



AJUNTAMENT
D'ESPLUGUES

CONVENIO URBANÍSTICO

entre

AYUNTAMIENTO DE ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Y

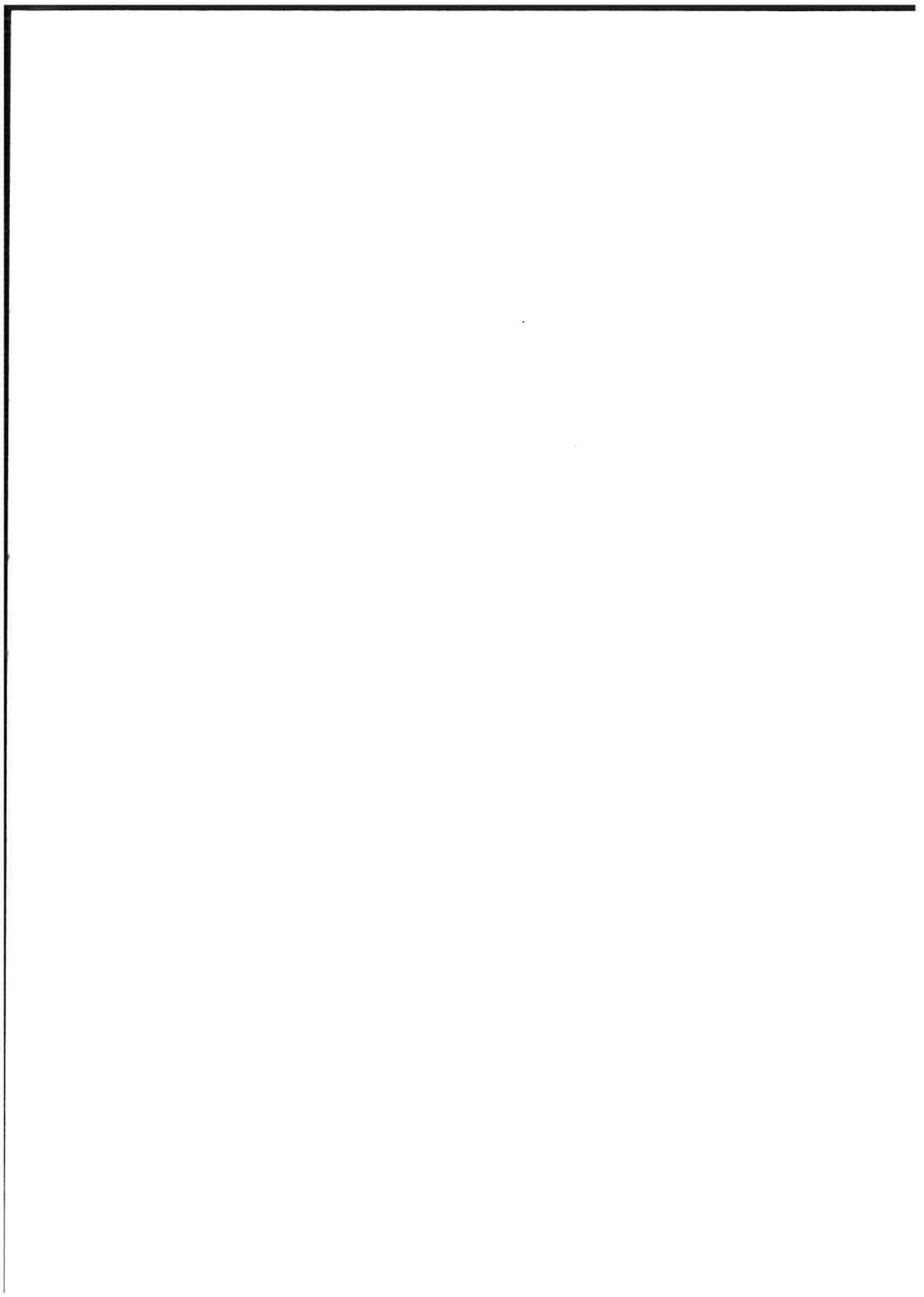
SACRESA TERRENOS 2, S.L.,

PORTA DIAGONAL, S.L.U.,

y

CAUFEC, S.A.





CONVENIO URBANÍSTICO

En Esplugues de Llobregat, a 19 de marzo de 2021

I. LAS PARTES

De una parte,

- 1) EL **AYUNTAMIENTO DE ESPLUGUES DE LLOBREGAT**, representado por la Ilma. Sra. Pilar Díaz Romero, Alcaldesa del AYUNTAMIENTO DE ESPLUGUES DE LLOBREGAT, con domicilio a efectos de este documento, en la sede de la Corporación; Plaza Santa Magdalena, núm. 5-6, 08950, de Esplugues de Llobregat, que actúa en representación del Ayuntamiento, en virtud de las determinaciones del artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de régimen local, y asistida por el Secretario de la Corporación, el señor Pedro Carmona Pérez, con las funciones del artículo 92.bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de régimen local, y el artículo 3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el cual se regula el Régimen jurídico de los funcionarios de la administración local con habilitación de carácter nacional, y facultada expresamente para la firma de este Acuerdo mediante el acuerdo de Pleno, de 17 de marzo de 2021, que se adjunta a este documento como **Anexo I**. (en lo sucesivo, el "Ayuntamiento" o la "Corporación").



De otra parte,

- 2) **SACRESA TERRENOS 2, S.L.**, con domicilio en Avenida Diagonal 567, 6ª, Barcelona y N.I.F. B-61850616, representada por D. Francisco Javier Sanahuja Escofet, con DNI [REDACTED] en calidad de Apoderado de la misma, según resulta de la escritura pública otorgada por el Notario de Barcelona, D. Xavier Roca Ferrer, en fecha 21 de mayo de 2001, número 1726 de su protocolo, (en lo sucesivo, "Sacresa").

De otra parte,

- 3) **PORTA DIAGONAL, S.L.U.** (anteriormente denominada CB CONCORDIA ADVICE, S.L.U.), con domicilio en Avenida Diagonal, 579-587, 10ª, Barcelona, con N.I.F B-60387487, representada por D. Marc Palà Creus, con DNI [REDACTED] en calidad de representante persona <física del administrador persona jurídica EMESA GLOBAL ASSET MANAGEMENT, S.A., cargo para el que fue nombrado para el plazo de 10 años en virtud de escritura pública de cese y nombramiento de cargos autorizada por el Notario de Barcelona, D. Francisco Javier Hernández Alonso, en fecha 1 de febrero de 2019, con el número 275 de su protocolo, (en lo sucesivo "**Porta Diagonal**").

Sacresa y Porta Diagonal serán conjuntamente referidos como los "**Promotores**".

Y, de otra parte,

- 4) **CAUFEC, S.A.**, con domicilio en Avenida Diagonal 567, 6ª, Barcelona y N.I.F. A-59382481 representada por D. Juan Manuel Sanahuja Escofet y Francisco Javier Sanahuja Escofet, con DDNNII [REDACTED] y [REDACTED] respectivamente, en calidad de Apoderados Mancomunados de la misma según resulta de la escritura pública otorgada por el Notario de Barcelona, D. Juan Carlos Alonso Álvarez, en fecha 15 de octubre de 2007, número 1446 de su protocolo, (en lo sucesivo, "**Caufec**").

