Comú d'Encamp
ANDORRA

PUBLICACIÓ DEL CONTRACTE ENTRE EL COMÚ D'ENCAMP I LA SOCIETAT ANÒNIMA D'EQUIPAMENT TURISTIC-ESPORTIU DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP (SAETDE) PER A L'ADJUDICACIÓ DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA EN RÈGIM D'OCUPACIÓ PRIVATIVA DE BÉNS I TERRENYS COMUNALS PER LA CREACIÓ I EXPLOTACIÓ DEL DOMINI ESQUIABLE ANOMENAT PAS DE LA CASA-PIC MAIÀ-GRAU ROIG.



Foto: Grandvalira

ÍNDEX

INFORMACIÓ PRÈVIA. > Pàgina 3
CERTIFICAT SOBRE LA PUBLICACIÓ DEL CONTRACTE. > Pàgina 4
AUTORITZACIÓ A LA PUBLICACIÓ DEL CONTRACTE PER PART DE SAETDE. > Pàgina 5
CONTRACTE SIGNAT. > Pàgina 6
ANNEX 1. Afectacions a la concessió. > Pàgina 49
ANNEX 1 BIS. Resposta a l'al·legació al Pla sectorial d'infraestructures eòliques d'Andorra. > Pàgina 58
ANNEX 1 TER. Plànol abocadors zona port d'Envalira. > Pàgina 62
ANNEX 2. Plànol sobre les afectacions. > Pàgina 64
ANNEX 3. Plànol amb els terrenys de l'antiga concessió que no formen part de la nova concessió. > Pàgina 66
ANNEX 4. Sol·licitud de SAETDE de concessió per a l'ocupació de terrenys públics del comú d'Encamp. > Pàgina 68
ANNEX 5. Projecte bàsic i memòria econòmicofinancera presentada per SAETDE per a la nova concessió -documentació confidencial. > Pàgina 77
ANNEX 6. Complement 1 al projecte bàsic i memòria economicofinancera. > Pàgina 141
ANNEX 7. Complement 2 al projecte bàsic i memòria economicofinancera. > Pàgina 148
ANNEX 8. Acord de la Junta General de SAETDE sobre el Pla d'Inversions -Documentació confidencial-. > Pàgina 152
ANNEX 9. Certificat d'estar al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social. > Pàgina 153
ANNEX 10. Declaració responsable orígen lícit dels fons de finançament. > Pàgina 156
ANNEX 11. Certificat de subscripció de les pòlisses d'assegurança dels risc derivats de l'explotació del domini esquiable. > Pàgina 158
ANNEX 11 BIS. Certificat de subscripció de la pòlissa PIME per al risc Funicamp. > Pàgina 160
ANNEX 12. Declaració jurada sobre els danys d'explotació. > Pàgina 162
ANNEX 13. Declaració jurada sobre l'estat i els béns objecte de concessió. > Pàgina 164
ANNEX14. Declaració jurada sobre subrogacions. > Pàgina 166
ANNEX 15. Explotació del Funicamp. Acord de repartiment de despeses de funcionament i inversió de l'edifici i el giny. > Pàgina 168
ANNEX15 BIS. Càlculs de l'explotació del Funicamp. -Documentació confidencial-. > Pàgina 174
ANNEX 16. Plànol ubicacions creus de terme, emprius i límits amb terrenys particulars -Documentació confidencial- > Pàgina 175
ANNEX 17 . Proposta nous estatuts i pacte de socis. > Pàgina 176

Comú d'Encamp
ANDORRA

El present document és el **contracte entre el Comú d'Encamp i la societat SAETDE per a l'adjudicació de la concessió administrativa en règim d'ocupació privativa de béns i terrenys comunals per la creació i explotació del domini esquiable anomenat Pas de la Casa-Pic Maià-Grau Roig en format digital i accessible per a la ciutadania.**

En data 25 de setembre de 2023 es va realitzar les dues reunions de poble explicatives, una al Pas de la Casa i una altra a Encamp. Va ser aprovada l'adjudicació en data 25 de setembre per unanimitat del Consell de comú. En data 21 de desembre de 2023 es va aprovar el document contractual, que es signaria el 13 de març de 2024, i en data 25 de juliol de 2024 seria elevat a públic davant de notari.

La llei 33/2021, del 2 de desembre, de transparència, accés a la informació pública i govern obert no obliga a les administracions a publicar els contractes, tot i això, i d'acord amb el compromís assumit per part dels cònsols del mandat 2019-2023 i del mandat 2023-2027, el present document conté el contracte en la seva totalitat, exceptuant aquella informació de caràcter confidencial, per tal de garantir els interessos econòmics o comercials, inclosa la propietat intel·lectual i industrial i la informació empresarial estratègica o les dades de caràcter personal.

És per això que el format del contracte que es posa a disposició de la ciutadania conté parts no visibles i es presenta en un format digital perquè pugui ser llegit amb facilitat.

Encamp
5 d'agost de 2024

Laura Mas Barrionuevo
Cònsol major

Xavier Benedicte Fernàndez Carrió
Cònsol menor

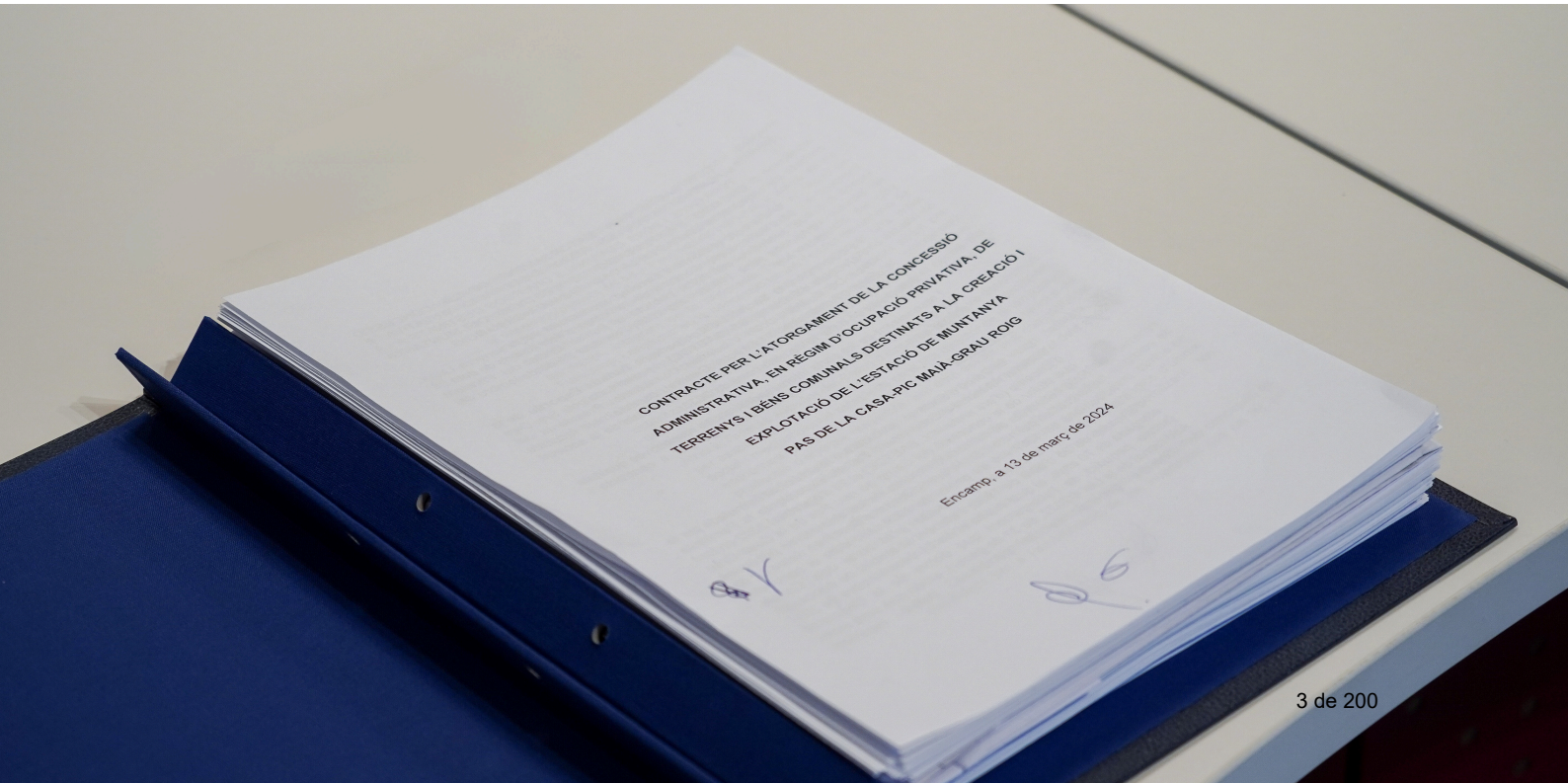
Cronograma











Comú d'Encamp
ANDORRA

Jordi Babi Montellà, secretari general del Comú d'Encamp

CERTIFICO:

Que el document que acompanya aquest certificat és una reproducció fidedigna del contracte signat el dia 13 de març del 2024 entre el Comú d'Encamp representat per la Cònsol major, l'Hble. Sra. Laura Mas Barrionuevo, i la Societat d'Equipament Turístic Esportiu de la Parròquia d'Encamp, SA representada per la Sra. Olga Alves Da Cunha i el Sr. Joan Viladomat Cortabitarte, excepte pels documents extrets a demanda de la Societat d'Equipament Turístic Esportiu de la Parròquia d'Encamp, SA pel seu caràcter confidencial que s'enumeren a continuació:

- La memòria economicofinancera inclosa en l'annex 5
- L'informe de procediments acordats sobre aspectes econòmics de la concessió relatius a la valoració dels drets històrics inclòs en l'annex 5
- Versions inicials de la proposta d'estatuts i el pacte de socis inclosos en els annexos 5 i 6
- El certificat de l'acta de la Junta General de la Societat d'Equipament Turístic Esportiu de la Parròquia d'Encamp, SA corresponent a l'annex 8
- El quadre relatiu als costos de la gestió del giny funicamp corresponent a l'annex 15 bis

Per la part del Comú d'Encamp s'ha extret el plànol corresponent a l'annex 16 que conté la geolocalització de les creus de terme i empriu que es troben dins del terreny concessionat.

I, perquè consti, signo aquest certificat electrònicament.

Encamp, 5 d'agost del 2024

Signat digitalment per:
JORDI BABI MONTELLÀ (SIGNATURA)

GRANDVALIRA
SAETDE

SAETDE
C/ Prat de la Creu, 59
Escala B, Planta 5
AD500 Andorra la Vella
Principat d'Andorra
T + 376 801 050
F + 376 801 049
info@grandvalira.com
www.grandvalira.com

El sotasignat, Joan Viladomat Cortabitarte, Director General de la societat SAETDE i expressament facultat per la Junta General Extraordinària reunida en data 15 de novembre de 2023, per la present i en nom i representació de la dita societat,

DONO EL CONSENTIMENT :

al Comú d'Encamp per tal que, com ha sol.licitat, pugui ser publicat el contracte de concessió administrativa, en règim d'ocupació privativa, de terrenys i béns comunals destinats a la creació i explotació de l'estació de muntanya Pas de la Casa - Pic Maià - Grau Roig, de 13 de març de 2024, si bé sense incloure en la publicació els següents documents, atenent que el seu contingut no té interès a efectes de transparència de la contractació i/o revela informació confidencial de l'empresa o de la negociació:

- La memòria economicofinancera inclosa en l'annex 5.
- L'informe de procediments acordats sobre aspectes econòmics de la concessió relatius a la valoració dels drets històrics inclòs en l'annex 5.
- Versions no definitives de la proposta d'estatuts i pacte de socis inclosos en l'annex 5 i en l'annex 6.
- El certificat de l'acta de la Junta General de la Societat d'Equipament Turístic Esportiu de la Parròquia d'Encamp, SA corresponent a l'annex 8.
- Quadre relatiu als costos de la gestió del giny Funicamp inclòs en l'annex 15.

I que per a què així consti, lliuro la present autorització, a Andorra la Vella, el dia 31 de juliol de 2024.

Signat digitalment per:
JOAN VILADOMAT CORTABITARTE

Joan Viladomat Cortabitarte

CONTRACTE PER L'ATORGAMENT DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA, EN RÈGIM D'OCUPACIÓ PRIVATIVA, DE TERRENYS I BÉNS COMUNALS DESTINATS A LA CREACIÓ I EXPLOTACIÓ DE L'ESTACIÓ DE MUNTANYA PAS DE LA CASA-PIC MAIÀ-GRAU ROIG

Encamp, a 13 de març de 2024

Signat digitalment per:
LAURA MAS BARRIONUEVO
(SIGNATURA)

Signat digitalment per:
JOAN VILADOMAT CORTABITARTE

Signat digitalment per:
XAVIER BENEDICTE FERNANDEZ
CARRIO (SIGNATURA)

Signat digitalment per:
OLGA MARIA ALVES DA CUNHA

CONTRACTE PER L'ATORGAMENT DE LA CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA, EN RÈGIM D'OCUPACIÓ PRIVATIVA,DE TERRENYS I BÉNS COMUNALS DIVERSOS DESTINATS A LA CREACIÓ I EXPLOTACIÓ DE L'ESTACIÓ DE MUNTANYA ANOMENADA PAS DE LA CASA-PIC MAIÀ-GRAU ROIG.

D'una part, el **Comú d'Encamp**, representat per la senyora Laura Mas Barrionuevo, Cònsol Major, a l'empara dels Acords de data 28 de setembre del 2023, publicat al Butlletí Oficial del Principat d'Andorra núm. 119 de l'any 2023, i de data 21 de desembre del mateix any.

I d'altra part, la **Societat d'Equipament Turístic Esportiu de la Parròquia d'Encamp, SA (SAETDE)**, representada pels Srs. Olga Alves Da Cunha i Joan Viladomat Cortabitarte, Presidenta del Consell d'Administració i Director General, especialment facultats per aquest acte per la Junta General Extraordinària de la societat celebrada en data 15 de novembre de 2023.

I reconeixent-se les parts interessades, en les respectives qualitats en què actuen, plena i mútua capacitat legal per a contracte i obligar-se

EXPOSEN

I.- El Comú d'Encamp, considerant la sol·licitud formulada per la Societat Anònima d'Equipament Turístic Esportiu de la Parròquia d'Encamp (d'ara endavant, SAETDE) el 29 d'agost del 2022 en tant que titular de la concessió del Camp de neu Pas de la Casa-Grau Roig i els drets de concessió derivats de les escriptures públiques autoritzades pel notari Sr. Rossend Jordana Besolí en dates 22 de novembre de 1967 i 4 de gener de 1969, així com el contracte d'ampliació de la concessió respecte a la zona dels Cortals d'Encamp de 25 d'abril de 1990, i atenent el termini de concessió atorgada de 70 anys, el qual expira el dia 21 de novembre de 2037 (sense perjudici de l'allargament que deriva de la Disposició Addicional de la Llei 4/2022, de 31 de gener), entén que amb motiu de l'interès general de la parròquia, convé modificar

substancialment l'àmbit objectiu, territorial i temporal d'aquella concessió, tot el que obliga a l'extinció anticipada de la mateixa.

En concret, el referit interès general ve motivat per la necessitat d'excloure del règim de concessió, els terrenys comunals afectats al desenvolupament del futur Parc natural comunal, a ubicar en els indrets coneguts com Cercle dels Pessons; explotar en règim de concessió, part dels terrenys comunals situats en l'antigament conegut com a terreny de Concòrdia, a l'objecte de que el domini públic concessionat sigui explotat com una única estació de muntanya, integrant en la concessió l'ús i explotació del giny Funicamp; i englobar en la concessió també l'edifici de serveis de Grau-Roig. Amb dits objectius es requereix atorgar una nova concessió, a l'objecte d'assegurar el funcionament d'una estació de muntanya competitiva i d'alta qualitat, amb un termini ampli per l'execució d'un pla d'inversions que potenciï el creixement econòmic de la parròquia, tant d'Encamp com del Pas de la Casa, optimitzant la connexió del centre vila d'Encamp amb el centre vila del Pas de la Casa, millorant la seva connectivitat a traves del domini esquiable.

Alhora, l'interès superior del Comú d'Encamp també ve determinat per assolir els objectius de reactivació econòmica, i la sostenibilitat social i mediambiental establerts en el Pla director de dinamització econòmica de la parròquia d'Encamp, mitjançant instal·lacions de producció d'energia renovable, així com assolir una compatibilitat entre la pràctica esportiva i la preservació dels valors naturals, on pugui conviure tant l'ús privatiu, com l'ús comú general dels espais afectats.

Paral·lelament, qualsevol projecte d'explotació dels terrenys comunals a cedir, ha d'assolir els nivells de qualitat exigibles en atenció a les prestacions als usuaris i una gestió eficient, també en el punt de vista mediambiental, amb mitjans tecnològics d'última generació i optimització dels consums, modernitzant les infraestructures existents.

II. Com ha quedat manifest, el termini que resta de concessió és insuficient per a l'amortització de les inversions que cal fer per

mantenir i millorar l'estació de muntanya d'Encamp com una referència internacional d'alt nivell de qualitat.

La realització de noves inversions per a la millora de l'estació de muntanya i l'assoliment d'un nou model de projecte turístic requereix l'atorgament d'una nova concessió, acordada respectant els principis de publicitat i concurrència a l'empara d'un procediment legalment previst de competència de projectes.

Efectivament, les noves inversions i les millores proposades han d'encabir-se en una nova conceptualització del projecte turístic, facultant tant activitats d'hivern com d'estiu al Pas de la Casa i Encamp i alhora han de venir avalades per l'ordenament jurídic aplicable. En aquest sentit, la Llei d'estacions de muntanya vigent, i més concretament la seva Disposició Addicional Primera, estableix que els contractes de concessió d'ús de domini públic i el desenvolupament de les activitats de les estacions de muntanya, han de ser compatibles amb la realització de les activitats tradicionals d'explotació dels recursos naturals, com ara la ramaderia, l'apicultura, la caça i la pesca, així com el dret de pas, garantint l'accés a les infraestructures públiques, tot en les condicions que resultin menys restrictives per a les activitats de l'estació.

Segons la sol·licitud formulada per SAETDE per promoure el procediment de competència de projectes, les premisses essencials del seu projecte bàsic resideixen en la millora dels usos de l'estació de muntanya, fent plenament compatibles la pràctica esportiva de l'esquí i la preservació dels valors naturals, paisatgístics i mediambientals en un context de sostenibilitat. Per aquest motiu, es preveu una nova configuració de la superfície concedida, retornant alguns espais a l'ús comú general, i incorporant alguns altres a l'ús privatiu que tota concessió de domini públic implica.

III.- Incoat el procediment de competència de projectes, i als efectes de la publicitat i concurrència deguda segons dit procediment, fou publicat al BOPA núm. 108 del 14 de setembre

del 2022, l'edicte d'iniciació del tràmit de competència de projectes corresponent a la concessió sol·licitada per la societat SAETDE.

A la sol·licitud s'acompanyava el plànol dels terrenys públics comunals sobre els quals es demana la concessió i el resum esquemàtic del projecte.

A l'inici del procediment de competència de projectes, el seguiren dos mesos per a la presentació d'altres sol·licituds de tercers que fossin interessats en entrar en competència i que tinguessin el mateix objecte que el projecte presentat per SAETDE o fossin incompatibles amb ell.

S'assenyalava paral·lelament que l'interès superior del Comú d'Encamp venia determinat per :

- La coherència del projecte amb els objectius de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental establerts en el Pla director de dinamització econòmica de la parròquia d'Encamp.
- La compatibilitat entre la pràctica esportiva i la preservació dels valors naturals, en un context de sostenibilitat, fent compatible l'ús privatiu i l'ús comú general.
- La qualitat de les prestacions als usuaris.
- La gestió eficient des del punt de vista mediambiental amb mitjans tecnològics d'última generació i optimització dels consums.
- L'import del cànon i d'altres compensacions en favor del Comú d'Encamp.
- L'import de les inversions compromeses.

S'advertia que de no resultar SAETDE l'atorgat en el procediment de concurrència de projectes, qui ho esdevingués hauria d'atendre a la condició de beneficiaris del rescat de la concessió de la qual SAETDE era titular, havent d'abonar a dita societat la indemnització que es determinés pericialment.

D'acord amb l'edicte del 12 de setembre de 2022 d'iniciació del tràmit de competència de projectes corresponent a la concessió

sol·licitada per SAETDE, aquesta societat va presentar en data 14 de novembre de 2022 al Comú d'Encamp el seu projecte de concessió, al que acompanyava tant la documentació que composa el projecte bàsic, com la memòria econòmica-financera de la proposta.

IV.- El Comú d'Encamp, en la revisió del projecte bàsic de concessió presentat el 14 de novembre del 2022, va constatar que aquest es troba alineat amb el Pla director de dinamització econòmica i el Pla d'Ordenació del Territori i Urbanisme de la parròquia d'Encamp, així com també amb el conveni d'inversió entre el Comú d'Encamp, SAETDE i FUNICAMP, SAU de data 6 de setembre del 2018. Conseqüentment, el projecte bàsic fou admès a tràmit per a la seva valoració.

Analitzada pel Comú d'Encamp la proposta, la Corporació va formular diverses observacions que van ser comunicades a la societat. En base d'aquestes observacions, la societat completà i, en el necessari, modificà el projecte presentat, havent de tenir-les per incorporades al mateix.

Segons s'expressava la sol·licitud de SAETDE, mitjançant la qual instava l'aplicació del procediment de competència de projectes, aquesta societat oferia al Comú d'Encamp el compromís d'acceptar el rescat anticipat de la concessió que ostentava, exigible en el cas de concurrència de projectes sobre el mateix domini, compromís que incloïa la transmissió dels edificis, equipaments i utillatges vinculats a la concessió. En el cas del rescat, el preu s'havia de determinar per una firma de consultoria de prestigi internacional.

Esgotat el termini per a la presentació de projectes, la comissió de valoració va procedir a analitzar i valorar l'únic projecte presentat i va emetre un informe favorable. Aquest informe s'acompanya de diversos informes tècnics que havien ajudat a realitzar la valoració.

Finalment, el Consell de Comú d'Encamp del dia 28 de setembre de 2023 ha acordat per unanimitat atorgar a SAETDE la concessió administrativa en règim d'ocupació privativa de béns i terrenys

comunals, per la creació i explotació de l'estació de muntanya Pas de la Casa-Pic Maià-Grau Roig.

V.- En base a aquestes premisses, SAETDE, atenent que l'aprovació del projecte i el corresponent atorgament de la nova concessió significa l'extinció i finiquit de la concessió actual, ha acordat en Junta General Extraordinària de data 15 de novembre de 2023 aquesta extinció anticipada i la conseqüent renuncia a res més reclamar per cap concepte derivat de la concessió extingida. Dita renuncia tanmateix queda condicionada pel cas que la present concessió es vegi anul·lada o declarada nul·la de ple dret, doncs en aquest cas, SAETDE recuperarà els drets restants d'aquella concessió, inclòs l'allargament de la mateixa que li correspon a l'empara de l'apartat 2 de la Disposició Addicional de la Llei 4/2022, del 31 de gener, del pressupost per a l'exercici 2022.

VI.- Malgrat haver-se completat el procediment de competència de projectes i adjudicada la concessió a SAETDE, a petició d'aquesta, formalitzada el dia 20 d'octubre de 2023, el Comú d'Encamp procedirà a publicar un avís al BOPA concedint un termini suplementari per la presentació de millors ofertes, en ares a confirmar que la nova concessió sigui la més ajustada a l'interès general.

VII.- L'objecte del present contracte és la regulació de la concessió administrativa en règim d'ocupació privativa de determinats terrenys i béns comunals, per tal de procedir a la creació i l'explotació d'un domini esquiable. En termes més concrets l'ús privatiu de:

1. Els terrenys públics comunals amb les instal·lacions, infraestructures i edificacions que contenen i en l'estat i condicions en què actualment es troben, inclòs l'edifici de serveis de Grau Roig, en els límits definits en el plànol acompanyat (annex 2), per tal què SAETDE (en endavant, també, la societat concessionària), els destini a l'explotació d'una estació de muntanya, segons es defineix en la Llei 21/2022, del 9 de juny (i la resta de l'ordenament jurídic que estigui vigent) i en compliment del que s'estableix en el present contracte.

2. Els béns relacionats amb l'explotació del telecabina FUNICAMP.

Aquest ús privatiu inclou totes les despeses, inversions i responsabilitats derivades de la gestió i explotació dels referits béns en el marc de la seva integració en l'estació de muntanya, segons preveu aquest contracte.

Ambdues parts, amb voluntat doncs de contractar i obligar-se,

ATORGUEN:

el present contracte (en endavant, "**el Contracte**") de la **CONCESSIÓ ADMINISTRATIVA, EN RÈGIM D'OCUPACIÓ PRIVATIVA, DE TERRENYS I BÉNS COMUNALS DIVERSOS DESTINATS A LA CREACIÓ I EXPLOTACIÓ DE L'ESTACIÓ DE MUNTANYA PAS DE LA CASA-PIC MAIÀ-GRAU ROIG.** (en endavant, "**la Concessió**"), el qual queda subjecte als següents,

PACTES :

PRIMER.- EXTINCIÓ ANTICIPADA DE LA CONCESSIÓ DEL 1967

El Comú d'Encamp i SAETDE acorden l'extinció anticipada de la concessió indicada a l'apartat I de la part expositiva (en endavant "Antiga Concessió").

Queda ben entès:

(i) que l'extinció de l'Antiga Concessió és deguda únicament a l'atorgament de la Concessió que s'instrumenta en el Contracte, de forma que si per qualsevol circumstància la Concessió fos anul·lada o declarada nul.la, o resolta pel compliment de les condicions resolutòries que més endavant es pacten, SAETDE recuperarà íntegrament els drets restants de l'Antiga Concessió en els termes

de l'apartat V de la part expositiva, quedant conseqüentment anul·lada i sense efecte, ex tunc, qualsevol renúncia efectuada per SAETDE en atenció a l'atorgament de la Concessió;

(ii) que hagut compte que l'àmbit territorial de la Concessió és parcialment coincident amb el de l'Antiga Concessió, l'extinció anticipada d'aquesta no comporta el retorn de la possessió dels terrenys, instal·lacions, mobles i immobles que s'hi inclouen, que actualment ostenta SAETDE, amb excepció del terreny del Cercle de Pessons, Colells i Emportona perimetrat en l'annex 3, l'ús del qual SAETDE retorna al Comú d'Encamp, i aquest l'accepta amb plena conformitat, per tal que es pugui integrar en el futur Parc natural;

(iii) i que amb l'extinció anticipada i sota la condició esmentada a l'epígraf (i), SAETDE renúncia expressament a qualsevol acció o dret derivat de l'Antiga Concessió; en particular a què l'extinció anticipada de l'Antiga Concessió generi qualsevol dret indemnizatori vinculat a la titularitat d'aquests béns; i, en general, ambdues parts renuncien recíprocament a res reclamar-se en mèrits de l'Antiga Concessió, de la seva extinció i de la reversió de terreny que s'efectua.

SEGON.- DOCUMENTS QUE INTEGREN EL CONTRACTE

1. La Concessió queda regulada pel Contracte, del qual formen part inseparable els annexes següents:

- Annex 1, Annex 1 bis i Annex 1 ter: Afectacions
- Annex 2: Plànols sobre les Afectacions
- Annex 3: Plànol amb el terreny de l'Antiga Concessió que es retorna al Comú

2. Així mateix, i per a completar la seva comprensió, el Contracte queda complementat pels documents que formen part del procediment de competència de projectes que a continuació es

relacionen, donant lloc conjuntament a una sola i única relació jurídica contractual:

- Annex 4: Sol·licitud de SAETDE de 29 d'agost de 2022

- Annex 5: Projecte de concessió de SAETDE, de 14 de novembre de 2022 (projecte bàsic i memòria econòmica-financera)

- Annex 6: Primer complement a projecte de concessió de SAETDE, de 13 de setembre de 2023

- Annex 7: Segon complement a projecte de concessió de SAETDE, de 22 de setembre de 2023.

3. Altra documentació adjunta:

- Annex 8: Acord social de realitzar el Pla d'inversions en la seva globalitat i amb les prioritzacions corresponents detallades en el present contracte i documentació adjunta.

- Annex 9: Certificació d'estar al corrent en el pagament de les obligacions tributaries amb l'Administració pública, així com de les obligacions enfront de la seguretat social.

- Annex 10: Declaració responsable de l'origen lícit dels fons de finançament de la societat concessionària.

- Annex 11 i Annex 11 bis: Certificat de subscripció de les pòlisses d'assegurances adequades i suficients per a garantir els danys propis i a tercers, que es puguin produir en el conjunt d'activitats que es portin a terme en els terrenys, edificis i instal·lacions cedits.

- Annex 12: Declaració jurada conforme la societat concessionària es farà responsable exclusivament de qualsevol dany que l'explotació de la concessió, incloses les obres de condicionament, puguin ocasionar, tant al propi Comú d'Encamp

com a tercers, restant l'administració contractant eximida de qualsevol responsabilitat.

- Annex 13: Declaració jurada relativa al coneixement i assumpció de l'estat de l'àmbit territorial i els béns objecte de concessió.

- Annex 14: Declaració jurada relativa a la subrogació en els contractes i els convenis a que es fa referència en el present contracte.

- Annex 15 i Annex 15 bis: Explotació del Funicamp

- Annex 16: Plànol amb creus de Terme i Emprius i amb terrenys particulars

- Annex 17: Proposta de nous estatuts socials i de pacte de socis

4. En cas de divergència entre el contingut dels documents que integren el procediment de competència de projectes i el Contracte, prevaldrà aquest darrer.

5. La Concessió queda així mateix sotmesa a la legislació que en cada moment sigui d'aplicació.

TERCER.- OBJECTE DEL CONTRACTE

1. D'acord amb l'adjudicació publicada per Edicte de 28 de setembre de 2023, el Comú d'Encamp adjudica a SAETDE la Concessió d'ús privatiu de terreny, béns i instal·lacions de propietat comunal, per l'explotació de l'estació de muntanya Pas de la Casa-Pic Maià-Grau Roig, en la que es realitzin les activitats que, d'acord amb la llei, siguin pròpies de les estacions de muntanya. I tant si les activitats les realitza directament SAETDE, una o vàries societats participades per aquesta, o es contracten altres empreses per a què es prestin, en la modalitat contractual que millor convingui.

2. La Concessió comprèn:

(i) l'ús privatiu del terreny comunal, d'una superfície de DOS MIL SIS-CENTS VINT-I-CINC COMA DIVUIT (2.625,18) hectàrees, que apareix perimetrat en el plànol annexat com annex 2. En el mateix queden identificades les afectacions i zones d'exclusió de la Concessió. Per a major concreció, a dit plànol s'adjunta el relat de la delimitació i confrontacions del referit perímetre;

(ii) l'ús privatiu de les instal·lacions, infraestructures i edificacions indicades a l'apartat VII.1 de la part expositiva, així com de les que es basteixin en el futur durant el termini de la Concessió;

(iii) i l'ús privatiu dels drets d'explotació del Funicamp, segons es descriu al Pacte Novè.

3. El Comú d'Encamp reconeix a SAETDE la possessió dels restants terrenys cedits en règim de concessió, la faculta per a què se la pugui prendre i retenir, i promet estar-li de ferma i legal evicció.

4. El dret real d'ús concedit a SAETDE inclou la facultat de realitzar les obres de reforma i millora que requereixin els béns existents a la Concessió, així com la d'efectuar les obres de construcció en el terreny concessionat que requereixi l'explotació de l'activitat, prèvia sol·licitud dels permisos administratius oportuns.

5. A la fi del termini de la Concessió s'extingirà automàticament i de ple dret la Concessió i amb ella el dret d'ús i aprofitament dels béns i terrenys comunals afectats, sense perjudici dels drets indemnitzatoris que es pacten.

QUART.- AFECTACIONS A LA CONCESSIÓ

1. El dret real d'us privatiu que s'atorga a SAETDE a títol de Concessió, queda sotmès a les afectacions (en endavant, "les Afectacions") que s'enumeren i identifiquen en els annexes 1, 1 bis, 1 ter i 2.

2. Al respecte de les Afectacions, però, resta especialment estipulat:

(i) que el Comú prestarà els seus millors esforços per tal que les Afectacions, comprenent els actes i les restriccions a la societat concessionària que tinguin lloc a l'empara de les mateixes, siguin sempre a menys dany de la Concessió procurant, en allò que estigui al seu abast, que el seu impacte en els drets de la concessionària sigui el mínim possible, tant pel que fa a les Afectacions actualment existents com a les futures que puguin esdevenir durant el termini de la Concessió;

(ii) que en aquest mateix sentit, el Comú d'Encamp i SAETDE elaboraran, dins del termini de 90 dies a comptar d'avui, un quadern d'usos de la Concessió en el que a través del seu treball conjunt, es definiran les formes, els períodes temporals i els espais de la Concessió concernits per les Afectacions que depenguin del Comú d'Encamp o de la gestió de les quals en tingui atribuïda la competència. Tot a l'objecte d'assolir la millor conciliació possible entre l'explotació de la Concessió i l'interès públic i usos comunals, i sense perjudici de les adaptacions que en el futur el dit quadern d'usos pugui requerir.

(iii) i finalment, que als efectes de determinar el cànon i les compensacions econòmiques que preveuen els Pactes Sisè i Setè del Contracte, SAETDE ha tingut exclusivament en consideració les Afectacions existents i en la mesura que en l'actualitat afecten els drets de la concessionària. Qualsevol altra restricció d'aquests drets que suposin en el futur les Afectacions existents o les noves que esdevinguin durant el termini de la Concessió, serà susceptible d'incidir en l'equilibri econòmico-financer de la Concessió i podrà donar lloc a les pertinents compensacions a favor de la concessionària en el cas de trencament de dit equilibri.

3. Si en el futur qualsevol de les competències i/o potestats del Comú d'Encamp referides a l'apartat 2 (i) s'atribuïssin a una altra administració o entitat, de la naturalesa que sigui, aquesta quedarà subrogada en els mateixos compromisos que es pacten en el dit apartat i en el 2 (ii).

CINQUÈ.- DURADA.-

La concessió tindrà una durada de 50 anys a comptar de la data de signatura d'aquest contracte.

SISÈ.- CONDICIONS ECONÒMIQUES: CÀNON CONCESSIONAL

1. La societat concessionària abonarà al Comú d'Encamp, en contraprestació a l'atorgament i gaudi de la Concessió, **el Cànon que resulta dels següents conceptes** :

1.1 **Cànon sobre els ingressos de la venda de forfets que permetin l'ús del domini de l'estació de muntanya:** S'aplicarà un escalat des del 6,5% fins al 8,0% segons s'assoleixin els següents llindars de facturació en concepte de forfet:

	Import anual de facturació, en milions d'euros			
	De 35 a 40	De 40 a 45	De 45 a 50	+ de 50
Percentatge de cànon	6,5%	7%	7,5%	8%

En cas que la xifra de facturació dels forfets no superi els 35 milions d'euros, el cànon a satisfer al Comú d'Encamp derivat dels ingressos de forfets serà del 6%.

Les xifres de facturació de forfets en base a les quals s'estableixen els anteriors llindars estan referenciades a valors de la temporada 2022-2023. Conseqüentment, els llindars hauran de ser actualitzats segons la variació de l'IPC anual oficial (respecte l'IPC de l'any natural anterior), a comptar de la temporada 2024/2025.

