

Fernando Xosé Costoyas Fandiño, Abogado, mayor de edad, Abogado, provisto de DNI.-44.814.675-A, actuando en su condición de **Secretario de la Junta de Compensación del POL H9.11 "Fariña Ferreño"**, provista de su correspondiente **C.I.F.- V- 15.782.360**, con domicilio social en la calle Javier Fonte número 1, bajo "F" de A Coruña (CP.-15.002), por la presente; a requerimiento de Don Gerardo Gayoso Otero, representante físico de la mercantil Vocal del Consejo Rector "Epaat, S.L"; **CERTIFICA**:

Primero.- Que con fecha 19 de diciembre de 2.008 fue objeto de aprobación definitiva, en Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de A Coruña, el Proyecto de Compensación del POL H9.11 "Fariña Ferreño"; siendo posteriormente declarada la firmeza de dicho acuerdo a medio de Resolución de la Concejala de Urbanismo de fecha 23 de septiembre de 2.010.

Con fecha 21 de octubre de 2.010, en la Notaría de Don Ramón González se protocolizó la escritura de elevación a público del Texto Refundido del Proyecto de Compensación, resultando inscrito -previa su presentación- en el Registro de la Propiedad Nº 6 de A Coruña con fecha 14 de Diciembre de 2.010.

Segundo.- Que entre las parcelas de resultado descritas en el Proyecto de Compensación e inscritas en el Registro de la Propiedad Nº 6 de A Coruña, se encuentran la parcela y participación de adjudicadas a "Epaat, S.L" que se identifican a continuación:

1.- El 100%, en pleno dominio, de la parcela de resultado C-4 (finca registral 20188) que se describe así:

"Parcela en parte aérea, de forma rectangular, conformada por una superficie entre alineaciones y edificable en altura (8 plantas) de cuatrocientos veintidós metros con diecisiete decímetros cuadrados (422,17 m²)."

Tiene derecho de apoyo sobre la parcela de resultado en subsuelo RS-2.

Su edificabilidad asciende a tres mil doscientos dos metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados (3.202,57 m²).

A efectos de lo dispuesto en el art. 19 del R.D. 1093/97, de 4 de julio representa una cuota de dos enteros con cincuenta y seis centésimas por ciento (2,56 %), que, a su vez, representa un total de ciento ochenta y cuatro mil novecientos sesenta y un euros con veintinueve céntimos de euro (184.961,29 €) en la cuenta de liquidación provisional y, en todo caso, al porcentaje equivalente en la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.

Se vincula a esta parcela la participación indivisa del diez con cincuenta y uno por ciento (10,51 %) de la parcela C-0 (regstral 20196), la cual se corresponde con una parcela en parte aérea, destinada a patio, de forma triangular conformada por una superficie de mil ciento sesenta metros ochenta y cinco cuadrados (1.160,85 m²).

Si bien en el referido Proyecto de Compensación definitivamente aprobado constaba "Libre cargas y gravámenes"; según resulta de la nota simple registral expedida con fecha 1 de junio de 2.016 constan a dicha fecha, además de la señalada carga real dimanante del art. 19 del R.D. 1093/97, las siguientes cargas e inscripción -con independencia de las oportunas afecciones fiscales-:

El 29,20% de esta finca, GRAVADA CONJUNTAMENTE con la mitad indivisa del aprovechamiento urbanístico de 2.741,141 m²e, dimanante de la finca registral 5897-N, que se harán efectivos en el APE H9.01, propiedad de "EPAAT, SL", con una hipoteca a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL SA, para responder de un préstamo de a- El total importe de la obligación por principal que asciende a la cantidad de **un millón novecientos cincuenta mil euros**. b- El importe de **dos años de intereses ordinarios al SIETE CON SEISCIENTOS VEINTICINCO POR CIENTO**, máximo previsto en el apartado 3.5 de la cláusula PRIMERA de la escritura que inscribo. c- El importe de **dos años de intereses de demora** al tipo máximo reflejado en el apartado sexto de la Cláusula PRIMERA **ONCE CON SEISCIENTOS VEINTICINCO POR CIENTO**. d- Una cantidad adicional de **doscientos noventa y dos mil quinientos euros** para costas y, en su caso, los gastos de ejecución extrajudicial a que se refiere el artículo 236.K del Reglamento Hipotecario. Plazo: Hasta el **CUATRO DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DOCE**.- Interés: CINCO, por ciento inicial.- Formalizada a medio de escritura otorgada el día 27 de Marzo de 2009, ante el Notario de A coruña Don Ramón González Gómez, número 424 de su protocolo, acompañada de diligencia de subsanación extendida el día 20 de Mayo de 2009 por el mismo Notario.