El Ayuntamiento, los Promotores y Caufec serán conjuntamente referidos como, las "**Partes**", y cada una de ellas, individualmente, la o una "**Parte**".

Los comparecientes manifiestan que los cargos y poderes en virtud de los cuales comparecen siguen vigentes y no han sido revocados a esta fecha. Copia de los mismos se adjuntan al presente documento como **Anexo II**.

Las Partes se reconocen la capacidad legal necesaria para suscribir el presente Convenio.

II. EXPONEN

1. ANTECEDENTES RELEVANTES

- a. El 6 de marzo de 2001, se aprobó definitivamente la **Modificación Puntual del Plan General Metropolitano en el sector del término municipal de Esplugues de Llobregat afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión de FECSA**, (ejecutiva desde su publicación en el DOGC de 03/04/2001 (en adelante, la "MPGM de 2001").

Según se manifiesta expresamente en la Memoria de la MPGM 2001, este documento perseguía dos objetivos:

- i. El saneamiento de las líneas de alta tensión existentes en este emplazamiento territorial mediante su soterramiento.
- ii. Dar respuesta a la nueva situación una vez realizado el soterramiento, desde un punto de vista urbanístico, económico, energético y de interés público y social, y poder ordenar el espacio liberado por las líneas.

Con estos objetivos y, partiendo del coste de soterramiento inicialmente previsto en un Proyecto técnico redactado por la compañía eléctrica FECSA en junio del año 1992, el documento de la MPGM de 2001 indicada plantea la necesidad de compensar el elevado coste del soterramiento, para que exista un equilibrio económico entre la inversión y la rentabilidad de la actuación que la haga viable. Se justifica que la reordenación de este espacio pasa por generar una plusvalía que compense el soterramiento.

Partiendo de estas premisas, el documento crea tres unidades de aprovechamiento, una de las cuales, relevante para este documento, prevé la creación, *ex novo*, de un techo edificable de 90.000m², para la creación de un complejo equipamental y de servicios de usos terciarios (para el ocio, tiempo libre, comercio y servicios, y espacios recreativos, lúdicos y culturales), con la clave 101, en compensación del sobrecoste asociado al soterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión de FECSA. De este



modo, el elevado coste del soterramiento exigía que existiera un equilibrio económico entre la inversión a realizar, y la rentabilidad que hiciera viable la operación.

La MPGM 2001 indica que esta unidad de aprovechamiento se asigna en exclusiva a la compañía Caufec, por cuanto es ésta la que asume el coste total, y en exclusiva, del soterramiento (con todos los gastos asociados a ello, como proyectos, obras provisionales y definitivas, garantías de suministro, etc.).

En el apartado 14.2 de la Memoria de la MPGM de 2001, relativo a la estimación económica del aprovechamiento por el soterramiento de las líneas de alta tensión (en adelante, "AT"), se justifica que los 90.000m² de techo responden, entonces, a la compensación que Caufec, también en exclusiva, recibe por asumir el coste del soterramiento de las líneas de AT, de un **coste estimado**, según el Proyecto redactado por FECSA de 1992, de unos 42.070.847,3.-euros (7.000 millones de pesetas).

De este techo adicional previsto en la MPGM de 2001, con destino a la construcción del **complejo equipamental y de servicios**, el Ayuntamiento debía recibir el 10% del aprovechamiento, en los mismos términos y condiciones que la legislación urbanística preveía para el resto del aprovechamiento.

En la Memoria se especifica que, si se produjera una adjudicación de techo inferior a los 81.000m², o el coste del soterramiento excediera en forma significativa lo previsto, se debería establecer el correspondiente **ajuste entre cargas y beneficios**, para que el **equilibrio financiero del soterramiento y su contraprestación se mantuvieran**.

- b. En ese contexto, en fecha 19 de diciembre de 2002, el Ayuntamiento y Caufec, suscribieron un Convenio Urbanístico (en lo sucesivo, el "**Convenio 2002**") que tenía por objeto determinar, cuantificar, actualizar y concretar definitivamente el alcance de las obligaciones que se derivaban de la atribución de techo por el soterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión en el ámbito delimitado por la MPGM de 2001. Se adjunta al presente Convenio como **Anexo III** copia del Convenio 2002.

Caufec, como propietaria mayoritaria de los terrenos del ámbito de referencia, planteaba una nueva Modificación del Pla General Metropolitano, con el objeto de actualizar y mejorar los parámetros, los criterios de zonificación, la ordenación, etc., para una mejora de la calidad de la actuación urbanística, respecto de la prevista en la MPMG de 2001.

Se proponía transformar el complejo equipamental y de servicios en un **parque empresarial destinado al uso de oficinas**.

Por la diferencia entre las cargas del soterramiento de las líneas eléctricas, y los beneficios de la atribución de aprovechamiento urbanístico, las obligaciones contraídas por Caufec consistían en la ejecución de la construcción y entrega en especie, a favor del Ayuntamiento, de determinados aprovechamientos de distintos usos, correspondientes a la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico.

En el Convenio, las valoraciones previstas en el documento de la MPMG de 2001 se consideran desajustadas, desfasadas y superadas, razón por la que se cree necesario, sobre la base de los mismos conceptos consignados en el apartado 14.2 de la Memoria de la MPMG de 2001, cuantificar, actualizar y concretar las obligaciones de Caufec, o quién de ella traiga causa, y determinar el momento de su valoración, efectividad y garantía.

El balance económico entre las cargas del soterramiento y los beneficios derivados de la atribución de techo, se contienen en el Anexo I del Convenio de 2002.

El valor del suelo se establecía en 841,00 euros/m².

El coste de las obras de soterramiento, de acuerdo con un presupuesto actualizado a 31 de mayo de 2002, sobre la base del Proyecto técnico redactado por FECSA en junio de 1992, ascendía a 38.542.316.-euros.

Se cuantifica la diferencia económica entre los beneficios y las cargas mencionadas en 18.263.029.-euros, y se prevé que la empresa Caufec, o de quién ella traiga causa,



ejecute a su cargo exclusivo la construcción del techo resultante del suelo correspondiente al 10% de aprovechamiento urbanístico que se debía ceder al Ayuntamiento, el cual se refiere a los usos establecidos en la MPGM a tramitar: residencial, terciario, y oficinas y comercial, en concepto de "llaves en mano".

