



PARCDELALBA  
BARCELONA SYNCHROTRON PARK

Consell General. Acta núm. 1/2024

ACTA NÚM. 1/2024

CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA  
DEL VALLÈS

Sessió núm. 1/2024  
Data: 15 de febrer  
Lloc: SESSIÓ VIRTUAL  
Inici: 8:00H  
Final: 20:00h

Per convocatòria extraordinària del president de data 12 de febrer de 2024, en data 15 de febrer s'ha celebrat una sessió telemàtica i virtual del Consell General del Consorci, amb dos únics punts a l'ordre del dia:

- 1.- Nomenament de la senyora Lena Gómez Rodríguez com a responsable del control econòmic i financer del Consorci.
- 2.- Acceptació dels terminis de construcció proposat per AEDAS HOMES en la seva oferta de compra de la parcel·la R 13-01, propietat del Consorci i de l'Institut Català del Sòl.

La forma de celebració ha estat l'emissió del vot per correu electrònic adreçat a l'adreça consorci@parcdelalba.cat, entre les 08h i les 20h del dijous 15 de febrer.

A les 20:00, dintre del termini atorgat a l'efecte, tots els membres del Consell havien emès el seu vot, amb la qual cosa van quedar aprovats els següents acords:

**1.- Nomenament de la senyora Lena Gómez Rodríguez com a responsable del control econòmic i financer del Consorci. (Exp. 008/2024)**

S'adopta per unanimitat el següent acord:

*NOMENAR a la senyora Lena Gómez Rodríguez, de l'Institut Català del Sòl, com a responsable provisional control econòmic i financer del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, sense retribució, fins al nomenament de la persona que ha d'ocupar la plaça pel Consell General.*

El regidor García de Enterría demana que consti en acta el següent: Pel que fa al nomenament, demanaria saber quins són els terminis aproximats per la cobertura definitiva o temporal d'aquesta vacant. Així també m'agradaria saber el perquè aquesta atribució temporal de funcions es fa sense cap retribució i si és possible que li siguin remunerades.

CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL VALLÈS  
EDIFICI EUREKA AVINGUDA DE CAN DOMÈNECH (CAMPUS DE LA UAB)  
08193 CERDANYOLA DEL VALLÈS - BARCELONA  
T.+34 93 591 07 80 / NIF.P0800093G / consorci@parcdelalba.cat / www.pardelalba.cat



PARC DE L'ALBA's business area is promoted as Barcelona Synchrotron Park (BSP) that aims at attracting innovative companies around ALBA synchrotron. [www.barcelonasynchrotronpark.com](http://www.barcelonasynchrotronpark.com)



Doc. original signat per:  
María del Mar Blasi Reventós  
25/03/2024,  
Carlos Cordon Nuñez  
25/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al [web.csv.gencat.cat](http://web.csv.gencat.cat) fins al 02/04/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



002D0YHFUKLQKQDXXSODFTK5P4MOUWHU

Data creació còpia:  
02/04/2024 10:30:17

Pàgina 1 de 5

**2.- Acceptació dels terminis de construcció proposat per AEDAS HOMES en la seva oferta de compra de la parcel·la R 13-01, propietat del Consorci i de l'Institut Català del Sòl (Exp. 012/2021)**

S'adopta el següent acord, amb l'abstenció del senyor García de Enterría i del senyor Josep Maria Sánchez Pascual i el vot a favor de la resta d'assistents:

**ANTECEDENTS**

Mitjançant escrit registrat a l'Institut Català del Sòl el 14 de desembre de 2023 amb número de registre 9015 / 2876093 / 2023, els senyors José Antonio Baeta Martín i David Gómez Valbuena en nom de la societat AEDAS HOMES, SA manifesten el seu interès en adquirir la parcel·la R-13.01 del sector Parc de l'Alba a Cerdanyola del Vallès.

En data 12 de febrer ha tingut entrada al registre del Consorci aquest escrit, juntament amb la resolució de la directora de l'Incasòl de 9 de febrer de 2024, relativa a la comercialització de la parcel·la R 13 01 del sector Parc de l'Alba.

Aquesta parcel·la te una superfície de 6.154,55 m2 de superfície de sòl i 19.034,00 m2 de superfície de sostre, dels quals 17.234,00 m2 destinats a ús d'habitatge plurifamiliar en règim lliure i 1.800,00 m2 a altres usos en planta baixa. Te assignada la referència cadastral 63396613DF2963G0000LR.