1.2 **Cànon sobre els ingressos de la venda d'activitats internes** (és a dir, activitats prestades en terreny de la Concessió directament per SAETDE o per societats controlades per aquesta, com l'escola d'esquí, el jardí de

neu, els restaurants gestionats internament, les activitats d'aventura, els patrocinis i l'excedent de l'energia d'origen renovable produïda i venuda a la xarxa): 2,0%

1.3 **Cànon sobre els ingressos percebuts per SAETDE de la venda d'activitats externes** (és a dir, activitats en terreny de la Concessió no prestades directament per SAETDE ni per cap societat controlada per la mateixa, com els restaurants gestionats per empreses externes i el marge brut de les assegurances de forfets): 6,0%

Al respecte d'aquests imports expressament es pacta:

(i) que per ingressos s'entendran els imports efectivament cobrats per SAETDE una vegada deduït l'IGI o qualsevol altre impost similar;

(ii) que si en el decurs d'explotació de la Concessió alguna de les activitats internes o externes indicades en els apartats 1.2 o 1.3 arriba a significar almenys el 35% de tots els ingressos derivats de la Concessió, la dita o dites activitats meritaran el mateix cànon que els ingressos derivats de la venda de forfets;

(iii) que l'import total que SAETDE satisfarà en concepte de cànon pels conceptes dels apartats 1.1, 1.2 i 1.3, sumat als impostos que percebi el Comú d'Encamp durant l'exercici fiscal, no podrà superar el 10% de tots els ingressos derivats de la venda de forfets. A efectes d'aquesta limitació es consideraran solament l'impost de radicació i l'impost de propietat immobiliària, o qualsevol altre futur impost comunal similar que gravi l'activitat econòmica de SAETDE o el dret d'ús dels béns situats en el terreny de la Concessió -que queda ja incorporat al cànon-, i en la mesura que, per no ser íntegrament deduïbles de la liquidació d'impostos estatals, suposin una despesa tributària efectiva per SAETDE, en el mateix o en exercicis fiscals posteriors. S'assimilaran als dits impostos les taxes de recepció obligatòria percebudes pel Comú d'Encamp que únicament gravin a SAETDE.

(iv) que SAETDE liquidarà un acompte del cànon dels apartats 1.1, 1.2 i 1.3 l'1 de setembre de cada any, per un import equivalent al

50% del cànon de l'any anterior. Posteriorment, l'1 de desembre de cada any, el complementarà d'acord amb els càlculs definitius corresponents al cànon aplicable.

(v) que SAETDE no realitzarà cap acte adreçat a transvasar ingressos subjectes a cànon segons el Contracte, en favor d'incrementar el cànon d'altres concessions de les que pugui ser adjudicatària.

(vi) i que el Comú d'Encamp podrà encomanar, en base a la seva potestat revisora, un informe de procediments acordats d'auditoria, per la verificació de la correcció del cànon liquidat. Si de l'informe en resulta una diferència a favor del Comú inferior al 5% del cànon liquidat, el Comú assumirà les despeses de l'informe així com dels recursos personals, tecnològics i de qualsevol altra natura que SAETDE hagi hagut de dedicar per la realització de l'informe. Per contra, si resulta una diferència a favor del Comú superior al 5% del cànon liquidat, serà SAETDE qui assumirà les despeses de l'informe així com dels recursos personals, tecnològics i de qualsevol altra natura que hagi hagut de dedicar per a la realització de l'informe.

1.4 **Cànon per l'ús de l'edifici de serveis de Grau Roig**: L'import únic per tota la durada de la Concessió de 900.000 euros, a abonar dins dels 90 dies a comptar de l'elevació a públic del Contracte.

2. **Assumpció del cost dels drets d'explotació del Funicamp**, segons es defineixen en el Pacte Novè.

3. La societat concessionària satisfarà els preus públics que puguin existir per l'ús i autoconsum dels recursos naturals, quan aquests no corresponguin a les activitats pròpies de l'estació de muntanya.

SETÈ.- CONDICIONS ECONÒMIQUES: PLA D'INVERSIONS

Durant el termini de la Concessió, SAETDE destinarà fins aproximadament 100 milions d'euros en diverses inversions, amb l'objectiu de dinamitzar la parròquia d'Encamp i especialment el poble del Pas de la Casa, desenvolupar el sector del Pic Maià, a

més de mantenir i potenciar un producte competitiu dins de Grandvalira.

Les inversions projectades s'estructuren com segueix:

1. **Pla d'inversions d'execució obligatòria fins 2035**:

SAETDE s'obliga a invertir aplicant la priorització de les actuacions següents amb la seva calendarització i la inversió estimada, la qual s'haurà d'actualitzar en el moment de la realització de les obres i en funció de l'abast final dels projectes:

Actuacions	Calendari	Previsió Pressupostaria
· Peatonalització Av. d'Encamp	**2024**	**3,5 milions d'euros**
SAETDE assumirà fins a l'import màxim de 3.5 milions d'euros, el cost de l'actuació del Comú d'Encamp per la transformació del carrer a nivell de pavimentació, accessibilitat i adequació pels clients del domini de l'estació, adequació de l'entorn urbà i terrasses. S'exclouen del projecte en el que contribuirà SAETDE les actuacions en el subsol per a les diferents infraestructures de serveis (ex. telecomunicacions, electricitat, aigua, etc.)		
· Edifici de serveis Pas de la Casa **· Drop-off i ordenació carrer Bearn**	**2024-2027**	**12 milions d'euros**
SAETDE substituirà l'actual edifici de serveis del Pas de la Casa, construint-ne un altre que concentri tots els serveis (Drop-Off d'autobusos, taquilles, zona comercial i zona de restauració). Així mateix, SAETDE assumirà el cost d'habilitació del tram del carrer Bearn que convergeix a l'avinguda d'Encamp, per donar accés als autobusos de clients.		
· Giny remuntador Pic Maià **· Restaurant panoràmic Pic Maià**	**2027-2030**	**21,3 milions d'euros**

SAETDE, amb la col·laboració del Comú d'Encamp, instal·larà un giny mecànic de transport que uneixi el sector del Pas de la Casa amb el punt més alt del Pic Maià. Així mateix construirà un restaurant en alçada en l'arribada del nou giny.

La ubicació definitiva del giny es definirà d'acord amb el Comú i en funció de la millor solució tècnica i contemplant la normativa urbanística. La resta d'actuacions previstes en l'entorn del Pic Maià (instal·lacions d'energies renovables, connexió amb la resta de sectors, etc) es realitzaran per part de SAETDE sense un compromís de calendari d'execució. Tot condicionadament a què no existeixin obstacles jurídics a dita execució.

· Edifici de serveis Grau Roig	**2030-2032**	**2,5 milions d'euros**
SAETDE reformarà l'edifici per tal d'ampliar l'oferta de serveis i l'espai per a treballadors.		
· Restaurant Abelletes	**2032-2035**	**3,5 milions d'euros**
SAETDE construirà un edifici de restauració que inclogui serveis d'escola d'esquí i jardí de neu. Sempre que la normativa vigent contempli la construcció i explotació d'un establiment com a restaurant/bar/pub.		

Ben entès que aquestes inversions es realitzaran si es disposa dels corresponents projectes autoritzats pel Comú d'Encamp.

2. **Pla d'inversions d'execució recomanada:**

SAETDE, a la finalització del Pla d'inversions d'execució obligatòria fins el 2035, realitzarà la resta d'inversions proposades en el projecte bàsic de la seva oferta (veure annex 5), sempre i quan aquestes no superin el llindar fixat i altres circumstàncies previstes en el següent apartat 3.

3. **Disposicions generals sobre el Pla d'inversions:**

(i) La proposta d'inversió s'ha elaborat prenent en compte que es mantindrà durant el període d'execució la normal conducció de l'activitat social segons els antecedents històrics, que existirà un marc normatiu que permetrà l'execució de les inversions sense impediments ni restriccions que incrementin greument la seva onerositat, i que es comptarà amb la col·laboració d'Administracions i les altres persones i entitats que resultin afectades o que afectin la realització de les inversions.

(ii) amb les assumpcions anteriors, l'execució del pla d'inversions obligatori fins 2035 és preceptiva per SAETDE, llevat de concórrer qualsevol dels següents supòsits:

a) que d'altres inversions no esdevinguin inversions d'interès prioritari per la concessionària i consensuades amb el Comú d'Encamp, sense que en cap cas es redueixi el volum anual d'inversió previst;

b) o que el cost individual d'execució de les inversions superi el 20% del cost pressupostat, en el qual cas caldrà reajustar el calendari de realització de les mateixes. Aquesta limitació no aplica a la inversió de peatonalització de l'avinguda d'Encamp, subjecta a l'import màxim que s'indica.

c) o que l'execució de la totalitat de les inversions de la societat impliqui haver de destinar més del 75% del benefici net previst de cadascun dels exercicis socials en els que s'hagi d'executar la inversió. Tenint en compte la despesa de reposició anual pel manteniment i adequació dels ginys i la resta de les instal·lacions de l'estació.

(iii) i pel que fa les inversions recomanades, el pla d'inversions és un document viu, que s'haurà d'anar adaptant en funció dels resultats i de l'evolució de l'activitat de SAETDE, així com en funció de les noves circumstàncies que es vagin produint en l'explotació de l'estació de muntanya. El calendari doncs s'adequarà a les necessitats estratègiques i operatives de la societat.

VUITÈ.- CONDICIONS GENERALS D'EXPLOTACIÓ

1. La Concessió es portarà a terme a risc i ventura de la societat concessionària. Van a càrrec de la societat concessionària totes les despeses i obligacions contretes per la normal explotació del conjunt de la Concessió.

2. L'explotació de l'objecte del Contracte es farà incloent tots els serveis, actuacions, maquinària, personal, mitjans auxiliars i altres elements que siguin necessaris per assegurar-ne el bon funcionament, el control, el manteniment i les condicions de seguretat, en base a la finalitat a la qual se'ls ha de destinar.

NOVÈ.- DRET D'EXPLOTACIÓ DEL FUNICAMP

1. La concessió també inclou l'ús privatiu dels béns següents, relacionats amb el telecabina FUNICAMP:

(i) Planta baixa (hall), local a planta -1 que dona servei al bar/restaurant i planta superior de l'edifici del telecabina FUNICAMP, situat a l'avinguda Copríncep francès, amb tots els seus locals i dependències.

(ii) Totes les estacions, instal·lacions i elements que són part del referit telecabina (estació de sortida, estació intermèdia, estació d'arribada, cabines, pilones, etc...).

A títol de concreció de la superfície de l'immoble cedida, i atenent el cadastre, es tracta d'un edifici d'un total de 4.572,64 m2 construïts.

La societat concessionària manifesta haver visitat l'edifici, coneixent i assumint l'estat de l'espai i els béns objecte de concessió.

2. L'ús privatiu inclou l'assumpció de les despeses, inversions i responsabilitats derivades de la gestió i explotació dels referits béns, en el marc de la seva integració en el domini de l'estació de muntanya, incloses les despeses derivades de les reposicions de

material i dels treballs de manteniment periòdic, de calefacció, enllumenat, neteja, funcionament d'ascensors, analítiques i tractament d'aigua potable, així com extintors, etc, de l'immoble.

A tal efecte, la societat concessionària es subrogarà en els contractes de manteniment i d'assegurances que tinguin subscrits la societat FUNITEL D'ENCAMP, SAU o el propi Comú d'Encamp en relació al giny Funicamp. La subrogació es realitzarà a partir de la data de formalització del Contracte, sense que el Comú d'Encamp hagi d'assumir cap tipus de responsabilitat en relació amb la subrogació operada.

3. No obstant, correspondran al Comú d'Encamp, com a propietari dels béns concessionats adscrits al Funicamp, les despeses i inversions que s'enumeren a l'annex 15; i seran despeses compartides les que s'indiquen al mateix annex.

DESÈ.- DRETS DE LA SOCIETAT CONCESSIONÀRIA

SAETDE té dret a:

1. Utilitzar de forma privativa els bens, drets i instal·lacions de domini públic i patrimonial adscrits a la Concessió, amb l'extensió que permeti la llei i amb subjecció a les obligacions previstes al Contracte.

2. A què no es trenqui l'equilibri economicofinancer de la Concessió, davant de qualsevol modificació de les circumstàncies jurídiques i/o fàctiques existents en el moment de l'adjudicació, que afectin negativament les condicions econòmiques de la Concessió. No aplicarà aquesta compensació si una tal circumstància deriva d'actes o omissions propis de la societat concessionària, o de fenòmens meteorològics.

3. A exigir al Comú d'Encamp, en el cas que terceres persones pertorbin la deguda i correcta explotació de la Concessió, que intervingui per tal d'assegurar l'explotació en normals condicions, en aplicació del present contracte.

4. I a modular, ajustar o reorganitzar les inversions compromeses de conformitat al previst al pacte Setè del Contracte.

ONZÈ.- OBLIGACIONS DE LA SOCIETAT CONCESSIONÀRIA

A banda de les previstes en altres pactes del Contracte, especialment en el Pacte Catorzè, SAETDE té les obligacions següents:

1. Assumir la gestió i l'explotació de la Concessió sota el seu risc i ventura. Són a càrrec de la societat concessionària totes les despeses i obligacions contretes per la normal explotació del conjunt de la Concessió, inclòs el Funicamp.

2. Realitzar pel seu compte i risc les obres de condicionament dels terrenys cedits, per tal d'explotar-los com una estació de muntanya.

3. Explotar la Concessió amb els propis mitjans humans i tècnics de la societat concessionària, que no podrà cedir a tercers, totalment ni parcial, les obligacions assumides en mèrits de la Concessió, sense perjudici de les facultats d'externalització de serveis que s'efectuïn de conformitat amb la llei.

4. Explotar la Concessió incloent tots els serveis, actuacions, maquinària, personal, mitjans auxiliars i altres elements que siguin necessaris per assegurar-ne el bon funcionament, el control, el manteniment i les condicions de seguretat, en base a la finalitat a la qual se'ls ha de destinar.

5. Respondre dels danys que derivin del funcionament de la Concessió, per la cobertura dels quals haurà de susbcriure la corresponent assegurança de responsabilitat civil.

6. Mantenir en correcte estat de conservació, higiene i neteja el domini esquiable de l'estació de muntanya, complint amb les disposicions administratives vigents.

7. Promoure activitats d'estiu a l'àmbit de la Concessió.

8. Assumir totes les obligacions que la normativa prevegi en relació als riscos naturals i, en particular, als riscos derivats de la necessitat de seguretat i control d'allaus.

9. No alienar els béns de domini públic destinats a la Concessió, ni destinar-los a fins diferents dels previstos en el Contracte. En relació a les creus de Terme i d'Emprius, la societat concessionària està obligada a respectar les creus i/o les fites, no podent l'activitat de l'explotació de la concessió afectar els atermenaments definits, ni desplaçar o eliminar les creus de Terme i d'Emprius. S'adjunta annex 16 indicant la seva ubicació.

10. Permetre que el Comú d'Encamp porti a terme actuacions en els camins, la vegetació i altres elements patrimonials en terreny concessionat. La societat concessionària no entorpirà les intervencions i/o actuacions que, per vetllar per l'interès general i parroquial, el Comú d'Encamp hagi de fer sobre els terrenys i béns que constitueixen l'objecte de la Concessió, amb el benentès que el Comú d'Encamp no entorpirà la pràctica de les activitats de l'estació de muntanya en el terreny concessionat.

11. Respectar les captacions d'aigua existents i permetre que se'n facin de noves, amb el mínim impacte per la Concessió, sempre que siguin necessàries per l'abastiment d'aigua de la parròquia d'Encamp.

12. Col·laborar amb els departaments comunals corresponents en la realització d'activitats dins de la zona de la Concessió (curses de muntanya, manteniment del medi natural, etc), sempre que no afectin a l'activitat de la Concessió ni malmetin el terreny.

13. Respectar i deixar a lliure disposició del Comú d'Encamp, qualsevol bé o superfície que aquest requereixi per al desenvolupament de les seves competències, serveis públics o que siguin objecte de zones de protecció determinades pel Govern o pel Comú d'Encamp en l'àmbit cultural o arqueològic, i sempre que la corporació així ho indiqui, ho requereixi a la Concessionària i s'executin a menys dany d'aquesta.

14. La societat haurà de modificar els seus estatuts i prendre coneixement del pacte de socis d'acord amb l'esborrany adjunt (annex 17).

15. La societat concessionària haurà de lliurar una còpia dels estats financers auditats acompanyats de l'informe d'auditoria del estats financers.

La documentació referida s'ha de lliurar dins dels sis mesos a comptar de la data de finalització de l'exercici comptable, i sempre abans que la Junta General aprovi els comptes anuals.

DOTZÈ.- POTESTATS DEL COMÚ

Addicionalment als que derivin d'altres Pactes del Contracte i els que corresponguin segons la normativa aplicable, el Comú té els drets i les potestats següents:

1. El Comú d'Encamp tindrà sempre les potestats que atorgui la normativa a l'Administració concedent per preservar el bon funcionament de l'ús privatiu dels béns concessionats.

2. Interpretar la Concessió, sempre d'acord amb la llei i, subsidiàriament, amb les regles d'interpretació i integració dels contractes.

3. Inspeccionar la gestió de l'ús privatiu concessionat, sempre que pugui justificar un interès legítim en qualitat d'Administració concedent. Pel que fa als actius que composin les instal·lacions, els mateixos podran ser examinats pels tècnics del Comú d'Encamp en aplicació del dret d'inspecció, juntament amb els de SAETDE, sempre amb indemnitat de la seva explotació.

4. Imposar a la societat concessionària les sancions que correspongui per raó de les infraccions que cometi.

5. Extingir la Concessió per qualsevol de les causes previstes al Contracte.

6. Exercir les competències públiques que li corresponen. A títol enunciatiu i no limitatiu, el Comú te competències en les matèries següents: 1.- peixena; 2.- accessos existents, com ara els de Grau Roig, Burna, i Cap del Port, on queda expressament prevista la possibilitat de construir passos d'esquiadors per sobre dels mateixos; 3.- accés pels serveis comunals; 4.- accés per les matèries que tinguin relació amb serveis prestats per altres entitats públiques o parapúbliques, com ara FEDA i Andorra Telecom; 5.- accés als refugis (vaquer, eugasser); 6.- accés per la reconstrucció d'orris, així com als terrenys particulars que s'identifiquen en el plànol que constitueix l'annex 16; 7.- Les molleres que siguin detectades en l'àmbit territorial de la Concessió s'hauran de preservar de conformitat amb la llei.

Ben entès que en l'exercici d'aquestes competències, el Comú haurà de respectar les disposicions previstes al Pacte Quart 2.

TRETZÈ.- OBLIGACIONS DEL COMÚ

A més de les que estableixi l'ordenament jurídic i el Contracte, el Comú tindrà les obligacions següents:

1. Atorgar a SAETDE la protecció jurídica i administrativa adequada per tal que pugui exercir els drets objecte de la Concessió. La societat concessionària disposarà de la cooperació necessària per part de l'entitat concedent, així com de l'empara institucional que la mateixa li pugui dispensar, per desenvolupar l'explotació dels béns i del servei que li han estat cedits.

2. Indemnitzar SAETDE per l'extinció de la Concessió en els supòsits i en les condicions que determina la llei i el Contracte.

3. Posar a disposició de SAETDE els plànols, memòries, especificacions tècniques i qualsevol documentació relacionada amb els béns i drets objecte de Concessió, quan la societat concessionària els requereixi per raó de la seva activitat o dels deures de conservació, reparació o manteniment.

CATORZÈ.- CONSERVACIÓ DEL MEDI NATURAL

1. En l'exercici de la seva activitat sobre el terreny concessionat, SAETDE haurà de respectar les previsions de la Llei 7/2019 de conservació del medi natural, de la biodiversitat i del paisatge, de la Llei 21/2022, del 9 de juny, d'estacions de muntanya, i de les normes que les modifiquin o substitueixin en el futur.

Segons la disposició addicional primera de la Llei 21/2022, del 9 de juny, en els contractes de concessió d'ús de domini públic en què estigui previst, el desenvolupament de les activitats de l'estació de muntanya ha de ser compatible amb la realització de les activitats tradicionals d'explotació dels recursos naturals, com ara la ramaderia, l'apicultura, la caça i la pesca, així com el dret de pas.

En particular, s'ha de garantir l'accés a les infraestructures públiques, manteniment de cortons, activitat de transhumància i pastura de la colla comuna.

Segons l'establert en la Llei 7/2019 de conservació del medi natural, de la biodiversitat i del paisatge, la societat concessionària ha de permetre que el Comú d'Encamp realitzi les accions necessàries per a la correcta gestió de les masses forestals situades en els terrenys objecte de la Concessió, sempre sense interferir en el desenvolupament de les activitats de la societat concessionària. En cas que la societat concessionària vulgui dur a terme la gestió d'una determinada massa forestal haurà d'obtenir una autorització expressa del Comú d'Encamp i cenyir-se a l'establert al Pla de gestió forestal comunal en vigència.

2. En particular, serà obligació de la societat concessionària:

(i) La substitució i renovació dels remuntadors mecànics i construccions annexes, quan els requeriments de l'explotació de l'activitat així ho recomanin i/o exigeixin.

(ii) El desmantellament dels remuntadors mecànics i construccions annexes, un cop quedin en desús. Especialment per desplaçament de les zones explotades del domini esquiable per la variació de les condicions climàtiques i d'innivació natural.

(iii) La revegetació de les zones resultants del desmantellament de les instal·lacions.

(iv) Caldrà que la societat concessionària defineixi i desenvolupi periòdicament plans d'acció en els següents àmbits:

a) Manteniment, neteja i restauració de les pistes d'esquí, principalment fora de temporada d'hivern, restringint gradualment la circulació de vehicles motoritzats que puguin malmetre el terreny. El pla d'accions inclourà activitats participatives de neteja, accions de revegetació de talussos i pistes, accions contra l'erosió i pèrdua de sòl, etc.

b) Reducció dels espais i dels impactes associats a les zones d'emmagatzematge de material a l'aire lliure (visual, contaminació del sòl, erosió, etc.)

c) Gestió integrada dels residus generats amb accions de reducció de la generació, de comunicació i educació ambiental, segregació correcta dels diferents tipus de residus, autogestió, etc.

d) Neteja viària dels aparcaments i accessos.

e) Gestió integral del recurs hídric, amb reducció del consum d'aigua, manteniment dels cabals ecològics, sanejament d'aigües residuals i optimització dels sistemes d'innivació artificial.

f) Reducció del consum energètic mitjançant accions de comunicació i educació ambiental, implementació de sistemes de baix consum i desenvolupament de producció d'energia provinent de fonts renovables, entre d'altres.

g) Preservació dels recursos naturals i l'equilibri ecològic i paisatgístic, determinant les mesures per

reduir l'impacte de l'activitat en el medi, la fauna i la flora.

h) Garantir la integració paisatgística de les infraestructures associades a l'esquí.

i) Dinamització a l'estiu i d'acord amb el Comú d'Encamp, dels principals pols turístics de la parròquia, entre altres a la zona d'Encamp i de Grau Roig/Pas de la Casa.

QUINZÈ.- PRODUCCIÓ D'ENERGIES RENOVABLES

1. SAETDE es compromet a impulsar la producció d'energies renovables per reduir la petjada de carboni de la seva activitat. Amb aquest objectiu SAETDE promourà tot tipus d'instal·lacions de producció d'energia renovable.

2. En tal sentit SAETDE instal·larà un parc solar situat a la zona de l'estació intermèdia del Funicamp, quan els seus compromisos d'inversió li ho permetin.

La tipologia i la ubicació de la resta d'instal·lacions de producció d'energies renovables contemplades en el pla d'inversions, seran determinades segons les necessitats de la societat i els requeriments tècnics de les pròpies instal·lacions, d'acord amb el Comú d'Encamp. La inversió compromesa per SAETDE en aquest àmbit serà d'un mínim de 10 milions d'euros, al llarg del període de Concessió.

3. L'autoconsum no serà gravat per cànon de la Concessió. Els eventuals excedents de producció seran injectats a la xarxa i es consideraran com a ingressos d'Altres Activitats Internes (subjectes a cànon).

SETZÈ.- GARANTIES

1. Garantia per l'execució de les inversions

Com a garantia de l'execució del Pla d'inversions, en els termes esmentats, SAETDE lliura a la signatura del Contracte una garantia bancària a favor del Comú d'Encamp per valor de 2 milions d'euros, executable a primer requeriment.

Aquesta garantia bancària serà retornada a SAETDE i cancel·lada una vegada executades les inversions previstes al Pacte Setè, 1.

2. Garantia de compliment del Contracte

La societat concessionària substitueix la garantia provisional per la garantia definitiva d'un import de 250.000 euros, que seran ingressats mitjançant transferència bancària al compte del Comú d'Encamp que indicarà a tal efecte, en el moment de la signatura del present contracte.

Dita garantia serà retornada a la finalització del contracte sense remuneració de cap tipus d'interès, prèvia signatura d'una acta favorable de finalització de la Concessió, sempre que no existeixin incidències que impedeixin la seva signatura.

Dita garantia definitiva tindrà validesa durant tota la durada de la Concessió.

Resta ben entès que la referida garantia no suposa el pagament de cap quota anticipada del cànon i que no dispensa a la part concessionària de respondre amb tots els seus béns, presents i futurs, si aquella resultés insuficient per cobrir les responsabilitats econòmiques derivades de la Concessió.

La garantia definitiva respondrà de l'impagament del cànon i de qualsevol obligació econòmica derivada de la Concessió.

Si s'executa parcialment la garantia definitiva, la societat concessionària l'haurà de substituir i reposar-la o completar-la en el termini màxim improrrogable d'un mes.

L'incompliment d'aquesta obligació en el termini establert pot donar lloc a la suspensió dels efectes de la Concessió. La suspensió pot significar el cessament de l'activitat, i es mantindrà fins que la garantia definitiva hagi estat reposada.

DISSETÈ.- RÈGIM JURÍDIC

El règim jurídic bàsic està constituït en primer terme per la documentació contractual administrativa relativa al procediment de competència de projectes incoat i aquella adjunta al Contracte, i per tot allò no previst en aquesta documentació, per la Llei 14/2023, del 3 de juliol, de text consolidat del Codi de l'Administració publicat al BOPA núm. 93 del 26 de juliol del 2023, sense perjudici d'altres normes que a títol principal o subsidiari siguin aplicables.

DIVUITÈ.- REQUISITS A MANTENIR PER LA SOCIETAT CONCESSIONÀRIA TOTA LA DURADA DE LA CONCESSIÓ

A banda de la capacitat jurídica, SAETDE haurà de seguir mantenint els següents requisits:

1. Disposició i capacitat per dur a terme l'explotació de la Concessió en els termes del Contracte.

2. Capacitat organitzativa i dimensió empresarial per al compliment de l'activitat objecte de la Concessió.

3. Idoneïtat, experiència i capacitat financera que garanteixi la cobertura econòmica necessària per al desenvolupament de l'activitat objecte de la Concessió i el compliment de la normativa aplicable.

4. Idoneïtat, experiència i capacitat tècnica que garanteixin un elevat nivell d'eficiència, qualitat i seguretat en la posada en

funcionament, desenvolupament, explotació i manteniment de l'activitat objecte de Concessió.

Sense perjudici de les disposicions dels estatuts de SAETDE, qualsevol variació de l'accionariat igual o superior al 25% del capital social s'haurà de comunicar al Comú d'Encamp, el qual verificarà si no alteren les condicions que garanteixen el compliment dels requisits exigits en matèria de solvència tècnica i financera de la societat.

DINOVÈ.- RÈGIM SANCIONADOR

1. Efectes de l'incompliment del Contracte

L'incompliment per part de la societat concessionària de les obligacions previstes en el Contracte donen lloc a la responsabilitat administrativa, així com, si es el cas, la responsabilitat penal i civil pels danys i perjudicis que es puguin derivar de l'incompliment.

Al seu torn, l'incompliment del Comú respecte les obligacions que li corresponen com a Administració concedent genera la responsabilitat administrativa corresponent, havent d'indemnitzar la societat concessionària pels danys i perjudicis soferts.

2. Determinació i gradació dels incompliments:

Els incompliments de la societat concessionària es sancionaran segons les modalitats d'infraccions incorregudes, tipificades com a lleus, greus o molts greus.

(i) Infraccions molt greus

a) l'incompliment del pagament del cànon, per causa diferent a la divergència sobre l'import degut;

b) el cessament total de l'activitat de l'estació de muntanya i mantingut per un període mínim de 3 mesos durant la temporada

ordinària d'activitats, sense l'empara de circumstàncies justificatives;

c) danyar per negligència greu i inexcusable o deliberadament les instal·lacions vinculades a la Concessió, quan acumulativament el valor dels danys superi la xifra de 500.000.- euros, concorri negligència inexcusable o dol en la direcció general de la societat concessionària, i els danys no siguin reparats a càrrec de SAETDE o de la seva asseguradora per tal de reposar les instal·lacions al seu estat anterior;

d) l'incompliment de les inversions d'execució obligatòria d'acord amb el Pacte Setè, 1, en els termes compromesos, i sempre que no concorri força major o els supòsits previstos en el Contracte;

e) la cessió, transferència, subcontractació, traspàs, posta en gerència o novació de la Concessió o de la integritat de l'activitat econòmica de la mateixa, sota qualsevol modalitat i per qualsevol motiu que sigui.

f) La reiteració de deu faltes greus en el termini d'un any.

g) La no reposició de la garantia definitiva, en cas d'execució total o parcial de la mateixa en el termini establert.

(ii) Infraccions greus

a) qualsevol acció o omissió que dificulti en gran mesura la consecució de l'objecte de la Concessió;

b) l'obstrucció de l'activitat de control i inspecció per part del Comú d'Encamp, quan aquesta estigui motivada per indicis racionals d'haver-se causat els danys referits a l'epígraf c) de l'apartat (i);

c) la reiteració de deu faltes lleus en el termini d'un any;

d) l'omissió o la falta de veracitat deliberades en la informació lliurada al Comú d'Encamp en execució del Contracte;

e) el cessament total de l'activitat de l'estació de muntanya per un període mínim de 48 hores durant la temporada d'hivern (mentre sigui la temporada principal d'activitats), sense l'empara de circumstàncies justificatives;

f) l'afectació i/o invasió d'àmbits i infraestructures d'Encamp amb coneixement de què no formen part de la Concessió.

g) La manca de diligència en la normal conservació dels edificis, instal·lacions, equipaments i/o terrenys concedits, que no sigui reparada.

(iii) Infraccions lleus

Qualsevol incompliment que no estigui comprés en els apartats anteriors.

3. Sancions:

3.1 Les sancions seran imposades a la societat concessionària per acord del Ple del Comú d'Encamp, i les mateixes s'aplicaran amb independència de la indemnització que correspongui pels danys i perjudicis que puguin causar.

Les quantitats de les sancions seran les següents :

(i) Infracció molt greu

Si la societat concessionària incorregués en infracció molt greu, el Comú podrà imposar una multa que pot arribar a l'import de 500.000 euros amb un mínim de 100.001 euros, en funció de la gravetat dels fets i/o declarar la caducitat de la Concessió.

(ii) Infracció greu

Si la societat concessionària incorregués en infracció greu, el Comú podrà imposar una multa que pot arribar a l'import de 100.000 euros amb un mínim de 25.001 euros, en funció de la gravetat dels fets.

(iii) Infracció lleu

Si la societat concessionària incorregués en infracció lleu, el Comú podrà imposar una multa que pot arribar a l'import de 25.000 euros amb un mínim de 3.000 euros, en funció de la gravetat dels fets.

3.2 En qualsevol dels casos, la sanció es deduirà de la garantia definitiva, sense perjudici de l'adopció de les mesures específiques que correspongui adoptar per resoldre o reparar la infracció i/o els seus resultats danyosos.

3.3 Si la sanció no declara la caducitat de la Concessió, la societat concessionària haurà de restituir d'immediat la part de la garantia que hagi estat aplicada a la sanció.

3.4 Per a la graduació de les sancions per qualsevol classe d'infracció es tindrà en compte:

a) La intencionalitat o el grau de negligència en què s'hagi incorregut;

b) El grau de responsabilitat de la societat concessionària en cas de persona o persones físiques responsables de la infracció;

c) La gravetat dels perjudicis ocasionats, i la seva durada;

d) Les conseqüències indirectes desfavorables per la parròquia d'Encamp i pel país en general;

e) Les dificultats objectives que puguin haver concorregut en la comissió de la infracció;

f) La circumstància d'haver procedit a reparar la infracció per iniciativa pròpia;

g) Les mesures adoptades després de la comissió de la infracció per evitar que la mateixa es repeteixi;

h) La conducta anterior per part de la societat concessionària en relació amb les normes legals i reglamentàries, tenint en compte també les sancions fermes que li hagin estat imposades, durant els últims cinc anys;

i) L'elevat nombre de persones perjudicades per la infracció.

4. Prescripció:

Les infraccions lleus prescriuen en el termini de sis mesos, les greus en un any i les molts greus en dos anys, a comptar de la data del seu coneixement per part del Comú d'Encamp.

Les sancions prescriuen en els mateixos terminis establerts al paràgraf anterior.

5. L'actualització dels valors econòmics :

Els valors absoluts indicats en els pactes anteriors s'actualitzaran automàticament d'acord amb la variació que experimenti l'Index de Preus al Consum o indicador que el substitueixi.

6. Procediment sancionador:

El procediment sancionador serà el previst pel text consolidat del Codi de l'Administració vigent, o per aquells altres que posteriorment vinguin a modificar-lo.

Abans de la incoació del procediment sancionador serà preceptiu:

(i) efectuar un requeriment per escrit a la societat concessionària, advertint de l'incompliment i concedint un termini prudencial i suficient per a resoldre'l;

(ii) en el cas que el Comú adverteixi d'una infracció greu o molt greu, si en resposta al requeriment previst a l'epígraf (i) la societat concessionària discrepa d'aquesta qualificació, el Comú incoarà un expedient informatiu adreçat a la constatació de la infracció i de la seva gradació.

La societat concessionària disposarà d'un termini de quinze dies hàbils d'ençà la notificació de la incoació de l'expedient informatiu, per emetre les corresponents al·legacions acompanyades de les proves que fonamentin les mateixes.

Un cop rebudes les al·legacions i practicades les eventuals proves proposades, s'obrirà un torn de negociació durant un termini que no podrà superar 90 dies hàbils per tal de subsanar els motius o causes que han motivat l'incompliment. En el cas que s'hagi recuperat la normalitat d'execució del Contracte, no es procedirà a la incoació del procediment sancionador i s'arxivarà l'expedient informatiu.

Tan sols en el cas que l'incompliment o infracció es mantingui per part de la societat concessionària, el Comú d'Encamp podrà iniciar el procediment sancionador corresponent.

Finalment, la imposició d'una sanció que comporti la caducitat de la Concessió, requerirà que el Comú disposi d'un dictamen motivat emès per una firma de consultoria i auditoria de les conegudes com a *big four* (o, si aquesta qualificació no existeix en el futur, una de les firmes que estiguin establertes al Principat i estiguin incloses en el grup de les de major reconeixement internacional), que conclogui que la infracció es qualifica de molt greu.

Un cop obtingut el dictamen, se'n donarà trasllat a SAETDE, que el pot replicar mitjançant un contra informe en el termini de dos mesos.

Si hi ha discrepància en els informes, a petició de qualsevol de les parts, es sotmetrà a un tercer i definitiu informe.

Si ambdues parts no es posen d'acord pel nomenament de la firma de consultoria i auditoria que ha d'elaborar l'informe definitiu, aquesta serà elegida de forma consensuada pels dos pèrits que han intervingut en la redacció dels precedents informes.