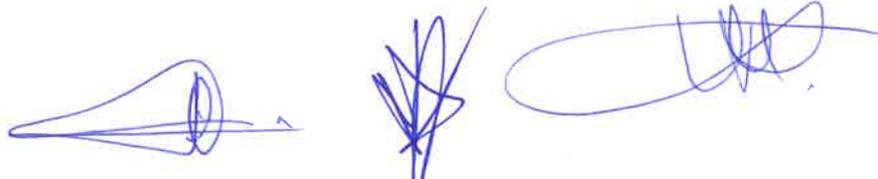
- c. El 20 de julio de 2004, el Govern de la Generalitat de Catalunya acordó aprobar definitivamente la **Modificación puntual del Plan general metropolitano en el sector del término municipal de Esplugues de Llobregat afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de Fecsa**. El edicto correspondiente al acuerdo de aprobación se publicó en el DOGC núm. 4219, de 15/09/2004 (en adelante, la "**MPGM de 2004**").

El 15 de diciembre de 2004, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona acordó dar conformidad al Texto refundido aportado para dar cumplimiento al acuerdo del mismo órgano, de 17 de noviembre de 2004, que aprobó definitivamente el **Plan parcial y el Proyecto de urbanización en el sector del término municipal de Esplugues de Llobregat afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión de FECSA**, suspendiendo su ejecutividad hasta la presentación del texto refundido indicado.

Estos instrumentos de planeamiento prevén una nueva ordenación del ámbito respecto de las determinaciones de la MPGM de 2001, y una nueva distribución de los usos.

El artículo 19 de las Normas de la MPGM de 2004 define las unidades de aprovechamiento, y explicita que en la unidad de aprovechamiento del ámbito norte se sitúa el parque empresarial de 90.000m², adjudicado a Caufec, quién, a su exclusivo cargo, deberá soportar los costes de soterramiento de las líneas de AT. Se añade a este artículo que este techo no estará sujeto a variaciones en función de las posibles variaciones que puedan experimentar los costes de soterramiento de las líneas.

El artículo 23.3 de las Normas de esta MPGM de 2004 normativiza que, de acuerdo con el balance económico entre las cargas de soterramiento de las líneas de AT de



FECSA y los beneficios de la atribución del aprovechamiento urbanístico, la empresa Caufec, o quien de ella traiga causa, ejecutará a su costa la construcción del techo resultante del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico que debe cederse gratuitamente. Para las condiciones de su ejecución la norma se remite a las determinaciones del Convenio 2002.

El documento vuelve a incidir en la correspondencia entre el coste del soterramiento de las líneas, y la atribución de aprovechamiento en compensación, de 90.000m² de techo. Esa correspondencia se basa en la relación establecida entre valoración por m² de techo a un precio equivalente en situaciones urbanísticas análogas.

d. Que el 24 de noviembre de 2006, se produjo la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del ámbito (el "**Proyecto de Reparcelación**"), que incluyó como carga urbanística del sub-ámbito A del Sector (en lo sucesivo, el "**Sub-Ámbito**"), entre otras, las obligaciones derivadas del Convenio 2002. Dicho Sub-Ámbito estaba integrado por una única finca de resultado, la finca 101.1, de 90.000m² de techo edificable, clave 101, de la cual resultó adjudicataria Caufec en un 87,78%, y el Ayuntamiento en un 12,22%. Dicha finca resultante se corresponde con la finca registral número 28.044 del Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat (en lo sucesivo, la "**Finca Matriz**").

e. Que el planeamiento aplicable a la Finca Matriz es actualmente el siguiente:

- i. **Modificación puntual para la adaptación de determinadas previsiones urbanísticas del Texto Refundido del Plan General Metropolitano del sector afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas áreas de alta tensión de Fecsa, en el municipio de Esplugues de Llobregat** (en lo sucesivo, "**MPPGM**"), aprobada definitivamente el 14 de abril de 2010 y publicada en el Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña (en lo sucesivo, "**DOGC**") el 11 de mayo de 2010.
- ii. **Modificación puntual, para la adaptación de determinadas previsiones urbanísticas del Texto Refundido del Plan Parcial Urbanístico del sector afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas áreas de alta**



tensión de Fecsa, en el municipio de Esplugues de Llobregat (en lo sucesivo, "MPPP"), aprobada definitivamente el 13 de mayo de 2010 y publicada en el DOGC el 20 de agosto de 2010.

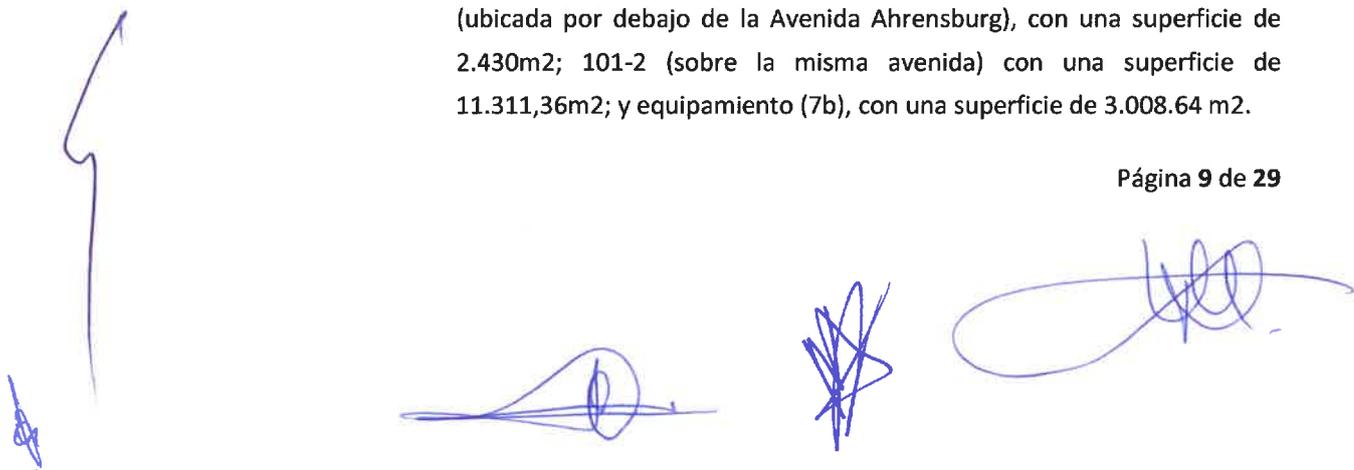
- iii. **Modificación puntual del Plan General Metropolitano en el sector del Parc dels Torrents y en el sector afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión de FECSA, en el municipio de Esplugues de Llobregat (en lo sucesivo, "MPPGM Baronda"), aprobada definitivamente el 3 de junio de 2014 y publicada en el DOGC el 1 de octubre de 2014.**

Las modificaciones introducidas por la MPPGM y la MPPP dieron lugar a la división urbanística de la Finca Matriz en la parcela 101-1 con una superficie de 2.430m² de suelo y 41.900 m² de techo, y la parcela 101-2 con una superficie de 14.320 m² de suelo y 48.100 m² de techo.

