesen pertinentes, bien por nuevas aportaciones bien a consecuencia de las operaciones de compensación.

j) Preparar los Proyectos de Compensación y Urbanización que hubieran de someterse a la Asamblea, contratando los profesionales que estimen conveniente a estos efectos. Igualmente podrá adjudicar y contratar las obras de urbanización derivados de los proyectos previamente aprobados.

k) Notificar a los Órganos Urbanísticos los acuerdos adoptados.

l) Cambio de domicilio de la Entidad

m) Solicitud de beneficios y exenciones fiscales que resulten procedentes.



m) Promover cualesquiera acciones o reclamaciones contra acuerdos públicos o privados pudiendo a los referidos efectos conceder poderes a Abogados y Procuradores y ejercitar cuantas acciones consideren convenientes para la mejor defensa de los intereses de la Junta.

n) Solicitar de los Órganos correspondientes y en los términos prevenidos por la legislación vigente la expropiación, ocupación a la que se refiere el artículo 134 de la Ley del Suelo de Galicia y la vía de apremio todo ello en relación a los supuestos previstos en las Leyes y en los presentes Estatutos.

ñ) Ejercer cuantas facultades le sean delegadas por la Asamblea como propias de la misma y en general las demás facultades de gobierno y administración de la Entidad no reservados expresamente a la Asamblea General.

#### 5. Los cargos del Consejo Rector tendrán una duración de ocho años.

6. Las vacantes que se produzcan durante el mandato del Consejo por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente, entre los asociados, por el propio Consejo, mientras que no se convoque la Asamblea General y se elijan por ésta los nuevos miembros del Consejo.

8. Los miembros del Consejo podrán, al cesar, ser reelegidos por acuerdo expreso de la Asamblea General.

9. Por acuerdo de las dos terceras partes del Consejo las facultades atribuidas a éste serán delegables en la persona del Presidente salvo las que sean legalmente indelegables.

#### Art. 20. *Presidente.*

1. La Presidencia de la Entidad y de sus órganos colegiados de gobierno y administración corresponderá al miembro del Consejo que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones, con la duración establecida en el artículo 19 de los presentes Estatutos.

#### 2. El Presidente tendrá las siguientes atribuciones;

a) Convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad.

b) Representar a la Junta de Compensación en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandamientos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.

c) Autorizar las actas de la Asamblea General y del Consejo Rector, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran.



d) Ejercer, en la forma que el Consejo Rector determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.

c) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Consejo Rector.

3. En casos de ausencia o enfermedad el Presidente será, sustituido por el miembro del Consejo Rector de mayor edad, excluido el que actué como Secretario.

#### Art. 21. *Secretario.*

1. Actuará de Secretario de la Asamblea y del Consejo Rector el que designe la Asamblea en su sesión constitutiva o en el de las sucesivas renovaciones.

2. El Secretario levantará acta de las reuniones, tanto de la Asamblea General como del Consejo Rector, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá certificaciones, con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios de régimen interior de la Entidad y, de modo especial, la existencia de un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Junta de Compensación, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio y lugar a efecto de notificaciones, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes, y realizará, asimismo, los datos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o del Consejo Rector.

3. En casos de ausencia o enfermedad, el Secretario será sustituido por el miembro del Consejo Rector de menor edad, excluido el Presidente.

#### Art. 22. *El Tesorero.*

1. Será designado Tesorero de la Junta de Compensación el miembro de la misma, o persona nombrada por éste, que determine la Asamblea General en la sesión constitutiva o en las sucesivas renovaciones.

2. Serán funciones del Tesorero realizar los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Junta, así como la custodia de éstos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la Entidad; y cumplir todas las demás obligaciones que, respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Junta.

#### Art. 23. *Medios personales.*

1. La Entidad funcionará mediante la prestación personal de sus asociados, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa para los que ostenten cargos sociales. En todo caso por el Consejo Rector se acordará, en los términos que estime oportunos, la retribución correspondiente al Secretario.

2. No obstante, podrá efectuarse por el Consejo Rector la contratación del personal



que se considere necesario, que será retribuido dentro de los recursos económicos y presupuestarios autorizados por la Asamblea General.