VINTÈ.- EXTINCIÓ DE LA CONCESSIÓ

La Concessió s'extingirà per alguna de les causes següents :

1. Transcorregut el període de temps pel qual ha estat atorgada, tot el que comportarà l'extinció de la Concessió automàticament.

2. El rescat de la Concessió.

3. La caducitat de la Concessió per causa d'infracció molt greu, quan aquesta sigui la sanció.

4. La incapacitat sobrevinguda de la societat concessionària per dur a terme l'activitat de la Concessió.

5. La declaració de fallida o suspensió de pagaments de la societat concessionària, o extinció de la personalitat jurídica de la societat.

6. El mutu acord entre les parts.

VINT-I-UNÈ.- ACABAMENT DEL TERMINI DE CONCESSIÓ

1. Deu anys abans de finalitzar la Concessió, la societat concessionària i el Comú d'Encamp pactaran les condicions en les que s'hauran de lliurar les instal·lacions de l'estació de muntanya a la fi del termini de la Concessió, amb l'objectiu que en aquell moment estiguin en correcte estat de funcionament.

Durant els vint-i-quatre mesos anteriors a la data d'exhauriment de la Concessió el Comú d'Encamp designarà un interventor tècnic, que haurà de controlar l'estat de conservació de les instal·lacions i haurà d'informar la Corporació Local sobre el compliment de l'acord i sobre les condicions de lliurament.

A aquest efecte, l'interventor tècnic designat pel Comú d'Encamp tindrà accés a totes les obres, instal·lacions, documentació, plànols i informacions corresponents sobre qualsevol suport.

2. Dins d'aquests vint-i-quatre (24) mesos, es crearà una comissió liquidadora formada per membres del Comú d'Encamp i de la societat concessionària amb l'objectiu de valorar la reversió dels béns, instal·lacions i demès aportats per la societat concessionària durant la concessió.

El Comú d'Encamp tindrà el dret a exigir a la societat concessionària la obligació de mantenir un capital de reserva per gaudir de capacitat suficient per poder desmantellar tot el camp de neu o part en el moment de la finalització de la concessió, tenint en compte el canvi climàtic, el qual pot incidir en l'explotació de determinats espais actualment cedits i que transcorregut el temps de la concessió s'hagin d'alliberar en seguiment d'informes que recomanin una nova configuració de la superfície a explotar, al haver esdevingut obsolets.

3. A la fi del termini concessional, el Comú d'Encamp abonarà a SAETDE el valor dels actius afectes a la Concessió, a preu de mercat, segons valoració d'un expert independent escollit segons es regula al Pacte dinovè, 6.

4. La societat concessionària haurà de garantir l'activitat de la Concessió fins que s'hagi adjudicat novament, amb el límit màxim d'un any a comptar del fi del termini concessional, i a preu de mercat segons determini un expert independent designat d'acord amb el previst al Pacte dinovè 6. En el seu defecte, l'entitat concedent podrà adoptar a càrrec de la societat concessionària, totes les mesures necessàries amb dita finalitat.

VINT-I-DOSÈ.- RESCAT DE LA CONCESSIÓ

1. El Comú d'Encamp podrà acordar rescatar la Concessió abans del venciment del termini estipulat, de manera unilateral, de conformitat amb la llei, atenent a l'interès públic de forma motivada i en contrapartida del pagament a la societat concessionària del 100% de la indemnització corresponent que es calcularà segons els paràmetres indicats a l'apartat següent.

2. Efectes i preu.

Són efectes del rescat la transferència dels béns, de les obres i de les instal·lacions i demés que conformin la Concessió, al Comú d'Encamp, així com el deure per al Comú d'Encamp d'indemnitzar la societat concessionària del preu del rescat.

El preu o indemnització del rescat quedarà constituït pel "valor de la concessió" que s'obtindrà mitjançant una valoració del negoci feta per un expert independent escollit segons preveu el Pacte dinovè 6.

El valor de la concessió, a l'efecte de determinar el seu preu just, s'haurà de fixar tot i tenint en compte en tot cas:

a. el valor dels actius afectes a la Concessió, a preu de mercat,

b. més una indemnització per danys i perjudicis.

Durant els 10 primers anys de la Concessió el valor just de la mateixa no serà mai inferior al que, aplicant els mateixos paràmetres, correspondria per tots conceptes per l'Antiga Concessió en el moment del rescat i en atenció a la durada d'aquesta.

Acordada la taxació o fixada aquesta per l'empresa encarregada, el Comú d'Encamp podrà incoar el procediment administratiu que s'escaigui legalment, per a procedir a l'atorgament de nou de la concessió.

3. Procediment de rescat.

L'interès públic, en el qual el rescat de la concessió es fonamenta, ha de trobar-se justificat tècnicament i jurídicament, abans que el Ple del Comú d'Encamp adopti l'acord de procedir a l'obertura de l'expedient corresponent.

En tot cas, els informes tècnics i jurídics emesos s'han de trametre a la societat concessionària perquè aquesta pugui formular les al·legacions que cregui convenients en defensa dels seus drets, en un termini de trenta (30) dies hàbils a comptar de llur recepció.

Després de la recepció de les al·legacions formulades per la societat concessionària o en absència de transmissió d'aquestes en el termini de trenta (30) dies hàbils abans esmentat, el rescat de la concessió, si escau, s'aprova per acord del Ple del Comú d'Encamp, que pot fixar un termini d'execució no superior a nou (9) mesos.

Sense perjudici de seu dret a recurs, la societat concessionària ha de deixar a disposició del Comú els terrenys i els béns concedits dins del termini màxim d'execució acordat pel Comú d'Encamp, comptat a partir del dia de la notificació a la societat concessionària de l'acord de rescat o de supressió del servei.

El Ple del Comú d'Encamp pot nomenar un interventor tècnic per que els béns, les obres i les instal·lacions afectades passin a la Corporació en el termini d'execució acordat i en les condicions establertes en el present contracte.

VINT-I-TRESÈ.- CADUCITAT DE LA CONCESSIÓ

El Comú d'Encamp podrà procedir a la declaració de caducitat de la concessió si la societat concessionària incorregués en incompliment molt greu de les seves obligacions essencials, degudament constatat arran de la tramitació del corresponent expedient sancionador.

La declaració de caducitat requerirà la prèvia advertència per escrit a la societat concessionària, amb expressió de les deficiències que haurien de motivar-la. La declaració de caducitat podrà acordar-se quan, transcorregut el termini establert per aquest contracte de trenta (30) dies hàbils, la societat concessionària no hagués corregit les deficiències i incompliments advertits.

La declaració de caducitat per causa imputable a la societat concessionària, l'acorda el Ple de la Corporació i aquesta declaració comporta la rescissió del contracte de concessió, el consegüent cessament de la gestió de la societat concessionària, i si escau, la seva inhabilitació, i la reversió dels béns concessionals.

En cas de declaració de caducitat de la Concessió SAETDE no tindrà dret a indemnització per l'extinció i, ensems, haurà de respondre dels danys i perjudicis (incloent, entre altres, el lucre cessant) que es demostrin causats al Comú descomptant-los del valor dels actius afectes a la Concessió, a preu de mercat, determinat per un expert independent escollit segons el Pacte dinovè 6, que el Comú haurà de liquidar a SAETDE.

VINT-I-QUATRÈ.- DISPOSICIONS COMUNES PER LA REVERSIÓ DE LA POSSESSIÓ DELS BÉNS I TERRENYS AL COMÚ D'ENCAMP

1. A la data d'acabament de la Concessió, sigui quin sigui el seu motiu o la seva causa, la possessió dels béns, terrenys i instal·lacions, en definitiva, tots els elements patrimonials inherents a la Concessió, hauran de revertir al Comú d'Encamp de forma automàtica i immediata. Els actius es lliuraran en correcte estat de conservació i funcionament, salvat el desgast de l'ús normal dels béns i lliures de qualsevol classe de càrrega o gravamen.

Al respecte i sense perjudici del seu dret a recurs, la societat concessionària reconeix i acata la facultat del Comú d'Encamp per acordar i executar per si mateix el seu llançament dels béns i terrenys en qualsevol supòsit d'extinció, rescat o caducitat de la Concessió.

Si la societat concessionària no efectués voluntàriament el desallotjament en el temps degut, el procediment se seguirà contra ell per la via de l'execució forçosa i a les seves exclusives costes.

2. Els honoraris professionals de l'expert independent que actui en la valoració dels actius seran satisfets per parts iguals pel Comú d'Encamp i SAETDE en el moment de finalització de la Concessió. En cas de rescat previ a la finalització de la Concessió, els honoraris professionals de l'expert independent seran satisfets pel Comú d'Encamp. I en cas de caducitat de la Concessió, SAETDE serà qui es farà càrrec dels honoraris de l'expert.

VINT-I-SETÈ.- CONDICIONS RESOLUTÒRIES

1. En el supòsit que dins del termini suplementari ofert per l'Edicte que serà publicat en el BOPA sigui presentat, almenys en els seus aspectes bàsics, un altre projecte amb vocació de millorar el que ha estat objecte d'adjudicació a SAETDE (en endavant, el Nou Projecte), SAETDE tindrà el dret de tempteig. Si no l'exerceix, el present contracte quedarà resolt i sense cap efecte. Si l'exerceix, el present contracte quedarà modificat en els termes que suposi la millora proposada.

Si el nou peticionari que formula la proposta de millora, resulta l'adjudicatari, tindrà la condició de beneficiari del rescat de l'Antiga Concessió, i haurà d'abonar a SAETDE la indemnització que es determini pericialment. Mentre aquesta no sigui liquidada SAETDE reprendrà l'Antiga Concessió.

2. El Contracte quedarà igualment resolt, sense cap dret indemnizatori a favor de les parts, en el cas que no siguin aprovades les modificacions als plans sectorials d'infraestructures que es troben actualment en tràmit d'informació pública, o posteriorment a l'aprovació, són declarades nul·les o són anul·lades les dites modificacions a resultes d'algun recurs.

Si el recurs pogués afectar qualsevol de les inversions d'execució obligatòria, SAETDE podrà suspendre aquella o aquelles inversions a resultes de la resolució ferma de la impugnació.

VINT-I-VUITÈ.- IMPOSTOS I TRIBUTS

Els impostos i tributs que puguin derivar de la present contractació, seran a càrrec de les parts de conformitat a la llei que els regula.

VINT-I-NOVÈ.- ELEVACIÓ A PÚBLIC

El Contracte serà elevat a públic per un Notari del Principat, dins del termini màxim de trenta dies a comptar d'avui.

TRENTÈ.- JURISDICCIÓ I RECURSOS

Les parts es sotmeten expressament a la jurisdicció dels tribunals andorrans respecte a totes les qüestions derivades de l'execució del Contracte i en relació a la Concessió.

Pel Comú d'Encamp,

Hble. Sra. Laura Mas Barrionuevo

Per SAETDE,

Sra. Olga Alves Da Cunha

Sr. Joan Viladomat Cortabitarte

El testimoni,

Hble. Sr. Xavier Benedicte Fernández Carrió

ANNEX 1

Afectacions a la concessió



ANNEX 1
AFECTACIONS

1.- AFECTACIONS PER PLANS SECTORIALS

1.1 Pla Sectorial de Carreteres Generals (PSCG)

Queda exclosa de la concessió la CG2 definida al PSCG.

La concessió queda afectada per les futures vies previstes en el PSCG i les que es puguin definir en un futur, en mèrits de la referida planificació sectorial tal com és definida en les successives normes de regulació publicades al BOPA fins el dia d'avui. Per aquest motiu, la societat concessionària només ocuparà les superfícies afectades en la mesura que permetin les disposicions legals, i en tot cas s'obliga a retirar al seu cost qualsevol estructura que temporalment i a precari hi hagi bastit, tant prompte sigui requerit per l'Administració a tal efecte. Dita desocupació no donarà lloc a indemnització.

1.2 Pla Sectorial d'Infraestructures Energètiques d'Andorra (PSIEA)

La concessió està afectada per les reserves de sol per ocupació i per afectació definides al PSIEA, tal com resulten de la modificació que ha estat sotmesa a informació pública per Decret de Govern número 566/2023 de 20 de desembre de 2023.

1.3 Pla Sectorial d'Infraestructures Eòliques d'Andorra

La concessió està afectada per les reserves de sol per ocupació i per afectació definides al pla sectorial tal com resulten de la modificació que ha estat sotmesa a informació pública per Decret de Govern número 581/2023 de 20 de desembre de 2023, i la resposta de Govern a les al·legacions formulades per SAETDE, de data 21 de febrer de 2024, que s'adjunten com Annex 1 bis.

El Comú d'Encamp manifesta que les Afectacions resultants de les modificacions de dits plans sectorials són les que es delimiten en l'Annex 2.

2.- AFECTACIÓ DE CONCESSIONS

La Concessió haurà de respectar i abstenir-se d'envair, els terrenys afectats a les següents concessions ja atorgades:

- Concessió del Túnel d'Envalira

- Concessió del CRAMEA
- Cessió d'ús de terreny per l'estació transformadora FEDA situada a Grau Roig.

Ben entès, no obstant, que aquesta limitació no aplica respecte futures ampliacions o modificacions dels terrenys afectats a dites concessions ja atorgades.

3.- AFECTACIONS DE LA XARXA VIÀRIA, CAMINS I EQUIPAMENTS RELACIONATS

3.1 La societat concessionària ha de respectar en tot moment i sense excepció infraestructures viàries, existents, entre altres les que queden detallades a continuació:

• CS280 Carretera de Grau-Roig.

• Vial d'accés al CRAMEA, segons resulta del conveni signat per les parts afectades en data 22 de novembre de 2023.

• Via d'accés a l'abocador de pedres i terres del Maià i al Pic Maià; camins de muntanya, comunals i GR, d'accés a Pessons, Abelletes, etc; i vials forestals, tal com resulti del quadern d'usos de la Concessió al que es refereix el Contracte.

3.2 Pel que fa als aparcaments (de Grau-Roig, de Cubil, del cap del Port d'Envalira i de Costa rodona), la societat concessionària es reserva el dret de modificar-los, suprimir-los o crear-ne de nous en terreny concessionat, depenent de les necessitats de l'estació al llarg del termini de la Concessió.

Tanmateix, la societat concessionària resta obligada a mantenir zones d'aparcament destinades al públic a les zones de l'hotel de Grau Roig i del cap del Port d'Envalira, mentre en aquestes ubicacions existeixin activitats empresarials de tercers.

La societat concessionària ensems haurà de definir i executar els vials asfaltats d'un mínim de 7 metres d'amplada d'accés des de la CS-280 fins a l'Hotel Grau Roig i a l'aparcament del Cubil, quedant obligada a assumir també el cost del seu manteniment.

4.- AFECTACIONS DE LA XARXA D'INFRAESTRUCTURES ENERGÈTIQUES I DE COMUNICACIONS

La societat concessionària s'obliga a respectar les infraestructures energètiques i línies de transport d'electricitat, així com les diverses infraestructures de comunicacions, tals com les antenes del Maià, de Sud Ràdio, etc., que puguin quedar afectades per l'àmbit territorial de la concessió.

Pel que fa a les infraestructures ubicades al Maià, ja siguin energètiques o de comunicacions o els abocadors, la societat concessionària garantirà el dret de pas rodat i amb vehicles especials pels vials definits o per zones sobre neu definides durant la temporada d'esquí, d'acord amb el quadern d'usos.

5.- AFECTACIONS DE LES ÀREES DIFERENCIADES COMUNALS D'ÚS PRIVAT EN SÒL NO URBANITZABLE

S'exclouen de la concessió les àrees diferenciades següents:

- Abocador del Maià, segons apareix perimetrat en el plànol al que es refereix l'apartat 9.

Queda fora de l'exclusió i, per tant, podrà ser explotada per la societat concessionària, una superfície d'uns 70 metres d'amplada que discorrerà en la zona que s'indica en el plànol adjuntat com Annex 1 ter. Tanmateix, per mentre la societat concessionària no exploti aquesta superfície, el Comú d'Encamp podrà utilitzar-la per abocament de terres, si be ajustant els abocaments a les condicions que prèviament li indiqui la societat concessionària per tal de no malmetre l'aprofitament d'aquella superfície per la Concessió. SAETDE informarà al Comú d'Encamp de quines són aquestes condicions, dins del termini de 3 mesos a comptar de la signatura del contracte.

Per necessitats de la seva activitat, SAETDE podrà fer abocaments i condicionament de terres en qualsevol indret de la Concessió. No obstant, una vegada exhaurida la capacitat de l'abocador del Maià en les seves diferents fases, l'abocament de terres de SAETDE només serà possible si l'origen de dites terres és la parròquia d'Encamp o, si tenen un altre origen, quan obtingui autorització expressa del Comú d'Encamp.

• Abocador de cendres.

• La zona actualment ocupada del cap del port (entre altres els terrenys destinats al circuit sobre gel).

• Antena de Sud Ràdio, en el seu emplaçament actual.

• Instal·lacions annexes de l'Administració general (entre altres el COEX).

6.- AFECTACIONS DE LES UA EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT

S'exclouen de la concessió la zona del Cap del Port i de Grau-Roig on hi ha entre altres superfícies, les unitats d'actuació en sòl urbà consolidat següents:

• E.S. Arajol
• E.S. Esso
• E.S. Figueredo
• E.S. Mòbil
• Hotel Pic Maià
• Refugi Fra Miquel
• Hotel Restaurant a Grau Roig

El terreny formant part de la Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa situat a la zona de la Solana, tot i presentar una qualificació urbanística de sòl urbà consolidat, pertany a la societat concessionària a títol de concessió i no d'emfiteusi i, per tant, el seu ús s'efectuarà d'acord amb el Contracte i queda limitat per a usos amb finalitats del desenvolupament de la Concessió, llevat d'acord amb el Comú.

7.- AFECTACIONS DE LES INFRAESTRUCTURES EXISTENTS

7.1 S'exclouen de l'àmbit territorial de la concessió les infraestructures existents o en projecte, el detall de les quals queda definit a continuació :

- Els elements de protecció de risc d'allaus del Pas de la Casa que s'ubiquen en la zona indicada en l'annex 2.

- Les captacions i la xarxa d'abastiment d'aigua potable del Comú d'Encamp.

- L'itinerari cultural de la ruta dels orris, els orris inclosos;

- L'espai necessari per a l'abocament de la treta de neu fruit dels treballs de viabilitat hivernal al Pas de la Casa, a la zona del trampolí (antic camp de tir). La societat concessionària podrà sobrevolar o bastir elements a precari en aquesta zona, prèvia autorització expressa del Comú d'Encamp, sempre i quan s'hi pugui continuar abocant neu quan es requereixi. La societat concessionària podrà sol·licitar la desafectació d'aquesta zona oferint una zona alternativa de característiques similars per l'abocament de la neu.

El Comú d'Encamp ostentarà la gestió i la conservació d'aquestes infraestructures, obligant-se la societat concessionària a permetre l'accés a les mateixes, així com les possibles ampliacions o desenvolupament d'aquestes o altres infraestructures de servei públic, o explotació de recursos naturals que per interès públic parroquial sigui necessari dur a terme.

7.2 En relació al telecadira del Pla de les Pedres gestionat actualment per ENSISA i que es troba en terreny de la Concessió, la societat concessionària tolerarà l'activitat d'ENSISA per mentre el Comú d'Encamp li ho permeti. Tanmateix s'acorda que en el moment en que ENSISA deixi l'explotació del telecadira i dels terrenys afectats a dites instal·lacions, aquesta àrea passi a ser d'explotació de la societat concessionària. En un tal supòsit, la societat concessionària abonarà al Comú d'Encamp el cànon que correspongui per l'explotació d'aquests terrenys, d'acord amb el Contracte. D'aquest cànon potencial s'informarà anualment al Comú.

8.- AFECTACIONS URBANÍSTIQUES

Esdevé d'obligat compliment que totes les actuacions que comportin la modificació de l'estat natural del terreny, moviments de terra, tala d'arbres, obertura de pistes o camins i la construcció o instal·lació de qualsevol mena, quedin sotmeses a l'atorgament d'una llicència urbanística, sense perjudici d'altres autoritzacions escaients segons la normativa aplicable en cada moment.

Sense que sigui limitativa, la societat concessionària s'obliga a:

• Pel que fa al Giny remuntador Pic Maià: L'estació superior d'aquest giny es bastirà en el sector de zona genèrica (segons art. 9 de les NU del POUPE). Si per la construcció i/o utilització del giny haguessin de satisfer-se compensacions econòmiques a tercers o sobrecostos per

raó de sobrevols, la societat concessionària assumirà el seu import fins a la suma màxima de 100.000 €.

• La societat concessionària no pot afectar cap territori en discrepància entre el Comú de Canillo i el Comú d'Encamp. En aquest sentit es concreta que els terrenys afectats són a la zona del riu de Massat i a la zona del Bullidor i Costa Rodona dels Cortons d'Encamp, tal com resulta dels cadastres dels Comuns de Canillo i d'Encamp. Un cop resolta la discrepància, per la part del terreny que es confirmi d'Encamp, la societat concessionària podrà fer ús dels drets concessionals, i si alguna part del terreny fos de Canillo, s'entendrà automàticament exclosa de la Concessió i la societat concessionària no en podrà fer cap ús, sense tenir dret a cap indemnització per aquesta exclusió.

En les referides zones la societat concessionària només podrà desenvolupar alguna activitat de les autoritzades pel Comú d'Encamp en mèrits de la Concessió, si compta a més amb el consentiment exprés del Comú de Canillo.

• Pel que fa al Restaurant Mirador Pic Maià: l'edifici es bastirà en el sector de zona genèrica (segons art.9 de les NU del POUPE). El projecte s'ha d'adaptar als paràmetres reguladors d'aquest sector i rebre la preceptiva autorització administrativa.

• Qualsevol instal·lació que prevegi sobrevolar la CG2, interceptar la LAT 110 kV i/o sobrevolar la reserva de sòl destinada al parc solar d'Envalira-Maià, requerirà regular de forma prèvia a la seva autorització i construcció, les possibles interaccions i consensuar-les amb les administracions titulars afectades.

• La societat concessionària preveu la construcció d'un edifici singular al sector peu de pistes del Pas de la Casa (edifici de serveis del Pas de la Casa), obligant-se a adaptar el projecte constructiu als paràmetres reguladors d'aquest sector i obtenir les preceptives autoritzacions administratives.

· Les parts convenen que, amb l'objectiu de pacificació del trànsit a la part alta de l'avinguda d'Encamp, es defineixi conjuntament amb la corporació comunal d'Encamp i el teixit comercial i empresarial del Pas de la Casa, la peatonalització de la part alta de l'avinguda d'Encamp de dita vila, l'accessibilitat i l'adequació pels clients del domini de l'estació. A tal efecte, el límit de la Concessió, un cop fetes aquestes millores, no podrà envair la franja d'un metre i mig que llinda al llarg de l'avinguda prevista al Pla viari.

D'igual forma, i amb l'objectiu de dinamitzar la part alta del Pas de la Casa, mitjançant activitats nocturnes i d"après-ski" facultant l'explotació d'un restaurant en l'actual ubicació de l'edifici restaurant escola d'esquí "Abelletes", i permetre la seva construcció, la corporació local preveu aprovar la modificació de la normativa aplicable per permetre dites activitats en aquesta zona.

La societat concessionària s'obliga a consensuar amb el Comú d'Encamp, i amb l'objectiu d'adaptar els paràmetres reguladors d'aquest sector, l'abast del projecte de construcció d'un nou edifici destinat a taller de reparació de la maquinària trepitja-neu al sector de les zones tècniques del cap del port (inversió d'execució recomanada), així com la reordenació del cap del Port d'Envalira.

El Comú d'Encamp, amb l'objectiu de motivar a la societat concessionària per a que compleixi amb els compromisos d'eficiència energètica per ella adoptats, procedirà a la modificació de la normativa comunal relativa a la construcció de parcs solars, hidràulics i eòlics per tal de permetre la construcció, entre altres, del parc solar a la zona de l'estació intermèdia del Funicamp.

9.- DISPOSICIONS COMUNES A LES AFECTACIONS

Àdhuc si no es mencionen explícitament o implícita en els anteriors apartats d'aquest annex, aplicaran a les afectacions de la Concessió les disposicions següents:

(i) Les afectacions existents en el moment de celebració del Contracte queden grafiades en el plànol adjunt com annex 2 i, en el que sigui possible, seran objecte del quadern d'usos previst al Pacte Quart, 2, del Contracte.

(ii) La Concessió queda afectada per les afectacions obligatòries que siguin d'aplicació. Per aquest motiu, la societat concessionària s'abstindrà de l'ocupació de les superfícies afectades quan no sigui permesa per la llei, i en tot cas s'obliga a retirar al seu cost qualsevol estructura que temporalment i a precari hi hagi bastit amb l'autorització del Comú d'Encamp, tant prompte sigui requerit per l'Administració a tal efecte. Dita desocupació no donarà lloc a indemnització.

(iii) Respecte a les afectacions futures i en la mesura que el Comú d'Encamp sigui consultat i/o participi o col·labori com Administració

competent sobre el territori comunal en el procés de definició del pla sectorial, esmerçarà els seus esforços en minimitzar qualsevol potencial impacte en les activitats de la concessió.

ANNEX 1 BIS

Resposta a l'al·legació al Pla sectorial d'infraestructures eòliques d'Andorra



Govern d'Andorra
Oficina de l'Energia i del Canvi Climàtic

RESPOSTA A L'AL·LEGACIÓ AL DECRET 581/2023, DEL 20 DE DESEMBRE DEL 2023, D'EXPOSICIÓ PÚBLICA DEL PLA SECTORIAL D'INFRAESTRUCTURES EÒLIQUES D'ANDORRA

En aplicació de l'acord de Govern de data 21 de febrer del 2024, es tramet resposta a l'al·legació presentada per Saetde següent:

Al·legació

Número de registre: 9790584
Data de la sol·licitud: 19 de gener del 2024
Tipus de sol·licitud: genèrica
Sol·licitant: Saetde
Número d'identificació: 700071W
Representant: Joan Viladomat Cortabitarte

Resposta a les al·legacions presentades per Saetde

1. **Pel que fa a la petició que "que el Govern precisi, amb eficàcia interpretativa, del pla sectorial objecte d'al·legació que qualsevol dels elements associats a la infraestructura energètica, que es desenvolupi en el seu dia mitjançant projectes plans parcials o plans especials, no impedirà ni restringirà l'execució de les inversions previstes en el contracte de concessió. En particular, que s'executaran de forma que no suposin impediment ni restricció a la concessió, tant la ubicació de les infraestructures eòliques, com les vies d'accés a les mateixes, les reserves per afectació i per ocupació, i les condicions de funcionament d'aquelles infraestructures";**

   El Govern d'Andorra no és competent per conèixer els termes ni l'abast del contracte de concessió administrativa en règim d'ocupació privativa de béns i terrenys comunals adjudicada pel Comú d'Encamp a Saetde. Per tant, no pot pronunciar-se respecte de la incidència o de les restriccions que puguin tenir els elements associats a la infraestructura energètica sobre les inversions que s'hi preveuen.

   No obstant això, escau informar que, d'acord amb el procediment establert, en el marc de l'expedient d'elaboració d'aquest Pla sectorial d'infraestructures eòliques d'Andorra, el Comú d'Encamp, en data 29 de novembre del 2023, ha emès el corresponent informe favorable al projecte, amb les observacions següents:

   a. Qualsevol ajustament del vial d'accés al parc previst s'ha de consensuar amb el Comú d'Encamp i els concessionaris de l'entorn immediat del parc.

   b. El Comú d'Encamp es reserva el dret a gravar l'activitat de producció d'energia

elèctrica dins de la zona de discrepància amb la parròquia de Canillo.

c. El manteniment de l'accés al parc serà responsabilitat del concessionari del parc eòlic, el qual s'haurà de coordinar amb el Comú d'Encamp i amb el concessionari de les activitats que es desenvolupen a la zona per a la realització d'aquests treballs, així com per a les condicions d'accés al parc.

2. **Pel que fa a "que el govern precisi particularment":**

   a. **"la distància mínima a les edificacions que preveu la pàgina 10 del Pla sectorial, que les distàncies mínimes s'entendran de forma que en cap cas impedeixin les instal·lacions (ginys, pistes i edificacions) previstes en la concessió";**

   Els 200 metres que s'indiquen a la pàgina 10 de la memòria van ser un dels factors limitadors utilitzats per fer l'anàlisi global a escala de tot el territori andorrà, per tal d'identificar els emplaçaments idonis a tot el país, i un cop identificats es va fer una anàlisi econòmica i ambiental per seleccionar les zones de més interès. Les distàncies de seguretat respecte a edificis que s'han de considerar seran objecte del projecte executiu corresponent, el qual ha de tenir un grau de detall que no és objecte de l'actual instrument d'ordenació urbanística del Govern.

   Els criteris tècnics de disseny de les infraestructures energètiques es defineixen a l'apartat 2.4.4 de la memòria del Pla. En la fase de redacció de projecte caldrà tenir en compte els condicionants fixats per la memòria en fase de funcionament o d'explotació del parc, per assegurar la compatibilitat del parc amb els usos de l'entorn i determinar si hi ha una distància de seguretat necessària que s'hagi mantenir puntualment per algun element de la instal·lació.

   b. **"que qualsevol projecte que s'autoritzi inclourà, no solament els sistemes necessaris per evitar les projeccions de gel en fase de funcionament, sinó també els estudis de manca d'impacte de les turbulències i del soroll que creïn els aerogeneradors en esquiadors, ginys mecànics, edificacions i conservació de la neu".**

   En la fase de redacció del projecte caldrà fer els estudis necessaris per donar resposta a les previsions de l'apartat 2.4.4 esmentat anteriorment, com ara els estudis d'impacte ambiental.

   Tal com preveu la memòria del Pla, qualsevol dels elements associats a la infraestructura energètica haurà de ser compatible amb el desenvolupament de les activitats en l'entorn, com ara les del domini esquiable o les pastures.

   Durant la fase d'explotació del parc eòlic, la memòria del Pla preveu que per a les tasques de manteniment caldrà assolir un consens amb els gestors o concessionaris de les activitats que es desenvolupen en l'entorn del Pla sectorial, per assegurar la compatibilitat dels usos prevista al Pla.

   c. **"que queden excloses noves línies d'evacuació aèries en el domini esquiable, i que seran totes soterrades de forma que no produeixin interferències amb les instal·lacions de producció de neu."**

   Es preveu que les línies d'evacuació passin soterrades per infraestructures existents; no s'ha considerat necessari preveure la reserva per ocupació de sòl destinada a les infraestructures del sistema elèctric, que ha estat reservada per afectació fins a connectar-se amb l'existent.

En aquest sentit, l'apartat 2.4.4 de la memòria del Pla exposa que es preveu una reserva per afectació per a la línia d'evacuació i els punts de connexió necessaris per transportar l'electricitat produïda fins a connectar amb la reserva existent per a la línia d'evacuació del PSIEA 2018, que pot ser compartida amb la infraestructura prevista en aquest Pla. Així mateix, es preveu que s'aprofitin línies d'evacuació existents fins a l'ETR de Grau Roig.

d. **"que l'ús i la configuració física dels accessos a les infraestructures energètiques, per serveis de manteniment, hauran de ser pactats amb l'estació de muntanya per tal de fer-los compatibles amb l'activitat d'aquesta."**

Tal com la memòria del Pla exposa a l'apartat 2.4.4, el concessionari de la infraestructura energètica haurà d'assegurar el manteniment dels accessos previstos al Pla, i també haurà de donar compliment a la disposició addicional primera de la Llei 21/2022, del 9 de juny del 2022, d'estacions de muntanya.

El mateix apartat 2.4.4 de la memòria del Pla també indica que les tasques de manteniment no hauran d'afectar el desenvolupament de les activitats permeses a la zona, com ara les activitats que es puguin desenvolupar en el domini esquiable, de manera que caldrà assolir el consens amb els gestors o concessionaris de les activitats que es desenvolupen a la zona per assegurar-ne la compatibilitat.

Pel que fa a "l'ús i la configuració física" dels accessos, l'apartat 2.4.4 diu que qualsevol dels elements associats a la infraestructura energètica haurà de ser compatible amb el desenvolupament de les activitats en l'entorn, com ara les del domini esquiable o les pastures.

Aquesta comunicació és un acte de tràmit. D'acord amb el que estableix l'article 129 de la Llei 14/2023, del 3 de juliol, de text consolidat del Codi de l'Administració, podrà interposar-se recurs administratiu contra el decret que estableixi definitivament l'aprovació del Pla sectorial d'infraestructures eòliques d'Andorra.