La MPPGM Baronda prevé 4.484,21m² de techo para equipamiento público en una superficie de 3.008,64m² de suelo, clasificada por dicha modificación de planeamiento como 7b y que anteriormente formaba parte de la parcela 101-2 (el "Equipamiento"). De acuerdo con dicha MPPGM, y con la finalidad de garantizar una mejor gestión del ámbito de la parcela 101-2 de la cual el Ayuntamiento es titular en proindiviso, el mencionado techo de equipamiento se detrae del aprovechamiento total que correspondía al Ayuntamiento en dicha parcela 101-2 antes de la MPPGM de tal manera que el techo correspondiente al resto de propietarios en proindiviso no se viera reducido como consecuencia de la mencionada segregación.

- f. **Que, de acuerdo con el planeamiento aplicable a la Finca Matriz, los principales parámetros urbanísticos de la misma, de conformidad con el planeamiento actual, son los siguientes:**

- i. La Finca Matriz se divide urbanísticamente en tres (3) parcelas: 101-1 (ubicada por debajo de la Avenida Ahrensburg), con una superficie de 2.430m²; 101-2 (sobre la misma avenida) con una superficie de 11.311,36m²; y equipamiento (7b), con una superficie de 3.008.64 m².

The page contains several handwritten signatures in blue ink. On the left side, there is a large, vertical arrow pointing upwards. At the bottom of the page, there are three distinct signatures: one on the left, one in the center, and one on the right that is more complex and scribbled.



- ii. Tipo de ordenación: volumetría específica con configuración flexible en relación con las parcelas 101-1 y 101-2, y la que corresponda según el Plan General Metropolitano (en adelante, "PGM") a la parcela 7b.
- iii. Usos: oficinas y usos complementarios de oficinas como restauración o superficies comerciales situadas en planta baja en las parcelas 101-1 y 101-2, así como usos industriales de primera, segunda y tercera categoría complementarios del uso comercial en la parcela 101-2, y uso oficinas, hotelero y complementarios de los anteriores, como la restauración y superficies comerciales con sus limitaciones propias en la parcela 101-1. Y uso de equipamientos comunitarios y dotaciones en la parcela 7b.
- iv. Superficie construida máxima sobre rasante: 90.000m², de los cuales 85.515,79m² corresponden a clave 101, y se reparten en 41.900m² en la parcela 101-1 y 43.615,79m² en la parcela 101-2, mientras que los 4.484,21m² restantes corresponden a la clave 7b.

De los 85.515,79m² de clave 101, 6.515,79m² de techo se destinarán a las oficinas que corresponden al Ayuntamiento, los cuales, juntamente con los 4.484,21m² que corresponden a la clave 7b, totalizan los 11.000m² de techo asignados al Ayuntamiento en la Finca Matriz, quedando los 79.000m² de clave 101 restantes distribuidos entre los promotores privados.

- g. Que con motivo de las diversas transmisiones de propiedad que se han ido sucediendo, actualmente constan como titulares registrales de la Finca Matriz (de mayor a menor porcentaje):
 - i. Sacresa, titular de un 46,5556% de la Finca Matriz (41.900m² techo);
 - ii. Porta Diagonal, titular de un 41,2244% de la Finca Matriz (37.100m² techo); y
 - iii. Ayuntamiento, titular de un 12,22% de la citada Finca Matriz (11.000 m²

techo, de los cuales 6.515,79 m² corresponden a complejo equipamental y de servicios (clave 101) y 4.484,21 m² a techo de equipamiento con clave 7b).

- h. Que, la Finca Matriz no consta en el Registro de la Propiedad afecta al pago de cargas urbanísticas según se desprende del extracto de la nota simple registral que se acompaña como **Anexo IV**.

2. RAZONES QUE MOTIVAN LA ACTUALIZACIÓN DEL CONVENIO DE 2002

- a. En primer lugar, y como razón fundamental, el balance económico entre las cargas que representan el soterramiento de las líneas de AT de FECSA, y los beneficios de la atribución de aprovechamiento urbanístico a Caufec, o a quién de ella traiga causa, debe ajustarse, de modo que se mantenga el equilibrio financiero del soterramiento, y su contraprestación, en aplicación y cumplimiento de las determinaciones de la Memoria justificativa de la MPMG de 2001, y las Normas Urbanísticas de la MPMG de 2004.

También, en cumplimiento de la exigencia legal de garantizar la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas, y la adecuación a las determinaciones del artículo 104.4 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, en cuanto a las cargas que deben asumir los particulares, puesto que la ejecución de las obligaciones previstas en el Convenio de 2002 son inviables económicamente.

De este modo, el fundamento de base sobre el que se redactaron los sucesivos instrumentos de planeamiento urbanístico que han regulado, y regulan, el ámbito de referencia, ha sido siempre, y no ha variado, la necesidad de hallar un equilibrio entre el elevado coste que significaba la ejecución de las obras de soterramiento de las líneas de alta tensión de FECSA, y la contraprestación que recibía Caufec en exclusiva, con la atribución de la creación, *ex novo*, de 90.000 m² de techo edificable, de tal modo que, en virtud de los términos de la Memoria de la MPMG de 2001, ésta preveía que, en caso que se produjera una variación significativa en el coste del soterramiento, **se debería establecer el correspondiente ajuste de cargas y beneficios para garantizar que el equilibrio financiero del soterramiento y su**

contraprestación en techo edificable de nueva creación se mantengan.

Es un hecho que dicho ajuste, o actualización, ha sido fundamento y justificación de la MPGM de 2001, del propio Convenio de 2002, y de la MPGM de 2004. Se trata de un ajuste a lo largo del tiempo, como consecuencia de una mayor concreción de los costes de las obras de soterramiento, puesto que en la MPGM de 2004 se hizo explícito en su normativa que el techo edificable de 90.000m² de constante referencia no estaría sujeto a variaciones en función de las posibles variaciones que pudieran experimentar los costes de la obra.

Hoy en día no es económicamente viable exigir a los Promotores como contrapartida por la diferencia entre el valor de los 79.000m² de techo de la clave 101 de los que son titulares y los costes de su desarrollo, incluido el soterramiento de las líneas de AT, el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Convenio de 2002, entre las que figura la construcción del techo correspondiente a la cesión del 10% de aprovechamiento con la fórmula llaves en mano, puesto que representaría exigir un coste más elevado del que se consignó en el Convenio de 2002, lo cual rompería el equilibrio exigido por las normas urbanísticas del planeamiento urbanístico aplicable, y representaría una carga más gravosa para los Promotores de la legalmente exigible.

- b. En segundo lugar, porque las obras de soterramiento de las líneas eléctricas de Alta Tensión de FECSA ya fueron totalmente ejecutadas, de modo que ya se dispone del coste real total de su ejecución, y ya no se trata de simples estimaciones de costes, o actualizaciones, sobre las que se basaron los documentos de los Convenios y las Modificaciones de Plan general tramitadas hasta el momento, según se ha especificado anteriormente. Por lo tanto, ya se cuenta con el coste total real de ejecución de esta obra, para poder determinar, cuantificar, actualizar y concretar el alcance de las obligaciones derivadas de la atribución de techo por el soterramiento.