#### CAPITULO IV. Funcionamiento de la Entidad

##### Art. 24. Convocatoria de sesiones.

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente. La primera reunión tendrá carácter de sesión constitutiva y será convocada por los promotores dentro del plazo fijado por el Ayuntamiento.

2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y los acuerdos, sin que sean válidos los acuerdos adoptados sobre otras materias, excepto en el supuesto previsto en el artículo 25.3 de los presentes Estatutos.

La convocatoria expresará, además, la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los asociados, la documentación de los asuntos objeto del orden del día hasta el día anterior a la reunión.

3. La convocatoria de la Asamblea General o del Consejo Rector se hará mediante carta remitida por correo certificado a los domicilios designados por los asociados, con cinco días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de la Asamblea General o de dos días el Consejo Rector. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Junta.

##### Art. 25. Quórum de constitución.

1. La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presentes o representados (con representación por escrito y para cada reunión), asociados que representen, por lo menos, el cincuenta por ciento (50%) del total de las cuotas de participación. En segunda convocatoria, que se celebrará al menos una hora después de la primera, será válida la constitución de la Asamblea, cualquiera que sea el número de asociados concurrentes a la misma y el número de cuotas de participación que representen, siendo preceptiva en cualquier caso la presencia del Presidente y del Secretario o de quienes legalmente la sustituyan.

2. El Consejo Rector quedará válidamente constituido en primera convocatoria, siempre que el número de miembros asistentes fuere superior a la mitad de los que lo componen, y en segunda convocatoria, una hora después, cualquiera que sea el número de asistentes, siendo preceptiva la presencia del Presidente y del Secretario.

3. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, los órganos colegiados se entenderán convocados y quedarán válidamente constituidos para tratar de cualquier asunto de su competencia, siempre que se hallen presentes o representados todos sus miembros y así lo acuerden por unanimidad.



Art. 26. *Adopción de los acuerdos.*

1. **Quórum ordinario:** Serán validos los acuerdos de la Asamblea que se tomen por mayoría simple de cuotas de participación computadas según lo previsto en estos Estatutos, con las excepciones que se determinan en el apartado siguiente.

2. **Quórum especial:** La adopción de los acuerdos de modificación de los Estatutos y de las Bases de Actuación, aprobación del proyecto de compensación, fijación de aportaciones extraordinarias, contratación de créditos, propuesta de modificación de los planes y de aprobación de proyectos de distribución de solares y urbanización, incorporación de empresas urbanizadoras y sustitución de los delegados nombrados antes del vencimiento del plazo de mandato, requerirán mayoría absoluta de las cuotas de participación.

3. **Unanimidad:** La edificación de los solares resultantes y la propuesta de disolución de la Junta o Entidad de Compensación, antes de terminarse la urbanización, requerirá el voto unánime de los asociados.

Art. 27. *Cómputo de votos.*

1. Se hará por las cuotas de participación señaladas en proporción al derecho o interés económico de cada asociado, incluido el Ayuntamiento de Santiago de Compostela.

2. A los efectos de quórum, las cuotas de participación correspondientes a las fincas pertenecientes a la entidad, en virtud de adquisición como beneficiaria de la expropiación, se atribuirán a los propietarios asociados en la proporción en que hubieran contribuido a sufragar el coste de aquéllas.

Art. 28. *Cotitularidad.*

Los cotitulares de una finca o cuota de participación ejercerán sus facultades de asociado, según lo previsto en el artículo 12 de estos Estatutos.

Art. 29. *Actuación del Consejo Rector.*

Los acuerdos de este órgano social serán adoptados por mayoría de asistentes y dirimirá los empates el voto de calidad del Presidente o quien lo sustituya.

Art. 30. *Asistencia de personal especializado.*

Previo acuerdo del Consejo Rector podrán asistir a sus reuniones y a las de la Asamblea General, con voz pero sin voto, técnicos o personal especializado para informar sobre un asunto o asuntos determinados.

Art. 31. *Actas.*



De los acuerdos de la Asamblea y del Consejo Rector se levantará acta que, se transcribirá en el respectivo libro de actas, que deberá estar foliado y encuadernado, y legalizada por fedatario público.

La Asamblea podrá determinar que la aprobación del acta de sus sesiones se lleve a efecto por el Presidente, Secretario y dos Interventores designados en la propia Asamblea y en el plazo que se señale.

2. A requerimiento de los asociados o de los órganos urbanísticos, deberá el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.