Andorra la Vella, 21 de febrer del 2024

Signat electrònicament
Carles Miquel Garcia
Director Energia i Transports

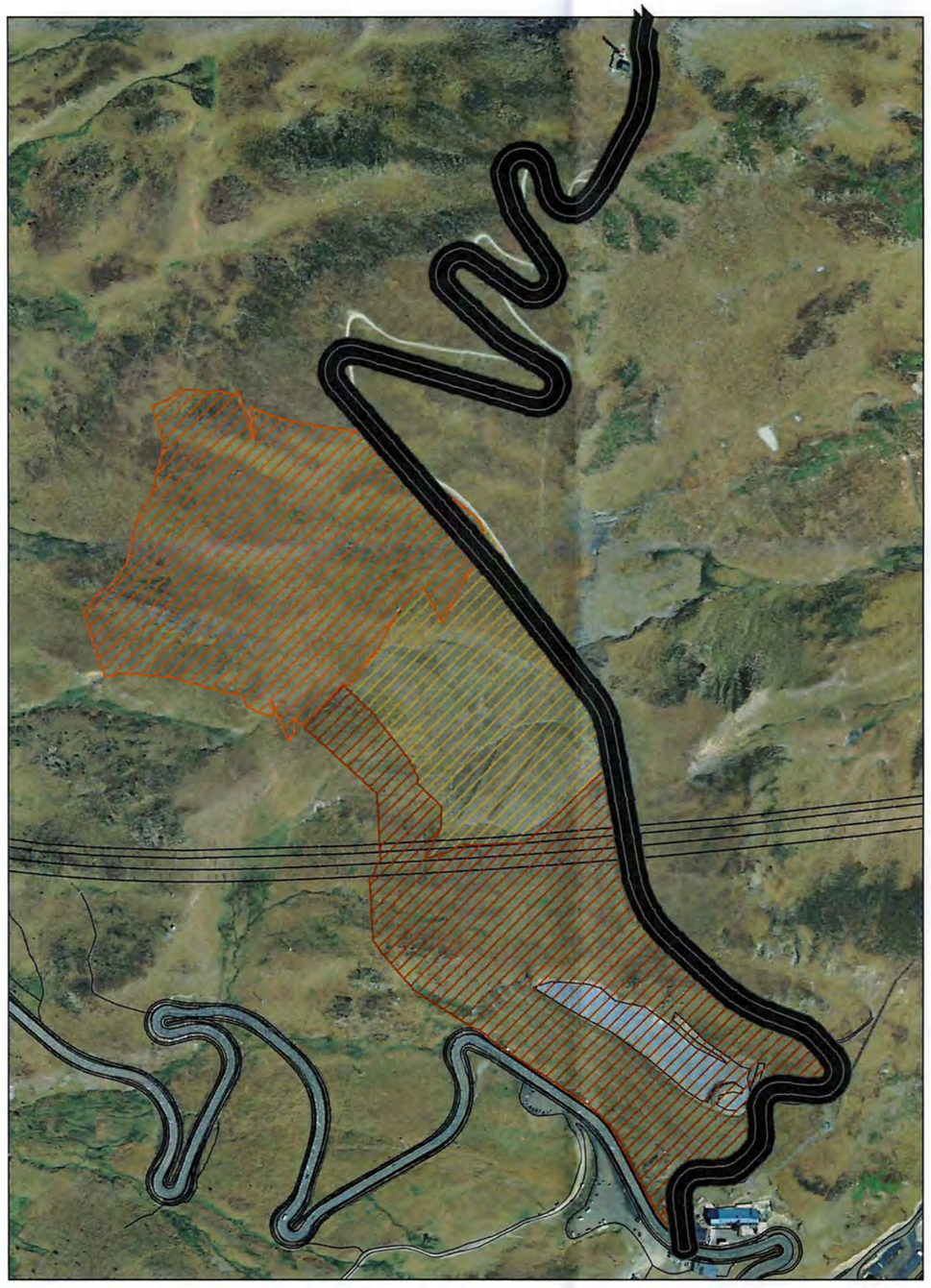
Carles Miquel Garcia
Director del Departament d'Energia i Transports

ANNEX 1 TER

Plànol abocadors zona port d'Envalira



Annex 1 ter



COMÚ D'ENCAMP

Títol:
ABOCADORS DE TERRES A LA ZONA DEL PORT D'ENVALIRA

Data:
13 de març de 2024

Escala:
1/7.500 (format A3)

LLegenda:

- Abocadors de terres comunals
- Abocador de terres comunals condicionat al desenvolupament del domini esquiable
- Abocador de cendres del Govern d'Andorra
- Pla viari
- Accès Pic Maià

Edició:
Departament d'Administració

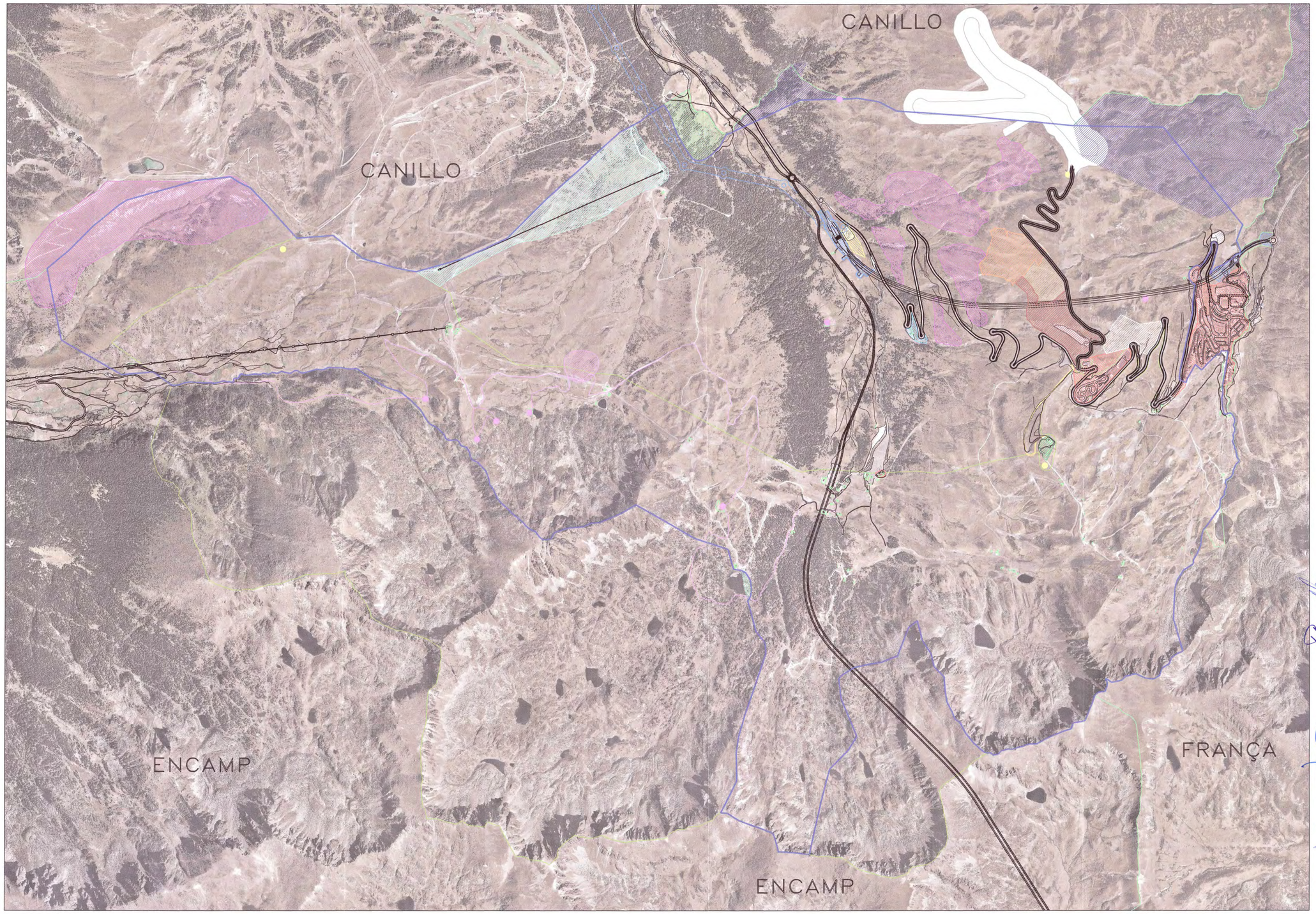
Base cartogràfica:
Cadastre

ES PROHIBEIX QUALSEVOL REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT SENSE L'AUTORITZACIÓ EXPRESSA DEL COMÚ D'ENCAMP

ANNEX 2

Plànol sobre les afectacions





NL

COMÚ D'ENCAMP

Títol:

NOVA CONCESSIÓ DE SAETDE

Data:

13 de març de 2024

Escala:

1/15.000 (format A1)

LLegenda:

- Límit parròquia i parcel·les / edificacions
- Límits antiga concessió
- Límits nova concessió
- Reserves de sol Pla viari / PSCG
- Conflictes territorials
- Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, Grau Roig i Cap del Port
- Propietats Envalira
- Parc solar / PSIEA 2018
- LAT
- Parc eòlic / PSIEA 2022
- Concessió Cramea
- Vial Cramea
- Abocadors de terres comunals
- Abocador de terres comunals condicionat al desenvolupament del domini esquiable
- Abocador de cendres del Govern d'Andorra
- Zona dels elements de protecció d'allaus
- Terreny COEX Port d'Envalira
- Entorn estany Pessons
- Funicamp
- Ocupació terreny comunal ENSISA
- Giny ENSISA
- Concessió Túnel d'Envalira
- Instal·lacions FEDA
- Abocador de neu
- Zona de protecció / orris / ruta
- Parcel·la en concessió (C/ Bearn)
- Antenes

ES PROHIBEIX QUALSEVOL REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT SENSE L'AUTORITZACIÓ EXPRESSA DEL COMÚ D'ENCAMP

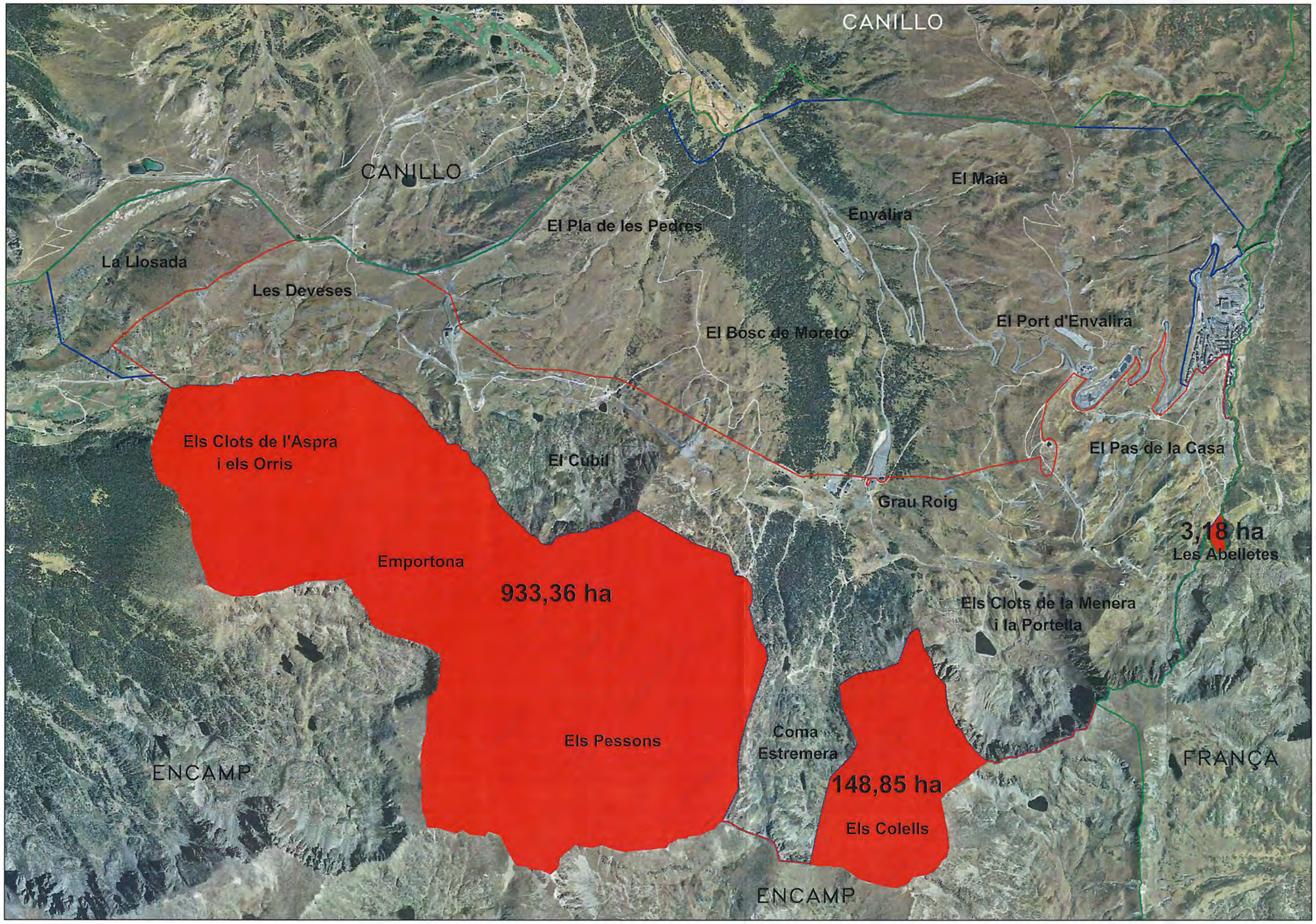
Edició: **Departament d'Administració**

Base cartogràfica: **Cadastre**

ANNEX 3

Plànol amb els terrenys de l'antiga concessió que no formen part de la nova concessió





COMÚ D'ENCAMP

Títol:
TERRENYS DE L'ANTIGA CONCESSIÓ DEL DOMINI ESQUIABLE QUE RETORNEN AL COMÚ D'ENCAMP

Data:
20 de desembre de 2023

Escala:
1/30.000 (format A3)

LLegenda:

- Límit parròquia
- Límits nova concessió
- Límits antiga concessió SAETDE
- Terrenys alliberats

Edició: **Departament d'Administració**

Base cartogràfica: **Cadastre**

ES PROHIBEIX QUALSEVOL REPRODUCCIÓ TOTAL O PARCIAL D'AQUEST DOCUMENT SENSE L'AUTORITZACIÓ EXPRESSA DEL COMÚ D'ENCAMP

ANNEX 4

Sol·licitud de SAETDE de concessió per a l'ocupació de terrenys públics del comú d'Encamp



COMÚ D'ENCAMP

Sol·licitud

1. Persona que sol·licita

Nom i cognoms o raó social: SAETDE

Nacionalitat: Andorrana — Núm. de passaport o DNI:

Data de naixement: — Lloc de naixement:

Carrer: Prat de la Creu — Núm.: 59

Edifici: — Bloc: — Escala: B — Pis: 5è — Porta:

Població: Andorra la Vella

Telèfon/fax: 801050 o 801046 — Adreça electrònica: [redacted]

Representant legal: Joan Viladomat Cortabitarte, Director General

2. Documentació que s'adjunta

- [x] Premises essencials projecte bàsic
- [x] Plànol proposta nova concessió 1
- [x] Plànol proposta nova concessió 2
- [ ] Annex Expositiu
- [ ]
- [ ]

3. Objecte

I. SAETDE és titular de la concessió demanial sobre diversos terrenys comunals del Comú d'Encamp en virtut de l'escriptura de constitució de la societat de 22 de novembre de 1967 i els seus estatuts socials, modificada per altra escriptura pública de 4 de gener de 1969, i del contracte d'ampliació de la concessió de 25 d'abril de 1990.

II. La data de finalització de la concessió és el 22 de novembre de 2037; si be a l'empara de la Disposició Addicional segona de la Llei 4/2022, de 31 de gener, SAETDE té dret a un allargament del termini, en els termes que resulten de la sol·licitud que ha estat presentada al Comú en data 26 d'agost de 2022.

T2-2020 29/01/08

Recordeu de posar la data i la signatura al final de la sol·licitud i al final de cada annex

III. És interès de SAETDE l'obtenció de la concessió demanial sobre els terrenys comunals d'una superfície de 2.632 Ha, inclosos dins dels límits definits en el plànol adjunt, amb el destí d'estació de muntanya, tal com la defineix la Llei 21/2022, de 9 de juny, d'estacions de muntanya.

IV. A l'empara dels articles 104 i 105 del Codi de l'Administració, la concessió demanial de terrenys públics comunals del Comú d'Encamp, de superfície i delimitació mes amunt definits, amb destí d'estació de muntanya, s'ha d'adjudicar mitjançant el corresponent procediment de competència de projectes establert en els esmentats preceptes, que garanteixi els principis de publicitat i concurrència.

V. Amb la voluntat d'iniciar l'esmentat procediment es presenta la present sol·licitud inicial de nova concessió, que es fonamenta en les següents:

CONSIDERACIONS

Primera. La justificació.

Tal com s'ha posat de manifest el termini que resta de concessió és insuficient per a l'amortització de les inversions que cal fer per mantenir i millorar els dominis esquiables del Comú d'Encamp com una referència internacional en esquí d'alt nivell de qualitat.

La realització de noves inversions per a la millora de l'estació d'esquí requereix l'ampliació dels terminis d'amortització, el que s'assolirà mitjançant una nova concessió, atorgada respectant els principis de publicitat i concurrència mitjançant el procediment legalment previst de concurrència de projectes.

Ensems, i per afrontar amb garanties d'èxit els reptes que planteja el futur per a les estacions de muntanya (per tal que segueixin essent impulsores de l'economia), SAETDE considera necessari focalitzar l'estratègia cap una evolució del model tradicional que passi, no per una mera prolongació de l'extensió temporal del dret de concessió, sinó per una nova conceptualització del projecte turístic

Segona. L'aprovació de la Llei d'estacions de muntanya el passat 9 de juny.

El passat 9 de juny el Consell General del Principat d'Andorra va aprovar la Llei d'Estacions de Muntanya, la Disposició addicional primera de la qual disposa:

> "Disposició addicional primera
>
> En els contractes de concessió d'ús de domini públic en què estigui previst, el desenvolupament de les activitats de l'estació de muntanya ha de ser compatible amb la realització de les activitats tradicionals d'explotació dels recursos naturals, com ara la ramaderia, l'apicultura, la caça i la pesca, així com el dret de pas. En particular, s'ha de garantir l'accés a les infraestructures públiques.

Objecte (cont.):	Annex

L'exercici d'aquestes facultats és en les condicions que resultin menys restrictives per a les activitats de l'estació de muntanya."

És, doncs, un moment especialment oportú per l'atorgament d'una nova concessió, que s'adapti als nous requeriments legals.

Tercera. Les premisses essencials del projecte.

Precisament, entre les premisses essencials del projecte, del qual s'adjunta un resum esquemàtic, es troba la millora de la compatibilització d'usos del camp de neu, fent plenament compatibles la pràctica esportiva de l'esquí i la preservació dels valors naturals, paisatgístics i mediambientals en un context de sostenibilitat. Per a això, es fa una nova configuració de la superfície concedida, retornant alguns espais a l'ús comú general, i incorporant alguns altres a l'ús privatiu que tota concessió de domini esquiable implica.

Quarta. Coherència amb la planificació del Comú d'Encamp.

El projecte, el resum esquemàtic del qual ara es presenta, i que ho serà en detall en posterior tràmit del procediment, és plenament coherent. I es troba alineat amb el Pla Director de Dinamització Econòmica de la Parròquia d'Encamp (2019) i el Pla d'Ordenació i Urbanisme de la Parròquia d'Encamp (2019). Així com també amb el conveni d'inversió entre el Comú d'Encamp, Saetde i Funicamp, SAU de 6 de setembre de 2018.

Cinquena. Compromís de Saetde a propòsit del procediment administratiu.

SAETDE ofereix al Comú el compromís d'acceptar el rescat anticipat de la concessió actual, exigible en el cas de concurrència de projectes sobre el mateix domini. Aquest compromís inclou el de transmissió dels edificis, equipaments i utillatge vinculats a la concessió actual.

En aquest cas el preu serà determinat per una firma de consultoria de prestigi internacional.

Per tot el qual,

SOL·LICITA

Que, tenint per presentat aquest escrit, amb la documentació que l'acompanya, se serveixi admetre-ho i, en virtut d'això i del que es disposa als articles 104 i 105 del Codi de l'Administració, es tingui per formulada la SOL·LICITUD DE CONCESSIÓ PER A L'OCUPACIÓ DE TERRENYS PÚBLICS COMUNALS DEL COMÚ D'ENCAMP, abans identificats, amb destinació d'estació de muntanya, sense perjudici dels projectes en concurrència que poguessin presentar-se.

Recordeu de posar la data i la signatura al final de la sol·licitud i al final de cada annex

Objecte (cont.):

Que, d'acord amb criteris de Dret Comparat, procedeixi a la publicació d'un anunci en el qual es donarà compte de la sol·licitud de SAETDE, i s'indiqui l'obertura d'un termini per a què SAETDE presenti la seva petició concreta i els documents tècnics de detall corresponents; admetent-se també, durant aquest termini, altres peticions que tinguin el mateix objecte que la de SAETDE o siguin incompatibles amb ella.

4. Data i signatura

Encamp, 29 d' agost de 2022

Signatura de la persona que sol·licita

S.A.E.T.D.E.
C/ Prat de la Creu, 59
Escala B - Planta 5
AD500 ANDORRA LA VELLA
Tel. 80 10 50 Fax 80 10 49

Legislació aplicable

• El Comú d'Encamp us informa que aquestes dades facilitades s'incorporaran als nostres fitxers automatitzats per a aquesta única finalitat, on es conservaran amb caràcter confidencial sense perjudici de les remissions de compliment obligat, segons el Decret que regula els fitxers de dades personals del Comú d'Encamp, publicat al BOPA núm. 25, any 19, del 21 de març del 2007.
A més, en tant que persona interessada podeu exercir davant de la nostra corporació els drets d'accés, rectificació, supressió i oposició en els termes definits per la Llei 15/2003, del 18 de desembre, qualificada de protecció de dades personals i amb les excepcions també previstes per la mateixa Llei.

PREMISES ESSENCIALS DEL PROJECTE BÀSIC DE NOVA CONCESSIÓ DE SAETDE

SAETDE ha elaborat, i està en disposició de presentar a l'Hble. Comú d'Encamp en el marc d'un procediment de competència de projectes de l'article 104 del Codi de l'Administració, el projecte bàsic per l'adjudicació d'una nova concessió d'us privatiu de terrenys comunals, els elements descriptius principals del qual s'enumeren a continuació:

Terrenys comunals afectats

L'abast del projecte engloba el domini actual de la concessió del Comú d'Encamp a SAETDE, incorporant un nou sector entorn al Pic Maià (composat per dues àrees de 1.250 Ha i 140 Ha), i alliberant 1.080 Ha. del Cercle de Pessons i Emportona.

El terreny comunal que es contempla en el projecte bàsic de nova concessió té una superfície total de 2.632 Ha, i apareix delimitat perimetralment en els plànols topogràfics que s'adjunten com Annex.

Objecte de l'ús privatiu

SAETDE desenvoluparà en els terrenys comunals les activitats pròpies d'una estació de muntanya, tal com la defineix la Llei 21/2022, del 9 de juny.

La durada de la nova concessió es preveu per 50 anys.

Compromisos que acompanyen el projecte

1) Retribució econòmica:

SAETDE abonarà a l'Hble. Comú, en contraprestació de la concessió de l'ús privatiu dels esmentats terrenys, un cànon anual i altres contraprestacions, a banda del dividend que li correspongui en la seva condició d'accionista

2) Inversions:

Es proposarà invertir en projectes icònics en els propers anys, que es divideixen en cinc grans àrees:

1. Desenvolupament del sector Pic Maià
2. Dinamització de l'àrea del Pas de la Casa
3. Millora del serveis a Grau Roig
4. Millora de l'oferta turística d'Encamp
5. Compromís amb la sostenibilitat

3) Funicamp:

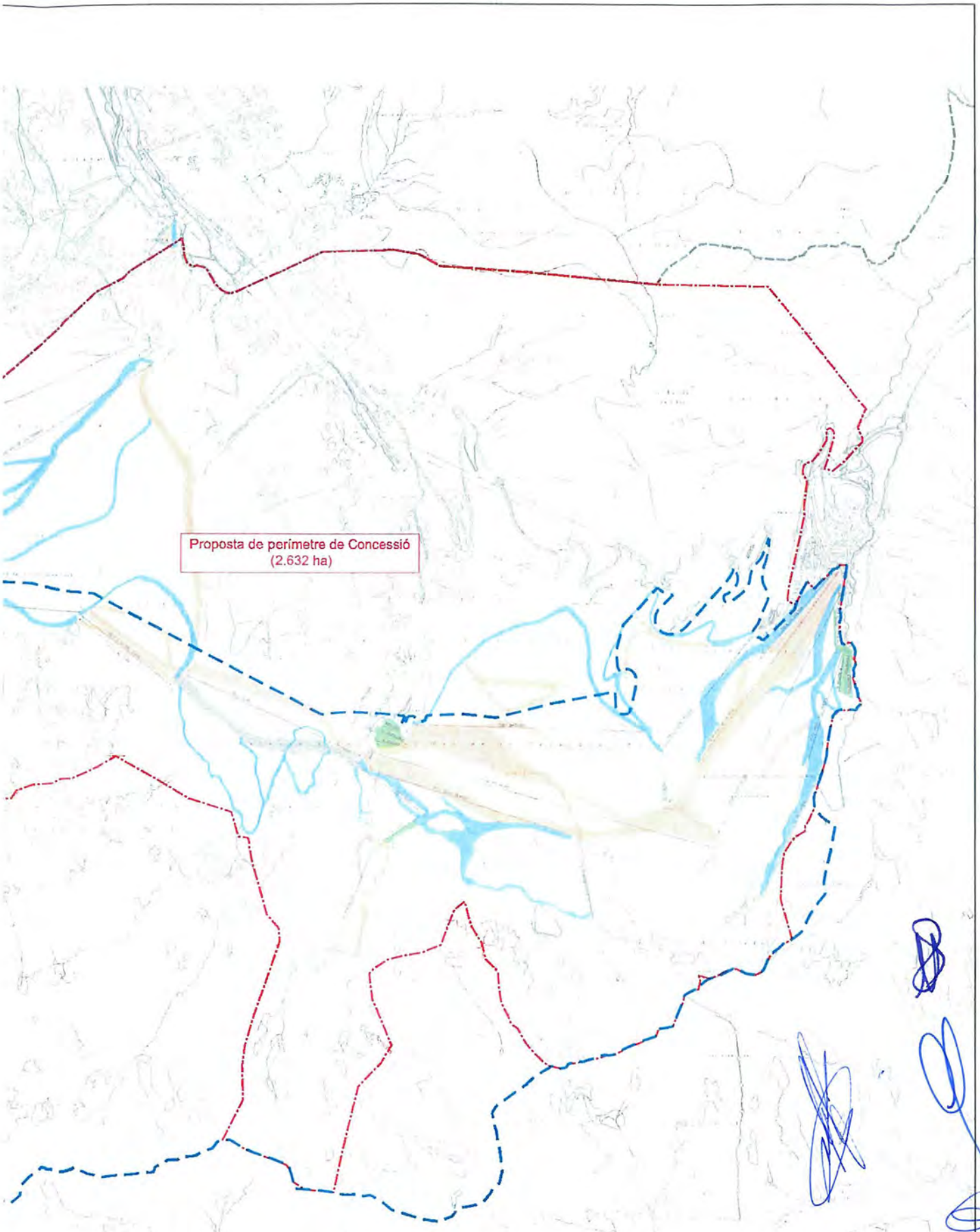
Es proposarà alliberar l'Hble. Comú del cost de l'explotació del Funicamp.

4) Renuncia a contingències derivades dels drets històrics:

SAETDE renunciarà als drets econòmics (valorats en més de 50 milions d'euros per un expert independent), derivats de les vicissituds històriques de l'actual concessió.

La resta dels elements que configuren el projecte bàsic seran presentats amb aquest, una vegada s'hagi donat publicitat del procediment i s'hagi convocat la concurrència, atès que constitueixen factors de competència.

S.A.E.T.D.E.
C/ Prat de la Creu, 59
Escala B - Planta 5
AD500 ANDORRA LA VELLA
Tel. 80 10 50 Fax 80 10 49



SEMSA

PROPOSTA DE LÍMITS DE CONCESSIÓ

PAS DE LA CASA - GRAU ROIG

SAETDE

PERÍMETRE ACTUAL DE CONCESSIÓ (S/ CADASTRE) I PROPOSTA

24/08/2022

1/15.000

1906A015SE

1

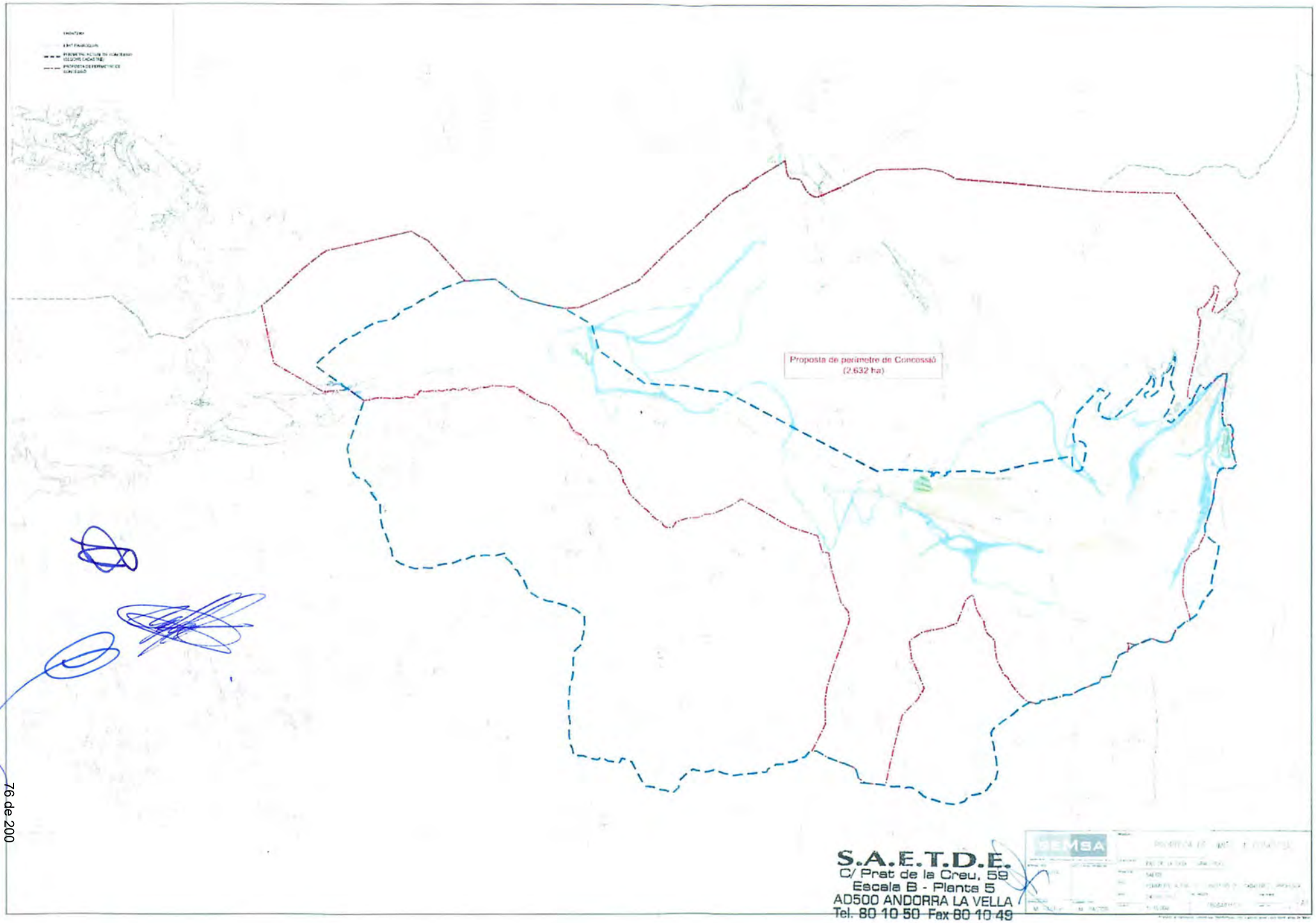
1/1

A1

M. PASTOR

M. PASTOR

S.A.E.T.D.E.
C/ Prat de la Creu, 59
Escala B - Planta 5
AD500 ANDORRA LA VELLA
Tel. 80 10 50 Fax 80 10 49



S.A.E.T.D.E.
C/ Prat de la Creu, 59
Escala B - Planta 5
AD500 ANDORRA LA VELLA
Tel. 80 10 50 Fax 80 10 49

ANNEX 5

Projecte bàsic i memòria econòmicofinancera presentada per SAETDE per a la nova concessió



S.A.E.T.D.E.

PROJECTE DE NOVA CONCESSIÓ

Memòria projecte bàsic

Novembre 2022

GRANDVALIRA ANDORRA

Índex

PROJECTE BÀSIC **4**

RESUM EXECUTIU **5**
1 INTRODUCCIÓ **13**
1.1 OBJECTIU I ABAST 14
1.2 ANTECEDENTS 16
1.3 ÀMBIT D'ACTUACIÓ - PROPOSTA 17
1.3.1 PROPOSTA TERRITORIAL 17
1.3.2 PROPOSTA TEMPORAL 19
1.3.3 PROPOSTA ECONÒMICA 19
1.3.4 ALTRES PRESTACIONS INCLOSES EN LA PROPOSTA 19
1.4 ALINEACIÓ AMB EL PLA DIRECTOR DE DINAMITZACIÓ ECONÒMICA DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP 20

2 ESTUDI DE MERCAT **23**
2.1 TURISME A PAS DE LA CASA 24
2.2 PROPOSTA DE VALOR: PAS DE LA CASA - PIC MAIÀ 27
2.3 DEPENDÈNCIA ENERGÈTICA 30
2.4 ESTRATÈGIA DE DESENVOLUPAMENT 31

3 INVENTARI DE LES INVERSIONS PROPOSADES **32**
3.1 PIC MAIÀ 34
3.1.1 GINY REMUNTADOR PIC MAIÀ 34
3.1.2 RESTAURANT PANORÀMIC 36
3.1.3 PISTES SECTOR PIC MAIÀ 37
3.1.4 REMUNTADOR PIC MAIÀ 38
3.1.5 REMUNTADOR PIC MAIÀ – BORDES D'ENVALIRA 40
3.1.6 INNIVACIÓ ARTIFICIAL SECTOR PIC MAIÀ 42
3.2 PAS DE LA CASA 43
3.2.1 EDIFICI DE SERVEIS PAS DE LA CASA 43
3.2.2 DROP-OFF I ORDENACIÓ CARRER BEARN 45
3.2.3 SUBSTITUCIÓ REMUNTADOR CENTRAL PAS DE LA CASA 46
3.2.4 PEATONALITZACIÓ AVINGUDA ENCAMP 48
3.2.5 EDIFICI SERVEIS COSTA RODONA 49
3.2.6 RESTAURANT ABELLETES 50
3.2.7 GARATGE RATRACS 51
3.3 GRAU ROIG 52
3.3.1 EDIFICI DE SERVEIS GRAU ROIG 52
3.3.2 REMUNTADOR BORDES D'ENVALIRA – SERRAT PINÓS 53
3.4 ENCAMP 55
3.4.1 FUNICAMP 55
3.4.2 AMPLIACIÓ OFERTA ALLOTJAMENT PER A TREBALLADORS DE SAETDE 56
3.5 SOSTENIBILITAT I ENERGIES RENOVABLES 57
3.5.1 ENERGIES RENOVABLES 57

3.5.2 RENUNCIA DOMINI CERCLE DE PESSONS I EMPORTONA 59

4 CALENDARI D'IMPLEMENTACIÓ 60

4.1 RESUM D'INVERSIONS 61

5 ALTRES ASPECTES VINCULATS AL PROJECTE 62

5.1 ACTUALITZACIÓ DE L'ESTRUCTURA ORGANITZATIVA 62
5.2 TOLERÀNCIA AMB TERCERS 62
5.3 DESTI DELS ACTIUS A LA FI DE LA NOVA CONCESSIÓ 62
5.4 REMOCIÓ DE RESTRICCIONS 63

GRANDVALIRA ANDORRA

PROJECTE BÀSIC

RESUM EXECUTIU

Des de l'any 1957, amb la instal·lació del remuntador del Coll Blanc, l'estació del **Pas de la Casa – Grau Roig** ha estat un dels principals atractius turístics, pioners del món de l'esquí i motor econòmic no només de la parròquia d'Encamp sinó del Principat.

L'any 2003 es va crear la **marca Grandvalira**, amb la qual s'uniren comercialment les estacions de muntanya del Pas de la Casa Grau Roig i les de Soldeu el Tarter, sota un mateix forfet, creant el **domini esquiable més gran del sud d'Europa** i generant encara més influència en l'economia andorrana, un impacte que a dia d'avui supera el 15% del PIB. La unió comercial va ampliar-se l'any 2018 amb la incorporació de l'estació de muntanya d'Ordino Arcalís; i, aquest any 2022, s'ha completat amb la incorporació de l'estació d'Arinsal Pal sota l'estratègia de comercialització **Grandvalira Resorts, amb un forfet únic pels 303 quilòmetres esquiables del Principat**.

Amb l'objectiu de donar resposta a les demandes actuals i, sobretot, d'afrontar els reptes que planteja el futur per a les estacions de muntanya lligats a la desestacionalització de la demanda turística i a la captació de clients de major poder adquisitiu, SAETDE planteja una nova concessió per a 50 anys. Aquesta nova concessió en cap cas vol ser una mera prolongació de l'extensió temporal del dret de concessió actual, sinó que es vol impulsar una transformació del domini en concessió, amb l'objectiu d'evolucionar el model tradicional del projecte turístic envers una nova conceptualització basada, almenys, en els següents eixos essencials: l'**activació de l'estació de muntanya els 365 dies l'any, la reducció de la petjada de carboni amb producció i consum d'energia verda, la consolidació del domini en concessió a les àrees efectivament explotades, i la millora dels equipaments i serveis de l'estació, i del peu de l'estació, per a millorar l'experiència del client i la seva interrelació amb els nuclis urbans** de la parròquia.