Ejecutada en su totalidad la obra de soterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión de FECSA, el **coste real total y definitivo de su ejecución asciende a 20.701.956,85.-euros (24.019.832,70.-euros, IVA incluido)**. (Se adjunta a este Convenio el certificado expedido por el Secretario de la Junta de Compensación del sector afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión de FECSA



en el término municipal de Esplugues de Llobregat, como Anexo V).

- c. En tercer lugar, porque es en este momento, en que ya se han ejecutado completamente y recepcionado las obras de urbanización de la Fase I, de las tres en que se divide el sector, y ya están prácticamente ejecutadas en su totalidad las obras de urbanización de la Fase II, los Promotores manifiestan que tienen la intención de ejecutar y construir el Sub-Ámbito.
- d. En cuarto lugar, porque después de tanto tiempo desde la suscripción del Convenio, y consecuencia, además, de las dos premisas anteriores, se debe actualizar, también, la valoración del aprovechamiento que se otorgó en su momento para compensar la asunción de los costes de soterramiento.
- e. A la vista de lo cual, las Partes acuerdan que, en sustitución de las obligaciones establecidas en el Convenio 2002, se harán efectivas las siguientes:
 - i. Construcción a cargo de los Promotores privados de los 6.515,79 m² de techo de oficinas que corresponden al Ayuntamiento en la parcela 101; y
 - ii. Pagos pecuniarios,

todo ello, en los términos y condiciones recogidos en el presente Convenio.

- f. Que, los Promotores, titulares actuales de la Finca Matriz, asumen conjuntamente y en proporción al porcentaje de edificabilidad de cada uno de ellos sobre el total de edificabilidad asociada a la Finca Matriz (sin contar la edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento), las obligaciones sustitutivas de las establecidas en el Convenio 2002, como contraprestación a la atribución de techo por el soterramiento de las líneas de alta tensión, todo ello en los términos y condiciones recogidos en el presente convenio.
- g. Que, las Partes han acordado la suscripción de un nuevo convenio, el cual dejará íntegramente sin efectos el Convenio 2002 así como el convenio de colaboración suscrito entre el Ayuntamiento y Caufec en fecha 25 de febrero de 2000, aprobado

por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 15 de marzo de 2000 (en lo sucesivo, el "Convenio 2000"), quedando íntegramente sustituidas las obligaciones allí contenidas por las establecidas en el presente convenio.

Que, teniendo en cuenta todo lo anterior, las Partes, reconociéndose recíprocamente la capacidad legal para celebrar relaciones contractuales, acuerdan, suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO (en lo sucesivo, el "Convenio" o el "Convenio Urbanístico") con sujeción a las siguientes,

III. CLÁUSULAS

1. OBJETO Y EFICACIA DEL CONVENIO

1.1. El presente Convenio se suscribe con el objeto de actualizar, concretar, valorar y determinar las obligaciones que los Promotores vendrán obligados a cumplir como contraprestación a la atribución de techo, por el soterramiento de las líneas de alta tensión, en sustitución de las que se recogían en el Convenio 2002.

1.2. Las Partes acuerdan expresamente que el Convenio 2002, así como el Convenio 2000 suscrito entre el Ayuntamiento y Caufec, quedan totalmente revocados y sin efecto, resultando las obligaciones dimanantes de los mismos íntegramente sustituidas por los pactos contenidos en el presente Convenio, los cuales se consideran por las Partes como definitivas, a los efectos de considerar definitivamente concretada la contraprestación por la atribución de techo adicional.

2. COMPETENCIA

2.1. La suscripción de este Convenio Urbanístico se produce en ejercicio de las competencias urbanísticas que asisten al Ayuntamiento, en virtud de las determinaciones del artículo 14 y 104 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, y el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de bases de régimen local. Resultará asimismo de aplicación al presente Convenio cuanto disponen los artículos 25 y 26 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, así como el artículo 27.3 del mismo texto legal..



2.2. El artículo 47.2.c) y el artículo 48 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, permiten a las Administraciones Públicas suscribir convenios con sujetos de derecho público y privado, sin que ello pueda significar cesión de la titularidad de la competencia, para mejorar la eficiencia de la gestión pública, facilitar la utilización conjunta de medios y servicios públicos, contribuir a la realización de actividades de utilidad pública y cumplir con la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera.

3. DETERMINACIÓN DE LAS OBLIGACIONES PARA LOS PROMOTORES, DERIVADAS DE LA ATRIBUCIÓN DE TECHO EN COMPENSACIÓN DEL COSTE DE SOTERRAMIENTO DE LAS LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN

El Ayuntamiento y los Promotores acuerdan la actualización, concreción definitiva, valoración y determinación de las obligaciones que para los Promotores se derivan de la atribución de techo por el soterramiento de las líneas de alta tensión, así como el establecimiento de las garantías de su cumplimiento, de conformidad con las Cláusulas 3 y 4 de este Convenio, respectivamente.

La concreción de las obligaciones que se detallarán dan cumplimiento al principio de garantizar la viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas, y a las determinaciones del artículo 104.4 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, en cuanto a las cargas que deben asumir los particulares.

3.1. BALANCE ECONÓMICO

3.1.1. *Valor del Aprovechamiento*

Para la cuantificación y valoración de las obligaciones se debe partir, en primer lugar, del dato que el aprovechamiento de techo edificable concedido en su momento a Caufec, en compensación a la asunción de los costes de soterramiento es, de acuerdo con el planeamiento aplicable, de 90.000m² de techo edificable. Una vez minorado por la cesión de aprovechamiento obligatoria a la Administración, y de acuerdo con el planeamiento urbanístico aplicable, que determina que se deben construir 6.515,79m² de oficinas y

4.484,21m² de equipamiento, la totalidad del techo privado de referencia para las parcelas 101.1 y 101.2 es de **79.000m² de techo**.

En segundo lugar, que el **valor de este aprovechamiento**, considerando un valor de repercusión de 702,41 euros/m², sería de **55.490.390.-euros**.

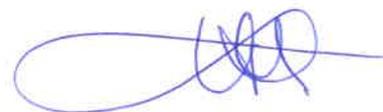
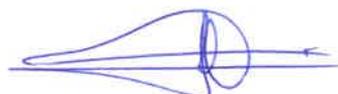
El valor de repercusión ha sido calculado por los servicios técnicos municipales, cuyo informe se adjunta como documento Anexo VI.

3.1.2. **Coste de las obras de soterramiento, de urbanización y de conservación**

El **coste total real de la ejecución completa de las obras de soterramiento de las líneas de alta tensión de FECSA**, en el sector afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas áreas de alta tensión de FECSA, en el municipio de Esplugues de Llobregat, asciende al **importe de 20.701.956,85.-euros** (24.019.832,70.-euros IVA incluido), según consta en el certificado expedido por el Secretario de la Junta de Compensación del sector.