La parcel·la R-13.01 es troba inscrita al Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallès núm. 1, al tom 1822, llibre 1307, foli 110 i finca registral 51697.

Pertany en un 62,90902% al Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, i en el restant 37,090980% a l'Institut Català del Sòl.

En la sol·licitud de compra que ha presentat la societat AEDAS HOMES SA, per la compra de la parcel·la R-13.01, ofereix un preu de 18.923.700,00 € ( 7.018.985,78 € pel percentatge de propietat indivisa de l'Institut Català del Sòl i 11.904.714,22 € pel percentatge de propietat indivisa de l'esmentat Consorci) més el 21% d'IVA, amb pagament ajornat de la següent manera:

- 30% de l'import a la data de la signatura del contracte privat de compravenda (5.677.110,00 €) així com el total IVA corresponent a la transmissió (3.973.977,00 €). Aquest contracte de compravenda es formalitzarà dins del termini màxim de 30 dies, comptats des de la recepció per part de la societat adjudicatària de la resolució de l'adjudicació.
- 20% de l'import (3.784.740,00 €) a l'inici de les obres d'urbanització que afecten a la parcel·la. L'Incasòl notificarà a la societat propietària de la parcel·la aquest inici d'obres i el pagament es farà efectiu en el termini màxim d'1 mes comptat des de la rebuda de la notificació.
- 50% restant del import (9.461.850,00 €) es proposa pagar-lo al comptat o ajornar-lo a cinc anys amb pagament de venciments semestrals incrementats amb els corresponents interessos que apliqui Incasol en el moment que s'hagin finalitzat de les obres d'urbanització que afecten a la



Doc. original signat per:  
María del Mar Blasi Reventós  
25/03/2024,  
Carlos Cordon Nuñez  
25/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 02/04/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



002D0YHFUKLQKQDXXSODFTK5P4MOUWHU

Data creació còpia:  
02/04/2024 10:30:17

Pàgina 2 de 5



Consell General. Acta núm. 1/2024

*parcel·la. El primer pagament es farà efectiu als sis mesos de la notificació del final de les obres d'urbanització.*

*Aquest import de 18.923.700 € fixat en l'oferta de compra que s'ha rebut, s'ajusta a l'aplicació dels valors unitaris que va fixar la Comissió de valoracions de l'Incasòl en la seva sessió 8/2023, de 24 de febrer, que té una vigència d'un any, i que fixa la direcció Comercial de l'Incasòl en la fitxa d'assignació de preus.*

*Pel que fa a les condicions de pagament proposades per AEDAS HOMES, SL, aquestes s'ajusten a les estipulades a l'apartat 2.3 del conveni subscrit el 14 de desembre de 2021 entre l'Incasòl i el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès per a la comercialització de les parcel·les del Consorci i l'Institut en proindivís.*

*Sobre els terminis de construcció de la parcel·la esmentada, la societat AEDAS HOMES, SA sol·licita el següent:*

- Iniciar les obres d'edificació en 4 anys, comptats des de la notificació de l'Incasòl conforme s'han finalitzat les obres d'urbanització que afecten a aquesta parcel·la. La part venedora s'obliga a prorrogar, prèvia sol·licitud de la part compradora, el termini d'inici de les obres d'edificació de la parcel·la per terminis anuals, si la compradora no pot iniciar les obres per causes que no li siguin imputables.*
- Cobrir aigües l'edifici amb el corresponent tancament exterior de façanes, amb excepció de les fusteries exteriors, abans de 2 anys posteriors a l'inici de les obres d'edificació (acta de replanteig). La part venedora s'obliga a prorrogar, prèvia sol·licitud de la part compradora, aquest termini de dos anys per terminis anuals, si la compradora no pot aconseguir aquesta fita per causes que no li siguin imputables.*

*Aquests terminis no coincideixen exactament amb els terminis que es van fixar en el conveni de comercialització que va aprovar el Consell General.*

*Les diferències son les següents:*

- el termini d'inici d'obres proposa augmentar-lo de 2 a 4 anys.*
- el termini per cobrir aigües l'edifici proposa que siguin 2 anys més, posteriors a l'inici de les obres d'edificació (acte de replanteig). Això representa que si el comprador esgotés el termini per iniciar les obres als 4 anys anteriorment esmentats, el termini per cobrir aigües passaria als 6 anys en lloc dels 4 previstos en el Conveni.*
- la pròrroga per augmentar aquest terminis per causes no imputables a la part compradora passaria d'un any, a ser pròrroques anuals.*