## CAPITULO V. Régimen Económico

### Art. 32. *Medios económicos.*

#### A.- Ingresos

1. Estarán constituidos por las aportaciones de los asociados, sin perjuicio de cualesquiera otros recursos que legalmente se obtengan.

2. Las aportaciones de los asociados serán de dos clases:

a) Ordinarias o de gestión, destinadas a sufragar los gastos generales de la Junta de Compensación, conforme al presupuesto anual aprobado por la Asamblea.

b) Extraordinarias, con destino al pago de justiprecios e indemnizaciones de fincas pertenecientes a propietarios no incorporados y de los gastos de urbanización a que se refieren las Bases de Actuación.

3. Las aportaciones ordinarias y extraordinarias se fijarán por la Asamblea. Las extraordinarias requerirán su aprobación mediante el quórum establecido en el artículo 26.2 de estos Estatutos.

4. La distribución de las aportaciones entre los asociados se efectuará en proporción del derecho interés económico de cada asociado definido por las cuotas de participación de que sea titular, determinadas conforme a las Bases de Actuación.

#### B.- Gastos

### Art. 33.- *Recaudación.*

1. La Junta podrá recaudar de los asociados las aportaciones aprobadas por la Asamblea para atender los gastos sociales, ordinarios y extraordinarios, incluso la constitución de garantías o fianzas para asegurar la asunción de compromisos por parte de



la entidad en la ejecución directa de las obras. El pago se realizará en la forma determinada por el Consejo Rector y en el plazo máximo de 15 días desde que sea solicitado por éste.

2. Para percibir las aportaciones fijadas por la Asamblea, podrá la entidad, por acuerdo del Consejo Rector, solicitar del Ayuntamiento previo requerimiento al interesado para que ingrese, en el plazo de un mes, la exacción por vía de apremio, a cuyo efecto se expedirá por el Secretario de la Junta, con el visto bueno del Presidente, la correspondiente certificación. En este caso al importe reclamado y el apremio se sumarán los intereses correspondientes, tomando como referencia el interés básico del Banco de España incrementado en 10 puntos.

Transcurrido el plazo de pago voluntario indicado, sin haberse efectuado el ingreso de la cuota, quedará en suspenso el ejercicio por el socio moroso de sus derechos en la Junta de Compensación, hasta el momento en que aquélla se haga efectiva.

3. Los fondos de la Junta de Compensación serán custodiados en establecimientos bancarios, designados por el Consejo Rector, a nombre de la entidad.

4. Para disponer de los fondos será necesaria la firma del Presidente de la Junta y del Tesorero o de quienes legalmente le sustituyan. No obstante por acuerdo de la mitad mas uno de los miembros del Consejo esta facultad podrá delegarse en el Presidente de la Junta, que lo es del Consejo Rector.

#### Art. 34 *Enajenación de terrenos.*

1. Con objeto de hacer frente a los gastos de urbanización la Junta de Compensación podrá enajenar alguno o algunos de los inmuebles aportados, previo acuerdo de la Asamblea General, acerca de la oportunidad de hacerlo y del precio, así como constituir gravámenes reales sobre ellos.

2. El adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que corresponderían al titular primitivo del terreno en relación con la Junta de Compensación, y atendida la proporción de los terrenos adquiridos, respecto de la total aportada por los miembros de la Junta.

#### Art. 35. *Contabilidad.*

La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que en cada momento pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.

### CAPITULO VI. Régimen jurídico

#### Art. 36. *Notificaciones y Ejecutividad.*



Los acuerdos de los órganos de gestión y administración de la Entidad, tomados dentro de sus respectivas atribuciones y que no requieran aprobación de la Administración de tutela, serán inmediatamente ejecutivos siempre que se hayan adoptado conforme a lo establecido en los presentes Estatutos y demás normas aplicables, sin perjuicio de los recursos y acciones que procedan.

Todas las comunicaciones de la Junta se harán mediante carta certificada con acuse de recibo, computándose los plazos desde el día siguiente a la de la recepción de la notificación practicada.

#### Art. 37. Recursos.

1. Contra los acuerdos de la Asamblea cabra recurso ante el Ayuntamiento.
2. El recurso podrá interponerse por cualquier asociado que no hubiera votado a favor del acuerdo que se impugne, en el plazo de un mes.
3. Los acuerdos del Consejo podrán ser impugnados, en el plazo de 15 días desde su notificación, ante la Asamblea, considerándose desestimado transcurrido 1 mes de su interposición.

