



ACTA NÚM. 1/2023

CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL VALLÈS

Sessió núm. 1/2023- Extraordinària

Data: 29 de març

Lloc: Reunió telemàtica

Inici: 12:00

Final: 12:30

ASSISTENTS:

President

Il·lm. Sr. Carlos Cordón Núñez.

Vocals de l'Ajuntament

Sra. Eulàlia Mimó Viader

Sr. Íñigo García de Enterría

Sr. Javier Sánchez Miras

Sra. Cecilia Collado Lizama

Vocals de l'Institut Català del Sol

Sr. Francesc Sutrias i Grau

Sra. Maria Sisternas Tusell

Sr. Josep Maria Sánchez Pascual

Director del Consorci

Sr. Pere Solà i Busquets

Secretària

Sra. María del Mar Blasi Reventós

Els senyors Isaac Peraire i Agustí Serra han excusat la seva assistència i han delegat el seu vot en el senyor Francesc Sutrias amb anterioritat a l'inici de la sessió. La senyora Gómez, responsable del control econòmic i financer, també ha excusat la seva assistència.

La convocatòria s'ha fet amb caràcter extraordinari en aplicació de l'article 10.3 dels Estatuts del Consorci.

ORDRE DEL DIA

1. *Lectura i aprovació, si s'escau, de l'acta núm. 5/2022 de la sessió anterior.*
2. *Aprovació de la formalització del contracte d'arres penitencials de la parcel·la CPD-01.01*
3. *Precs i Preguntes.*

S'inicia la presentació i debat dels punts de l'ordre del dia

1.- Lectura i aprovació, si s'escau, de l'acta núm. 5/2022 de la sessió anterior.

S'aprova l'acta de la sessió anterior, amb l'aprovació expressa de tots els membres que hi van assistir.

2.- Aprovació de la formalització del contracte d'arres penitencials de la parcel·la CPD-01.01. (Exp. 012/2021).

El president demana al director que exposi la proposta d'acord que es sotmet al consell. El director explica que aquesta proposta de l'Incasòl consisteix en l'aprovació d'un contracte d'arres per a la venda de la parcel·la CPD que incorpora una modificació sobre el text publicat en el procediment de pública concurrència, relatiu a la connexió de la parcel·la al sistema de distribució de fred, en el sentit de què elimina la referència a la demanda. Exposa que l'informe dels serveis jurídics de l'Incasòl que s'ha facilitat als membres del consell conclou que aquesta nova redacció no es consideraria una modificació d'un element essencial del contracte d'arres ni desvirtuaria el seu contingut, així com tampoc el procés de comercialització que va regular l'adjudicació d'aquesta parcel·la. Afegeix el director que s'ha facilitat també una nota informativa de la secretària sobre les obligacions de connexió i consum de fred i calor.

Pren la paraula la senyora Sisternas, que exposa els antecedents d'aquesta operació, el conveni pel qual el Consorci confia a l'Institut la comercialització de les seves parcel·les i l'acord del consell del passat 21 de desembre pel qual s'aproven unes condicions especials per a la venda de la parcel·la CPD, i esmenta que al procediment de pública concurrència només s'ha presentat aquesta oferta; destaca que aquesta oferta de trenta milions no es pot menystenir perquè aquesta quantitat ha de servir per continuar el desenvolupament del parc i la realització del model de ciutat al que aspirem. Vol tranquil·litzar als assistents perquè l'informe jurídic que s'ha presentat, que explica clarament la distinció entre els actes separables en aquesta operació, la convocatòria i adjudicació sotmeses al dret administratiu i la posterior formalització que està subjecte al dret civil, garanteix la legalitat de l'acord. És en la fase privada en que entra l'obligació de connectar-se de la parcel·la, que es podrà referir a la connexió de les oficines. Afegeix que s'ha presentat un informe exhaustiu internacional sobre les condicions i necessitats dels centres de processament de dades que conclou que aquest sistema no garanteix la fiabilitat en la refrigeració que requereixen aquestes instal·lacions.

El senyor García de Enterría demana que en les properes licitacions la documentació estigui més detallada per tal d'evitar discussions posteriors.

El president manifesta el seu acord i la seva voluntat de que així sigui.