En aquest context SAETDE presenta una proposta per a ser sotmesa al procediment de concurrència de projectes i sol·licita al Comú d'Encamp que la consideri convenient per a l'interès general, i que com a conseqüència i per tal de ser executada atorgui una nova concessió que suposi:

- Definir una nova concessió que reconegui la inclusió dels terrenys de la Concòrdia i exclogui, respecte la concessió actual, certs terrenys considerats d'interès natural.

- Integrar en la nova concessió, l'ús i explotació del Funicamp.

- Determinar l'àmbit temporal de la nova concessió en 50 anys.

L'abast del projecte engloba el domini de la concessió del Comú d'Encamp a SAETDE i planteja la millora dels serveis existents amb la creació d'un nou sector en torn al Pic Maià de 1.250 Ha. A la vegada, SAETDE planteja la renúncia a 1.080 Ha. del Cercle de Pessons i Emportona per tal d'integrar-los en l'àmbit de protecció i promoure la creació d'un gran Parc Natural sota l'empara del Comú d'Encamp per a les generacions futures.

A més, degut a la rellevància del remuntador del Funicamp per a SAETDE com a porta d'entrada des d'Encamp i atesa la propera finalització del contracte d'explotació l'any 2023, SAETDE planteja integrar l'ús i explotació del giny dins de la concessió, alliberant el Comú de les despeses associades a l'explotació que fins ara està assumint.
El projecte preveu igualment compromisos d'inversió per valor proper als 100 milions d'euros, que seran possibles amb la durada prevista de 50 anys de concessió, així com altres compromisos relacionats amb conflictes històrics, que van des d'aspectes d'organització corporativa com l'adaptació legal i modernització dels estatuts socials, fins a la renuncia a qualsevol reclamació per drets econòmics que SAETDE pugui ostentar envers el Comú d'Encamp per les condicions en les que històricament s'ha desenvolupat la concessió actual.

SAETDE com a operador

SAETDE ha demostrat durant els darrers anys la bona gestió del domini esquiable del Pas de la Casa Grau Roig mitjançant un model de negoci publico-privat, que ha sigut referent tant a nivell nacional com internacional.
A partir de l'any 2003, amb la creació de la marca Grandvalira i més tard amb la integració de l'estació d'esquí d'Ordino Arcalís dins el grup SAETDE, s'ha aconseguit crear una marca referent en el món de l'esqui a Europa, que ha arribat a atraure més de 1.800.000 esquiadors per temporada.
A més, SAETDE acredita, a través de la seva filial Pas Grau Internacional, una àmplia experiència en gestió d'estacions d'esquí i de muntanya arreu del món (Espanya, França, Argentina, Azerbaitjan, Uzbekistan, i Kazakhstan entre d'altres).
Durant aquest anys, SAETDE ha aportat la quantitat de 57 M€ en pagaments directes (més de 77 M€ a valor actual - veure document "Valor aportat per Saetde a l'Hble. Comú d'Encamp – Memòria economicofinancera") a l'Hble. Comú d'Encamp i més de 200 M€ en actius, distribuïts de la següent manera:

- Més de 36,4 M€ (50 M€ en valor actual) en concepte de cànon des de l'any 1969.
- Més de 6,1 M€ (6,4 M€ en valor actual) en concepte d'impost de radicació des de l'any 2006.
- Més de 14,5 M€ (20,7 M€ en valor actual) en dividends des de l'any 1970.
- Més de 200 M€ invertits en actius a l'estació en els darrers 50 anys.

En l'actualitat, SAETDE manté una estructura financera robusta, basada en una elevada solvència i capacitat per generar ingressos. Per la qual cosa el projecte de nova concessió preveu continuar invertint en torn als 100 milions d'euros, que es faran realitat en els primers 15 anys de concessió.



Àmbit d'actuació

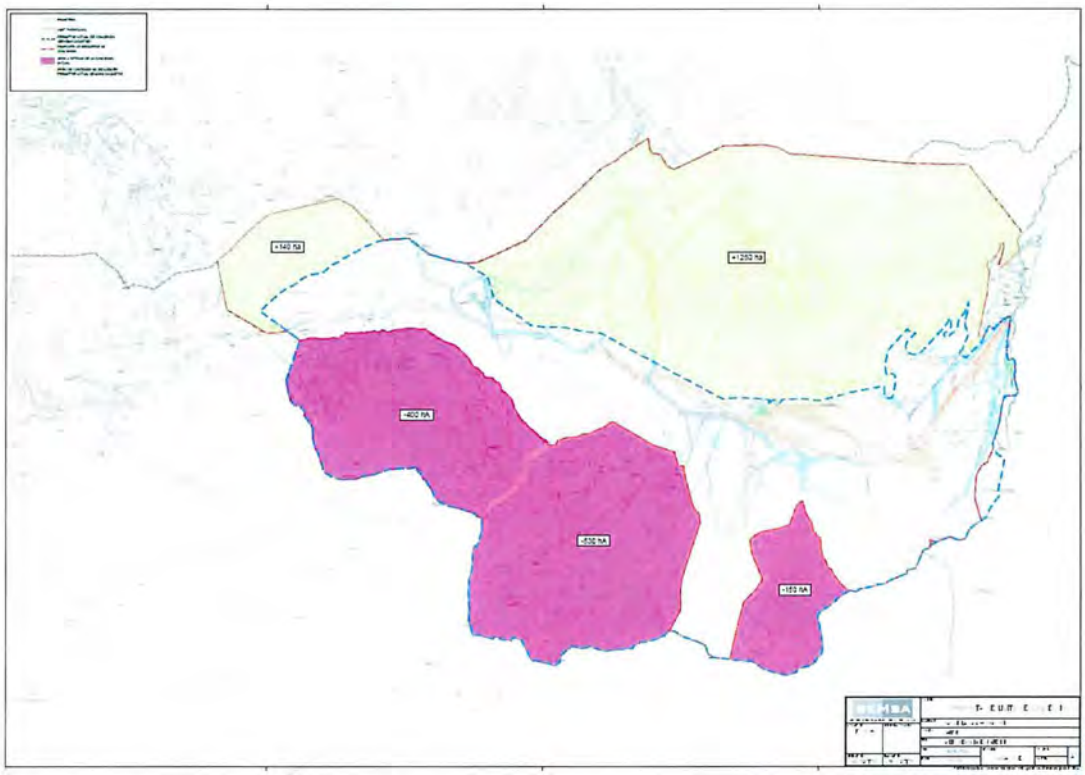
La nova concessió s'articula en tres eixos en base als quals es sol·licita a l'Hble. Comú d'Encamp una concessió de 50 anys.

1. **Desenvolupament del sector del Pic Maià**: 1.250 hectàrees en les quals s'ampliaran les pistes, remuntadors i serveis.

2. **Estratègia de revitalització del Pas de la Casa** millorant la integració de l'estació amb el nucli urbà amb nous edificis de serveis i la reordenació dels accessos: Pas de la Casa, Avinguda d'Encamp, Costa Rodona, Grau Roig.

3. **Compromís envers la sostenibilitat**, apostant per la producció d'energies renovables i amb la renúncia de les 1.080 hectàrees del Cercle de Pessons i Emportona.

La representació gràfica dels terrenys als que es refereixen els tres eixos anteriors i determinen el perímetre de la projectada nova concessió, és la que resulta del següent plànol:



Inversions

Els prop de 100 M € que es proposa invertir en projectes icònics en els propers anys, s'han dividit en cinc grans actuacions:

1. **Desenvolupament del sector Pic Maià**
    a. Remuntador d'accés a la cima del pic.
    b. Expansió del domini en explotació des del pic fins al Pas de la Casa.
    c. Expansió del domini en explotació des del pic fins a Bordes d'Envalira.
    d. Construcció d'un restaurant panoràmic.
2. **Pas de la Casa**
    a. Remodelació de l'edifici de serveis del Pas de la Casa.
    b. Reorganització del Carrer Bearn amb la construcció d'una zona de drop-off.
    c. Modernització dels remuntadors del sector Pas de la Casa.
    d. Peatonalització de la part alta de l'Avinguda Encamp.
    e. Construcció d'un restaurant emblemàtic a la zona d'Abelletes.
    f. Construcció d'un edifici de serveis a la zona del Costa Rodona.
    g. Construcció d'un garatge de ratracs al cap del port.
3. **Grau Roig**
    a. Remodelació de l'edifici de serveis del Grau Roig.
    b. Modernització del remuntadors.
4. **Encamp**
    a. Incorporació de l'explotació del Funicamp a la concessió.
    b. Ampliació de l'oferta d'allotjament per a treballadors de SAETDE.
5. **Sostenibilitat**
    a. Renúncia a la zona del Cercle de Pessons i Emportona en favor del Comú.
    b. Producció i autoconsum d'energia verda.

Cànon

SAETDE compensarà a l'Hble. Comú d'Encamp amb un cànon del 6% sobre els ingressos bruts derivats de la venda de forfets.

Calendari

En quan a la periodificació d'aquestes inversions, s'estima que es podran invertir en els propers 15 anys, dividits en 3 fases de 5 anys cadascuna.
En una primera fase, a partir de la temporada 22-23 fins la temporada 26-27, s'invertiran un total de 39 M € per a millorar els serveis per als clients del Pas de la Casa, ampliar el domini esquiable a la zona del Pic Maià i poder generar suficient energia renovable per ser auto suficients en un 50%.

- **Fase I (2023 – 2027)**
  - Expansió del domini en explotació cap a la muntanya del Pic Maià
    - Telefèric 15,8 M €
    - Pistes 1,0 M €
    - Canons de neu 1,1 M €
  - Millora accessos Pas de la Casa
    - Edifici serveis 5,5 M €
    - Edifici Costa Rodona 3,0 M €
  - 50% d'autoconsum d'energia verda
    - Parc solar 2,7 M €
    - Energia hidroelèctrica 2,3 M €
  - Allotjament de treballadors 5,0 M €
  - Funicamp 2,5 M €

Per a la segona fase, que compren des de les temporades 27-28 fins la 31-32, es preveu invertir un total de 36 M € per a ampliar el sector del Pic Maià amb pistes i producció de neu per a les dues vessants de la muntanya i ampliar l'oferta d'estiu.

- **Fase II (2028 – 2032)**
  - Desenvolupament del sector esquiable del Pic Maià per les vessants del Pas de la Casa i el Grau Roig
    - Remuntadors 13,5 M €
    - Pistes 1,0 M €
    - Canons de neu 4,2 M €
  - Millorar l'oferta d'estiu del Pas de la Casa
    - Restaurant Pic Maià 5,5 M €
  - Millora dels serveis del Pas de la Casa
    - Millora Av. Encamp 3,5 M €
    - Accés C. Bearn 2,2 M €
    - Restaurant Abelletes 3,5 M €
  - Millora dels serveis Grau Roig
    - Edifici de servei 2,5 M €

En la tercera fase d'inversions, estimada entre les temporades 32-33 i 36-37, es preveu invertir un total de 25 M € per a millorar la resta d'infraestructures de l'estació de cara a poder donar un millor servei als clients.

- **Fase III (2033 – 2037)**
  - Desenvolupament del sector esquiable de Bordes d'Envalira cap a el Grau Roig
    - Remuntadors 18,0M €
  - Infraestructures
    - Garatge ratracs 3,8M €
  - 50% d'autoconsum d'energia verda
    - Parc solar 3,3M €

Totes aquestes inversions, que s'hauran d'ajustar successivament a les necessitats i prioritats que el desenvolupament de l'activitat recomani, tindran un impacte directe i positiu en el pla de negoci futur de la societat, el qual està detallat en el document memòria economicofinancera del projecte.

Prestacions complementàries

SAETDE defensa ostentar envers l'Hble. Comú d'Encamp un dret de crèdit, que té el seu fonament en diversos capítols relacionats amb la història de l'actual concessió (els anomenats "drets històrics"), i que es refereixen a les aportacions del Comú al capital social, a la prohibició d'auto-finançament, a la impossibilitat d'aprofitament dels terrenys concessionats i a l'import del cànon, com a principals fets generadors.
SAETDE disposa d'una valoració efectuada per un expert independent de prestigi internacional que quantifica els drets històrics en més de 60 M € (veure Annex 1. Valoració drets històrics).

La nova concessió aspira a no estar condicionada per l'actual, de manera que l'adjudicació i exercici d'aquella comportarà la renúncia de SAETDE a qualsevol reclamació per drets econòmics que pugui ostentar envers el Comú d'Encamp per les condicions en les que històricament s'ha desenvolupat la concessió actual.
SAETDE ofereix assumir, igualment, l'explotació del Funicamp, de forma que aquesta no generi despeses corrents al Comú d'Encamp.
Finalment, es preveu l'adaptació legal al nou marc jurídic després de l'aprovació de la llei d'estacions de muntanya, així com l'adaptació i modernització dels estatuts socials.

Alineació de la proposta a l'interès superior expressat pel Comú:

El projecte que es presenta dona satisfacció als criteris de valoració de l'interès del Comú, expressats en l'Edicte de 12 de setembre pel que s'anuncia la iniciació del procediment de competència de projectes. En concret,

1.- El desenvolupament de l'estació de muntanya en el sector del Pic Maià, amb la instal·lació de nous equipaments i serveis, així com l'ambiciós programa d'inversions en l'estació i en les zones circumdants dels nuclis d'Encamp i del Pas de la Casa, donen compliment als objectius del Pla Director de dinamització econòmica, que aposten per un model de territori de **qualitat** pel que fa als serveis oferts i l'entorn urbà, alhora que **competitiu** per tal de generar riquesa i ocupació.

2.- El **retorn a l'ús públic** de 1.080 hectàrees de la concessió actual, d'interès natural, així com el compromís de producció i consum **d'energies renovables**, compleixen els requeriments de compatibilitat entre la pràctica esportiva i la preservació dels valors naturals, en un context de sostenibilitat. Les noves inversions en l'estació contribueixen a dotar-la d'una gestió eficient des del punt de vista mediambiental, amb mitjans tecnològics d'última generació i optimització dels consums.

3.- El compromís que renova SAETDE per explotar la concessió els propers 50 anys suposa, en base als antecedents històrics de l'activitat de la companyia, una garantia de qualitat de les prestacions als usuaris, que han situat l'estació al capdavant de les estacions d'esquí europees, esdevenint el reclam idoni pel **creixement del sector turístic i comercial** de la parròquia, tant més quant resulti potenciat per les inversions que es comprometen.

4.- Finalment, **l'interès econòmic** del projecte pel Comú d'Encamp es completa sumant al desembors de les inversions compromeses, l'import del cànon, i les altres compensacions en favor del Comú, que es tradueixen en (i) els beneficis que una societat que ha acreditat reiteradament estar ben gestionada ha de seguir reportant als accionistes, (ii) la renuncia als greuges històrics que la societat ha suportat i que l'han perjudicada, i (iii) l'assumpció de les despeses corrents d'explotació del Funicamp.

1 INTRODUCCIÓ

L'estació d'esquí del Pas de la Casa – Grau Roig, gestionada per SAETDE i comercialitzada dins del domini esquiable **Grandvalira, és un dels principals motors econòmics de la parròquia**. En els darrers anys, SAETDE ha apostat per **potenciar el camp de neu, incrementant l'atractiu del domini esquiable a nivell internacional, realitzant inversions estratègiques en ginys, pistes i serveis, que han reportat un creixement econòmic de la parròquia i dels diferents serveis turístics de l'entorn**.

Des del 1957, quan el pioner Francesc Viladomat, 17 vegades campió d'esquí a Espanya, va idear i crear la primera estació d'esquí d'Andorra, des de SAETDE sempre s'ha mirat cap al futur apostant per invertir en noves instal·lacions i tecnologies, per fer de Pas de la Casa – Grau Roig un referent en el món de la neu. **El 2003 vam promoure la creació de Grandvalira** amb la unió comercial amb ENSISA per integrar Soldeu, el Tarter, Encamp, Grau Roig i Pas de la Casa, donant lloc a l'estació d'esquí més gran del sud d'Europa amb 210 Km de pistes esquiables. Aquesta aposta es va ampliar el 2018 amb l'entrada de SAETDE com a accionista majoritari de SECNOA i la posterior incorporació d'Ordino Arcalís a Grandvalira Resorts; marca a la que s'ha integrat recentment l'estació d'Arinsal Pal.

Passat el període de la crisi sanitària de la COVID-19, aprovada la Llei 21/2022, del 9 de juny, d'estacions de muntanya, i signat el conveni amb Grandvalira que ha de permetre la comercialització conjunta dels quatre dominis esquiables andorrans des de la societat participada NEVASA, **SAETDE considera arribat el moment oportú per a presentar al Comú d'Encamp un projecte de nova concessió,** que desenvolupi el sector del Pic Maià i estigui lligada a una estratègia de revitalització del Pas de la Casa, millorant la integració de l'estació amb el nucli urbà, sense oblidar el compromís envers la sostenibilitat i la reducció de la petjada de carboni.

La proposta elaborada per **SAETDE aspira a seguir sent un referent en l'explotació del domini esquiable en els propers 50 anys i amb la vista posada a transformar la seva activitat d'estació d'esquí cap a estació de muntanya oberta tot l'any**. En el present document es recullen les línies mestres del pla de dinamització del domini esquiable en concessió amb el detall de noves inversions, que permetran crear nous productes i activitats que generaran un creixement dels ingressos de la societat, ajudaran a ampliar l'atractiu de la destinació, i repercutiran positivament en els diferents negocis de la parròquia, ja sigui de forma directa en serveis turístics com de forma indirecta i induïda sobre la gairebé totalitat de les empreses i habitants del Pas de la Casa , Encamp i també d'Andorra.

1.1 OBJECTIU I ABAST

En els darrers anys el turisme a Andorra ha anat evolucionant i les temporades d'hivern i estiu tendeixen a consolidar-se, deixant enrere períodes de gran creixement només en els mesos d'hivern. Cada cop més, les estacions d'esquí d'arreu del món estan transformant els seus models de negoci orientats només a l'hivern a obrir-se a una activitat tot l'any – 365 dies - per combatre l'estacionalitat i per reduir la dependència de la neu en un escenari incert de canvi climàtic i escalfament global.



SAETDE, com a empresa capdavantera en el món de l'esquí i del turisme de muntanya, aposta per diversificar l'activitat del domini en concessió i aposta per desenvolupar un producte que sigui atractiu tot l'any (si bé orientat a motivacions i perfils de visitant diferenciant hivern i estiu).

En aquest sentit, SAETDE persegueix per una banda crear una nova demanda de visitants / turistes al Pas de la Casa i per altra banda, reforçar els productes i serveis que s'ofereixen al domini per tal de millorar la satisfacció dels clients i mantenir la seva competitivitat a nivell internacional.

L'abast del projecte **engloba el domini actualment ocupat de la concessió del Comú d'Encamp a SAETDE** i planteja la millora dels serveis existents amb la creació d'un nou sector en torn al Pic Maià, ampliant el domini en explotació en 1.250 Ha.



En el marc dels Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS), SAETDE aspira a incorporar en la seva agenda mediambiental la reducció de la petjada ecològica, reduint les emissions de CO_2 i, per tant, incorporant la generació de l'energia solar / hidroelèctrica / eòlica necessària per a l'explotació dels diferents ginys i instal·lacions.
Per la qual cosa, en els propers anys, SAETDE aspira a contribuir amb:

- **ODS núm. 3. Salut i Benestar:** amb l'aposta per l'activitat física saludable a l'aire lliure amb activitats tant a l'hivern com a l'estiu fent accessible la muntanya i la natura a visitants/turistes però també per a residents de la parròquia.
- **ODS núm. 6 Aigua Neta i Sanejament:** amb l'aigua com un dels elements clau de l'activitat a l'hivern (amb la neu i la producció d'energia hidràulica) que serà tractada amb cura per tal de garantir que el medi natural no es veu afectat.
- **ODS núm. 7. Energia Neta i Assequible:** aprofitant per instal·lar panells solars, turbines hidroelèctriques i sistemes de calefacció eficients en les instal·lacions.
- **ODS núm. 8. Treball Digne i Creixement Econòmic:** amb l'objectiu de crear llocs de treball estables, lligats a la muntanya, amb activitat durant tot l'any i amb projecció de futur per captar talent de la parròquia.
- **ODS núm. 12. Producció i Consum Responsables:** incentivant la compra de productes de proximitat, apostant per reduir el malbaratament de recursos naturals i recolzant empreses andorranes.
- **ODS núm. 13. Acció Climàtica:** impulsant la descarbonització (reducció del consum energètic,) reduint la petjada ecològica de l'activitat turística (menys residus) i tendint a l'autosuficiència energètica (emissions zero).
- **ODS núm. 15 Vida dels Ecosistemes Terrestres:** respectant l'entorn natural únic de la zona i minimitzant l'afectació als ecosistemes.

En aquest sentit, el domini en concessió es troba proper a la vall del Madriu-Perafita-Claror, un entorn singular amb pastures, cingles, espadats i grans extensions boscoses que és patrimoni de la humanitat per la UNESCO -categoria de paisatge cultural-, reconeixent la singularitat d'un territori emmotllat al llarg dels segles per l'acció de l'home que ha anat transformant el medi, per tal d'explotar-ne les seves riqueses. Per tal de reforçar la preservació de l'entorn, **SAETDE planteja alliberar de l'ús concessionat 1.080 Ha. del Cercle de Pessons i Emportona per tal d'integrar-los en l'àmbit de protecció i promoure, així, la creació d'un gran Parc Natural per a les generacions futures.**



1.2 ANTECEDENTS

Societat Anònima d'Equipament Turístic-Esportiu de la Parròquia d'Encamp (SAETDE) és la societat explotadora de les estacions d'esquí de Pas de la Casa, Grau Roig i Encamp, constituïda el 22 de novembre de 1967. SAETDE explota les mencionades estacions mercès a l'aportació per l'Hble. Comú d'Encamp del dret d'ús de terrenys comunals en el moment de la constitució de la Societat l'any 1967 i amb una durada de 70 anys, és a dir, fins l'any 2037. Posteriorment es va modificar l'abast dels terrenys cedits mitjançant l'escriptura pública del 4 de gener de 1969, i el protocol d'acord relatiu a l'ampliació de la concessió respecte la zona dels Cortals d'Encamp, del 25 d'abril de 1990.

SAETDE presenta una proposta per a ser sotmesa al procediment de concurrència de projectes i sol·licita al Comú d'Encamp que la consideri convenient per a l'interès general, i que com a conseqüència i per tal de ser executada atorgui una nova concessió que suposi:

- Definir una nova concessió que reconegui la inclusió dels terrenys de la Concòrdia i exclogui, respecte la concessió actual, certs terrenys considerats d'interès natural.
- Integrar en la nova concessió, l'ús i explotació del Funicamp.
- Determinar l'àmbit temporal de la nova concessió en 50 anys

D'altra banda, SAETDE defensa ostentar envers l'Hble. Comú d'Encamp un dret de crèdit, que té el seu fonament en diversos capítols relacionats amb la història de l'actual concessió (els anomenats "drets històrics"), i que s'integra amb els següents conceptes:

- **Terrenys no explotats:** SAETDE no ha pogut explotar la totalitat de ginys indicats en el Pla Delsol degut a les actuacions realitzades pel Comú. Aquest fet comportaria perjudicis a la Societat, que podrien ésser quantificats extrapolant, per a cada exercici, els resultats obtinguts en funció del percentatge d'àrea esquiable efectivament explotat.
- **Increments del cànon:** S'han produït increments del cànon principalment per l'ampliació dels terrenys afectes a la concessió a la zona de Cortals, malgrat el fet que l'explotació d'aquests ja li corresponia a SAETDE des de l'inici de la mateixa. Aquest fet comportaria perjudicis que poden ser inclosos dins la reclamació de Drets Històrics.
- **Autofinançament:** El posicionament del Comú en relació al pagament de les inversions comportà que la resta d'accionistes haguessin de pagar al Comú un 25% del valor de cada inversió.
- **Capital no subscrit:** Al realitzar-se l'increment del capital social de 40 a 50 milions de pessetes, tal i com es detalla en l'escriptura de modificació d'Estatuts de 9 d'agost de 1973, el Comú no va realitzar l'aportació que li corresponia, tot i mantenir el mateix percentatge de participació. El valor de l'aportació no realitzada seria de 2.500.000 de pessetes de l'any 1973.

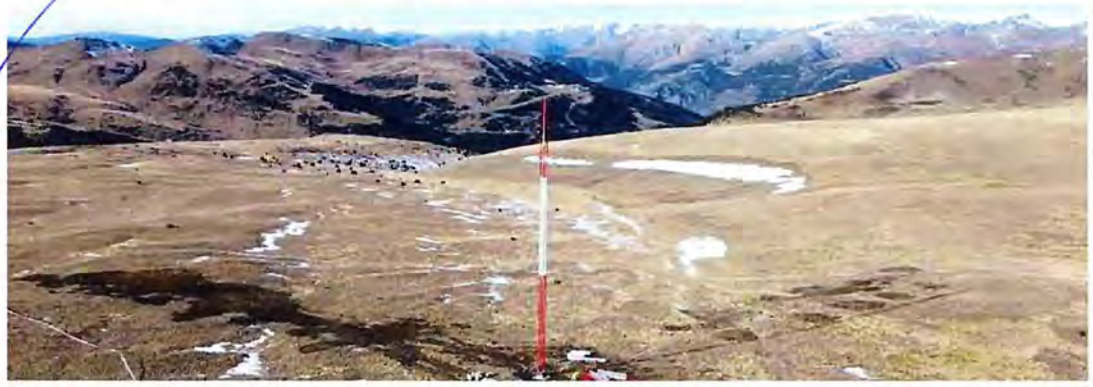
1.3 ÀMBIT D'ACTUACIÓ - PROPOSTA

1.3.1 PROPOSTA TERRITORIAL

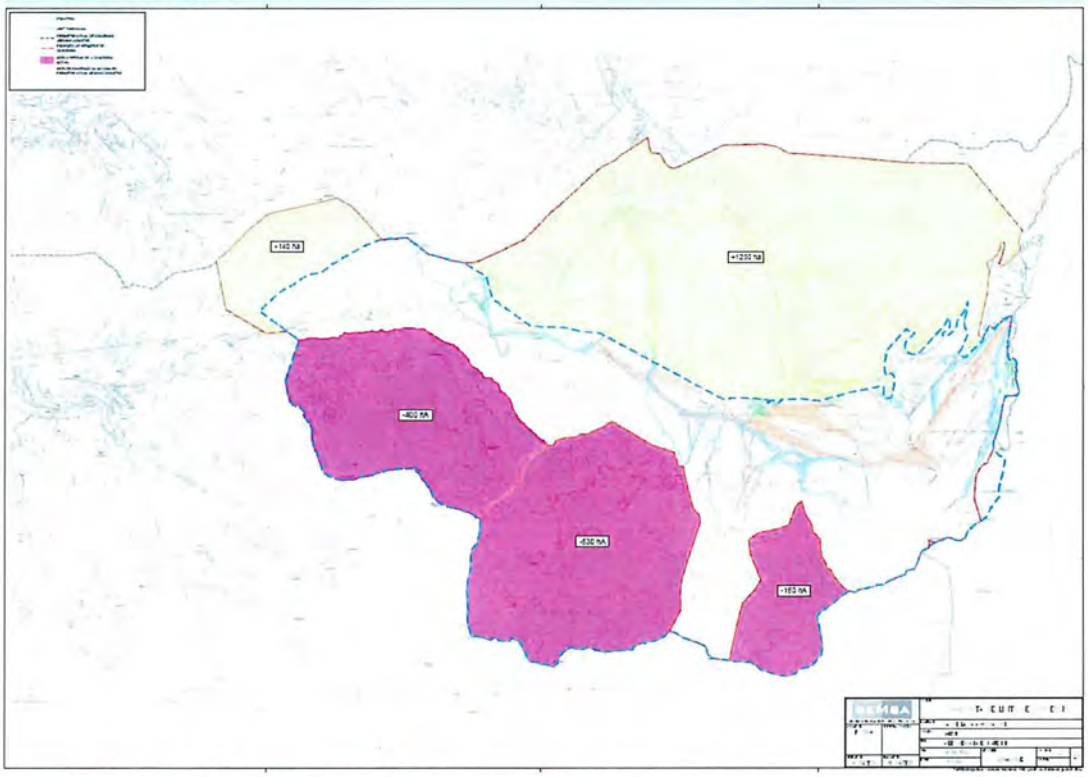
La parròquia d'Encamp està dividida en dos nuclis separats per 25 quilòmetres, Encamp i el Pas de la Casa. A la parròquia d'Encamp s'hi troben 3 **accessos a les pistes d'esquí de Grandvalira** (Pas de la Casa, Grau Roig i a través del Funicamp des del nucli d'Encamp) que són objecte de la concessió actual de SAETDE.



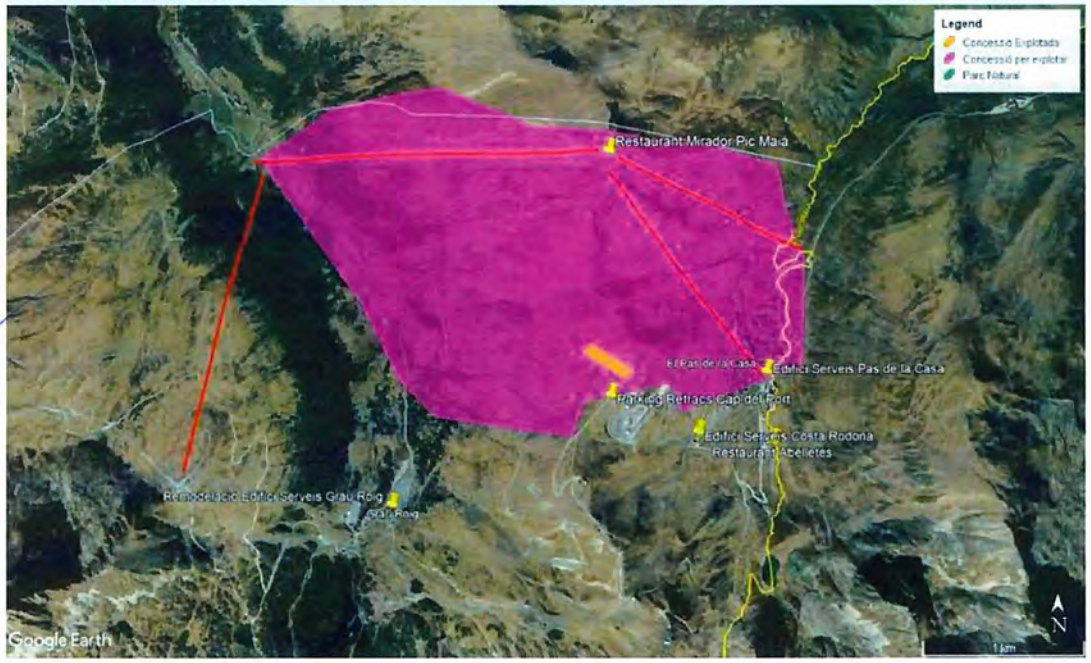
El projecte de nova concessió que es presenta, comparativament a la concessió actualment explotada, d'una banda **allibera 1.080 Ha. del Cercle de Pessons i Emportona** per tal d'integrar-los en l'àmbit de protecció i promoure la creació d'un Parc Natural i, d'altra banda, contempla **el desenvolupament del sector del Pic Maià**, en 1.250 hectàrees amb noves a pistes, remuntadors i serveis.



Concessió SAETDE



Actuacions del Sector Pic Maià – Pas de la Casa



1.3.2 PROPOSTA TEMPORAL

El termini de la nova concessió proposada és de 50 anys, susceptible de ser prorrogada en els termes i condicions que es defineixin en el contracte de concessió.

1.3.3 PROPOSTA ECONÒMICA

SAETDE ofereix les següents prestacions econòmiques:
(i) Un cànon del 6% sobre els ingressos bruts derivats de la venda de forfets.
(ii) El projecte de noves inversions extraordinàries (al marge de les que requereixi el funcionament ordinari de l'estació), que s'enumeren i desglossen a l'apartat 3 d'aquest document.
(iii) Acumulativament, el manteniment de la condició de soci del Comú d'Encamp suposa la participació en la generació de majors recursos econòmics, segons resulta de les projeccions que consten en la memòria econòmica-financera que acompanya aquest document. Aquests majors ingressos contrasten amb la davallada que seria conseqüent a l'exhauriment de la concessió actual.

1.3.4 ALTRES PRESTACIONS INCLOSES EN LA PROPOSTA

(i) SAETDE disposa d'una valoració efectuada per un expert independent de prestigi internacional que quantifica els "drets històrics" referits a l'apartat 1.2, en més de 60M €.
El nou projecte que es presenta requereix eliminar qualsevol contingència del passat i conseqüentment, en cas de ser adjudicada i que es pugui executar la nova concessió, SAETDE renunciarà irrevocablement a res reclamar per raó dels "drets històrics".
(ii) Igualment, en el cas d'adjudicar-se la nova concessió a SAETDE i sempre que aquesta es pugui executar en els termes en els que es formalitzi, es renunciarà a qualsevol valor de rescat de la concessió actual, incloent els drets que puguin derivar de l'aplicació de la Disposició addicional segona de la Llei 4/2022, del 31 de gener, del pressupost per a l'exercici 2022, així com el lucre cessant futur, l'impacte en altres activitats de la societat i el traspàs d'actius i passius .
(iii) Tal com recull la sol·licitud inicial del present projecte bàsic, SAETDE no dificultarà la potencial concurrència de projectes sobre els terrenys comunals i conseqüentment, acceptarà que sigui rescatada l'actual concessió (amb els drets derivats de la pròrroga prevista a la Llei 4/2022) en el cas que s'adjudiqui l'ús dels terrenys comunals a un projecte millor de tercer. En un tal cas, però, el rescat comportarà indemnitzar SAETDE pel valor dels drets rescatats, incloent els esmentats als epígrafs (i) o (ii) anteriors. El rescat no inclourà però la participació a cap de les societats participades, SECNOA, PAS GRAU INTERNACIONAL i NEVASA entre elles.

(iv) SAETDE es farà càrrec, al seu risc i ventura, de l'explotació del Funicamp, de forma que el seu funcionament no generi despeses corrents al Comú d'Encamp. En el cas que la cessió d'ús del giny s'efectuï en pública concurrència, SAETDE presentarà oferta en línia a aquest compromís.

1.4 ALINEACIÓ AMB EL PLA DIRECTOR DE DINAMITZACIÓ ECONÒMICA DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP

La proposta de SAETDE per a la nova concessió està alineada amb la Visió estratègica del Pla Director de dinamització econòmica amb vocació *de Donar resposta i consolidar un model de territori de QUALITAT, COMPETITIU, SOSTENIBLE I INTEGRADOR.*
En aquest sentit, SAETDE fa seus els objectius fixats:

- **Qualitat, com a aposta pel futur**: Impulsant la transformació del domini esquiable, ampliant l'oferta turística del Pas de la Casa i reforçant el compromís envers un turisme de qualitat tot l'any.
- **Competitiu, com a palanca de creixement**: Dinamitzant tots els sectors del domini esquiable, millorant la integració de l'estació amb l'entorn i sent catalitzador per la transformació del Pas de la Casa com a destinació turística de qualitat 365 dies l'any.
- **Sostenible, com a element de diferenciació:** Apostant per la reducció de la petjada de carboni, impulsant les energies renovables i enfilant el camí cap a l'autoproducció.

La proposta de nova concessió cobreix tant Encamp com el Pas de la Casa, sense oblidar el posicionament de la parròquia i està alineada amb els diferents objectius, polítiques d'actuació, mesures i actuacions previstos en el Pla de Director de Dinamització Econòmica.