#### Art. 38. Interdictos

Los socios de la Junta no podrán promover interdictos de clase alguna frente a las resoluciones y actos de ocupación de la Junta, Tampoco procederá la acción interdictal cuando la Junta ocupe los bienes que sean necesarios para la Urbanización.

### CAPITULO VII. Disolución y liquidación

#### Art. 39. Disolución.

1. La Junta de Compensación se disolverá cuando haya sido ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución y (en su caso) la edificación y se sustituya por la correspondiente Entidad de conservación de las obras y servicios de la urbanización, previa aprobación de sus Estatutos conforme a lo prevenido en las Bases de Actuación.

2. Para anticipar la disolución será necesario, además de acuerdo de la Asamblea General con el quórum especial establecido en el artículo 26.3 de los presentes Estatutos, que todos los asociados se subroguen individualmente en proporción a sus respectivas participaciones en los compromisos de todo género que la Entidad hubiera contraído, con el alcance, condiciones y garantías que determine el órgano tutelar.

3. En todo caso, la disolución requerirá para su efectividad aprobación por el Ayuntamiento, en cuanto organismo bajo cuyo control actúa la Junta de Compensación.

4. La Junta de Compensación se disolverá de modo forzoso sin necesidad de



aprobación municipal, cuando así se establezca por mandato judicial o por prescripción legal.

Art. 40.- *Liquidación.*

Acordada válidamente la disolución de la Entidad, el Consejo Rector procederá a la liquidación, mediante el cobro de créditos y pago de deudas y el remanente en terrenos, derechos o metálico, si lo hubiere, se distribuirá entre los asociados en proporción al derecho e interés económico de cada uno de ellos, según las respectivas cuotas de participación.

FIRMADO por : PEDRO SANCHEZ VIÑOLAS. A fecha: 30/05/2024 12:22 PM  
FIRMADO por : ROCIO RUIZ SANCHEZ. A fecha: 30/05/2024 02:57 PM  
FIRMADO por : LEIRE IGLESIAS SANTIAGO. A fecha: 07/06/2024 12:46 PM  
Número de registro: REGAGE24s00042557228. A fecha: 10/06/2024 07:59 AM  
Total folios: 46 (40 de 46) - Código Seguro de Verificación: MFOM0261F8214BAB4E1438E8FDF. Verificable en <https://sede.mitma.gob.es>



## **ANEXO Nº II.A**

### **MODELO DE AVAL**

El Banco/Caja de Ahorros ....., CIF ....., con domicilio en ....., en la calle ....., y en su nombre y representación Don ..... y Don ....., con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo efectuado por la Asesoría Jurídica de la Caja General de Depósitos o por la Abogacía del Estado, AVALA a ....., por la cantidad máxima de ..... Euros (..... Euros), ante SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), respondiendo **como garantía del cumplimiento de las obligaciones de los licitadores y del mantenimiento de las ofertas por parte de estos, de acuerdo con las condiciones para la enajenación mediante procedimiento abierto, por concurso, de la parcela R1 del Proyecto de reparcelación del Polígono 2 del Plan Parcial de Suelo Urbanizable Programado número 2 SUP-2 de Cornes (Santiago de Compostela).**

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia a toda discusión y expresamente al beneficio de excusión, orden o división y con compromiso de pago al primer requerimiento hecho por SEPES, contra simple recibo, sin que deba justificar la insolvencia del garantizado, o su negativa al pago de la suma indicada, y sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición de reintegro.

El presente aval tendrá validez hasta que por SEPES se autorice su cancelación.

La Entidad avalista declara bajo su responsabilidad que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos para las Administraciones Públicas.

En ....., a ..... de ..... de ....