S'adopta el següent acord, amb el vot en contra de la regidora Collado, l'abstenció del regidor García de Enterría i el vot a favor de la resta d'assistents:

Vist que el Consorci Urbanístic pel Desenvolupament del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès és propietari de la parcel·la CPD-01.01 del sector Parc de l'Alba, que es troba inscrita al Registre de la Propietat núm. 1 de Cerdanyola del Vallès, al tom 1824, llibre 1309, foli 64 i finca registral 51.831.

Vist el Conveni referent a l'encàrrec de gestió del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès a l'Institut Català del Sòl, per a l'inici del procediment de comercialització de les parcel·les adjudicades a l'esmentat Consorci d'acord amb el projecte de reparcel·lació del Sector Parc de l'Alba, de Cerdanyola del Vallès, signat en data 14 de desembre de 2021 i publicat al Diari Oficial de la Generalitat número 8567 de 21 de desembre de 2021.

Vist que en data 4 d'octubre de 2022, l'Institut Català del Sòl va rebre dos escrits presentats pel senyor Gustavo Cardozo Lupi en nom de la societat PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SL i PANATTONI SPAIN DEVELOPMENT, SL respectivament, i posterior modificació d'aquests mitjançant escrit rebut el 28 de novembre de 2022, on van sol·licitar l'adquisició de la parcel·la CPD-01.01 del sector Parc de l'Alba a Cerdanyola del Vallès a nom de la societat PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SL per un preu de venda de 30.674.938,27 € més 6.441.737,02 € en concepte d'IVA, amb el sistema de pagament i altres condicions que consten en les sol·licituds presentades. Junt amb la primera petició de compra, es va adjuntar resguard de la transferència a favor de l'Institut Català del Sòl per un import de 300.000 €, corresponent a la fiança per garantir el procés de comercialització.

D'acord amb els principis de publicitat i lliure concurrència, i en compliment del que disposa el Conveni referent a l'encàrrec de gestió, i d'acord amb l'establert a l'article 169 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'urbanisme, l'Institut va anunciar l'oferta rebuda per a la compravenda de la parcel·la CPD-01.01 propietat del Consorci.

Atès que en sessió 21 de desembre de 2022 del Consell General del Consorci es va aprovar el preu i el sistema de pagament de l'esmentada parcel·la.

Vistos els anuncis publicats en data 29 de desembre de 2022 en dos dels diaris de més difusió de la comarca del Vallès Occidental, i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, on es va fer constar l'oferta presentada per adquirir la parcel·la CPD-01.01.

Vist que no s'ha presenta cap altre oferta per adquirir la parcel·la CPD-01.01 en el termini que es va fixar per rebre altres ofertes de compra.

Vist l'informe de la direcció comercial de l'Institut Català del Sòl, de data 16 de febrer de 2023, on es fa constar que es considera convenient que s'iniciïn els

tràmits, i preparar la documentació necessària per a l'adjudicació de la parcel·la CPD-01.01, a favor de la societat la societat PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SL per un preu de venda de 30.674.938,27 € més 6.441.737,02 € en concepte d'IVA, amb el sistema de pagament i altres condicions que consten en la sol·licitud presentada i que van ser aprovades pel Consell General del Consorci en la sessió de 21 de desembre de 2022.

Vist que en data 21 de febrer de 2023 la Direcció de l'Institut Català del Sòl ha resolt:

“PRIMER.- ADJUDICAR a la societat PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SL la parcel·la CPD-01.01 del sector Parc de l'Alba a Cerdanyola del Vallès, i propietat del Consorci Urbanístic pel Desenvolupament del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, d'una superfície de 60.766,52 m2 de sòl i de 68.058,56 m2 de sostre (corresponent a la finca registral 51831 del Registre de la Propietat núm. 1 de Cerdanyola del Vallès) per un preu de 30.674.938,27 € més IVA.

SEGON.-PROCEDIR a la formalització del contracte d'arres penitencials de la parcel·la CPD-01.01 amb la societat PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SL en el termini màxim de 15 dies a comptar des de la notificació de la resolució d'adjudicació, moment en el que la societat compradora farà efectiu el pagament de la quantitat de 2.535.118,87 més l'IVA corresponent (532.374,96 €). L'adjudicatari podrà aplicar la fiança dipositada com a part del preu de la parcel·la.