Los **costes de urbanización** que le corresponden a los 79.000m² de techo, que equivalen al 29,86% de los costes totales de urbanización, se estiman en **15.014.259,10.-euros** (18.167.253,511.-euros con IVA) de acuerdo con el presupuesto que ha sido aprobado por el Consejo Rector de fecha 9 de marzo de 2021 y se someterá a aprobación de la próxima Asamblea de la Junta de Compensación del Plan Parcial Urbanístico en el Sector del término municipal de Esplugues de Llobregat, afectado por el soterramiento de la líneas eléctricas aéreas de alta tensión de Fecca, que está a cargo de la ejecución de las obras de urbanización, y cuya celebración está prevista para el primer semestre de 2021 (en adelante, los "**Costes de Urbanización**").

Los **costes de conservación** que le corresponden a los 79.000m² de techo, que equivalen al 25,70% de los costes totales de conservación previstos son **777.415,12.-euros** (940.672,23.-euros con IVA), de acuerdo con el presupuesto que ha sido aprobado por el Consejo Rector de fecha 9 de marzo de 2021 y se someterá a aprobación de la próxima Asamblea de la Junta de Compensación del Plan Parcial Urbanístico en el Sector del término municipal de Esplugues de Llobregat, afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión de Fecca que está a cargo de la ejecución de las obras de urbanización, prevista para



el primer semestre de 2021 (en adelante, los “Costes de Conservación”). El coste definitivo de la conservación de las obras de urbanización sólo podrá ser determinado cuando se apruebe la cuenta de liquidación definitiva de dichas tareas y por lo tanto el importe anteriormente referido constituye tan solo una estimación.

Los Costes de Urbanización y los Costes de Conservación que se relacionan en la presente Cláusula se considerarán definitivos a todos los efectos, sin que quepa ningún ajuste en el futuro sobre su determinación.

El **total de costes asumidos por el aprovechamiento adicional** otorgado en compensación del coste de soterramiento es, por lo tanto, de **36.493.631,07.-euros**.

Se adjunta certificado expedido por el Secretario de la Junta de Compensación, relativo a los costes de urbanización y conservación, como **Anexo VII**.

3.1.3. **Coste total de la obligación a asumir por los promotores**

La **actualización del balance económico** para el ajuste del equilibrio financiero del soterramiento y su contraprestación, de acuerdo con la diferencia entre los beneficios y las cargas asumidos por el aprovechamiento adicional arroja un resultado provisional de **18.996.758,93.-euros** (55.490.390,00.-euros – 36.493.631,07.-euros).

Por lo tanto, el importe de las obligaciones a satisfacer por los Promotores al Ayuntamiento se fija y se concreta, entonces, provisionalmente, en el importe de **18.996.758,93.-euros** (en lo sucesivo, el “**Importe Total**”).

El Importe Total se distribuye entre los Promotores como sigue en atención a su respectivo porcentaje de edificabilidad de cada uno de ellos sobre el total de edificabilidad asociada a la Finca Matriz (restando la edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento):

- (a) A Sacresa le corresponde el cumplimiento de obligaciones por importe de **10.075.496,19.-euros**;y
- (b) A Porta Diagonal le corresponde asumir el cumplimiento de obligaciones por

importe de **8.921.262,74.-euros**.

3.2. FORMA EN QUE LOS PROMOTORES SATISFARÁN LA COMPENSACIÓN AL AYUNTAMIENTO:

Los Promotores deben compensar al Ayuntamiento por el Importe Total, esto es, **18.996.758,93.-euros**. Es voluntad del Ayuntamiento que la compensación se efectúe de la siguiente manera:

- (a) Por una parte, los Promotores, o quienes de ellos traigan causa, asumen la obligación de ejecutar bajo el concepto de "llaves en mano", totalmente a su costa, la construcción de 6.515,79m² de techo para uso de oficinas que le corresponde al Ayuntamiento en la parcela 101 (en adelante, las "**Oficinas del Ayuntamiento**"), junto con las plazas de aparcamiento legalmente necesarias.



La valoración de la construcción de las **Oficinas del Ayuntamiento** parten de un valor total de la construcción "llaves en mano" que se estima en un importe de 14.324.306,17.-euros (IVA incluido) de acuerdo con el detalle recogido en el **Anexo VIII** (en adelante, el "**Coste de la Obra**")

- (b) El resto, equivalente a **4.672.452,76.-euros**, deberán entregarlo al Ayuntamiento en efectivo los Promotores de acuerdo con la distribución prevista en la Cláusula 3.4.1. y conforme al calendario de pago que se establece en la Cláusula 3.4.2. (en adelante, el "**Importe Pecuniario**").

3.3. EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN ESPECIE

3.3.1. *Compromiso de ejecución conjunta por parte de los Promotores*

Los Promotores ejecutarán a su exclusivo cargo la construcción de las Oficinas del Ayuntamiento solidariamente, y sin perjuicio de los mecanismos de garantía del cumplimiento que entre ellos pacten, como obligación de resultado.

Para la ejecución de la construcción de las Oficinas del Ayuntamiento, los Promotores constituirán, a su exclusivo cargo, una Unión Temporal de Empresas ("UTE"), o figura jurídica asimilada que permita conseguir los mismos objetivos, la cual actuará como promotora delegada de las Oficinas del Ayuntamiento. La participación de los Promotores en dicha entidad será proporcional al respectivo porcentaje de edificabilidad de cada uno de ellos sobre el total de edificabilidad de titularidad privada asociada a la Finca Matriz.

La UTE (o figura jurídica asimilada) que se constituya asumirá todas las obligaciones que asumen los Promotores en virtud de este Convenio, en cuanto a las características de las Oficinas del Ayuntamiento; calidades; plazos de ejecución; las responsabilidades que le correspondan, y resto de condiciones relativas a la correcta y completa ejecución de las mismas.

3.3.2. **Costes y actuaciones incluidos y excluidos**

La obligación referida en la presente Cláusula comprende la asunción por parte de los Promotores de todos los costes asociados a la promoción de las Oficinas del Ayuntamiento que se detallan en el **Anexo VIII**.

3.3.3. **Características de las edificaciones a entregar**

Los elementos definitorios del proyecto técnico y funcional, características y calidades de las Oficinas del Ayuntamiento, serán los mismos o equiparables a los de los edificios a construir por los Promotores en la parcela 101-2 del Sub-Ámbito con el mismo uso, con los que guardarán homogeneidad. En todo caso, el proyecto básico y ejecutivo de las Oficinas del Ayuntamiento, cuya redacción encargarán los Promotores a un despacho de su elección, deberán ser consensuados por las Partes, sin que el presupuesto de ejecución de la obra junto con los costes complementarios puedan superar el coste establecido en el anexo VIII.

Una vez aprobado el proyecto ejecutivo, el Ayuntamiento no podrá solicitar la incorporación de modificaciones al mismo que supongan un incremento de coste y/o afectación al plazo o calendario de las obras de construcción de las Oficinas del Ayuntamiento, salvo que, en ejecución de las obras de las Oficinas, sobrevengan imprevistos o defectos u omisiones del proyecto constructivo que se deban subsanar. Cualquier otro incremento de coste que no

venga motivado por estos conceptos ira a cargo del Ayuntamiento.