Dicha hipoteca se MODIFICA a medio de escritura autorizada el 4 de junio de 2012, por el Notario de esta Ciudad Don Ramón González Gómez, número 341 de su protocolo, que motiva la inscripción 2^a, de fecha 14 de Junio de 2012; dicha modificación establece lo siguiente: Plazo: se modifica el plazo de vencimiento del préstamo, que pasa a ser hasta el cuatro de abril de dos mil catorce.- Tipo de interés nominal anual inicial: seis por ciento.-

GRAVADO, el VEINTINUEVE COMA VEINTE POR CIENTO de esta finca, con una hipoteca de máximo, para garantizar el saldo resultante de cuenta de crédito, a favor de BANCO POPULAR ESPAÑOL S.A.; respondiendo de las siguientes cantidades: a/ Por principal: **CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS**. b/ Por máximo garantizado de intereses ordinarios de dos años al DIEZ POR CIENTO anual: **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS**. c/ Por máximo garantizado de intereses de demora de dos años al CATORCE POR CIENTO anual: **TREINTA Y NUEVE MIL OCHENTA Y TRES EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS**. d/ Una cantidad adicional de **VEINTE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS** para costas y gastos.- Plazo: hasta el día 4 de Junio de 2.027.- Formalizada en escritura con fecha 04/06/12, autorizada en A CORUÑA, RAMÓN GONZÁLEZ GÓMEZ, n° de protocolo 342. Inscripción: 3^a Tomo: 1.882 Libro: 353 Folio: 5 Fecha: 15/06/2012.

INSCRITA la declaración de concurso voluntario de la entidad "EPAAT, S.L." sobre esta finca, CON LA INTERVENCION EN LAS FACULTADES DE ADMINISTRACION Y DISPOSICION, en virtud del procedimiento concursal SECCION I DECLARACION DE CONCURSO ORDINARIO 370/2013-L, que se tramita en el JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO UNO de A CORUÑA, instado por la entidad "EPAAT, S.L.", en el cual se ha dictado AUTO FIRME, con fecha dos de Octubre de dos mil trece, declarando en CONCURSO VOLUNTARIO a la deudora "EPAAT, S.L.", y disponiendo entre otros puntos, los siguientes: 2º.- Se declara en situación legal de concurso voluntario a la entidad "EPAAT, S.L.", con CIF B-15328933, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 872 del Archivo, Sección general, folios 144 y siguientes, hoja C-1.974.- 3º.- La deudora conservará las facultades de administración y disposición de su patrimonio quedando sometido el ejercicio de esas facultades a la intervención de la administración concursal, mediante su autorización o conformidad.- 4º.- El procedimiento se tramitará como ordinario y se nombra administrador concursal único, con las facultades de intervención expresadas en el apartado anterior, a la firma CYSE ADMINISTRADORES CONCURSALES, S.L.P., que designa como profesional para el desarrollo del cargo de administración concursal a DON GERARDO GAYOSO OTERO, con DNI número 32.375.500-X, que ACEPTA el encargo, a medio de Acta expedida el 10 de Octubre de 2.013, por el Secretario del referido Juzgado.- Así resulta de mandamiento expedido, por duplicado, el día 28 de Noviembre de 2013, por Don Domingo Villafañez García, Secretario del Juzgado de lo Mercantil número Uno de A Coruña, en el que se inserta el Auto de declaración de concurso y el Acta de aceptación del cargo referidos, acompañado de inventario de los inmuebles propiedad de la concursada en la demarcación de este Registro sobre los que se solicita la inscripción; que motivó la inscripción 4ª de esta finca y la inscripción 24ª del Libro de Incapacitados número Jno, con fecha 30 de Enero de 2014, y obrantes al folio 7 vuelto del Libro 353 de este Registro y al folio 19 del citado Libro de Incapacitados.-

2.- El 11,08%, en pleno dominio, de la parcela de resultado RS-2 (finca registral 20198) que se describe así:

"Parcela en subsuelo que se corresponde en parte aérea con las parcelas C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7 y C-0 de resultado; y que ocupa la superficie de 4.914,66 m2 destinada a garaje y trasteros o aparcamiento para bicicletas, siendo edificable en su totalidad."

Gravada con:

A.- SERVIDUMBRE. Gravada como predio sirviente, con servidumbre de apoyo a favor de las parcelas de resultado C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6, C-7 y C-0 (predios dominantes).

B.- OBLIGACIÓN PROPTER REM. Teniendo en cuenta el régimen de propiedad de la parcela descrita (copropiedad) y que los adjudicatarios de la misma resultan, además, adjudicatarios de otras parcelas en parte aérea para uso residencial y compatibles, se establece como obligación "propter rem" de la parcela en subsuelo la construcción en la misma de la edificación con destino al uso previsto.- La ejecución de las obras habrá de iniciarse, con la oportuna licencia urbanística, cuando y como lo decidan copropietarios que representen, al menos, el 60% de las cuotas de propiedad, cuya licencia habrá de ser

solicitada dentro del plazo máximo de tres meses a contar desde la recepción definitiva por el Ayuntamiento de A Coruña de las obras de urbanización del Polígono (o antes si allí lo decide el expresado porcentaje de cuotas de propiedad); con el indicado quórum (60%) habrán de adoptarse los acuerdos –que serán vinculantes incluso para los disidentes y ausentes- referentes a:

1.- Momento y elección de autor de los proyectos básico y de ejecución (con inclusión, en su caso, de los posibles reformados) para la construcción del edificio.