TERCER.- PROCEDIR a la formalització del contracte privat de compravenda amb la societat PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SL en el termini màxim de 6 mesos a comptar des de la data de signatura del contracte d'arres. A la data de signatura del contracte privat de compravenda, l'esmentada societat farà efectiva la quantitat de 12.802.350,27 € més la resta de la totalitat de l'IVA (5.909.362,08 €).

L'escriptura de compravenda se signarà en el termini màxim de 15 dies a comptar des del lliurament, per part del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès a la part compradora, de les línies elèctriques entre la subestació Codonyers i la parcel·la CPD-01.01, de manera que la parcel·la objecte de venda disposi d'una potència elèctrica de 42 MW, en un termini de 2 anys comptats des de la data de signatura del contracte d'arres.

A l'escriptura de compravenda, la societat PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SL farà efectiva la resta del preu (15.337.469,13 €) al comptat o de manera ajornada a un màxim de 5 anys amb interessos mitjançant venciments semestrals.

QUART.- NOTIFICAR la resolució de l'adjudicació a la societat PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SL.”

Atès el que disposen els articles 1, 2, 4 i 8 dels Estatuts del Consorci i l'article 11 del Reglament Orgànic i Funcional del Consorci, que atribueix al Director del Consorci la funció d'executar els acords d'aquest Consell General.

Per tot això, es proposa al Consell General del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès l'adopció del següent

Acord



Primer: *ACORDAR la formalització del contracte d'arres penitencials, que s'adjunta a aquest Acord com Annex, de la parcel·la CPD-01.01 (corresponent a la finca registral 51.831 del Registre de la Propietat núm. 1 de Cerdanyola del Vallès) amb la societat PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SL, així com la formalització del contracte privat de compravenda en el termini màxim de 6 mesos a comptar des de la data de signatura del contracte d'arres, per un preu total de 30.674.938,27 €, més IVA.*

Segon: *AUTORITZAR i FACULTAR EXPRESSAMENT al Director Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, a la signatura del contracte d'arres penitencials, que s'adjunta a aquest Acord com Annex, així com de la resta de documentació necessària pel perfeccionament de la compravenda de la referida parcel·la CPD-01.01.*

ANNEX:

CONTRATO DE ARRAS PENITENCIALES PARA LA COMPRAVENTA DE LA PARCELA CPD-01.01 DEL SECTOR PARC DE L'ALBA, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CERDANYOLA DEL VALLÈS

COMPARECEN

El señor Pere Solà Busquets como director del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

El señor Gustavo Cardozo Lupi, mayor de edad, con domicilio profesional el que se indicará de la sociedad, y con DNI número 51.291.769-K.

INTERVENEN

El primero en nombre y representación del CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL VALLÈS, con NIF P0800093G, y que tiene su domicilio en Cerdanyola del Vallès, Avenida de Can Domènech, s/n, Edificio Eureka, Campus de la UAB.

Tiene la facultad de intervenir en este acto en virtud de su cargo de director del citado ente, nombrado por acuerdo del Consejo General del Consorcio de fecha 29 de julio de 2011, y en uso de las facultades según acuerdo del acuerdo del Consejo General del Consorcio de fecha 29 de junio de 2021.

El segundo en nombre y representación de la sociedad PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SLU con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 95, planta 9, edificio Torre Europa y NIF B67794867. Sociedad constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de Barcelona, señor Jesús Benavides Lima en fecha 19 de noviembre de 2021 y con núm. 19.027 de su protocolo.

Actúa en este acto como administrador solidario por tiempo indefinido, según lo dispuesto en la escritura de 19 de noviembre de 2021 citada anteriormente.

EXPONEN

- I Que el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, es propietario de la siguiente finca:*

“Urbana. ZONA CENTRE DE PROCESSAMENT DE DADES, clau CPD en virtut del Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en acord de data 22 de desembre de 2020 (DOGC núm. CPD-01.01 8339, d'11 de febrer de 2021). Parcel·la assenyalada amb el nom CPD-01.01 en el plànol núm. 05 “Finques adjudicades” del Projecte de reparcel·lació del Sector Parc de l'Alba, al terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de forma irregular i de 60.766,517 m² de superfície de sòl i 68.058,56 m² de superfície de sostre. Afronta: Al nord, amb la finca destinada a Sistema d'equipament SE.2-01.01. A l'est, part amb la citada finca SE.2-01.01 i part el carrer de Creu Casas i Sicart. Al sud, amb la carretera BP-1413. I a l'oest, amb la finca destinada a Sistema d'Espai lliure, (Parc de Connectivitat), SV.3-01.03.