Entidad

Firma de los Apoderados

***Cuando se trate de ofertas conjuntas, la garantía deberá constituirse CONJUNTA Y SOLIDARIAMENTE a favor de todos los miembros, en caso contrario carecerá de validez.***



## ANEXO Nº II.B

### MODELO DE SEGURO DE CAUCIÓN

La Entidad aseguradora ....., en adelante Asegurador, CIF ....., con domicilio en ....., en la calle ....., y en su nombre y representación Don ..... y Don ....., con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo efectuado por la Asesoría Jurídica de la Caja General de Depósitos o por la Abogacía del Estado, ASEGURA a ....., en concepto de Tomador del seguro, por la cantidad máxima de ..... Euros (..... Euros) ante SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), en adelante Asegurado, respondiendo **como garantía del cumplimiento de las obligaciones de los licitadores y del mantenimiento de las ofertas por parte de estos, de acuerdo con las condiciones para la enajenación mediante procedimiento abierto, por concurso, de parcela R1 del Proyecto de reparcelación del Polígono 2 del Plan Parcial de Suelo Urbanizable Programado número 2 SUP-2 de Cornes (Santiago de Compostela).**

Este seguro de caución se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia a toda discusión y expresamente al beneficio de excusión, orden o división y con compromiso de pago al primer requerimiento hecho por SEPES, contra simple recibo, sin que deba justificar la insolvencia del garantizado, o su negativa al pago de la suma indicada, y sin entrar a considerar la procedencia o improcedencia de la petición de reintegro.

El Asegurador no podrá oponer al Asegurado las excepciones que puedan corresponderle contra el Tomador del seguro.

El presente seguro de caución tendrá validez hasta que por SEPES se autorice su cancelación.

La Entidad aseguradora declara bajo su responsabilidad que cumple los requisitos previstos en el artículo 57.1 del Reglamento General de la Ley de Contratos para las Administraciones Públicas.

En ....., a ..... de ..... de ....

Entidad

Firma de los Apoderados

**\* Cuando se trate de ofertas conjuntas, la garantía deberá constituirse CONJUNTA Y SOLIDARIAMENTE a favor de todos los miembros, en caso contrario carecerá de validez.**



### ANEXO Nº III

#### **MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE NO ESTAR INCURSO EN PROHIBICIÓN DE CONTRATAR**

D/Dña....., provisto de D.N.I....., con domicilio en C/.....provincia de ....., teléfono nº ..... en nombre propio o en representación de ..... con N.I.F, ..... en calidad de..... **(Nota 1)\***

Declaro,

No hallarse incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que establece la Ley de Contratos del Sector Público.

Asimismo, manifiesta encontrarse al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social establecidas en las disposiciones vigentes.

En.....a.....de.....de 20.....

Firmas

**Nota 1:** Deberán constar los datos de todos los miembros que presenten la propuesta onjunta. Este párrafo se repetirá tantas veces como miembros presenten la propuesta.



## ANEXO Nº IV

### MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE OFERTAS CONJUNTAS

#### CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, POR CONCURSO, DE LA PARCELA R1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL POLÍGONO 2 DEL PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO NÚMERO 2 SUP-2 DE CORNES (SANTIAGO DE COMPOSTELA).

D/Dña....., provisto de D.N.I. nº ....., con domicilio en.....C/....., teléfono nº ..... en nombre propio/en representación de ..... con N.I.F, ..... en calidad de....., con domicilio en ..... **(Nota 1)\***

#### MANIFIESTAN:

Que se comprometen conjunta y solidariamente al cumplimiento de todas las obligaciones que se deriven de la licitación y del contrato.

En.....a.....de.....de 20.....

Firmas

..... **(Nota 2)\***.

**Nota 1:** Deberán constar los datos de todos los miembros que presenten la oferta conjunta. Este párrafo se repetirá tantas veces como miembros presenten la oferta.

**Nota 2:** Para que la declaración sea válida, deberá estar firmada por todos los miembros de la oferta conjunta. En caso de personas jurídicas, es requisito indispensable que esté ratificada por el representante o representantes (caso sean mancomunados) cuya facultad se haya acreditado en el apartado 6.3.1 de la BASE SEXTA, documentación relativa a SOBRE A.



## ANEXO V

### MODELO DE PROPUESTA DE FORMA DE PAGO

#### CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, POR CONCURSO, DE LA PARCELA R1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL POLÍGONO 2 DEL PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO NÚMERO 2 SUP-2 DE CORNES (SANTIAGO DE COMPOSTELA).