Las Partes dejan expresa constancia de que las Oficinas del Ayuntamiento se entregarán de acuerdo con la memoria de especificaciones adjunta en el **Anexo IX**, sin perjuicio de la posibilidad del Ayuntamiento de solicitar expresamente a los Promotores la incorporación en el proyecto de partidas que no debieran ser ejecutadas por éstos de conformidad con el presente Convenio en los términos del párrafo anterior.

A efectos aclaratorios, la obligación de ejecución de las Oficinas del Ayuntamiento no incluye la urbanización (fuera de la huella del Edificio) de las zonas verdes privadas que puedan generarse.

3.3.4. **Inicio y finalización de las obras**

La ejecución de las obras de construcción de las Oficinas del Ayuntamiento se iniciará en el mismo momento en el que den comienzo las obras de la primera de las edificaciones de los Promotores en la porción de la parcela 101-2 dónde se ubican las fincas municipales de acuerdo con lo siguiente:

- (a) Las obras de las Oficinas del Ayuntamiento serán objeto de licencia al mismo tiempo que la primera de las obras solicitadas por los Promotores en la parcela 101-2.
- (b) Las obras deberán concluirse en el plazo que se establezca en la licencia de obras, sin que dicho plazo pueda exceder ni ser más breve del que con carácter general se aplica a las obras mayores. El uso y primera ocupación de la edificación correspondiente a las Oficinas del Ayuntamiento será simultánea a la primera en finalizar de las obras de construcción de las edificaciones de los Promotores, salvo que hayan existido razones técnicas o legales justificadas, y no imputables a los Promotores, que hayan retrasado la construcción de las Oficinas del Ayuntamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento deberá recepcionar las Oficinas del Ayuntamiento cuando la Dirección Facultativa de la obra emita el correspondiente



Certificado Final de Obra, salvo que existan razones técnicas o legales justificadas que permitan fundar dicha oposición a la recepción.

Una vez recepcionadas las Oficinas del Ayuntamiento por parte de éste, la gestión de las mismas será a cargo del Ayuntamiento, el cual escogerá el sistema de gestión que considere oportuno sin que los Promotores asuman obligaciones al respecto, más allá de la responsabilidad como promotores delegados que por la construcción pudieran ostentar de conformidad con la ley.

Sin perjuicio de lo anterior, los Promotores deberán solicitar la licencia de obras para la construcción de las Oficinas del Ayuntamiento en el plazo máximo de doce (12) meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGM y de los instrumentos de gestión urbanística necesarios para la ejecución de la misma.

Si transcurren más de doce (12) meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGM y de los instrumentos de gestión urbanística sin solicitar licencia de obras se actualizarán los costes de la obra de acuerdo con el Boletín Oficial de la Construcción.

El hecho que las Oficinas del Ayuntamiento no se ejecuten y se entreguen en un plazo máximo de cuatro (4) años, a contar desde la aprobación de la modificación del Proyecto de Reparcelación, significará un incumplimiento del Convenio, salvo que se deba a razones no imputables a los Promotores.

3.4. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PECUNIARIAS

La falta de pago de los importes pecuniarios previstos en este convenio, con una demora en el pago superior al plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha estipulada en el calendario, significará un incumplimiento de las obligaciones en éste previstas.

3.4.1. *Distribución del Importe Pecuniario entre los promotores*

El Importe Pecuniario, esto es, **4.672.452,76.-euros**, se distribuye entre los Promotores con carácter mancomunado como sigue, en atención a su respectivo porcentaje de edificabilidad de cada uno de ellos sobre el total de edificabilidad asociada a la Finca Matriz

(restando la edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento):

- (c) Sacresa asumirá el cumplimiento de obligaciones por importe de 2.478.174,31.-euros.
- (d) Porta Diagonal asumirá el cumplimiento de obligaciones por importe de 2.194.278,45.-euros.

La falta de pago en plazo por parte de alguno de los Promotores de la parte del Importe Total que le corresponda satisfacer en cada uno de los hitos recogidos en la Cláusula 3.4.2., originará el devengo a favor del Ayuntamiento, sobre el importe no satisfecho en plazo, del interés de demora correspondiente, de conformidad con la Ley de Presupuestos Generales del Estado. Dicho interés se devengará diariamente hasta la fecha en la que el Promotor incumplidor proceda al pago del importe adeudado, fecha en la que deberá igualmente satisfacer el importe de los intereses de demora devengados.

En ningún caso, la falta de pago de sus obligaciones en plazo por parte de un Promotor podrá afectar negativamente al otro Promotor, siempre que éste haya cumplido con sus obligaciones de pago de conformidad con el calendario recogido en la siguiente Cláusula 3.4.2.

3.4.2. **Calendario de pago**

El pago de la respectiva parte del Importe Pecuniario se efectuará por cada Promotor como sigue:

- (a) En cuanto al veinte por ciento (20%), en el plazo de veinte (20) días a contar desde la fecha de suscripción del presente Convenio.
- (b) En cuanto al treinta por ciento (30%), en el plazo de seis (6) meses, a contar desde la fecha de suscripción del Convenio.
- (c) En cuanto al veinte por ciento (20%), en el plazo de veinte (20) días a contar desde la fecha de obtención de la primera licencia de obras que se otorguen en



el Sub-Ámbito A (101-1 o 101-2) o, alternativamente, en el plazo de diez (10) meses desde la suscripción del Convenio; lo que suceda en primer lugar.

- (d) En cuanto al treinta por ciento (30%) restante, en el plazo de veinte (20) días a contar desde la fecha de aprobación definitiva y publicación de la Modificación Puntual del PGM e inscripción del Proyecto de Reparcelación a los que hace referencia la cláusula 5, o alternativamente, en el plazo de veinte (20) meses desde la suscripción de este convenio; lo que suceda en primer lugar.

4. GARANTÍAS

- 4.1. En garantía del correcto y puntual cumplimiento de las obligaciones asumidas por los Promotores en virtud de la Cláusula 3 del presente Convenio, se inscribirá, como carga urbanística preferente que gravará la cuota indivisa de la finca de titularidad de cada uno de los Promotores en el Sub-Ámbito, en el Registro de la Propiedad de Esplugues de Llobregat, en cuanto al importe pecuniario y en cuanto a la valoración de la obligación en especie que corresponde a cada Promotor.
- 4.2. La afección se mantendrá por los Promotores hasta el momento en que se produzca el total cumplimiento de las obligaciones mencionadas; cumplimiento que se entenderá producido, por una parte, y de forma cumulativa, una vez satisfechos íntegramente los pagos a los que se refiere la Cláusula 3.4.2., y, de otra, se hayan ejecutado en su totalidad las Oficinas del Ayuntamiento, y hayan sido objeto de entrega y recepción formal por parte del Ayuntamiento.
- 4.3. Las partes responderán de la buena/correcta ejecución de las Oficinas del Ayuntamiento, y de los vicios ocultos que pudieran surgir con posterioridad.