La representació gràfica georreferenciada de la descrita finca, con la lista de coordenadas, constan en el archivo electrónico accesible a través del Código Seguro de Verificación número 208074357007D6A4.”

Pertenece el pleno dominio al Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, por título de adjudicación en el proyecto de reparcelación, en virtud de certificación administrativa expedida el día 10 de enero de 2022, por el citado Consorci.

Consta inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 1 de Cerdanyola del Vallès, en el tomo 1824, libro 1309, folio 64 y finca registral 51831.

Libre de cargas y gravámenes.

Referencia Catastral: 5030205DF2953A0000HG

- II Que la adjudicación de la parcela objeto de venta se verifica de conformidad con lo dispuesto tanto en el Convenio referente al Encargo de Gestión firmado entre el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès y el Institut Català del Sòl el 14 de diciembre de 2021, como en el artículo 169 del texto refundido de la Ley de urbanismo aprobada por Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto.*
- III Que en fecha 21 de febrero de 2023 la Dirección del Institut Català del Sòl ha adjudicado la parcela CPD-01.01 del sector Parc de l'Alba, del término municipal de Cerdanyola del Vallès, a favor de la sociedad PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SLU.*

Que llevando a cabo dicha resolución de adjudicación, los comparecientes con la capacidad y representación con la que intervienen, garantizan en su propio nombre y bajo su propia responsabilidad que tienen la total capacidad legal par a obligarse y en



particular, para otorgar el presente contrato de arras penitenciales que se regulará según los siguientes:

PACTOS

Primero **Que el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès mediante su representante, y la sociedad PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SLU mediante su representante han considerado conveniente formalizar este contrato de arras penitenciales en relación con la parcela descrita en el antecedente I del expositivo de este documento.**

Segundo **Que ambas partes han acordado un importe en concepto de arras penitenciales de 2.535.118,87 € (dos millones quinientos treinta y cinco mil ciento dieciocho euros con ochenta y siete céntimos) más IVA, que es entregado de la siguiente manera:**

La parte compradora entrega a la parte vendedora una suma igual a 2.535.118,87 € (dos millones quinientos treinta y cinco mil ciento dieciocho euros con ochenta y siete céntimos) menos el importe de la fianza de 300.000 € (trescientos mil euros) previamente entregada para concurrir al proceso de comercialización de la parcela CPD-01.01 y que se aplica al pago de estas arras.

Por lo tanto, el señor Gustavo Cardozo en nombre de la sociedad PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SLU. ha ingresado mediante la transferencia en la cuenta corriente del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, un importe de 2.235.118,87 € (dos millones doscientos treinta y cinco mil ciento dieciocho euros con ochenta y siete céntimos) más el IVA correspondiente, es decir, 532.374,96 € (quinientos treinta y dos mil trescientos setenta y cuatro euros con noventa y seis céntimos).

La cantidad total es entregada con el efecto de arras penitenciales, que consisten en que si el comprador desiste de firmar el contrato de compraventa pierde la cantidad entregada, y si quien desiste es el vendedor las tiene que devolver dobladas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 621-8 del libro sexto del Código civil de Catalunya.

El representante de dicho Consorci da su más cabal y completa carta de pago por dicho importe.

Tercero **El precio de la parcela es de 30.674.938,27 € (treinta millones seiscientos setenta y cuatro mil novecientos treinta ocho euros con veintisiete céntimos) del que se tendrá que descontar el importe entregado, es decir, 2.535.118,87 € (dos millones quinientos treinta y cinco mil ciento dieciocho euros con ochenta y siete céntimos).**

A la fecha de formalización del contrato de compraventa, el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès recibirá a título de compraventa hasta alcanzar el 50% del precio de la parcela, es

decir, **12.802.350,27 €** (doce millones ochocientos dos mil trescientos cincuenta euros con veintisiete céntimos).

El resto del precio, es decir el restante 50%, se podrá hacer efectivo al contado o de manera aplazada.

Supuesto de pago al contado:

El resto del precio, es decir, **15.337.469,13 €** (quince millones trescientos treinta y siete mil cuatrocientos sesenta y nueve euros con trece céntimos) se hará efectivo al contado el día de formalización de la escritura de compraventa.