D. ...., con Documento Nacional de Identidad nº....., domiciliado en calle.....nº.....,provincia de..... teléfono nº ..... actuando en nombre propio o de..... en calidad de..... (si actúa en representación de otra persona natural o jurídica hará constar claramente el apoderamiento o representación) (Nota 1), enterado de las condiciones y requisitos que se exigen para la adjudicación por procedimiento abierto y concurso, de la **de parcela R1 del Proyecto de reparcelación del Polígono 2 del Plan Parcial de Suelo Urbanizable Programado número 2 SUP-2 de Cornes (Santiago de Compostela)**, manifiesta que desea acogerse a la siguiente forma de pago:

Al contado.

Aplazado (Nota 2) :

1. Período máximo de aplazamiento (Indicado en nº de años):
2. Cantidad aplazada ((cifrada en euros y sin hacer referencia a la cantidad que va a pagarse al contado a la formalización de la escritura pública)
3. Periodicidad de la cuota: Mensual/Trimestral/Semestral

A fin de garantizar la transparencia y objetividad del proceso de adjudicación la propuesta de forma de pago no deberá hacer referencia alguna a la cifra total a que asciende la proposición económica.

**La presentación de esta oferta supone la aceptación incondicional de todas las condiciones que rigen esta licitación.**

(lugar, fecha y firma)

**Nota 1:** En el caso de ofertas conjuntas, deberán constar los datos de todos los miembros que presenten la oferta. Para que la proposición sea válida, es requisito indispensable que esté ratificada por cada miembro de la oferta conjunta. Cuando se trate de personas jurídicas, deberá firmar el representante o representantes (caso sean mancomunados) cuya capacidad se haya acreditado en el apartado 6.3.1 de la BASE SEXTA, documentación relativa al SOBRE A.

**Nota 2:** Los oferentes que propongan acogerse a esta modalidad deberán presentar junto con la proposición toda la documentación acreditativa de la solvencia a la que se refiere el punto 2º del apartado 3º de la Base 6ª.

Las ofertas que se acojan a la modalidad de pago aplazado sólo serán objeto de valoración en caso de que no se haya presentado ninguna oferta de pago al contado o cuando la oferta presentada haya sido excluida por no reunir los requisitos exigidos en el punto 3º, apartado 3º, Base 6ª.

Serán asimismo excluidas, no siendo objeto de valoración, las propuestas de pago aplazado que no superen el requisito de solvencia de conformidad con el apartado 6.3.2.



## ANEXO VI

### MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA

#### **CONDICIONES PARA LA ENAJENACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO, POR CONCURSO, DE LA PARCELA R1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DEL POLÍGONO 2 DEL PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO NÚMERO 2 SUP-2 DE CORNES (SANTIAGO DE COMPOSTELA).**

D....., con Documento Nacional de Identidad nº....., domiciliado en calle....., nº....., provincia de ....., actuando en nombre propio o de ..... (si actúa en representación de otra persona natural o jurídica hará constar claramente el apoderamiento o representación) <sup>(Nota 1)</sup>, en calidad de....., enterado de las condiciones y requisitos que se exigen en el presente concurso para la adjudicación de **la parcela R1 del Proyecto de reparcelación del Polígono 2 del Plan Parcial de Suelo Urbanizable Programado número 2 SUP-2 de Cornes (Santiago de Compostela)**, en el estado y con las cargas, afecciones y particularidades que presenta, presenta oferta para su adquisición por el precio de .....-EUROS (Impuestos indirectos excluidos).

**La presentación de esta oferta supone la aceptación incondicional de todas las condiciones que rigen esta licitación.**

(lugar, fecha y firma)

*En cumplimiento de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, le informamos que sus datos pasarán a formar parte de un fichero titularidad de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo cuya finalidad es poder gestionar adecuadamente los clientes de la entidad.*

*Asimismo le indicamos que Ud. tiene derecho a acceder a este fichero y a rectificar o cancelar sus datos por medio de comunicación escrita a la siguiente dirección: Pº de la Castellana, 91 28046 MADRID.*

**Nota 1:** *En el caso de ofertas conjuntas, deberán constar los datos de todos los miembros que presenten la oferta. Para que la proposición económica sea válida, es requisito indispensable que esté ratificada por cada miembro de la oferta conjunta. Cuando se trate de personas jurídicas, deberá firmar el representante o representantes (caso sean mancomunados) cuya capacidad se haya acreditado en el apartado 6.3.1 de la BASE SEXTA, documentación relativa al SOBRE A.*