*Es dona la circumstància de què AEDAS HOMES va adquirir al Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès la parcel·la R-24.01 del mateix sector, mitjançant escriptura de compravenda de data 15 de desembre de 2022 autoritzada pel notari de Barcelona senyor Jesús Julián Fuentes Martínez amb núm. 2176 del seu protocol.*

CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL VALLÈS  
EDIFICI EUREKA AVINGUDA DE CAN DOMÈNECH (CAMPUS DE LA UAB)  
08193 CERDANYOLA DEL VALLÈS - BARCELONA  
T.+34 93 591 07 80 / NIF.P0800093G / consorci@parcdealba.cat / www.parcdealba.cat



PARC DE L'ALBA's business area is promoted as Barcelona Synchrotron Park (BSP) that aims at attracting innovative companies around ALBA synchrotron. [www.barcelonasynchrotronpark.com](http://www.barcelonasynchrotronpark.com)



Doc. original signat per:  
María del Mar Blasi Reventós  
25/03/2024,  
Carlos Cordon Nuñez  
25/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 02/04/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



002D0YHFUKLQKQDXXSODFTK5P4MOUWHU

Data creació còpia:  
02/04/2024 10:30:17

Pàgina 3 de 5

*Aquesta parcel·la R-24.01 té 7.347,25 m<sup>2</sup> de superfície de sòl i 22.671,60 m<sup>2</sup> de superfície de sostre, dels quals 20.571,60 m<sup>2</sup> seran destinats a ús d'habitatge plurifamiliar en règim lliure i 2.100,00 m<sup>2</sup> a altres usos.*

*Tant la parcel·la R-13.01 com la R-24.01 encara no es troben urbanitzades a data d'avui.*

*Cal tenir present el que disposa el Conveni esmentat anteriorment, que ja preveu que en el cas de la compra d'una segona parcel·la contigua a la comprada amb anterioritat i que en aquest moment s'estigui construint, es podrà ampliar els terminis a 3 anys per iniciar i 5 per acabar.*

*En el cas que ens trobem les parcel·les no són contigües. No obstant això, l'aprovació d'aquest nou termini per iniciar les obres dels edificis a construir a la parcel·la R-13.01 permetrà a l'esmentada societat establir un ritme adequat en les obres d'edificació tant d'aquesta parcel·la com la R-24.01 atès que aquestes dues parcel·les, en el supòsit que es construïssin alhora, representen un número total d'habitables de 313.*

*Consegüentment, l'esmentada resolució de la directora de l'Institut de 9 de febrer de 2024 accepta les esmentades condicions de pagament i els nous terminis de construcció sol·licitats, i ordena informar públicament, d'acord amb la normativa vigent, l'oferta de compra de la parcel·la R-13.01 del sector Parc de l'Alba a Cerdanyola del Vallès, presentada per la societat AEDAS HOMES, SA un cop es rebí la conformitat del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès a l'oferta de compra rebuda de la societat AEDAS HOMES, SA.*

*Consegüentment, vista l'oferta presentada per AEDAS HOMES SL de compra de la parcel·la R13 01, i la resolució de la directora de l'Incasòl de 9 de febrer de 2024, es proposa al Consell General l'adopció del següent*

#### ACORD

*PRIMER: ACCEPTAR per part del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès les condicions de pagament proposades per la societat AEDAS HOMES, SA per adquirir la parcel·la R-13.01:*

- 30% de l'import a la data de la signatura del contracte privat de compravenda (5.677.110,00 €) així com el total IVA corresponent a la transmissió (3.973.977,00 €). Aquest contracte de compravenda es formalitzarà dins del termini màxim de 30 dies, comptats des de la recepció per part de la societat adjudicatària de la resolució de l'adjudicació.*
- 20% de l'import (3.784.740,00 €) a l'inici de les obres d'urbanització que afecten a la parcel·la. L'Incasòl notificarà a la societat propietària de la parcel·la aquest inici d'obres i el pagament es farà efectiu en el termini màxim d'1 mes comptat des de la rebuda de la notificació.*
- 50% restant del import (9.461.850,00 €) es proposa pagar-lo al comptat o ajornar-lo a cinc anys amb pagament de venciments semestrals incrementats amb els corresponents interessos que apliqui Incasol en el moment que s'hagin finalitzat de les obres d'urbanització que afecten a la*



Doc. original signat per:  
María del Mar Blasi Reventós  
25/03/2024,  
Carlos Cordon Nuñez  
25/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 02/04/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