Supuesto de pago aplazado:

El resto del precio, es decir, **15.337.469,13 €** (quince millones trescientos treinta y siete mil cuatrocientos sesenta y nueve euros con trece céntimos) se hará efectivo a un máximo de 5 años a un interés equivalente al interés legal del dinero aprobado en los presupuestos generales del Estado vigente en el momento del aplazamiento, incrementado en el 50% menos un 0,5%.

Las cantidades aplazadas se harán efectivas mediante vencimientos semestrales comprensivos de los intereses devengados siguiendo el sistema alemán. El cómputo de los intereses se iniciará el día de firma de la escritura de compraventa. Por lo tanto, el primer vencimiento se hará efectivo al Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès a los seis meses contados desde esta fecha.

En el supuesto de no hacer efectivo el pago total o parcial del precio de la parcela, se aplicará el interés de demora legal incrementado en 2 puntos.

No obstante, el comprador podrá en cualquier momento amortizar el resto del precio haciendo efectiva la totalidad del importe base pendiente y de los intereses devengados hasta la fecha de la amortización. También se podrán realizar amortizaciones parciales de un mínimo del 30% del capital pendiente. Los intereses serán los devengados desde el último pago hasta la fecha que indique el comprador para la amortización parcial o total. Esta amortización no comportará ningún gasto para la Compradora.

El Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès autorizará a la compradora a la constitución de hipoteca a favor de una entidad de crédito sobre la parcela que será objeto de venta, y en garantía de los préstamos o créditos otorgados para su edificación. Las condiciones resolutorias que se pactarán en el contrato de compraventa excepto la que garantiza la del pago aplazado, quedarán automáticamente pospuestas a la hipoteca o préstamo que se constituya, de manera que esta hipoteca sin ulterior intervención del Consorcio tenga carácter de primer rango.



- Cuarto** *Por lo que respecta al Impuesto sobre el Valor Añadido, al tipo del 21%, el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès manifiesta haber recibido mediante la transferencia anteriormente citada la cantidad de 532.374,96 € (quinientos treinta y dos mil trescientos setenta y cuatro euros con noventa y seis céntimos) y a la fecha del contrato de compraventa y transmisión de posesión recibirá de la parte compradora el resto del IVA, es decir, **5.909.362,08 €** (cinco millones novecientos nueve mil trescientos sesenta y dos euros con ocho céntimos).*
- Quinto** *La firma del contrato de compraventa se formalizará dentro del plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la fecha de hoy (la **“Fecha Máxima de Formalización”**).*
- A tal efecto, la sociedad PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SLU deberá remitir notificación al Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès convocándoles para la formalización del contrato privado de compraventa con una antelación mínima de siete (7) días previa a la fecha prevista para dicha formalización y, en todo caso, previa a la Fecha Máxima de Formalización.*
- Sexto** *No formalizar el contrato de compraventa dentro del plazo señalado en este contrato de arras, por causa imputable a la sociedad PDC INDUSTRIAL CENTER 19 SP, SLU, dará lugar a la resolución de este contrato de arras con la pérdida de la cantidad entregada en este acto en los términos estipulados en la Cláusula Sexta. Para que opere la resolución por este motivo, será preciso que el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès requiera previamente al Comprador de cumplimiento, convocándole a la formalización en fecha y hora dentro de los quince (15) días siguientes a la recepción del requerimiento por el Comprador y que el Comprador de nuevo deje de formalizar el contrato de compraventa por causa imputable al propio Comprador.*
- Si no se firmase el contrato por causa imputable al Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, éste devolverá la cantidad entregada en fecha de hoy de forma doblada, salvo que el Comprador opte por exigir el cumplimiento.*
- Séptimo** *La entrega de la posesión de la parcela al comprador se efectuará con la firma del contrato privado de compraventa.*
- Octavo** *La parte vendedora mantendrá indemne al comprador de cualquier perjuicio que se le genere como consecuencia de la sentencia que resuelva el recurso contencioso-administrativo interpuesto por las asociaciones REFEM y ADENC contra el Pla Director del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès de 2022, tramitado en la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, procedimiento 1295-21, en particular, por la no obtención, revocación, anulación, pérdida o suspensión de cualquier licencia de obras.*

En este sentido, la parte vendedora manifiesta y garantiza que el procedimiento judicial antes mencionado es el único existente que afecte a la normativa y/o instrumentos de planeamiento urbanístico y de gestión urbanística de aplicación a la parcela.