GRANDVALIRA ANDORRA

INTUERI

RESUM EXECUTIU





PLA DIRECTOR DE DINAMITZACIÓ ECONÒMICA

Parròquia d'Encamp

ENCAMP i EL PAS DE LA CASA

CONSOLIDACIÓ DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP COM A DESTINACIÓ DE TURISME ESPORTIU

- **Projecció com a Destinació de Turisme esportiu:** SAETDE vol reforçar el producte turístic lligat a la muntanya els 365 dies l'any amb la neu a l'hivern i les activitats de descoberta de la muntanya i la natura a l'estiu.

POTENCIAR I CREAR SINERGIES AMB PROJECTES COMPARTITS

- **L'estratègia compartida (públic-privada) en el desenvolupament econòmic del territori de Grandvalira (SAETDE):** SAETDE vol continuar sent un actor clau pel desenvolupament turístic de la parròquia i amb la nova concessió espera poder ampliar l'oferta d'activitats i serveis al Pas de la Casa, maximitzant el retorn a la parròquia com a pol d'atracció.
- **SAETDE vol millorar l'oferta d'allotjament pels treballadors** aportant sinergies en l'economia de la parròquia arrelant els treballadors al territori.

ENCAMP COM A CENTRE DE SERVEIS

- **Funicamp – el punt de sortida a les experiències:** SAETDE assumirà la gestió i explotació del Funicamp per tal de reforçar el seu paper com a porta d'accés a les pistes a l'hivern i per a les activitats d'estiu.

EL PAS DE LA CASA CAP A UN ENTORN ATRACTIU I D'ACOLLIDA

- **Pla integral de rehabilitació del Pas de la Casa (la millora de l'espai urbà):** SAETDE aposta per la millora dels entorns de l'estació, fent-la més accessible i facilitat la permeabilitat entre les pistes i l'entorn urbà. SAETDE persegueix millorar l'entorn de l'estació apostant per la peatonalització de l'entorn, la millora dels fluxos de trànsit dels carrers adjacents i incentivant la mobilitat sostenible.
- **L'eficiència logística (la sostenibilitat com a valor):** SAETDE vol desenvolupar una oferta de serveis turístics sostenibles, amb nous edificis de serveis que responguin a les necessitats dels clients i de la gestió del domini.

EL PAS DE LA CASA: EL VALOR DELS ENTORNS D'ALÇADA

- **L'ordenació del paisatge (la potenciació dels valors del territori i de la seva singularitat):** El desenvolupament del sector del Pic Maià permetrà capitalitzar les vistes impressionants, així com crear una oferta turística accessible, sostenible i orientada als 365 dies l'any.
- **El Pas de la Casa d'alçada (la potenciació i millora del Pas de la Casa com a centralitat comercial i turística):** El Pas de la Casa és una destinació per a compres i rep un nombre important de visitants, tanmateix l'experiència turística a l'hivern està enfocada a l'esquí però a l'estiu hi ha un potencial no explotat.

EL PAS DE LA CASA: UN PROJECTE DE PAÍS

- **El Pas de la Casa un projecte de país (estratègia compartida en el desenvolupament econòmic del territori)**: La dinamització del Pas de la Casa i el nou sector al Pic Maià ajudaran a reforçar el pes del poble com a destinació turística familiar, esportiva, de muntanya amb un atractiu tot l'any.

2 ESTUDI DE MERCAT

El turisme de muntanya ha anat creixent en els darrers anys i en el cas del Principat, s'ha consolidat com destinació d'oci de la població urbana, reforçant les activitats específiques de muntanya (esquí, excursionisme, travesses, etc.). Així doncs, el desenvolupament del turisme, com a sector econòmic a les àrees de muntanya es fonamenta en els valors del paisatge i el patrimoni pirinenc com a elements clau per la captació de visitants.

A partir de l'informe: L'attractivité de la montagne française auprès des clientèles française et européenne à l'horizon 2030-2035

- El 55% dels espanyols tenen interès a fer activitats de lleure, de vacances o de cap de setmana a la muntanya (estiu i hivern barrejats).
  - A l'hivern l'interès per les muntanyes és del 45%.
  - A l'estiu l'interès per les muntanyes és del 27%.
  - Hi ha un 17% que tenen interès per les muntanyes tot l'any.
- En els darrers anys el creixement de l'interès per la muntanya ha estat més important en el període d'estiu.
- La motivació principal per escollir la muntanya és per desconnectar, relaxar-se, fer una pausa en contacte amb la natura, descobrir llocs autèntics.
- L'èxit d'una destinació de muntanya és començar a atreure segments de població jove. Un 77% dels espanyols tenen un primer contacte amb la muntanya de petits.

Elements clau en l'elecció d'una destinació de muntanya

Hivern	Estiu
• La neu i els paisatges • Ambient de muntanya • Garantia de neu • Accés fàcil • Alternatives en dies de mal temps	• L'aire pur i els paisatges • La preservació de la naturalesa • Evitar l'excés de turistes • Alternatives en dies de mal temps • Posicionament de la destinació en la mentalitat del turista

En quant a les expectatives, els visitants volen destins de muntanya i natura que ofereixin llocs amb panoràmiques de muntanya, els edificis i construccions reprodueixin un ambient tradicional i de muntanya (fusta i pedra), amb una gran diversitat d'itineraris i excursions de passeig per desconnectar. A més a més, que la destinació disposi d'una bona oferta de restauració és un element fonamental per tal de donar valor a l'activitat. Entre els conceptes més atractius pels visitants, destaquen principalment destinacions amb petits pobles de muntanya, amb un component eco-responsable i una orientació familiar. En aquest sentit, l'aposta per limitar l'espai al cotxe és una tendència creixent i la l'aposta és per crear espais "sense-cotxes" o "tot per a vianants".

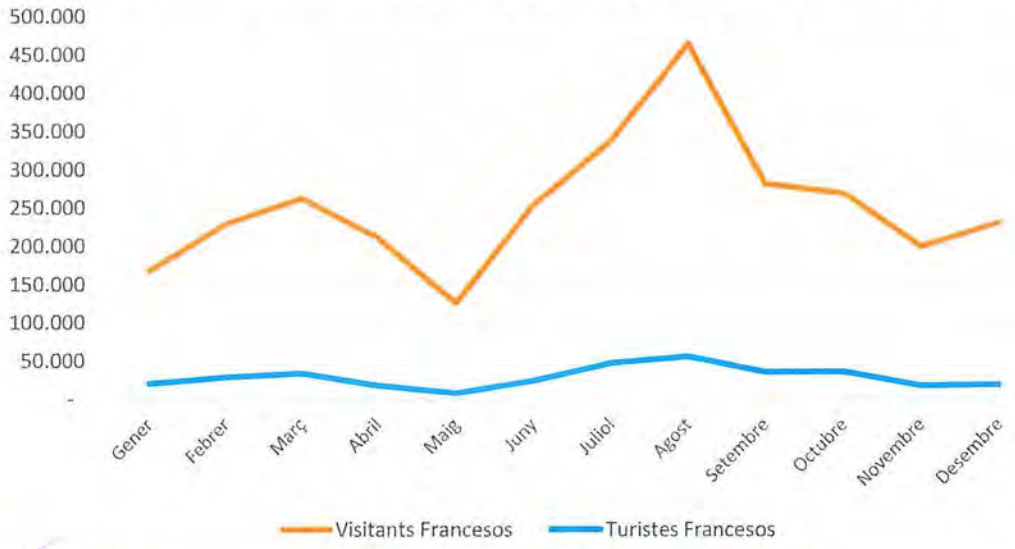
El Pas de la Casa té camí per recórrer de cara a capitalitzar una demanda existent, la natura és una motivació de visita important a Andorra i el nou desenvolupament al Pic Maià i les intervencions al nucli urbà ajudaran a materialitzar-la i captar-la.

2.1 TURISME A PAS DE LA CASA

El Pas de la Casa és el port més alt dels Pirineus, és peu de pista i porta d'entrada de Grandvalira, el domini esquiable més gran dels Pirineus, i està situat a uns 30 km del centre d'Andorra la Vella. El poble forma part de la parròquia d'Encamp i té una població de gairebé 3.000 habitants. Gràcies a la seva gran varietat de comerços, està considerat un dels eixos comercials més importants d'Andorra.

Els francesos són la majoria que entren per la frontera franco-andorrana (2019)

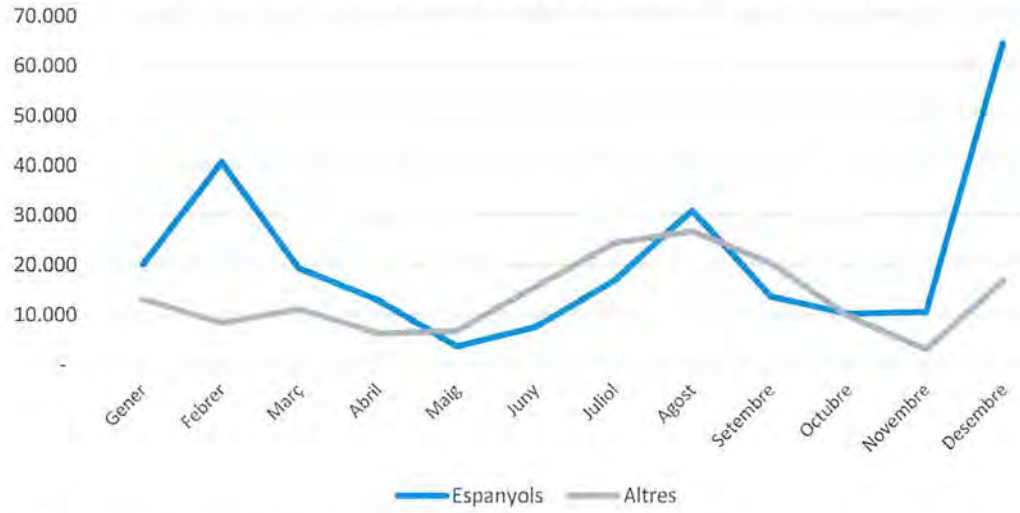
Per la frontera franco-andorrana passen prop de 3,5 milions de visitants dels quals el 88% són francesos, atrets principalment per les compres i es concentren principalment en els mesos de juliol a setembre. Aquest fet queda palès en que dels 3,5 milions de visitants, només 570.000 són turistes (fan pernoctació) i per tant al Pas de la Casa cal diversificar les "raons per visitar" ja que més enllà de les compres amb un diferencial de preu important respecte a França no hi ha un altre al·licient per un públic no interessat en la pràctica esportiva i en l'esquí, sumat a la curta durada de la seva visita.





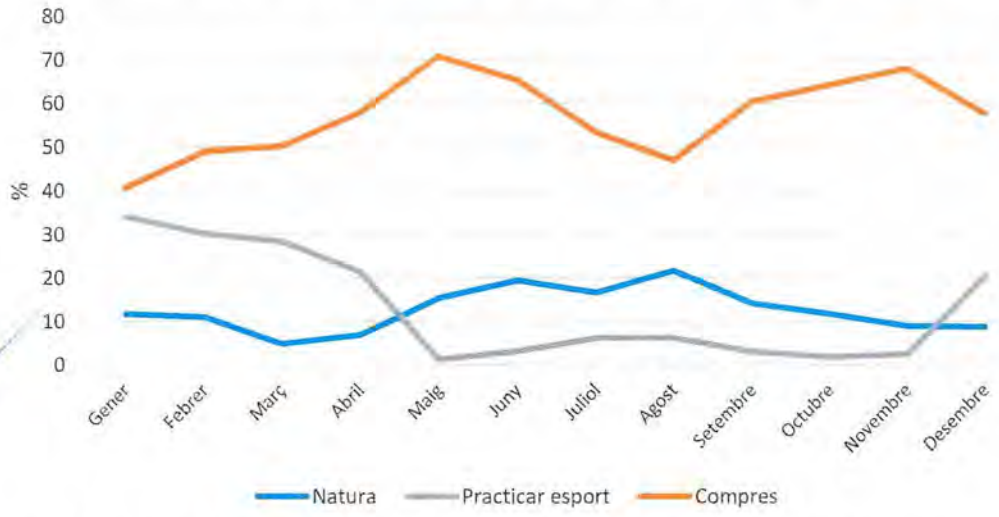
Turistes espanyols i d'altres nacionalitats per la frontera franco-andorrana (2019)

A gran distància dels visitants i turistes francesos, els espanyols i els d'altres nacionalitats tenen un perfil de demanda més equilibrat entre hivern i estiu.



Motiu de visita a Andorra (2019): compres, i aire lliure

La motivació principal per visitar Andorra són les compres, i en aquest sentit Pas de la Casa és una destinació de referència. L'esquí (dins de la pràctica esportiva) és també un bon motiu per visitar el Pas de la Casa, i ho demostra el fet que és un dels principals sectors d'accés a Grandvalira. Tanmateix, a l'estiu no ofereix un al·licient / atractiu pels visitants / turistes que busquen fer esport i gaudir de la natura, de manera que es desplacen a d'altres indrets del Principat on sí que s'ha apostat per aquest turisme.

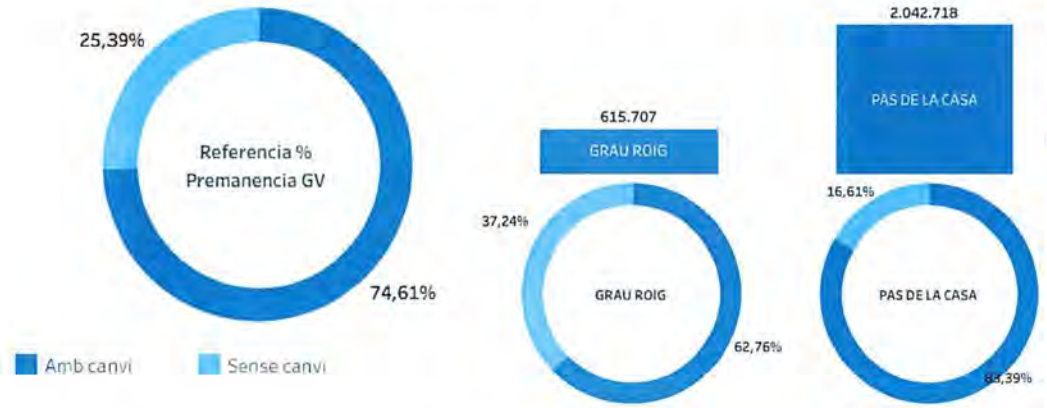


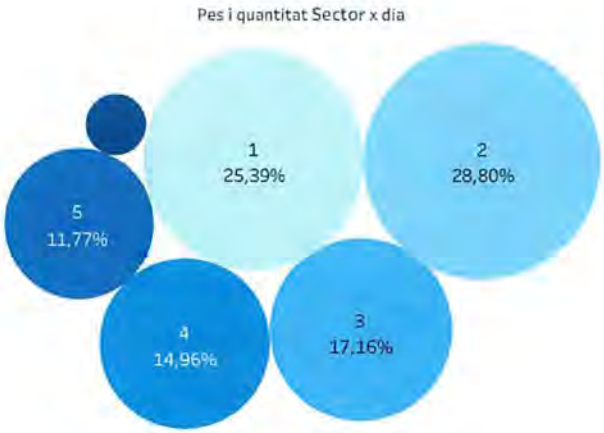
A nivell turístic, Encamp a través de Grandvalira és una destinació consolidada de neu a l'hivern i a la vegada va guanyant notorietat com a destinació per a la realització activitats relacionades amb la natura i amb el senderisme a l'estiu.

Grandvalira – Pas de la Casa

El Pas de la Casa és un dels sectors d'entrada més importants de Grandvalira ja que disposa d'una àmplia planta hotelera (2.000 habitacions i 5.350 llits a Encamp) i d'allotjament turístic a peu de pistes, alhora que és el que es troba més proper a la Cerdanya (també una zona amb àmplia oferta d'allotjament i segones residències).

Grandvalira està distribuïda en 6 sectors (Pas de la Casa, Grau Roig, Encamp, Soldeu, el Tarter i Canillo) i sumen 210 Km esquiables. En termes generals, el 75% dels esquiadors fan un canvi de sector, és a dir es mouen pel domini esquiable i un nombre important fa més de 2 o més sectors (adjacents entre si). En el cas del Pas de la Casa, és un sector d'entrada que genera molta mobilitat interna (el 83% canvia de sector fins a Grau i després pot seguir fins a la resta), de manera que la creació d'un nou sector a l'entorn del Pic Maià pot ajudar a repartir millor els fluxos d'esquiadors, i a la vegada satisfer un perfil d'esquiador que s'allotja durant varis dies i que busca fer quilòmetres.





El Pas de la Casa, com a destinació turística i porta d'entrada per a l'esquí, té un potencial per convertir-se en una destinació atractiva els 365 dies i les actuacions en l'entorn urbà facilitant la integració de l'estació amb l'entorn i l'obertura del nou sector al Pic Maià permetran captar part de la demanda existent i que no es troba satisfeta. A la vegada, es podrà diversificar el tipus de turisme al poble incorporant segments de valor.

2.2 PROPOSTA DE VALOR: PAS DE LA CASA - PIC MAIÀ

L'èxit del projecte de dinamització del domini esquiable de la concessió de SAETDE amb la dinamització de l'accés des del Pas de la Casa i el nou desenvolupament al Pic Maià dependrà fonamentalment de:

Què els diferencia respecte altres indrets del Principat?

Grandvalira és la principal estació d'esquí del Principat; gràcies als seus 210 Km esquiables assoleix entre 1,6 i 1,8 milions de dies d'esquí. El potencial de creixement d'un domini esquiable com aquest en un país com Andorra és finit, condicionat no només al domini esquiable sinó a la resta d'infraestructures (carreteres, aparcaments, llits hotelers, etc.). Per tant, ampliar el domini en explotació permetrà créixer, però no de forma exagerada; tanmateix l'augment del domini esquiable repercutirà directament sobre el PVP ja que l'esquiador estarà disposat a pagar més per més quilòmetres, més capacitat de transport, més varietat de serveis, etc. Amb la transformació de l'accés des del Pas de la Casa es redistribuiran els esquiadors i s'oferirà un major valor als que hi accedeixi (ja siguin visitants de dia o turistes que hi pernoctin).

L'avantatge Competitiu a l'hivern



- Orientat a residents i turistes internacionals.
- Ampliant el domini esquiable de Grandvalira amb un nou sector que connecti Pas de la Casa – Grau Roig – Peretol amb nous remuntadors i amb neu artificial.
- Oferint gastronomia i sopars de muntanya.
- Creant una oferta après-ski, competitiva i innovadora al Pas.

Fora de la temporada d'hivern Grandvalira deixa pas a Andorra com a destinació de muntanya i és quan el Pas de la Casa ha de construir el seu posicionament i el desenvolupament del Pic Maià amb un lloc singular fàcilment accessible des del Pas de la Casa, permetrà combinar les compres amb una escapada a la muntanya.

L'avantatge Competitiu a l'estiu



- Orientat a residents i turistes internacionals.
- Amb uns atractius ideals per a amants de l'aire lliure, de l'esport, bones temperatures i relaxació.
- Oferint una àmplia varietat d'activitats a peu, ciclisme des del Pic.
- Oferint gastronomia amb vistes panoràmiques i a l'aire lliure.

La combinació de l'oferta de turisme d'hivern ja consolidat i d'estiu amb una nova proposta permetrà transformar el posicionament del Pas de la Casa, generar sinèrgies entre l'activitat de l'estació de muntanya i l'activitat comercial del poble, alhora que serà un incentiu per a millorar la qualitat i varietat dels diferents serveis turístics a peu de pistes.

PUBLIC OBJECTIU

El domini de la concessió de SAETDE estarà 100% enfocada al turisme actiu i de natura.

AMANT DE LA NATURA

Un Amant de la Natura gaudeix d'una manera passiva de ser i apreciar la bellesa de la natura. La preferència d'activitats físiques amb exigència baixa és majoritària. La comoditat també és un altre requisit important. Relaxar-se a la natura fent-se un massatge, observar les estrelles, o simplement prendre alguna cosa amb vistes de la muntanya serien opcions adequades.

Un amant de la natura no es desplaçarà massa d'un lloc a un altre. Busca gaudir per relaxar-se en unes vacances a càmera lenta.

Exemples d'activitats preferides que podrien gaudir:

- Descans a l'aire lliure.
- Vistes panoràmiques.
- Nits estrellades.
- Allotjament de muntanya.

EXPLORADOR DE LA NATURA

Un Explorador de la Natura té ganes de descobrir paratges naturals interactuant amb ells i fent-hi alguna cosa.

Li encanta participar en activitats basades en la natura i no li importa fer un esforç físic per fer-ho. En lloc de quedar-se només en un lloc, és actiu per moure's per diferents llocs de la destinació, buscant la seva bellesa natural i activitats relacionades.

És cada cop més conscient de la sostenibilitat i prefereix allò que és realment natural.

Exemples d'activitats preferides que podrien gaudir:

- Muntanyisme.
- Parcs d'Aventura.
- Tirolines.
- Parcs Infantils.
- Tubbing.
- Bicicleta i E-Bikes.

AVENTURER EXTREM

Un Aventurer Extrem està buscant reptes. Normalment porta els desafiaments als extrems físics. En acabar un objectiu, continua perseguint el següent més difícil. Com a visitant va a destinacions desconegudes on no arribaran gaires visitants. Busca resultats que altres persones no podran assolir.

Molts d'ells pertanyen a un grup o a un equip on es reuneix gent que els agrada l'aventura extrema. Comparteixen experiència i de vegades aconsegueixen l'impossible junts.

Exemples d'activitats preferides que podrien gaudir:

- Curses de muntanya.
- Escalada.
- Esquí.
- Via Ferrata.

POSICIONAMENT EN PREU I MERCAT POTENCIAL

En tant que destinació de muntanya, als Pirineus existeixen nombroses ofertes alternatives que poden ser tingudes en consideració per part dels visitants en el moment de l'elecció i el Pas de la Casa ha de trobar el seu lloc gràcies a la possibilitat d'accedir a la muntanya amb un **mitjà de transport singular i sostenible** com un telecabina/telefèric, tal com a Catalunya i Andorra existeixen destinacions similars que es posicionen en un rang similar a nivell de preus.

Destinació	Producte	Tarifa Adult	Tarifa Infantil
Arcalís	Telecabina Tristaina	16,00€	-15%
	TCB + Visita Mirador	20,00€	-15%
Soldeu/Canillo	Telecabina	16,00€	-15%
Vallter 2000	Telecadira Jordi Pujol	11,50 €	8,50 €
Vall de Núria	Cremallera	30,00 €	19,50€
La Molina	Telecabina Cadí	16,00 €	8,00 €
	Moixeró	18,00 €	9,00 €
	Telecabina + Telecadira Bike Park	24,00 €	20,00 €
Montserrat	Cremallera	12,50 €	6,90 €
	Funicular St. Joan	14,00 €	7,70 €
	2 Funiculars	15,60 €	8,60 €

L'oferta turística a l'estiu, en el marc d'una aposta per la desestacionalització del turisme de muntanya és força ben rebuda i en els darrers anys, les destinacions que hi han apostat han vist com els seus resultats en nombre de visitants i facturació han estat positius. La creació d'un nou punt d'atracció al Pic Maià, fàcilment accessible des del Pas de la Casa com a visita d'un dia és un bon complement a la motivació principal de les compres i es poden captar turistes de caire familiar que combinin el descobriment de l'entorn i el gaudir de la natura, allargant el temps que passen a Andorra.

Destinació	Producte	Visitants Estiu 2019	Visitants Estiu 2020	Visitants Estiu 2021
Arcalís	Telecabina + Mirador	40.000	35.000	80.000
Canillo	Montmàgic	43.000	35.000	45.000
Vallter 2000	Telecadira	6.062	10.195	7.658
Vall de Núria	Cremallera	90.000	71.000	88.000
La Molina	Telecabina Cadí Moixeró	46.000	43.000	50.000



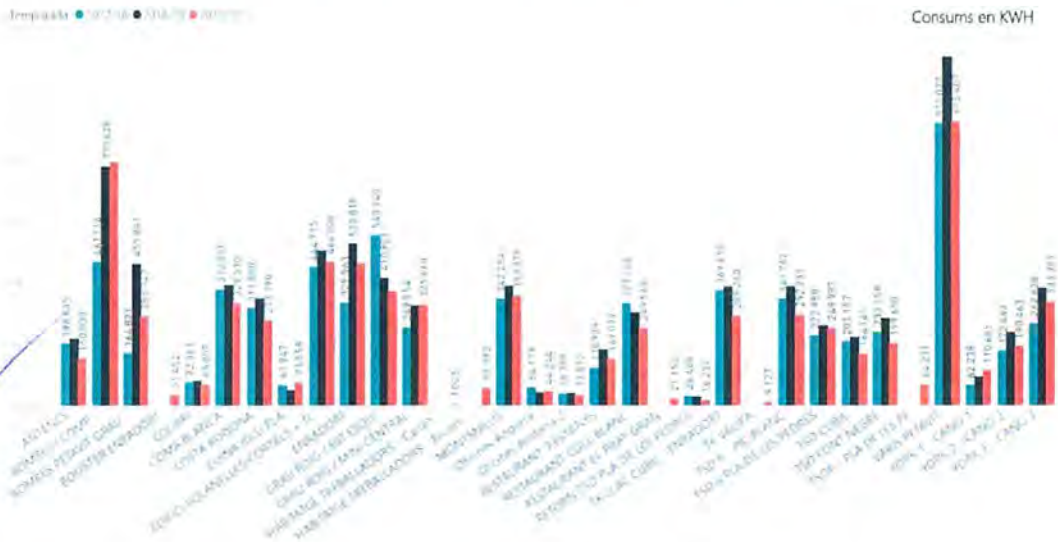
2.3 DEPENDÈNCIA ENERGÈTICA

L'activitat de SAETDE és intensiva en el consum d'electricitat per a l'explotació del domini esquiable principalment entre els mesos de novembre i març. **En els darrers anys, la compra d'electricitat s'ha repartit 90% a FEDA** [sector Grau Roig i Encamp] **i 10 % a SERCENSA** [sector de Pas de la Casa], **sumant en torn als 9 GWh per any.**

CONSUMS ELÈCTRICS



CONSUM REAL - FEDA



En un context d'alta volatilitat del mercat de l'energia i amb un creixement important en els darrers anys, no només a Andorra (+42%) sinó a nivell Europeu, SAETDE aposta per reduir la dependència energètica externa (i del seu cost) en pro de la generació d'energies renovables (solar, hidroelèctrica i eòlica) dins del domini de concessió.

2.4 ESTRATÈGIA DE DESENVOLUPAMENT

A mode de resum de les condicions de mercat i del potencial de desenvolupament del Pas de la Casa, s'han agrupat les diferents conclusions de les fases dels anàlisis extern i intern elaborats per SAETDE en les 4 perspectives establertes en el següent model FODA, amb l'objectiu de tenir-les estructurades de cara a la definició del projecte de dinamització del domini de l'estació de cara als propers anys.

Fortaleses	Oportunitats
• Porta d'entrada a Andorra. • Alt volum de visitants per la frontera franco-andorrana. • Disponibilitat de planta hotelera. • Peu de pistes proper i amb serveis. • Solvència contrastada de SAETDE. • Voluntat de SAETDE per apostar pel creixement del domini. • Destinació reconeguda per la marca Grandvalira (1,8 milions dies esquí).	• Desenvolupament de la zona del Pic Maià com a part de la concessió. • Ampliació dels atractius del Pas de la Casa tot l'any. • Transformació de l'entorn de l'estació per millorar la seva integració urbana. • Bona ubicació per la producció d'energia renovable (solar / hidràulica / eòlica). • Compromís amb el medi ambient.
Debilitats	**Amenaces**
• Planta hotelera antiga i de poca qualitat (no hi ha hotels 4 i 5 estrelles del nivell). • Dependència dels accessos per França (nevades, allaus). • Imatge associada al low-cost i turisme de compres. • Manca d'activitats tot l'any al poble. • Necessitat de reforma / adequació dels edificis de serveis de SAETDE. • Infraestructures amb necessitat de reposició / renovació a mig termini.	• Pèrdua d'atractiu d'Andorra per comprar tabac i/o posar gasolina a mig termini. • Manca de capacitat inversora dels operadors de serveis turístics al poble per renovar les seves instal·lacions. • Gratuïtat del túnel d'Envalira que reduiria el nombre de visitants al poble (accés més ràpid al centre). • Efecte del canvi climàtic (menys nevades i menys intenses). • Increment del cost de l'energia.



3 INVENTARI DE LES INVERSIONS PROPOSADES

La proposta de dinamització del Pas de la Casa i el desenvolupament del sector del Pic Maià aspira a convertir-se en una destinació competitiva reforçant 2 elements clau:

- **Accés** – principalment amb un nou edifici de serveis a Pas de la Casa des d'on surti el giny fins al Pic Maià amb les noves pistes i serveis, sent els principals segments de visitants els esquiadors de Grandvalira a l'hivern i visitants a l'estiu.
- **Raons per visitar** – atraccions per veure, activitats per fer tant a l'hivern com a l'estiu (senderisme, bicicleta, etc.), espais comercials (botigues, lloguer de material, etc.) i serveis de restauració (gastronomia en alçada).

En aquest sentit, es proposen una sèrie d'inversions a desenvolupar pels propers anys.

PIC MAIÀ	
PM1. Giny remuntador Pic Maià	• Nou giny en funcionament tot l'any amb accés directe des del centre del Pas de la Casa
PM2. Restaurant panoràmic Pic Maià	• Nou atractiu en alçada, mirador, punt de partida d'excursions.
PM3. Noves pistes Sector Pic Maià	• Pistes cap a Pas de la Casa i cap a Peretol
PM4. Remuntador Pic Maià	• Nou sector a Grandvalira connectat a Grau Roig /Peretol
PM5. Remuntador Pic Maià – Bordes d'Envalira	• Nou sector a Grandvalira connectat a Grau Roig /Peretol
PM6. Innivació artificial Sector Pic Maià	• Ampliació domini esquiable vessant sud del Pic Maià. • Nova bassa i instal·lacions.
PAS DE LA CASA	
PdC1. Edifici de serveis Pas de la Casa	• Edifici singular integrat en l'entorn- • Serveis (restauració, lloguer, taquilles, escola, centre mèdic).
PdC2. Drop-off i ordenació carrer Bearn	• Drop-off autobusos, reordenació del trànsit i l'accés a pistes.
PdC3. Substitució remuntador central Pas de la Casa	• Millora de la capacitat de transport del sector
PdC4. Peatonalització Av. Encamp	• Integració de l'estació a l'entorn urbà (eliminació barreres i edificis)
PdC5. Restaurant Abelletes	• Nou punt a la zona de debutants per complementar el TC Pioners.

PdC6. Edifici de serveis Costa Rodona	• Reordenació dels serveis
PdC7. Garatge per ratracs	• Ordenació espai ratracs a Grau Roig (concentració i integració paisatgística)
GRAU ROIG	
GR1. Edifici de serveis Grau Roig	• Reordenació dels serveis
GR2. Remuntador Bordes d'Envalira – Serrat Pinós	• Nou accés Peretol – Grau Roig
ENCAMP	
E1. Funicamp	• Explotació per compte de SAETDE del Funicamp
E2. Ampliació oferta allotjament per a treballadors de SAETDE	• Millora en l'accés a l'habitatge i la qualitat de vida dels treballadors
SOSTENIBILITAT	
S1. Energies Renovables	• Plaques solars zona del Maià • Plaques solars Estació intermitja del Funicamp • Parc Eòlic • Plaques solars als edificis de l'estació • Projecte Petavit (2022) en marxa • Aprofitament recurs per a neu artificial
S2. Renúncia a la zona del Cercle de Pessons i Emportona en favor del Comú	• Preservació de l'entorn natural sensible i integració a la Vall Madriu – Perafita – Claror-



SAETDE executarà íntegrament les inversions proposades sempre que el volum total d'inversions de la societat no superi el 75% del benefici net de l'exercici social anterior.

3.1 PIC MAIÀ

L'entorn del Pic Maià forma part de la concessió de SAETDE però no ha estat explotada per la societat. L'extensió del domini esquiable en aquest sector és l'eix principal de la nova concessió que permetrà dinamitzar i impulsar la transformació del Pas de la Casa.

Objectius

- La coherència del projecte amb els objectius de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental establerts en Pla Director de Dinamització Econòmica.
- La compatibilitat entre la pràctica esportiva i la preservació dels valors naturals, en un context de sostenibilitat, fent compatible l'ús privatiu i l'ús comú general.
- La qualitat de les prestacions als usuaris.
- La gestió eficient des del punt de vista mediambiental amb mitjans tecnològics d'última generació i optimització dels consums.

3.1.1 GINY REMUNTADOR PIC MAIÀ

Iniciativa	**PdC1. Telefèric Pic Maià**
Objectiu	Augment del domini esquiable i creació d'atractiu per a l'estiu
Inversió estimada	**15.800.000 €**
Descripció	

Nou accés a Grandvalira des del Pas de la Casa

El sector del Pas de la Casa, és la porta d'entrada més important de Grandvalira i per a donar resposta a l'alta demanda d'esquiadors que hi accedeixen, es considera d'alta importància l'extensió del sector cap a la muntanya del Pic Maià.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Instal·lació d'un giny mecànic d'alta capacitat de transport que uneixi el poble del Pas de la Casa, amb el punt més alt del Pic Maià. Per tal de realitzar dita connexió, s'estudiaran les següents possibilitats:

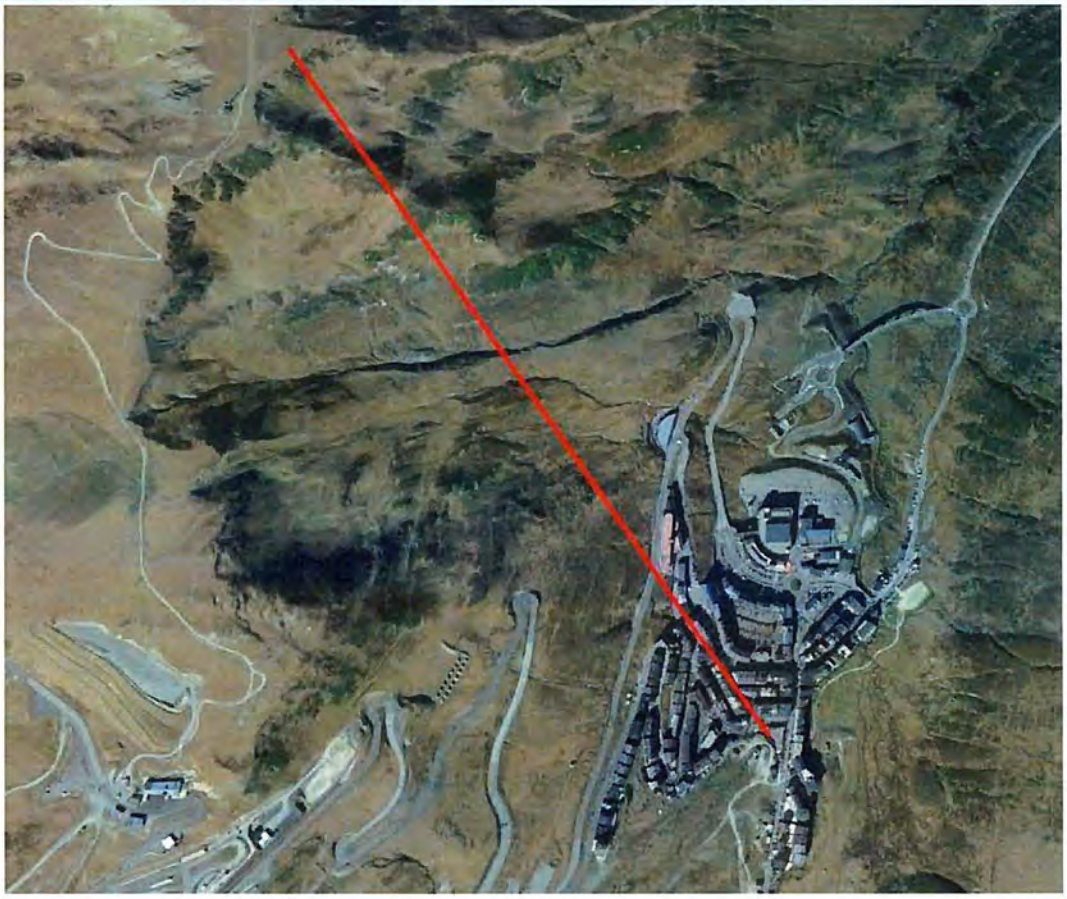
Beneficis

- Creació d'un nou atractiu 365 dies l'any.
- Porta d'entrada a un nou sector esquiable que contribuirà a incrementar les hores esquiades a SAETDE i beneficiarà el repartiment dels ingressos des de Grandvalira, amb el conseqüent increment del cànon del Comú d'Encamp.
- Reordenació dels accessos del Pas de la Casa i millor distribució dels esquiadors des del principal punt d'entrada a Grandvalira.