5. ADAPTACIÓN DEL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

El Ayuntamiento se compromete a tramitar y aprobar una Modificación Puntual del PGM que tenga por objetivo la mejora de la calidad del espacio público; de la ordenación urbanística actual, y permita la parcelación de las fincas con el fin de poder individualizar los aprovechamientos privados en fincas independientes.

Asimismo, el Ayuntamiento se compromete a tramitar y a aprobar los instrumentos de gestión necesarios para la ejecución de la Modificación Puntual antes referida, en simultaneidad con la misma.

Particularmente, el Ayuntamiento, se compromete a tramitar simultáneamente a la Modificación del Plan General Metropolitano antes mencionada, la modificación del Proyecto de Reparcelación que sea necesaria para permitir la división de la parcela que conforma el Sub-Ámbito A en diversas parcelas, de manera que resulte posible la individualización de las fincas propiedad del Ayuntamiento, destinadas a equipamiento, y a Oficinas del Ayuntamiento, así como configurar las parcelas que serán propiedad de Sacresa y de Porta Diagonal.



A los efectos anteriores, el Ayuntamiento tramitará, con la máxima celeridad, la Modificación del Proyecto de Reparcelación del ámbito donde se encuentra el Sub-Ámbito que le presente la Junta de Compensación correspondiente y la aprobará inicialmente, si procede. La tramitación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación tendrá lugar simultáneamente con la de la Modificación Puntual del PGM mencionada, si bien su aprobación definitiva quedará supeditada a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGM de la cual trae causa.

Asimismo, el Ayuntamiento se compromete a otorgar licencia de obras mayores a los proyectos constructivos que se presenten para el desarrollo de la subzona 101-1, siempre que el proyecto se ajuste a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente, y se ajuste a la Modificación del plan de etapas aprobado por la Junta de Govern Local del Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat, el 30 de septiembre de 2016, que define las fases de urbanización del sector, vigente en cada momento. La tramitación de dichas licencias se cursará con carácter independiente a la Modificación del Plan General Metropolitano a que hace referencia la presente Cláusula, pudiendo ser aprobadas por el Ayuntamiento con carácter previo a la aprobación definitiva de ésta.

6. VIGENCIA Y EJECUCIÓN

El presente Convenio será elevado al Pleno de la Corporación para su toma en consideración

y aprobación con carácter previo a su suscripción, extendiendo su vigencia desde el momento en el que el mismo haya sido suscrito por todas las Partes y hasta que se den por cumplimentadas todas las disposiciones y obligaciones contenidas en su texto.

En virtud de las determinaciones del artículo 49 de la Ley 40/2015, del Régimen jurídico del sector público, no podrá ser superior a cuatro (4) años, salvo que normativamente se prevea un plazo superior.

En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

7. EXTINCIÓN DEL CONVENIO

Este convenio se extinguirá por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución.

Son causas de resolución:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
- b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.
- c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. La resolución del convenio por esta causa podrá conllevar la indemnización de los perjuicios causados si así se hubiera previsto.

- d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.

- e) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en el convenio o en otras leyes.

El cumplimiento y la resolución de los convenios dará lugar a la liquidación de los mismos con el objeto de determinar las obligaciones y compromisos de cada una de las partes, en los términos del artículo 52 de la Ley 40/2015.

8. TRANSMISIÓN Y SUBROGACIÓN

En el supuesto en que alguno de los Promotores proceda a transmitir la propiedad, en todo o en parte, de la participación que tiene de la Finca Matriz, o de las fincas resultantes de la misma, el nuevo titular vendrá obligado por el presente Convenio. A estos efectos, los Promotores se obligan a trasladar esta obligación al (los) nuevo(s) titular(es) e incorporar una copia íntegra de dicho Convenio a todos los actos de disposición y gravamen que realicen. El nuevo titular devendrá automáticamente subrogado en el presente Convenio y deberá otorgar los correspondientes documentos de ratificación frente al Ayuntamiento y el resto de Partes del presente Convenio.



En todo caso, y toda vez que el presente Convenio será sometido a publicidad por su naturaleza de convenio urbanístico, será de aplicación cuanto dispone el artículo 27.3 del Decreto 305/2006, de 18 de Julio, mediante el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Catalunya.

9. CLÁUSULA DE PUBLICIDAD

El Ayuntamiento deberá garantizar la consulta presencial y por medios telemáticos de este convenio, y mandar una copia del mismo al Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya para su inserción en la sección de convenios urbanísticos.

Los convenios urbanísticos obligan exclusivamente a las partes firmantes del mismo y sus sucesores, y en ningún caso condicionan las competencias públicas en materia de planeamiento urbanístico, las cuales no pueden ser objeto de transacción.

El artículo 8.1.f) de la Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de Transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, establece que la Administración pública, en aplicación del principio de transparencia, debe hacer pública la información relativa a los convenios.

10. JURISDICCIÓN CONTENCIOSA ADMINISTRATIVA

Todas las cuestiones que puedan surgir en orden a la interpretación y ejecución de este convenio, considerando su naturaleza administrativa, se someterán, en caso de litigio, a la Jurisdicción contenciosa administrativa.

11. NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones o comunicaciones entre las Partes relacionadas con el presente Convenio, o que se deriven del mismo, deberán efectuarse por burofax.

A efectos de recepción de notificaciones, las Partes han designado los domicilios que constan a continuación:

Ayuntamiento

At. Pilar Díaz Romero

Dirección: Plaça Santa Magdalena, 5-6, 08950, Esplugues de Llobregat

Telf.: 933.71.33.50

Email: []

Sacresa

At. Juan Manuel Sanahuja Escofet

Dirección: Avda. Diagonal 567 6ª planta 08029 Barcelona

Telf.: 93.444.02.20

Email: direccion.general@sacresa.com

Porta Diagonal

At. Marc Palà Creus

Dirección: Avenida Diagonal Nº 579-587, Planta 10ª, 08014 (Barcelona)

Telf. 93.415.89.54

Email: marc.pala@emesacorp.es

Caufec

At. Juan Manuel Sanahuja Escofet

Dirección: Avda. Diagonal 567 6ª planta 08029 Barcelona

Telf.: 93.444.02.20

Email: direccion.general@sacresa.com

Cualquier cambio de domicilio de las Partes o sus sucesores deberá comunicarse a la otra Parte notarialmente para que tome razón del mismo. En tanto una Parte no haya recibido notificación de tales cambios, las notificaciones enviadas a las direcciones originarias o a las últimas notificadas, se entenderán correctamente efectuadas.

Y en prueba de su conformidad con todo lo anteriormente acordado, las Partes firman cuatro (4) originales de este Convenio, pero a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en su encabezamiento.

AYUNTAMIENTO DE ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Dña. Pilar Díaz Romer

D. Pedro Carmona Pérez

SACRESA TERRENOS 2, S.L.

D. Francisco Javier Sanahuja Escofet

CAUFEC, S.A.

D. Juan Manuel Sanahuja Escofet
D. Francisco Javier Sanahuja Escofet





PORTA DIAGONAL, S.L.

D. Marc Palà Creus