Noveno El comprador tiene la obligación de conectar sus instalaciones a la red centralizada de frío, explotada por la sociedad concesionaria Poligeneració Parc de l'Alba ST4, S.A. (en adelante ST4). A estos efectos, no computará como demanda de refrigeración la energía térmica disipada mediante sistemas de "free-cooling" directo o indirecto. A estos efectos, será obligación del comprador suscribir el correspondiente contrato de suministro con ST4. Por su parte, el vendedor, en calidad de administración concedente de este servicio, velará por que las tarifas sean en condiciones de mercado.

Décimo La potencia eléctrica asignada a la parcela a fecha de hoy es el resultado de aplicar 620 W/m² al techo edificable. Esta potencia eléctrica asignada se dispondrá en media tensión (MT), a 25 kV.

Constituye un elemento esencial para el Comprador que la parcela disponga de una potencia efectiva igual a 42 MW, en un plazo de dos (2) años a contar desde la fecha del presente contrato. A tal efecto, Endesa ha facilitado una solución técnica a la solicitud realizada por el vendedor de 4 suministros de 10,5 MW consistente en la conexión de 4 líneas privadas a barras de 25 kV de la subestación eléctrica 220/25 kV Codonyers, lo que supone una potencia efectiva de 42 MW. Para ello, Endesa deberá instalar 4 nuevas posiciones de 25 kV, así como el tendido y conexión de 4 líneas subterráneas de MT en el interior de la subestación, lo cual tendrá un coste para la parte compradora de 917.355 € (IVA no incluido) según presupuesto de Endesa adjuntado al permiso de acceso a que se hace referencia en el párrafo siguiente. Este importe puede ser objeto de revisión, dado que han transcurrido más de 6 meses desde su presentación sin que se haya firmado el convenio correspondiente entre Endesa y el Consorcio y la parte compradora. Por su parte, el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, en tanto que administración actuante en la urbanización del sector, realizará el tendido de las 4 líneas desde la salida de subestación hasta la entrada en la parcela CPD-01.01, sin coste para la parte compradora. El tendido de estos cables deberá realizarse de manera coordinada con las obras tanto del interior de la subestación como de la parcela CPD-01.01, y en el plazo máximo de 2 años contados desde la firma del presente contrato.

Actualmente se dispone del permiso de acceso y conexión a la red de distribución de fecha 17/01/2022 (referencia nº 420653 que se adjunta al presente contrato), que tiene una vigencia de cinco (5) años. Para el inicio de los trabajos y obras por parte de la compañía distribuidora será necesario que el comprador suscriba un convenio con ésta y con el vendedor dentro de este plazo, en el que se definirá la forma de pago, titularidades, plazos y otros aspectos relativos a la ejecución y puesta en



servicio de las instalaciones. Transcurrido este plazo sin que se haya firmado el convenio, quedará sin efecto esta solución técnica y las obligaciones de las partes descritas en el párrafo anterior.

En cualquier caso, la parte compradora podrá optar por una configuración diferente del suministro eléctrico en la parcela hasta llegar a un máximo de 42 MW, en función de las características de su proyecto de desarrollo de la parcela. En este caso, el Consorcio también se encargaría de la construcción de las líneas de 25 kV entre la subestación eléctrica Codonyers y la parcela asumiendo todo el coste de las líneas de suministro principal, sólo pudiendo repercutir en la parte compradora el coste del suministro de reserva, si lo hubiera.

Independientemente de lo anterior, la parcela dispone actualmente de un centro de transformación titularidad de Endesa (nº 69445) desde el que se puede contratar directamente un suministro provisional tanto en media tensión como en baja tensión, en función de las necesidades.

Undécimo

Las partes aquí comparecientes son conocedoras de lo que dispone el artículo 170.2 del texto refundido de la Ley de urbanismo aprobada por Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, sobre las condiciones resolutorias a las que deben sujetarse las transmisiones de bienes de los patrimonios públicos de suelo y de vivienda.

En el contrato de compraventa se impondrán a favor del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, las condiciones resolutorias en cumplimiento con lo establecido en dicho artículo 170.2.