Para la redacción del proyecto, el técnico que resulte elegido tendrá en cuenta –en cuanto fuere preciso- los proyectos correspondientes a los edificios a ejecutar en parte aérea; para ello, los propietarios de los solares en parte aérea de la parcela en subsuelo quedan obligados a facilitar al técnico redactor del proyecto de la edificación en subsuelo los datos necesarios para que, sobre la referida edificación en subsuelo, se puedan construir los edificios en parte aérea; en otro caso (de no ser facilitados tales datos en tiempo y forma), los mismos copropietarios que impulsen la construcción del edificio en subsuelo (que habrán de representar, como mínimo, el 60% de cuotas de propiedad de la parcela en subsuelo), podrán acordar solicitar del técnico que esté redactando el proyecto para la edificación en subsuelo, que realice los estudios o proyectos precisos, relativos a los solares en parte aérea de los propietarios que no hayan aportado sus datos o proyectos en tiempo y forma.

2.- Solicitud de licencias urbanísticas; en todo caso, la de construcción habrá de ser solicitada dentro del plazo máximo antes indicado.

3.- Contratación de las obras, seguros y servicios pertinentes.

4.- Adjudicación de las plazas de garaje y/o trasteros a cada copropietario, con arreglo a su respectiva cuota en la propiedad.

5.- Otorgamiento de escritura de obra nueva.

Los acuerdos adoptados con el quórum referido facultarán para la ocupación inmediata, tanto de la parcela en subsuelo como, en lo preciso, de las parcelas en parte aérea: parcela C-0 para espacio libre o patio y parcelas edificables identificadas como C-1, C-2, C-3, C-4, C-5, C-6 y C-7.

A todos los costes, tanto de ejecución, tasas, impuestos, etc. como de servicios posteriormente contratados contribuirán todos los copropietarios de la parcela gravada con la obligación propter rem que aquí se establece, con arreglo a su respectiva cuota de propiedad.

Además de dichas cargas, establecidas en el referido Proyecto de Compensación definitivamente aprobado; según resulta de la nota simple registral expedida con fecha 1 de junio de 2.016 consta, a dicha fecha, las siguiente inscripción -con independencia de las oportunas afecciones fiscales-:

INSCRITA la declaración de concurso voluntario de la entidad "EPAAT, S.L." sobre esta finca, CON LA INTERVENCION EN LAS FACULTADES DE ADMINISTRACION Y DISPOSICION, en virtud del procedimiento concursal SECCION I DECLARACION DE CONCURSO ORDINARIO 370/2013-L, que se tramita en el JUZGADO DE LO MERCANTIL NÚMERO UNO de A CORUÑA, instado por la entidad "EPAAT, S.L.", en el cual se ha dictado AUTO FIRME, con fecha dos de Octubre de dos mil trece, declarando en CONCURSO VOLUNTARIO a la deudora "EPAAT, S.L.", y disponiendo entre otros puntos, los siguientes: 2º.- Se **declara en situación legal de concurso voluntario a la entidad "EPAAT, S.L.", con CIF B-15328933, e inscrita en el Registro Mercantil de A Coruña, al Tomo 872 del Archivo, Sección general, folios 144 y siguientes, hoja C-1.974.- 3º.- La deudora conservará las facultades de administración y disposición de su patrimonio quedando sometido el ejercicio de esas facultades a la intervención de la administración concursal, mediante su autorización o conformidad.- 4º.- El procedimiento se tramitará como **ordinario** y se nombra administrador concursal único, con las facultades de intervención expresadas en el apartado anterior, a la firma CYSE ADMINISTRADORES CONCURSALES, S.L.P., que designa como profesional para el desarrollo del cargo de administración concursal a **DON GERARDO GAYOSO OTERO**, con DNI número 32.375.500-X, que **ACEPTA** el encargo, a medio de Acta expedida el 10 de Octubre de 2.013, por el Secretario del referido Juzgado.- Así resulta de mandamiento expedido, por duplicado, el día 28 de Noviembre de 2013, por Don Domingo Villafañez García, Secretario del Juzgado de lo Mercantil número Uno de A Coruña, en el que se inserta el Auto de declaración de concurso y el Acta de aceptación del cargo referidos, acompañado de inventario de los inmuebles propiedad de la concursada en la demarcación de este Registro sobre los que se solicita la inscripción; que motivó la **inscripción 4ª** de esta finca y la **inscripción 24ª** del **Libro de Incapacitados número Jno**, con fecha 30 de Enero de 2014, y obrantes al folio 7 vuelto del Libro 353 de este Registro y al folio 19 del citado Libro de Incapacitados.-**

Y lo certifico en A Coruña, a 11 de noviembre de 2.019, en mi condición de Secretario de la Junta de Compensación del POL H9.11; a solicitud de Don Gerardo Gayoso Otero; en 5 folios de papel común.

Fdo.-Fernando Xosé Costoyas Fandiño
(Secretario de la Junta de Compensación del POL H9.11)