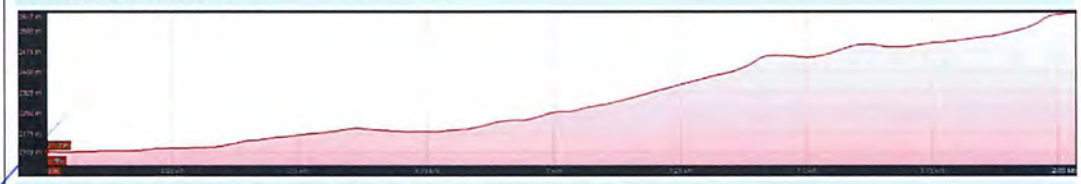
Traçat (en estudi):

El projecte consisteix instal·lar la base del telefèric a peu de pistes del Pas de la Casa, per tal d'aprofitar tant l'edifici de serveis ja existent, com l'accés esquiant des de l'estació.

Traçat (en estudi):



Perfil d'elevació:



Dades tècniques:

- Llargada aproximada: 2.3Km.
- Desnivell: 490m
- Capacitat de transport: 600 persones / hora

3.1.2 RESTAURANT PANORÀMIC

Iniciativa	PM2. Restaurant mirador Pic Maià
Objectiu	Dinamització del nou sector Pic Maià a l'hivern i a l'estiu
Inversió estimada	5.500.000 €

Descripció

Construcció d'un restaurant en alçada a l'arribada del giny remuntador des del Pas de la Casa fins al Pic Maià

- Els esquiadors i vianants que pugin fins al Pic Maià amb el giny remuntador des del Pas de la Casa trobaran un espai ampli de restauració on poder descansar, contemplar les vistes i gaudir de l'oferta gastronòmica de muntanya tot l'any.
- L'edifici restaurant-mirador serà el centre neuràlgic de les activitats d'esquí (hivern) i senderisme (estiu) posant en valor el paisatge i les vistes singulars.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Construcció d'un edifici que integri l'arribada del giny remuntador des del Pas de la Casa i l'accés a pistes. L'edifici tindrà amplies zones de restauració amb orientació sud aprofitant les vistes de la zona del Pic Maià.

Beneficis

- Nou punt de restauració al nou sector.
- Punt d'interès panoràmic i gastronòmic a Pas de la Casa.
- Atractiu tot l'any lligat a l'explotació del giny remuntador.
- Construcció sostenible i integrada en l'entorn.
- Oferta de restauració dia i nit amb vistes.



3.1.3 PISTES SECTOR PIC MAIÀ

Iniciativa	PdC3. Pistes Sector Pic Maià
Objectiu	Augment del domini esquiable
Inversió estimada	2.000.000 €
Descripció	

Nou sector esquiable a Grandvalira que enllaci el Pas de la Casa, Grau Roig i Bordes d'Envalira

La instal·lació d'un giny remuntador des del Pas de la Casa al Pic Maià permetrà explotar un nou sector esquiable que connectarà amb el domini esquiable de Grandvalira, ampliant el nombre de quilòmetres esquiables i impulsant la connexió entre els sectors adjacents.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Adequació del traçat de les noves pistes per connectar els sectors existents.
- Creació de pistes de nivells de dificultat d'acord amb el perfil d'esquiador de Grandvalira que entra pel Pas de la Casa.
- Construcció dels passos elevats necessaris per connectar els sectors i travessar la CG-2.

Beneficis

- Augment dels quilòmetres esquiables de Grandvalira.
- Millor distribució dels esquiadors que entren pel Pas de la Casa.
- Més hores de repartiment a SAETDE dins de Grandvalira i increment del cànon que percebrà el Comú d'Encamp.



3.1.4 REMUNTADOR PIC MAIÀ

Iniciativa	PdC4. Telecadira Pic Maià
Objectiu	Augment de la capacitat de transport del nou sector
Inversió estimada	7.000.000 €

Descripció

Extensió del sector Pas de la Casa per la vesant nord del Pic Maià

- El nou sector del Pic Maià captarà més esquiadors i cal garantir una opció de retorn de les pistes en el vessant nord per tal que passin més temps al sector.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Instal·lació d'un giny mecànic desembragable per tal d'unir la part baixa de la vessant nord del Pic Maià, prop del riu Arieja i culmina al cim del Pic Maià, convertint-se en un dels punts més alts de l'estació.

Beneficis

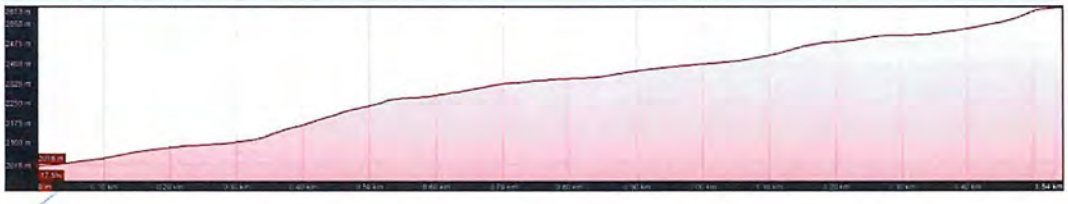
- Més temps d'esquí en el nou sector.
- Augment de la capacitat de transport d'acord amb les noves pistes.



Traçat (en estudi):



Perfil d'elevació:



Dades tècniques (preliminars):

- Llargada aproximada: 1.2Km.
- Desnivell: 540m
- Capacitat de transport: 1.200 persones / hora

3.1.5 REMUNTADOR PIC MAIÀ – BORDES D'ENVALIRA

Iniciativa	**PM5. Telecadira Bordes d'Envalira**
Objectiu	Donar accés al Pic Maià des de Bordes d'Envalira
Inversió estimada	**10.000.000 €**
Descripció	

Accessibilitat al Pic Maià des de Bordes d'Envalira i connexió amb el domini esquiable actual.

- Per tal de que, el sector de Pic Maià, esdevingui un sector amb una alta afluència d'esquiadors, cal connectar-lo per les dues vessants. En les actuacions anteriors, es connecta el sector del Pas de la Casa amb el Pic Maià. En aquesta inversió, es connecta la base del sector Peretol amb el Pic Maià i completa la circumval·lació de la totalitat del sector.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Instal·lació d'un giny mecànic des de les proximitats de la base de l'actual telecadira TSD6 Pla de les Pedres, fins al cim del Pic Maià.

Beneficis

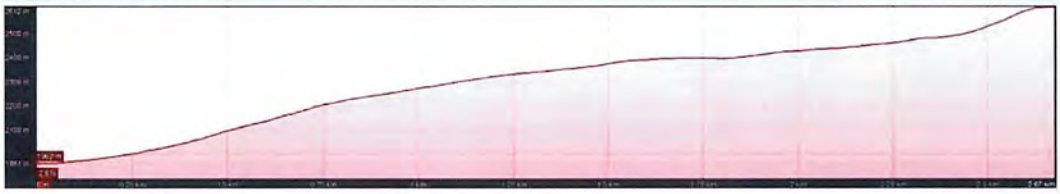
- Augment de la capacitat de transport del sector.
- Opció d'accés/retorn dels esquiadors al Pic Maià des de Peretol/Grau Roig.
- Millora de l'experiència de l'esquiador.
- Increment de les hores esquiades al domini de SAETDE i increment del cànon que percebrà el Comú d'Encamp.



Traçat (en estudi):



Perfil d'elevació:



Dades tècniques:

- Llargada aproximada: 2.5Km.
- Desnivell: 650m
- Capacitat de transport: 2.400 persones / hora

3.1.6 INNIVACIÓ ARTIFICIAL SECTOR PIC MAIÀ

Iniciativa	**PM6. Innivació artificial Pic Maià**
Objectiu	Garantir l'explotació del sector amb neu artificial
Inversió estimada	**5.400.000 €**
Descripció	

Instal·lació d'una xarxa de neu artificial al sector del Pic Maià

- La dependència cada vegada més alta de la neu artificial per a oferir un producte esquiable de qualitat, comporta la necessitat d'invertir en canons per les noves pistes a la vegada que cal apostar per una bona gestió de l'aigua, optimitzar la producció i reduir al màxim el consum energètic

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Creació d'una xarxa de canons que cobreixi les noves pistes del sector.
- Ampliació de la capacitat de bombeig per tal de cobrir el sector.
- Ampliació/creació d'un nou llac que permeti garantir la innivació al sector.

Beneficis

- Garantia de neu en el nou sector.
- Maximització de la innivació natural.
- Aprofitament d'una zona amb bona cota i bones condicions per la neu.



3.2 PAS DE LA CASA

El Pas de la Casa és el principal accés a Grandvalira i mereix una reordenació amb nous edificis de serveis i la millora dels ginys que donen accés al domini esquiable.

Objectius

- La coherència del projecte amb els objectius de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental establerts en Pla Director de Dinamització Econòmica.
- La compatibilitat entre la pràctica esportiva i la preservació dels valors naturals, en un context de sostenibilitat, fent compatible l'ús privatiu i l'ús comú general.
- La qualitat de les prestacions als usuaris.
- La gestió eficient des del punt de vista mediambiental amb mitjans tecnològics d'última generació i optimització dels consums.

3.2.1 EDIFICI DE SERVEIS PAS DE LA CASA

Iniciativa	**PdC1. Edifici de serveis del Pas de la Casa**
Objectiu	Millorar el servei dels clients del Pas de la Casa
Inversió estimada	**5.500.000 €**
Descripció	

Substitució de l'edifici de serveis del peu de pistes del Pas de la Casa

- Per tal de donar resposta a l'alta demanda d'esquiadors del Pas de la Casa, sumat a la demanda addicional, tant de clients d'hivern, com d'estiu, gràcies al telefèric del Pic Maià, s'haurà de substituir l'actual edifici de serveis.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Creació d'un edifici que concentri tots els serveis de cara a crear una bona experiència als clients. Dit edifici acollirà diferents serveis:
  - Drop – Off d'autobusos: Zona de càrrega i descàrrega de clients de cara a millorar l'actual zona d'accés.
  - Taquilles: Zona de venda dels serveis de l'estació com els forfets i escola d'esquí.
  - Zona comercial: Espais disponibles per a negocis relacionats amb el lloguer de material d'esquí.
  - Zona de restauració: Espais disponibles per a negocis relacionats amb la restauració.

Beneficis

- Millora de l'experiència de l'esquiador amb un edifici de serveis modern.
- Millora de la integració de l'estació amb el Pas de la Casa.


AV. DE ENCAMP
CARRER BEARN

3.2.2 DROP-OFF I ORDENACIÓ CARRER BEARN

Iniciativa	PdC2. Accés rodat pel carrer Bearn
Objectiu	Adequació del carrer Bearn per tal de poder-hi accedir en autobús
Inversió estimada	2.200.000 €

Descripció

Modificació del carrer Bearn per tal de poder accedir a la Drop-Off del nou edifici de serveis del Pas de la Casa

- Juntament amb la inversió en la substitució de l'edifici de serveis, cal modificar el carrer d'accés a l'edifici, actualment no arreglat, de cara a poder-hi accedir via autobús i poder descarregar els esquiadors al nou edifici de serveis.
- Es reordenaran els fluxos de vehicles de tot tipus en l'entorn de l'accés a l'estació i s'ordenaran els punts d'embarcament i desembarcament d'autobusos a peu de pistes.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Habilitar el tram del carrer Bearn que uneix amb l'avinguda d'Encamp, de cara a poder-hi donar accés als autobusos de clients.

Beneficis

- Millora de l'espai urbà amb un carrer funcional.
- Millora del trànsit a l'entorn de l'estació.

Nota: *Aprofitant que es farà una remodelació del carrer de Bearn, es podrà ubicar la planta de cogeneració a l'emplaçament previst pel Comú.*



3.2.3 SUBSTITUCIÓ REMUNTADOR CENTRAL PAS DE LA CASA

Iniciativa	**PdC3. Telecadira Central Pas de la Casa**
Objectiu	Millora de la capacitat de transport del sector Pas de la Casa
Inversió estimada	**6.500.000 €**
Descripció	

Millora de la capacitat de transport del sector del Pas de la Casa

- Degut a la importància del sector Pas de la Casa a causa de la gran afluència d'esquiadors durant els mesos d'hivern, cal millorar l'accessibilitat i la capacitat de transport del sector. Actualment, hi ha una gran afluència d'esquiadors durant les primeres hores del matí, que fa que s'acumulin unes grans cues d'espera per accedir al remuntador TSD4 del Pas de la Casa. Aquest fet, afecta negativament en l'experiència del client fet que fa que l'esquiador no consumeixi tant de temps en aquest sector.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

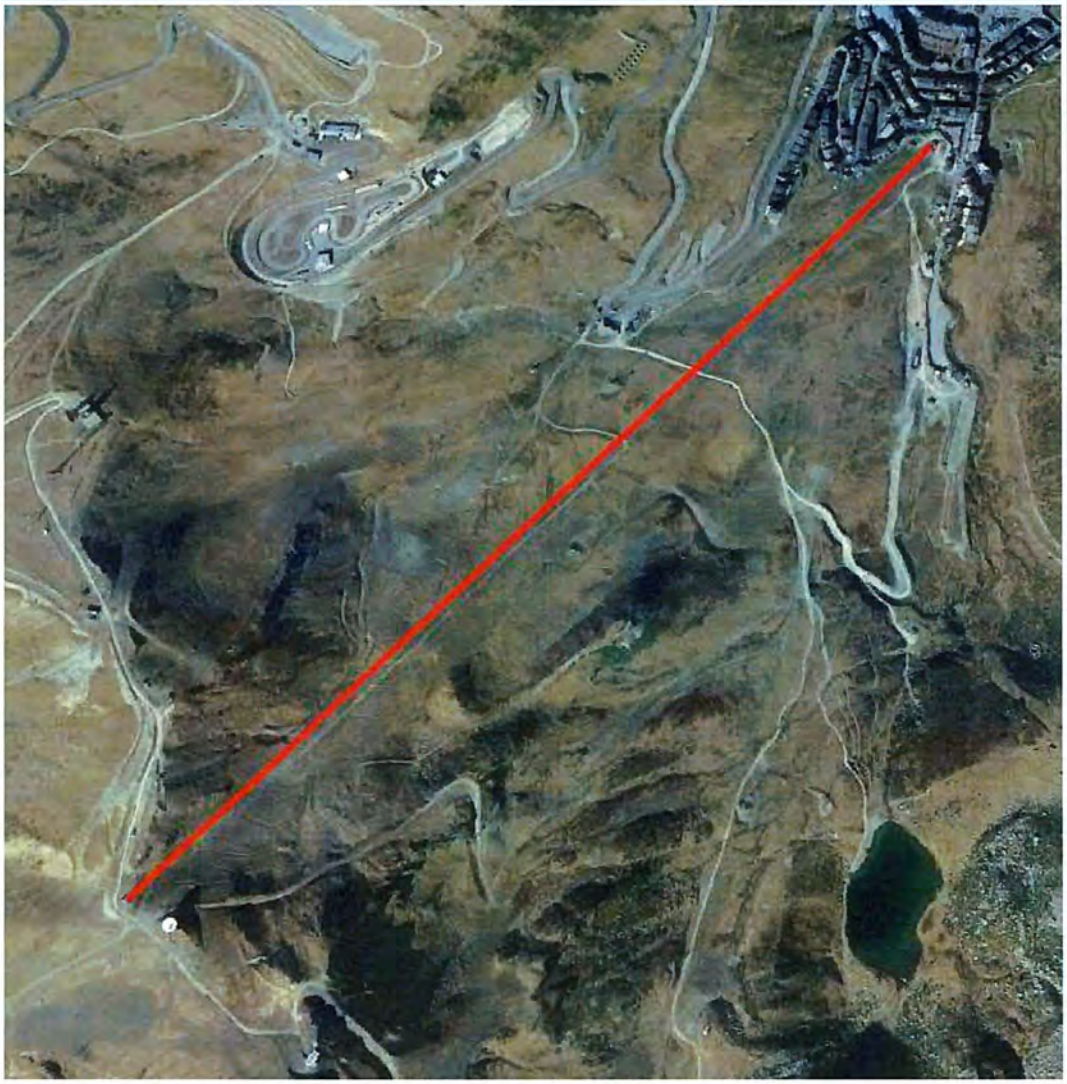
- Substituir l'actual giny TSD4 del Pas de la Casa per instal·lar-hi un giny desembragable de 6 persones que segueixi el traçat del giny actual. Amb aquest giny, es mitigarà dràsticament les cues que es generen en moments d'alta afluència d'esquiadors.

Beneficis

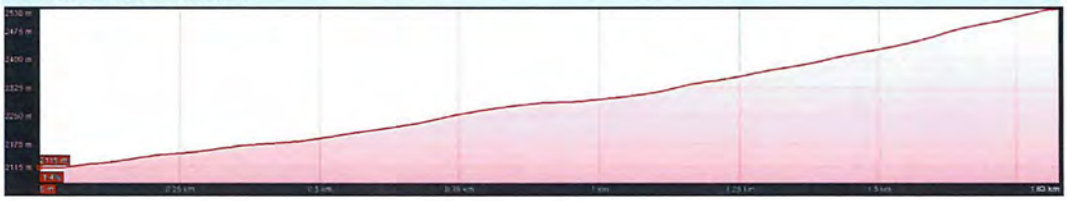
- Ampliació de la capacitat de transport d'esquiadors.
- Millora en la fiabilitat del giny per a operar en temporada d'esquí.
- Reordenació dels fluxos d'esquiadors al sector de Pas de la Casa.



Traçat (en estudi):



Perfil d'elevació:



Dades tècniques:

- Llargada aproximada: 1.8Km.
- Desnivell: 420m
- Capacitat de transport: 1.800 persones / hora

3.2.4 PEATONALITZACIÓ AVINGUDA ENCAMP

Iniciativa	PdC4. Peatonalització de la part alta de l'avinguda Encamp
Objectiu	Millorar l'accessibilitat tant a pistes com a la part alta de la vila
Inversió estimada	3.500.000 €

Descripció

Adequació i peatonalització de la part alta de l'avinguda d'Encamp

- Actualment, el sector del Pas de la Casa, compta amb una sola gran entrada per a tot el sector, situada a la base de l'estació, sobre de l'edifici de serveis. Donada la importància del sector i de cara a facilitar l'accés als clients de la part alta del Pas de la Casa, s'ha de facilitar l'entrada a l'estació i la circulació de vianant.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Peatonalització de la part alta de l'avinguda d'Encamp i enderroc dels edificis confrontats amb l'avinguda i propietat de SAETDE, per tal de facilitar l'accés a l'estació.

Beneficis

- Millora de la integració de l'estació amb el Pas de la Casa.
- Millora de l'experiència de l'esquiador.
- Pacificació del trànsit a l'entorn de l'estació.



3.2.5 EDIFICI SERVEIS COSTA RODONA

Iniciativa	PdC5. Edifici de serveis Costa Rodona
Objectiu	Millora de l'experiència de l'esquiador
Inversió estimada	3.000.000 €
Descripció	

Construcció d'un nou edifici de serveis a l'accés de Costa Rodona

- L'accés des de Costa Rodona disposa d'un edifici i de diverses construccions de fusta i contenidors que no ofereixen una experiència còmoda a l'esquiador. Es pretén millorar l'accés, utilitzat majoritàriament per esquiadors freqüents (clubs, forfet de temporada) que no troben satisfetes les seves necessitats.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Construcció d'un nou edifici de serveis amb locals, magatzem i sales polivalents a planta baixa, vestuaris i armaris a planta primera i taquilles i botiga a planta segona, amb diverses terrasses.

Beneficis

- Millora de l'experiència de l'esquiador.
- Creació d'espais pels clubs.
- Reordenació de l'accés.



3.2.6 RESTAURANT ABELLETES

Iniciativa	PdC6. Edifici restaurant escola d'esquí d'Abelletes
Objectiu	Millora del servei i dinamització de la zona
Inversió estimada	3.500.000 €

Descripció

Construcció d'un edifici de restauració que inclogui serveis d'escola d'esquí a la zona d'Abelletes

- L'actual zona de debutants del Pas de la Casa, situada a la zona d'Abelletes, necessita d'una sèrie de millores per tal de reunir els estàndards de qualitat de la resta de l'estació. S'han de reorganitzar els espais disponibles per tal de dinamitzar la zona, tant de dia com de nit.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Construcció d'un nou edifici que englobi els serveis d'escola d'esquí, jardí de neu i restauració.

Beneficis

- Permet la realització d'esdeveniments durant els horaris de l'estació i obertura d'activitats nocturnes i d'aprés-ski de cara a dinamitzar la part alta del Pas de la Casa.
- Dinamitzarà la zona de debutants d'Abelletes i incrementarà el temps d'esquí a la zona.



3.2.7 GARATGE RATRACS

Iniciativa	PdC7. Nou garatge de ratracs
Objectiu	Ordenació de l'entorn del Port d'Envalira
Inversió estimada	3.800.000 €
Descripció	

Construcció d'un edifici d'aparcament + taller de ratracs i magatzem, amb condicionament dels espais exteriors al cap del Port d'Envalira

- El projecte planteja la construcció d'un edifici destinat, principalment, a l'aparcament i el manteniment de les màquines trepitjaneus i altres vehicles de suport i conservació del domini esquiable.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- La construcció d'un edifici semisoterrat al marge del talús de l'explanada existent al Port d'Envalira i un petit volum annex d'accés al domini esquiable per a garatge i taller de ratracs (actualment a Grau Roig).

Beneficis

- Concentra el punt d'aparcament i manteniment de les ratracs en un punt central del domini esquiable.
- Es reordena l'entorn del Port d'Envalira com a punt d'accés al domini.



3.3 GRAU ROIG

Grau Roig és l'únic sector per a esquiar que no té nucli residencial i destaca pels seus paisatges, dels més espectaculars i salvatges d'Andorra, que el converteixen en el sector més verge de l'estació. Amb la millora del Pas de la Casa i el nou sector del Pic Maià es vol reforçar Grau Roig amb serveis i capacitat de transport.

Objectius

- La coherència del projecte amb els objectius de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental establerts en Pla Director de Dinamització Econòmica.
- La compatibilitat entre la pràctica esportiva i la preservació dels valors naturals, en un context de sostenibilitat, fent compatible l'ús privatiu i l'ús comú general.
- La qualitat de les prestacions als usuaris.
- La gestió eficient des del punt de vista mediambiental amb mitjans tecnològics d'última generació i optimització dels consums.

3.3.1 EDIFICI DE SERVEIS GRAU ROIG

Iniciativa	**GR1. Edifici de serveis Grau Roig**
Objectiu	Millora del servei i dinamització de la zona
Inversió estimada	**2.500.000 €**
Descripció	

Renovació de l'edifici de serveis de Grau Roig

- L'edifici situat al bell mig del sector Grau Roig és utilitzat parcialment per SAETDE, si bé fa uns anys es feia servir per a serveis de l'estació. Es planteja la seva reordenació per tal d'ampliar l'oferta de serveis de l'estació aprofitant la seva ubicació estratègica al costat de l'aparcament.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- La reforma de l'edifici de serveis ubicat a Grau Roig permetrà millorar el servei a la zona amb serveis per a l'esquiador i per ampliar l'espai per als treballadors de SAETDE (explotació, manteniment, escoles, etc.).

Beneficis

- Ampliació de la capacitat de restauració.
- Reordenació dels espais per a treballadors d'explotació.



3.3.2 REMUNTADOR BORDES D'ENVALIRA – SERRAT PINÓS

Iniciativa	GR2. Remuntador Bordes d'Envalira - Serrat Pinós
Objectiu	Completar la circumval·lació del sector de Grau Roig, Bordes d'Envalira i Pic Maià
Inversió estimada	8.000.000 €

Descripció

Creació d'un accés addicional per tal de completar la circumval·lació dels sectors de Grau Roig, Peretol i Encamp.

- Per tal de millorar l'experiència dels esquiadors provinents del sector de Grau Roig i el futur sector de Pic Maià, que vulguin retornar a Grau Roig d'una manera més rapida i no vulguin desplaçar-se fins al Funicamp.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Instal·lació d'un giny mecànic des de les proximitats de la base de l'actual telecadira TSD6 Pla de les Pedres, fins el retorn dels telecadires TSD4 Cubil i TSF4 Llac de Cubil.

Beneficis

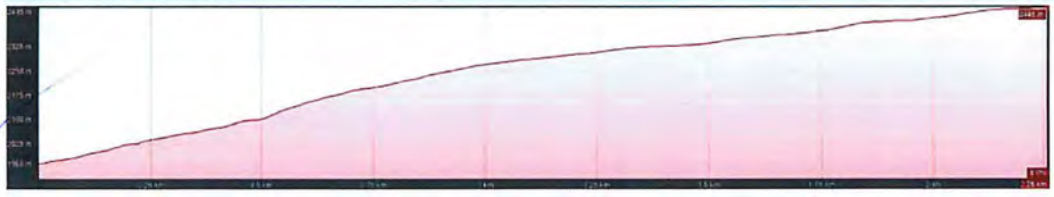
- Nou retorn des de la zona Peretol.
- Millora en la capacitat de transport en el sector Grau Roig.
- Oportunitat de crear circuits i itineraris per incrementar les hores al domini.



Traçat (en estudi):



Perfil d'elevació:



Dades tècniques:

- Llargada aproximada: 2.3Km.
- Desnivell: 480m
- Capacitat de transport: 2.400 persones / hora

3.4 ENCAMP

L'accés des d'Encamp és el més proper a les parròquies centrals i a través del Funicamp permet arribar al mig del domini esquiable.

Objectius

- La coherència del projecte amb els objectius de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental establerts en Pla Director de Dinamització Econòmica.
- La compatibilitat entre la pràctica esportiva i la preservació dels valors naturals, en un context de sostenibilitat, fent compatible l'ús privatiu i l'ús comú general.
- La qualitat de les prestacions als usuaris.
- La gestió eficient des del punt de vista mediambiental amb mitjans tecnològics d'última generació i optimització dels consums.

3.4.1 FUNICAMP

Iniciativa	**E1. Explotació del Funicamp**
Objectiu	Cessió de l'explotació del Funicamp a SAETDE
Inversió estimada	**2.500.000 €**
Descripció	

Nou acord de gestió del Funicamp

- L'accés des d'Encamp és el més proper a les parròquies centrals i a través del Funicamp permet arribar al mig del domini esquiable.
- SAETDE, el comú d'Encamp i Funisa (que gestiona el Funicamp) tenen un compromís de gestió i inversió del Funitel que finalitza el 2023.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- SAETDE espera consensuar amb el Comú d'Encamp la cessió de l'explotació del Funicamp per tal de donar forma a un model de gestió que redueixi els costos per part del Comú d'Encamp i SAETDE es compromet a la realització d'inversions de millora i manteniment.

Beneficis

- Trasllat de la responsabilitat d'explotació a SAETDE (del personal i manteniments com fins ara) i de les despeses operatives.



3.4.2 AMPLIACIÓ OFERTA ALLOTJAMENT PER A TREBALLADORS DE SAETDE

Iniciativa	E2. Ampliació de l'oferta d'allotjament per a treballadors de SAETDE
Objectiu	Millora en l'accés a l'habitatge i la qualitat de vida dels treballadors
Inversió estimada	5.000.000 €

Descripció

Oferir allotjament a preus competitius als treballadors.

- SAETDE com a empresa lligada a Encamp pretén millorar l'accés a l'habitatge i la qualitat de vida dels seus treballadors a la parròquia.
- En els darrers anys, SAETDE aposta per garantir una millora en la qualitat de vida dels seus treballadors, per tal que tinguin un incentiu a venir a treballar a l'empresa.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Concentrar les necessitats d'allotjament de personal en un o varis punts i ampliar les places disponibles (habitacions, apartaments), així com la creació de nous espais a la parròquia.

Beneficis

- Millora de la retenció, repetició i fidelització dels treballadors temporers.
- Reforç de la cultura empresarial.
- Optimització de recursos en concentrar allotjaments.



3.5 SOSTENIBILITAT I ENERGIES RENOVABLES

Les estacions d'arreu del món estan apostant per reduir la petjada de carboni i aposten per l'adopció de mesures per millorar la seva sostenibilitat i impulsar l'ús d'energies renovables en l'explotació. En tant que extensions àmplies en zones elevades, amb recursos hídrics i exposades al sol i el vent són el lloc ideal per a la instal·lació d'equipament per produir energia renovable (solar, hidràulica i eòlica).

Objectius

- La coherència del projecte amb els objectius de sostenibilitat econòmica, social i mediambiental establerts en Pla Director de Dinamització Econòmica.
- La gestió eficient des del punt de vista mediambiental amb mitjans tecnològics d'última generació i optimització dels consums.

3.5.1 ENERGIES RENOVABLES

Iniciativa	**Parc Solar al Pic Maià i a l'estació intermèdia del Funicamp**
Objectiu	Generació d'energia d'origen renovable
Inversió estimada	**6.000.000 €**
Descripció	

Creació d'un nou parc solar al Pic Maià

- Aprofitament dels terrenys amb orientació sud, no esquiables.
- Regeneració i integració paisatgística de l'entorn de l'abocador de terres.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Instal·lació de plaques fotovoltaiques en la zona de l'abocador del Pic Maià.

Creació d'un nou parc solar l'estació intermèdia del Funicamp

- Aprofitament dels terrenys amb orientació sud, no esquiables.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Instal·lació de plaques fotovoltaiques en l'estació intermitja del Funicamp

Beneficis

- Reducció de la petjada de carboni.
- La infraestructura permetrà augmentar la producció nacional i el volum d'electricitat renovable del mix energètic





Iniciativa	Central hidroelèctrica a Grau Roig
Objectiu	Generació d'energia d'origen renovable
Inversió estimada	2.300.000 €

Descripció

Nou llac per a la zona del Pic Maià, reforç de la capacitat de la zona de Grau Roig i impuls a la producció hidroelèctrica amb una central reversible

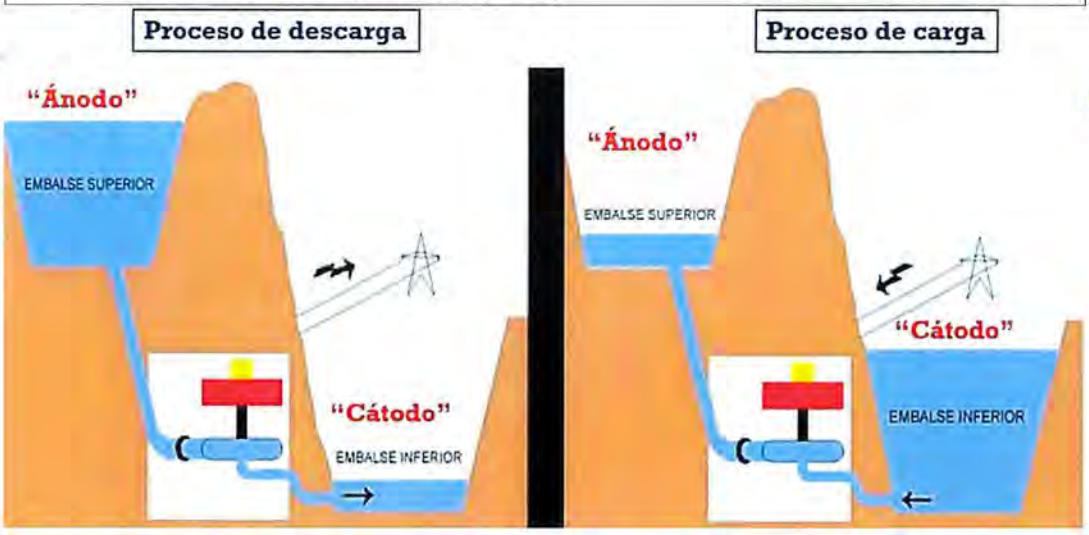
- Ampliació de la capacitat de producció hidroelèctrica de l'estació per aprofitar el curs d'aigua en el domini esquiable i compatibilitzar-lo amb l'acumulació per a la producció de neu artificial.
- El sistema que utilitza aquesta central hidroelèctrica de bombament reversible no és nou, de fet a Europa existeixen centrals similars. Perquè funcioni calen dos embassaments d'aigua a diferents nivells d'alçada. Quan hi ha excés d'energia, la bateria es carrega bombant aigua del llac inferior al superior. I quan es vol recuperar s'inverteix el procés fent caure l'aigua a través d'una turbina que genera energia.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- Ampliació del sistema de producció de neu artificial amb la creació de nous llacs / adequació dels existents per acumular aigua i combinar la seva utilització per a la producció de neu i per a l'emmagatzematge d'energia (sistema pila).
- Instal·lació d'un sistema de producció reversible que permeti generar electricitat i acumular energia en períodes d'excedent energètic.

Beneficis

- Aprofitament del recurs hídric de la zona.
- Maximització de la capacitat de generació d'energia renovable (aprofitant excedents de l'energia solar i eòlica).



3.5.2 RENUNCIA DOMINI CERCLE DE PESSONS I EMPORTONA

Iniciativa	S4. Renúncia al Cercle de Pessons i Emportona
Objectiu	Preservació de l'entorn natural
Inversió	-
Descripció	

Retorn al Comú l'ús dels terrenys concessionats del Cercle de Pessons i Emportona

- La vall del Madriu-Perafita-Claror va ser declarada patrimoni de la humanitat per la UNESCO l'any 2004 atenent al seu valor paisatgístic. La preservació d'una vall major en la seva totalitat és un fet insòlit, i l'únic cas que s'ha donat als Pirineus. Està situada al sud-est d'Andorra i ocupa una superfície de 4.247 ha. Aquest territori coincideix amb la conca hidrogràfica del riu Madriu, representa prop d'un 10 % de la superfície d'Andorra.
- A l'entorn d'aquest espai s'ha definit una zona perifèrica de protecció que té una superfície de 4.092 ha., part de la qual forma part del domini concessionat a SAETDE a la zona del Cercle de Pessons i Emportona.

Per assolir l'objectiu caldrà fer el següent:

- SAETDE renúncia al domini concessionat de a la zona del Cercle de Pessons i Emportona en pro del Comú d'Encamp per tal de reforçar la preservació de l'entorn natural singular desafectat de qualsevol explotació.

Beneficis

- Millora en la preservació de l'entorn de la vall del Madriu-Perafita-Claror.
- Integració dels terrenys en un marc de protecció Nacional.