En caso que se ejercite la condición resolutoria, resuelto el contrato de compraventa y sin perjuicio de otras responsabilidades, el comprador tendrá derecho a la devolución del 50% del importe base pagado hasta la fecha de la cancelación con el IVA correspondiente. No obstante, en ningún caso serán objeto de devolución las cantidades entregadas en concepto de intereses (en caso que el pago se hubiera pactado de manera aplazada).

Duodécimo

Ambas partes formalizarán, mediante escritura pública autorizada ante notario, la compraventa en el plazo máximo de 15 días naturales, a contar desde la entrega por parte del Consorci a la parte compradora de las líneas eléctricas entre la subestación Codonyers y la parcela CPD-01.01, indicadas en la cláusula décima de este contrato, que deberá tener lugar en un plazo máximo de 2 años desde la firma de este contrato.

A requerimiento de la compradora, podrá otorgarse escritura pública con anterioridad, sin menoscabo de la obligación del vendedor de entregar las líneas eléctricas y obtener la potencia convenida para la parcela en el plazo máximo pactado.

La parte compradora estará obligada a facilitar a dicho Consorci una copia simple de la escritura formalizada.

Transcurrida la fecha de 2 años anteriormente mencionada sin haber obtenido la potencia de 42 MW por causas imputables al comprador, como por ejemplo la falta de definición de la solución técnica a implementar, éste se obliga a formalizar la escritura pública de compraventa en un plazo máximo de 15 días a contar desde la fecha de la notificación del Consorci emplazando a la firma. En este supuesto de retraso en la formalización de la escritura pública, a la cantidad pendiente de pago se le aplicará el interés de demora legal incrementado en 2 puntos.

Decimotercero El adquirente deberá iniciar la edificación en el plazo de 2 años a contar desde la fecha de firma de la escritura de compraventa de la parcela, finalizándose la construcción de la fase que corresponda del proyecto de tal modo que se alcance un 50% de ocupación en planta baja en el plazo de 4 años, también a contar desde ese otorgamiento, más un año de prórroga automática y las ulteriores prórrogas que por parte del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès se autoricen, de conformidad con lo que establece el artículo 170.1 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010 de 3 de agosto.

Para cualquier notificación, las partes designan como respectivos domicilios lo señalados en el encabezamiento de este documento.

Y en prueba de conformidad, firman este contrato por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados a continuación.

Barcelona, ---- de marzo de 2023

*Por el Consorci Urbanístic del Centre
INDUSTRIAL Direccional de Cerdanyola del V.*

*Por la sociedad PDC
CENTER 19 SP, SLU*

Sr. Pere Solà Busquets

Sr. Gustavo Cardozo Lupi

3.-Precs i Preguntes.

El director informa que ahir va tenir lloc el consell d'administració de la societat Poligeneració Parc de l'Alba ST4, en la que es van exposar les dificultats de la societat i es va acordar proposar a la Junta General una ampliació de capital, i presentar una reclamació al Consorci de reequilibri contractual del contracte de concessió. El secretari Sutrias ofereix el suport i l'expertesa del Departament en la tramitació i resolució d'aquesta reclamació.



Consell General. Acta núm. 1/2023

El director recorda que el Consell en la seva sessió de 7 d'abril va adoptar un acord aprovant la dació en pagament que havia proposat el senyor Josep Font Fatjó dels Xiprers, que deu encara l'import de les quotes del Projecte de Reparcel·lació de 2015. L'acord estava condicionat a l'aprovació expressa del senyor Font en el termini de quinze dies i a l'aixecament de les càrregues. Exposa que ahir i abans d'ahir ha rebut sengles requeriments del senyor Font per tal que acudeixi a la notaria a formalitzar aquesta dació en pagament. Es refusarà aquest requeriment atès que no s'han complert les condicions acordades pel Consell, i per tant considera que no està ja facultat per a la formalització; si el deutor torna a demanar la dació en pagament es tornarà a presentar davant el Consell, i atesa la difícil situació del creditor és possible que es proposi un nou consell extraordinari per aquest afer.

Sense més temes a tractar, conclou la sessió a les 12:30 hores.

La secretària,

Vist i plau:

El president,

María del Mar Blasi Reventós

Francesc Sutrias i Grau