002D0YHFUKLQKQDXSODFTK5P4MOUWHU

Data creació còpia:  
02/04/2024 10:30:17

Pàgina 4 de 5



**PARCDELALBA**  
BARCELONA SYNCHROTRON PARK

Consell General. Acta núm. 1/2024

*parcel·la. El primer pagament es farà efectiu als sis mesos de la notificació del final de les obres d'urbanització.*

**SEGON: ACCEPTAR** per part del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès els nous terminis de construcció de la parcel·la R 13 01, que queden de la següent manera: les condicions de pagament proposades per la societat AEDAS HOMES, SA per adquirir la parcel·la R-13.01:

- *Iniciar les obres d'edificació en 4 anys, comptats des de la notificació de l'Incasòl conforme s'han finalitzat les obres d'urbanització que afecten a aquesta parcel·la. La part venedora s'obliga a prorrogar, prèvia sol·licitud de la part compradora, el termini d'inici de les obres d'edificació de la parcel·la per terminis anuals, si la compradora no pot iniciar les obres per causes que no li siguin imputables.*
- *Cobrir aigües l'edifici amb el corresponent tancament exterior de façanes, amb excepció de les fusteries exteriors, abans de 2 anys posteriors a l'inici de les obres d'edificació (acta de replanteig). La part venedora s'obliga a prorrogar, prèvia sol·licitud de la part compradora, aquest termini de dos anys per terminis anuals, si la compradora no pot aconseguir aquesta fita per causes que no li siguin imputables.*

**TERCER: NOTIFICAR** aquest acord a l'Institut Català del Sòl per tal que iniciï el tràmit d'informació pública de l'oferta d'acord amb la normativa que li sigui d'aplicació.

El regidor García de Enterría demana que consti en acta el següent: Aquest canvi de les condicions del conveni subscrit el 14 de desembre de 2021 entre l'Incasòl i el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès per a la comercialització de les parcel·les del Consorci i l'Institut en proindivís, creen un incert precedent de com i quines condicions es poden modificar d'aquell acord en possibles futures peticions d'altres interessats en la compra de parcel·les. Entenc que s'hauria de fixar criteris objectius i no variables segons la necessitat o l'oportunitat que demanin els interessats. Tanmateix, cal recordar que les parcel·la sobre la que la mercantil AEDAD HOMES fa l'oferta, la R13.01, i la que ja és propietària, la parcel·la R-24.01, són a fases i sectors diferents de l'execució de les obres d'urbanització (Sector Castell i Sector Av dels Gorgs). És a dir, la raó que s'intenta justificar la petició (la no coincidència en el temps de la construcció d'ambdós edificis), sembla difícil, per no dir impossible, que es compleixin per la pròpia dinàmica de la urbanització dels sectors, i més tenint present els ritmes de l'actual execució. En tot cas, entenen la necessitat de finançament del Consorci i que, segons els informes jurídics que consten a l'expedient, és legalment possible operar els canvis demanats, no m'hi oposaré a la proposta i m'abstindré. Finalment demanaria poder disposar d'un calendari, el més factible i real possible, dels terminis d'execució de la urbanització en els diferents sectors residencials de l'àmbit.

A les 22:00 hores del dia 15 de febrer conclou el termini per presentar el vot telemàtic i es dona per acabada la sessió virtual.

La secretària,

María del Mar Blasi Reventós

Vist i plau:  
El president,  
Carlos Cordón Núñez

**CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL VALLÈS**  
EDIFICI EUREKA AVINGUDA DE CAN DOMÈNECH (CAMPUS DE LA UAB)  
08193 CERDANYOLA DEL VALLÈS - BARCELONA  
T.+34 93 591 07 80 / NIF.P0800093G / consorci@parcdelalba.cat / www.pardelalba.cat



PARC DE L'ALBA's business area is promoted as Barcelona Synchrotron Park (BSP) that aims at attracting innovative companies around ALBA synchrotron. [www.barcelonasynchrotronpark.com](http://www.barcelonasynchrotronpark.com)



Doc. original signat per:  
María del Mar Blasi Reventós  
25/03/2024,  
Carlos Cordón Núñez  
25/03/2024

Document electrònic garantit amb signatura electrònica. Podeu verificar la seva integritat al web [csv.gencat.cat](http://csv.gencat.cat) fins al 02/04/2027

Original electrònic / Còpia electrònica autèntica

CODI SEGUR DE VERIFICACIÓ



002D0YHFUKLQKQDXXSODFTK5P4MOUWHU

Data creació còpia:  
02/04/2024 10:30:17

Pàgina 5 de 5