4 CALENDARI D'IMPLEMENTACIÓ

En aquest apartat es defineixen orientativament les inversions dels propers 15 anys, amb el compromís d'una revisió de les mateixes un cop finalitzat aquest període. Tenint en compte que el present projecte sol·licita un termini de nova concessió de 50 anys, és complex planificar les inversions a llarg termini degut a l'evolució constant tant de la demanda dels clients com de la tecnologia emprada per a donar resposta a aquestes demandes.

Per a la periodificació de les inversions, s'han diferenciat tres fases de 5 temporades d'esquí cadascuna i que comprenen els següents anys:

Fase I: Temporada 2022 – 2023 fins a la temporada 2026 – 2027.

Fase II: Temporada 2027 – 2028 fins a la temporada 2031 – 2032.

Fase III: Temporada 2032 – 2033 fins a la temporada 2036 – 2037.

Per a aquestes fases, s'han fixat els objectius descrits a continuació:

Fase I: Millorar els serveis per als clients del Pas de la Casa, ampliar el domini esquiable a la zona del Pic Maià augmentant el domini esquiable un 10% i poder generar suficient energia renovable per ser auto suficients en un 50%.

Fase II: Ampliar el sector del Pic Maià amb pistes i producció de neu per a les dues vessants de la muntanya i augmentar els quilòmetres esquiables en un 20%, alhora que s'ampliarà l'oferta d'estiu per a aquest sector.

Fase III: Millorar la resta d'infraestructures de l'estació de cara a poder donar un millor servei als clients.

Per a complir aquests objectius, s'han pressupostat inversions amb els següents imports:

Fase I: 38.950.000€
Fase II: 35.950.000€
Fase III: 25.100.000€

	Fase I	Fase II	Fase III
Domini Esquiable	**220Km**	**230Km**	**250Km**
Autoconsum energia verda	**50%**	**50%**	**100%**
Qualitat dels serveis per als clients	**Bona**	**Molt bona**	**Excel·lent**
Inversió destinada (€)	**38,9M**	**35,9M**	**25,1M**

4.1 RESUM D'INVERSIONS

La proposta d'atorgament de nova concessió té associada una previsió d'inversió aproximada de **100 M€.**

Actuacions	Inversió Aproximada (en Milions d'€)
PIC MAIÀ	**45,7**
PM1. Giny remuntador Pic Maià	15,8
PM2. Restaurant panoràmic Pic Maià	5,5
PM3. Noves pistes Sector Pic Maià	2,0
PM4. Remuntador Pic Maià	7,0
PM5. Remuntador Bordes d'Envalira - Pic Maià	10,0
PM6. Innivació artificial Sector Pic Maià	5,4
PAS DE LA CASA	**28,0**
PdC1. Edifici de serveis Pas de la Casa	5,5
PdC2. Drop-off i ordenació carrer Bearn	2,2
PdC3. Substitució remuntador central Pas de la Casa	6,5
PdC4. Peatonalització Av. Encamp	3,5
PdC5. Restaurant Abelletes	3,5
PdC6. Edifici de serveis Costa Rodona	3,0
PdC7. Garatge per ratracs	3,8
GRAU ROIG	**10,5**
GR1. Edifici de serveis Grau Roig	2,5
GR2. Remuntador Bordes d'Envalira – Serrat Pinós	8,0
ENCAMP	**7,5**
E1. Funicamp	2,5
E2. Ampliació de l'oferta d'allotjament per a treballadors	5,0
SOSTENIBILITAT	**8,3**
S1. Energies Renovables	8,3
S2. Renuncia domini Cercle de Pessons i Emportona	-
TOTAL INVERSIÓ	**100**

Nota: L'estimació de les inversions s'ha fet en base a costos de referència de 2022, quan pertoqui executar-les s'actualitzaran a preus de mercat reals.

5 ALTRES ASPECTES VINCULATS AL PROJECTE

5.1 ACTUALITZACIÓ DE L'ESTRUCTURA ORGANITZATIVA

Els estatuts socials de SAETDE daten de l'any 2003 i, per diferents vicissituds, no han pogut ser adaptats a la Llei 20/2007, de 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada. Ensems, la redacció actual és gairebé coincident amb la versió originària dels estatuts de la societat, de l'any 1967 i, per tant, no està ajustada als criteris d'organització i gestió corporativa actualment recomanables.
El projecte contempla per tant una revisió integral dels estatuts socials, en particular recollint els principis següents:

(i) la desaparició de privilegis vinculats a la titularitat de qualsevol acció de la mateixa classe;
(ii) la constitució d'un òrgan col·legiat d'administració que, pel que fa al nombre de membres, funcionament i competències, asseguri major eficiència, agilitat i discreció en la gestió dels afers ordinaris;
(iii) i el funcionament dels òrgans socials d'acord amb el règim de majoria simple, llevat de quòrums reforçats per decisions d'especial transcendència segons les pràctiques habituals de mercat.

S'acompanya un exemplar dels nous estatuts socials proposats, com Annex 2.

Pel cas que l'Hble. Comú d'Encamp així li interessi, SAETDE està autoritzada pels accionistes privats de la societat que representen el 51% del capital social, per incloure en aquest projecte l'oferta d'atorgar un pacte de socis amb el Comú que li asseguri la designació d'un nombre de consellers proporcional a la seva participació en el capital social.

5.2 TOLERÀNCIA AMB TERCERS

Atesa l'ocupació per part de la societat ENSISA de terreny comunal d'Encamp inclòs en la nova concessió, SAETDE accepta tolerar aquest ús, en les condicions d'ocupació actuals, per mentre l'Hble. Comú d'Encamp li ho requereixi.
SAETDE no percebrà cap compensació econòmica per aquesta tolerància, si bé tindrà dret a restar indemne i/o repercutir qualsevol despesa o exacció, de naturalesa tributària o para-fiscal, o de qualsevol altra natura, que es meriti a conseqüència d'aquella ocupació.

5.3 DESTI DELS ACTIUS A LA FI DE LA NOVA CONCESSIÓ

En extingir-se la nova concessió revertirà a l'Hble. Comú d'Encamp l'ús dels terrenys concessionats, però els actius bastits sobre els mateixos pertanyeran a SAETDE.

5.4 REMOCIÓ DE RESTRICCIONS

SAETDE ofereix els anteriors compromisos d'inversió sobre la base de ser viable la seva execució en condicions òptimes, des del punt de vista tècnic, normatiu-regulatori, fiscal, climàtic, medi-ambiental i econòmico-financer. La proposta, que preveu un calendari de 15 anys d'implementació, s'ha elaborat prenent en compte que es mantindrà durant el període d'execució la normal conducció de l'activitat social segons els antecedents històrics, que es compliran les expectatives del pla de negoci elaborat en base a hipòtesis prospectives raonables però incertes, que existirà un marc normatiu-convencional-regulatori que permetrà l'execució de les inversions sense impediments ni restriccions que incrementin la seva onerositat, que les inversions requeriran l'esforç econòmic previst, i que es comptarà amb la col·laboració d'Administracions i les altres persones i entitats que resultin afectades o que afectin la realització de les inversions.

El compromís de les inversions queda doncs condicionat a l'existència d'un context d'incidència econòmica no adversa. Altrament aquelles inversions es modularan, ajustaran o reorganitzaran amb l'objectiu de compensar els gravàmens.

D'altra banda, el pla d'inversions que es conté en aquesta proposta és un document viu, que s'haurà d'anar adaptant en funció dels resultats i de l'evolució de l'activitat de SAETDE, així com en funció de les noves circumstàncies que es vagin produint en l'explotació de l'estació de muntanya.

ANNEX 6

Complement 1 al projecte bàsic i memòria economicofinancera



Comú d'Encamp
Intervenció Comunal
DOCUMENTACIÓ
Data 13 SET. 2023
Núm.
ENTRADA

A L'HBLE. COMÚ D'ENCAMP

Joan Viladomat i Cortabitarte, major d'edat, de nacionalitat andorrana, titular del passaport número [redacted] i amb domicili professional al carrer Prat de la Creu número 59, escala B, 5è, d'Andorra la Vella, actuant en nom i representació de **SAETDE** –societat constituïda en escriptura pública autoritzada pel Notari senyor Rossend Jordana Besolí el dia 22 de novembre de 1967, amb el número 657 de protocol, inscrita al Registre de Societats el 9 de març de 1971, al llibre B-1, foli 73, inscripció número 1700-, comparec davant aquest Hble. Comú i, com millor en Dret escaigui,

D I C

Que en data 14 de novembre de 2022 i amb el número de registre E/006973-2022, SAETDE va presentar el projecte bàsic per una nova concessió en el marc del procediment de competència de projectes iniciat per l'Edicte d'aquesta Corporació de 12 de setembre de 2022.

Que per a què sigui inclosa en el citat projecte bàsic, SAETDE presenta la Nota complementària que s'adjunta al present escrit, juntament amb la documentació a la que fa referència (nova proposta d'estatuts socials i de pacte de socis).

Per tot el qual,

DEMANO

Que havent per presentat aquest escrit, juntament amb els documents que l'acompanyen, es digni a admetre'l i, en mèrits del mateix, vulgui tenir-los per incorporats al projecte bàsic de nova concessió a la que fa referència.

Encamp, 13 de setembre de 2023./.

S.A.E.T.D.E.
C/ Prat de la Creu, 58
Escala B - Planta 5
AD500 ANDORRA LA VELLA
Tel. 80 10 50 Fax 80 10 49

Comú d'Encamp
Intervenció Comunal
DOCUMENTACIÓ
Data 13 SET. 2023
Núm.:
ENTRADA

NOTA COMPLEMENTÀRIA EN RELACIÓ AMB LA PROPOSTA PRESENTADA PER SAETDE EN L'ÀMBIT DEL PROJECTE DE NOVA CONCESSIÓ

D'acord amb l'edicte del 12 de setembre de 2022 d'iniciació del tràmit de competència de projectes corresponent a la concessió sol·licitada per la Societat Anònima d'Equipament Turístic-Esportiu de la Parròquia d'Encamp (SAETDE), aquesta societat va presentar en data 14 de novembre de 2022 al Comú d'Encamp el seu projecte de concessió, al que acompanyava tant la documentació que composa el projecte bàsic com la memòria econòmica-financera de la proposta.

Analitzada pel Hble. Comú d'Encamp aquesta proposta, la Corporació va formular diverses observacions que van ser comunicades a la societat. En base d'aquestes observacions, la societat completa i, en el necessari, modifica el projecte presentat en els aspectes següents: (que des d'ara s'hauran de tenir per incorporats al projecte bàsic):

Apartat 1.3.3 PROPOSTA ECONÒMICA: CÀNON

La proposta inicial presentada en el projecte bàsic contemplava un cànon de la concessió en favor del Comú d'Encamp del 6% dels ingressos derivats únicament de la venda de forfets.

A partir de la revisió del projecte bàsic i el pla de negoci per part de SAETDE i del Comú d'Encamp i en base a les observacions formulades, la proposta de cànon de la concessió s'estableix en els següents conceptes:

- **Cànon sobre els ingressos de venda dels forfets:** Escalat des del 6,5% fins al 8,0% segons s'assoleixin uns llindars de facturació en concepte de forfets.
- **Cànon sobre els ingressos de la venda d'activitats internes** (és a dir, activitats prestades directament per SAETDE o societats controlades per aquesta, com l'escola d'esquí, jardí de neu, restaurants gestionats internament, activitats d'aventura, patrocinis i excedent de l'energia d'origen renovable produïda per SAETDE i venuda a la xarxa): 2,0%
- **Cànon sobre els ingressos de la venda d'activitats externes** (és a dir, activitats no prestades directament per SAETDE ni per cap societat controlada per la mateixa, com els restaurants gestionats per empreses externes i el marge brut de les assegurances de forfets): 6,0%
- **Assumpció de la gestió del Funicamp.** Actualment representa al Comú d'Encamp una aportació anual a la societat Funitel d'Encamp, SAU de 880.000€.
- Si en el decurs d'explotació de la concessió alguna de les activitats internes o externes indicades en els apartats anteriors arriba a significar almenys el 35% de tots els ingressos derivats de la concessió, la dita o dites activitats meritaran el mateix cànon que els ingressos derivats de la venda de forfets.

La proposta de cànon sobre els ingressos derivats de la venda de forfets queda resumida en la taula següent:

Facturació Forfets*	35 – 40 M€	40 – 45 M€	45 -50 M€	> 50M€
Cànon Forfet (%)	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%
Cànon Activitats Internes (%)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Cànon Activitats Externes (%)	6,0%	6,0%	6,0%	6,0%

Nota (*): En cas que la xifra de facturació dels forfets no superi els 35 milions d'euros, el cànon a satisfer al Comú d'Encamp derivat dels ingressos de forfets serà del 6%, i s'acumularà al que correspongui per la resta d'activitats.

Les Xifres de facturació de forfets en base a les quals s'estableixen els llindars pels quals s'opta a un percentatge de cànon estan referenciades a valors de l'any 2023, que hauran de ser actualitzats segons IPC anual (%) corresponent al mes de tancament de l'exercici fiscal (IPC publicat al BOPA de l'any natural anterior) a comptar de la temporada 2024/2025.

En tot cas, l'import total que SAETDE satisfarà en concepte de Cànon sumat als impostos que percebi el Comú d'Encamp durant l'exercici fiscal no podrà superar el 10% de tots els ingressos derivats de la venda de forfets. A aquests efectes es consideraran solament l'impost de radicació i l'impost de propietat immobiliària, o qualsevol altre futur impost comunal similar que gravi l'activitat econòmica de SAETDE o el dret d'ús dels béns situats en el terreny de la concessió -que queda ja incorporat al cànon-, i en la mesura que, per no ser íntegrament deduïbles de la liquidació d'impostos estatals, suposin una despesa tributària efectiva per SAETDE, en el mateix o en exercicis fiscals posteriors. S'assimilaran als dits impostos les taxes de recepció obligatòria percebudes pel Comú d'Encamp que únicament gravin a SAETDE

Apartat 3.5 SOSTENIBILITAT I ENERGIES RENOVABLES

Requerint el Comú d'Encamp que qualsevol nova concessió implementi les iniciatives que garanteixin un model d'activitat econòmica basada en la sostenibilitat i l'eficiència energètica, SAETDE es compromet a impulsar la producció d'energies renovables per

reduir la petjada de carboni de la seva activitat. Amb aquest objectiu SAETDE promourà la instal·lació de tot tipus d'instal·lacions de producció d'energia renovables. En tal sentit SAETDE accepta ja el compromís d'instal·lació del parc solar situat a l'estació intermèdia del Funicamp. La tipologia i la ubicació de la resta d'instal·lacions serà determinada segons les necessitat de la societat i els requeriments tècnics de les pròpies instal·lacions, d'acord amb el Comú d'Encamp. La inversió compromesa per SAETDE en aquest àmbit serà d'un mínim de 10 milions d'euros, al llarg del període de concessió.

La vocació principal serà l'autoconsum, que no serà gravat per cànon de la concessió. Els excedents de producció seran injectats a la xarxa i es consideraran com a ingressos d'Altres Activitats Internes (subjectes a cànon).

Apartats 3 i 4 INVENTARI DE LES INVERSIONS PROPOSADES i CALENDARI D'IMPLEMENTACIÓ

El projecte bàsic proposat per SAETDE contempla realitzar fins aproximadament 100 milions d'euros en inversions detallats en les diferents partides indicades, amb l'objectiu de dinamitzar el domini esquiable, la parròquia d'Encamp i especialment el poble del Pas de la Casa a més de desenvolupar un producte competitiu dins de Grandvalira

La proposta elaborada l'any 2022 contemplava una sèrie d'actuacions amb uns calendaris que han estat revisats per SAETDE, atès que alguns d'ells s'han començat ja a planificar en preparació de la temporada 2023-2024 a nivell de definició de projecte tècnic.

En aquest sentit, SAETDE planteja a l'Hble. Comú d'Encamp un compromís en ferm d'inversió d'acord amb la priorització de les actuacions següents amb la seva inversió estimada, la qual s'haurà d'actualitzar en el moment de la realització de les obres i en funció de l'abast final dels projectes.

Actuacions recollides en el Projecte Bàsic	Calendari Actualitzat	Previsió Pressupostaria
E1. Explotació del Funicamp **S2. Renúncia Cercle de Pessons i Emportona**	2023	-
Nota: SAETDE farà efectives les dues actuacions amb la firma de la nova concessió.		
PdC4. Peatonalització Av. d'Encamp	2024	3,5 M €
Nota: SAETDE cobrirà l'actuació de transformació del carrer a nivell de pavimentació, adequació de l'entorn urbà i terrasses. S'exclouen actuacions en el subsol per a les diferents infraestructures de serveis (ex. telecomunicacions, electricitat, aigua, etc.)		
PdC1. Edifici de serveis Pas de la Casa **PdC2. Drop-off i ordenació carrer Bearn**	2024-2027	7,7 M € (proposta inicial) 12 M € (revisió actual)
Nota: El Projecte Bàsic i el Pla de Negoci elaborats l'any 2022 preveien unes inversions que s'han actualitzat amb l'elaboració del projecte tècnic detallat incorporant l'efecte de la inflació en funció del calendari de projecte 2024-2027.		

PM1. Giny remuntador Pic Maià **PM2. Restaurant panoràmic Pic Maià**	2027-2030	21,3 M €
Nota: La ubicació definitiva del giny, es definirà en funció de les tres propostes presentades als annexes del projecte base i en funció de la millor solució tècnica i contemplant la normativa urbanística. La resta d'actuacions previstes en l'entorn del Pic Maià, instal·lacions d'energies renovables, i la connexió amb la resta de sectors, es realitzaran per part de SAETDE sense un compromís de calendari d'execució amb el Comú. I condicionadament a què no existeixin obstacles jurídics a dita execució.		
GR1. Edifici de serveis Grau Roig	2030-2032	2,5 M €
Nota: La dotació prevista cobreix la inversió de reforma i adequació de tot l'edifici, pendent d'actualitzar a preus de 2030.		
PdC5. Restaurant Abelletes	2032-2035	3,5 M €
Nota: SAETDE es compromet a la construcció d'aquest restaurant, sempre i quan la normativa vigent contempli la construcció i explotació d'un establiment com a restaurant/bar/pub. Al mateix temps caldrà revisar i actualitzar els preus de l'obra a l'any 2032, ubicant també el nou edifici d'Abelletes de l'Escola d'Esquí. En aquest sentit es fa necessària l'actualització del preu proposat degut a que quedaria molt per sota de l'actual preu de mercat de la construcció.		

L'execució d'aquests compromisos d'inversió, en el marc del projecte bàsic de nova concessió presentat, estarà condicionada a què d'altres inversions no esdevinguin inversions d'interès prioritari per l'Estació i consensuades amb el Comú, sense que en cap cas es redueixi el volum anual d'inversió previst.

Garantia de SAETDE

Amb la firma de la nova concessió SAETDE es compromet a realitzar les 9 actuacions llistades a executar entre els anys 2023 i 2035. Com a garantia de la concessió, SAETDE lliurarà una garantia a favor de l'Hble. Comú d'Encamp per valor de 2 M € executable a primer requeriment.

ASPECTE 5.1 ACTUALITZACIÓ DE L'ESTRUCTURA ORGANITZATIVA

S'acompanya un exemplar revisat dels nous estatuts socials que es proposen, juntament amb el contingut del futur pacte de socis.

Aquesta Nota s'ha de tenir per incorporada al projecte bàsic de nova concessió presentada per SAETDE en data 14 de novembre de 2022.

Andorra la Vella, 13 de setembre de 2023

S.A.E.T.D.E.
C/ Prat de la Creu, 59
Escala B - Planta 5
AD500 ANDORRA LA VELLA
Tel. 00 18 00 Fax 00 18 49

Joan Viladomat Cortabitarte

Director General

ANNEX 7

Complement 2 al projecte bàsic i memòria economicofinancera



TRÀMITS
22 SET. 2023
COMÚ D'ENCAMP

A L'HBLE. COMÚ D'ENCAMP

Joan Viladomat i Cortabitarte, major d'edat, de nacionalitat andorrana, titular del passaport número [redacted] i amb domicili professional al carrer Prat de la Creu número 59, escala B, 5è, d'Andorra la Vella, actuant en nom i representació de **SAETDE** –societat constituïda en escriptura pública autoritzada pel Notari senyor Rossend Jordana Besolí el dia 22 de novembre de 1967, amb el número 657 de protocol, inscrita al Registre de Societats el 9 de març de 1971, al llibre B-1, foli 73, inscripció número 1700-, comparec davant aquest Hble. Comú i, com millor en Dret escaigui,

D I C

Que en data 14 de novembre de 2022 i amb el número de registre E/006973-2022, SAETDE va presentar el projecte bàsic per una nova concessió en el marc del procediment de competència de projectes iniciat per l'Edicte d'aquesta Corporació de 12 de setembre de 2022.

Que en data 13 dels corrents SAETDE va complementar el projecte bàsic amb la Nota i la documentació presentats al Comú.

I que interessant a la meva mandant completar encara la proposta, per mitjà del present escrit incorpora a la mateixa els aspectes següents:

- Apartat 1.3.1 PROPOSTA TERRITORIAL

La delimitació territorial de la nova concessió és la que apareix grafiada en el plànol adjunt.

- Apartat 1.3.3 PROPOSTA ECONÒMICA: CÀNON

Per la concessió de l'ús privatiu de l'edifici de serveis de Grau Roig, SAETDE satisfarà un cànon de 900.000.- €, a liquidar a l'inici de la nova concessió i per tota la seva durada.

SAETDE garantirà, al mateix temps, que les escoles del país puguin seguir fent ús de sales habilitades de dit edifici.

- Apartat 1.3.4 ALTRES PRESTACIONS INCLOSES EN LA PROPOSTA

Amb les funcions de garantia definitiva i per a respondre de les obligacions derivades del contracte de concessió, SAETDE efectuarà un dipòsit a les caixes del Comú per l'import de 250.000.- €

Per tot el qual,

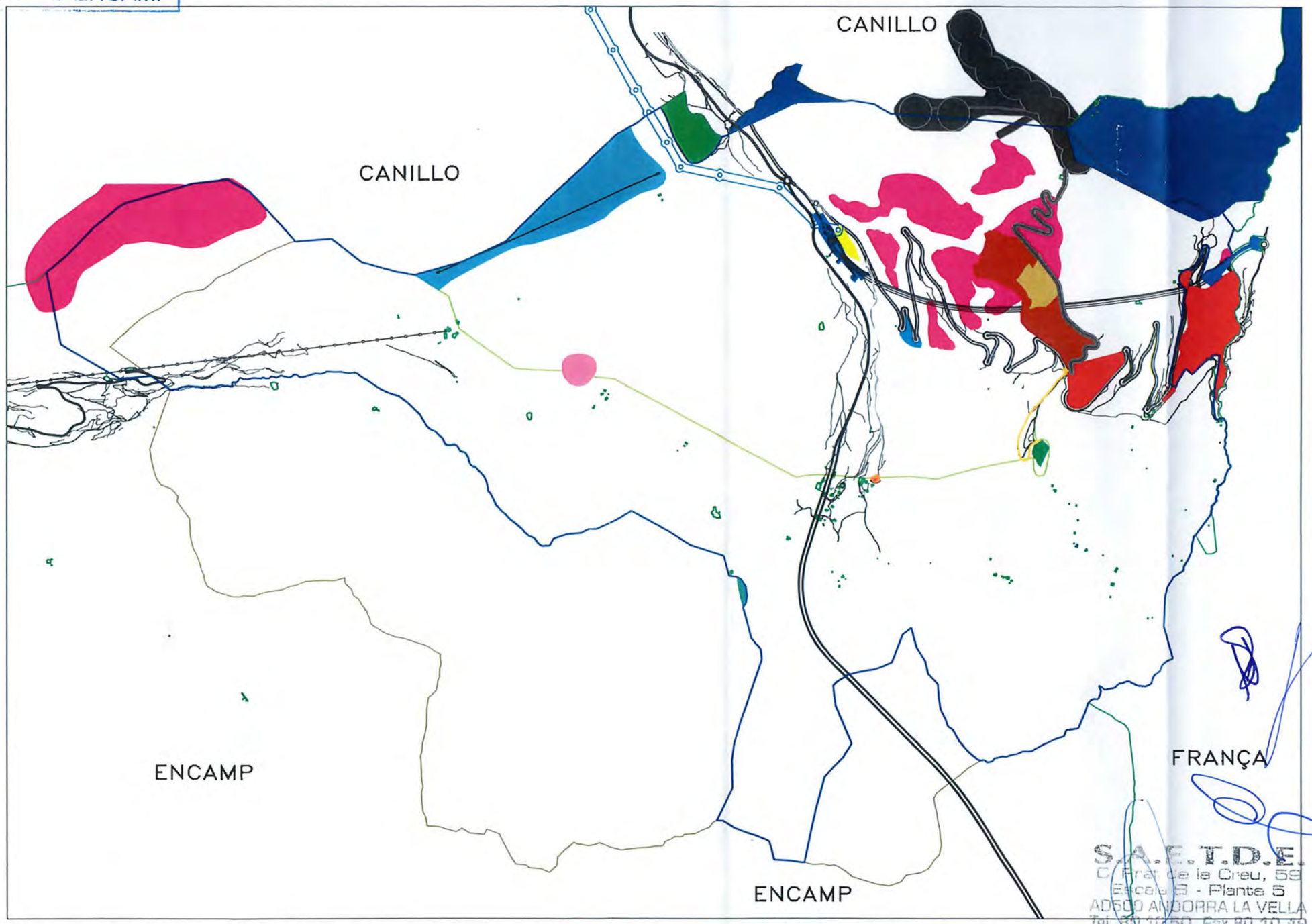
DEMANO

Que havent per presentat aquest escrit, juntament amb el document que l'acompanya, es digni a admetre'l i, en mèrits del mateix, vulgui tenir el seu contingut per incorporat al projecte bàsic de nova concessió al que fa referència.

Encamp, 22 de setembre de 2023./.

S.A.F.T.D.E.
C/ Prat de la Creu, 59
Escala B - Planta 5
AD500 ANDORRA LA VELLA
Tel. 80 10 50 Fax 80 10 49

TRÀMITS
22 SET 2023
COMÚ D'ENCAMP



NL

GRANDVALIRA
Grandvalira Resorts
ANDORRA

Títol:
NOVA CONCESSIÓ DE SAETDE

Data:
22 de setembre de 2023

Escala:
1/15.000 (format A1)

LLegenda:

- Límit parròquia i parcel·les / edificacions
- Límits concessió actual SAETDE
- Límits nova concessió
- Límit domini esquiable POUPE
- Reserves de sol Pla viari
- Conflictes territorials
- Urbanització Sant Pere del Pas de la Casa, Grau Roig i Cap del Port
- Propietats Envalira
- Parc solar
- LAT
- Parc eòlic
- Concessió Cramea
- Vial Cramea
- Abocadors de terres comunals
- Abocador de cendres del Govern d'Andorra
- Terreny COEX Port d'Envalira
- Antic terreny de fútbol
- Entorn estany Pessons
- Funicamp
- Ocupació terreny comunal ENSISA
- Giny ENSISA
- Concessió Túnel d'Envalira
- Instal·lacions FEDA
- Abocador de neu
- Zona de protecció
- Parcel·la en concessió (C/ Beam)
- Zona exclosa de la concessió

S.A.E.T.D.E.
C/ Prat de la Creu, 58
Escala B - Planta 5
AD500 ANDORRA LA VELLA
Tel. 80 10 50 Fax 80 10 49

ANNEX 8

Acord de la Junta General de SAETDE sobre el Pla d'Inversions. -Document confidencial-



ANNEX 9

Certificat d'estar al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social



caixa andorrana seguretat social

Carolina Vich Redondo, directora d'Administració i Finances, de la Caixa Andorrana de Seguretat Social (CASS),

CERTIFICO

Que la societat **S.A. D' EQUIPAMENT TURISTIC DE LA P. D'ENCAMP** , té inscrita l'empresa **S.A.E.T.D.E.** des del **01/04/1968** amb el número [redacted] [redacted]

Que totes les declaracions nominatives mensuals dels treballadors d'aquesta empresa fins al mes **10/2023** han estat presentades i satisfetes, i no té cap deute pendent envers la CASS per aquest concepte.

I perquè consti i tingui els efectes que corresponguin, expedeixo aquest certificat a petició de l'empresa interessada.

Andorra la Vella, 11 de desembre del 2023

Directora d'Administració i Finances

CASS- 0144-CS IZDL01AA

C. Joan Maragall, 3. AD500 Andorra la Vella. Tel. +376 870 870 Fax +376 860 986 www.cass.ad cass@cass.ad

Signat electrònicament
11.12.2023 09:56:31 CET
Carolina Vich Redondo

Govern
d'Andorra

Certificat

Carmen Caldeiro Díaz, gestor(a) del Departament de Tributs i de Fronteres,

CERTIFICA:

Que als nostres arxius no consta que la societat SOCIETAT ANÒNIMA D'EQUIPAMENT TURÍSTIC-ESPORTIU DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP (SAETDE) tingui cap deute pendent amb el Ministeri de Finances.

I perquè consti i tingui els efectes que corresponguin, signo aquest certificat a Andorra la Vella, el 11 de desembre del 2023.

Carmen Caldeiro Díaz

ANNEX 10

Declaració responsable de l'orígen lícit dels fons de finançament



Annex núm. 10,12,13,14 DECLARACIÓ RESPONSABLE

relativa a la documentació exigida en el pacte segon, punt 3, del contracte de concessió administrativa en règim d'ocupació privativa, de terrenys i béns comunals diversos destinats a la creació i explotació de l'estació de muntanya Pas de la Casa-Pic Maià-Grau Roig

El sotasignat, Joan VILADOMAT CORTABITARTE, major d'edat, de nacionalitat andorrana, amb número de passaport [redacted] com a representant de la SOCIETAT ANÒNIMA D'EQUIPAMENT TURÍSTIC-ESPORTIU DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP (S.A.E.T.D.E.) amb NRT núm. A-700071-W, núm. de Registre de Comerç 919789 D i núm. de Registre de Societats 1700, d'acord amb els poders atorgats davant del notari del Principat d'Andorra Sr. Josep Estañol Cornella segons l'escriptura pública del 17 de gener de 2012 i amb número de protocol 0075; Actuo en tant que la societat ha estat adjudicatària de la concessió administrativa en règim d'ocupació privativa, de terrenys i béns comunals diversos destinats a la creació i explotació de l'estació de muntanya Pas de la Casa-Pic Maià-Grau Roig, i

DECLARO:

a. Que la societat es farà responsable de qualsevol dany que l'explotació de la concessió, incloses les obres de condicionament, puguin ocasionar, tant al propi Comú d'Encamp com a tercers, restant l'administració contractant eximida de qualsevol responsabilitat,
b. Que els fons de finançament de la societat són d'origen totalment lícit,
c. Que la societat és plenament conscient i coneix l'estat de l'àmbit territorial i els béns objecte de la concessió i per tant l'assumeix a la seva plena satisfacció,
d. Que la societat es subrogarà en els contractes de manteniment i d'assegurances que tinguin subscrits la societat FUNITEL D'ENCAMP, SAU o el propi Comú d'Encamp en relació amb el giny Funicamp. La subrogació es realitzarà a partir de la data de formalització del Contracte, sense que el Comú d'Encamp hagi d'assumir cap tipus de responsabilitat en relació amb la subrogació operada.
e. Que la societat es subrogarà en els contractes i els convenis a que es fa referència en el contracte de concessió.

I perquè consti, signo aquesta declaració responsable a Encamp, el dia 27 de desembre de 2023.

ANNEX 11

Certificat de subscripció de les pòlisses d'assegurança dels risc derivats de l'explotació del domini esquiable



CERTIFICAT D'ASSEGURANÇA

El sotasignat, Joan TOMAS ROCA, Delegat-Apoderat de la Companyia AXA France IARD, SA al Principat d'Andorra ,

C E R T I F I C A :

Que S A E T D E té contractada a aquesta Companyia les pòlisses de danys materials i RC que cobreixen en la seva totalitat els riscos derivats de l'explotació del domini esquiable del Pas de la Casa Grau-Roig en virtut del contracte de concessió administrativa amb el Comú d'Encamp. Que les pòlisses contractades en aquesta companyia, entre altres la pòlissa núm. 127.21 i al pólissa 127.282 garanteix també, pel període del 20/12/2023 al 31/5/2024, l'edifici de Serveis del Grau Roig i zona del Pic Maia, amb les garanties següents :

- **INCENDI**
- **DANYS D'AIGUA**
- **TRENCAMENT DE MAQUINES**
- **DANYS MATERIALS**
- **TRENCAMENT DE VIDRES**
- **ROBATORI**
- **RESPONSABILITAT CIVIL (Pol.[redacted])**

Queda ben entès que les assegurances actuals contractades prop de la companyia AXA France IARD no es contempla la cobertura de les assegurances de danys materials i trencadissa de maquinaria de la instal·lació coneguda com a FUNICAMP.

El present certificat ha estat expedit a demanda de l'assegurat.

No pot implicar l'assegurador més enllà dels límits del contracte al que es refereix.

Fet a Andorra la Vella, el 20/12/2023

Joan TOMAS ROCA

PATRIMOINE assegurances

PATRIMOINE ASSEGURANCES: ANDORRA LA VELLA, Plaça Guillemó, 6 · AD500 · tel.: 805 020 · fax: 823 724 • E-mail: patrimoine@andorra.ad • Web: www.axa.ad
OFICINES: PAS DE LA CASA, C/. Estret, 1 · AD200 · tel.: 855 835 · fax 855 840 • ESCALDES-ENGORDANY, Av. Co-princep de Gaulle, 1 · AD700 · tel.: 865 631 · fax 865 931

ANNEX 11 BIS

Certificat de subscripció de la pòlissa PIME per al risc Funicamp



Assegur

CERTIFICAT D'ASSEGURANÇA

Aquest certificat informa de l'existència de l'assegurança i no modifica, amplia o restringeix en res el contingut de les condicions generals, particulars i especials del mateix, que han estat acceptades per l'assegurat i que regeixen la cobertura de la pòlissa que es ressenya.

Assegur Diversos, S.A

C E R T I F I C A

Que Societat d'Equipament Turístic Esportiu de la Parròquia d'Encamp, SA, SAETDE, té contractada una pòlissa de PIME per al risc "Funicamp" amb la nostra companyia, amb data de primer efecte 01/01/2024 i número de pòlissa [redacted]

Totes les garanties estan supeditades a les limitacions i/o exclusions establertes per la pòlissa en el seu condicionat particular i general.

El període de cobertura actual de la pòlissa serà del 01/01/2024 fins al 31/12/2024, sent prorrogable anualment. Aquesta pòlissa no tindrà validesa, en cas que el prenedor no aboni la prima corresponent al període de cobertura.

I per a què així consti lliurem el present certificat a Andorra la Vella a 28 desembre de 2023

Assegur Diversos, SA
Carles Codó Isus

ANNEX 12

Declaració jurada sobre els danys d'explotació



Annex núm. 10,12,13,14 DECLARACIÓ RESPONSABLE

relativa a la documentació exigida en el pacte segon, punt 3, del contracte de concessió administrativa en règim d'ocupació privativa, de terrenys i béns comunals diversos destinats a la creació i explotació de l'estació de muntanya Pas de la Casa-Pic Maià-Grau Roig

El sotasignat, Joan VILADOMAT CORTABITARTE, major d'edat, de nacionalitat andorrana, amb número de passaport [redacted] com a representant de la SOCIETAT ANÒNIMA D'EQUIPAMENT TURÍSTIC-ESPORTIU DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP (S.A.E.T.D.E.) amb NRT núm. A-700071-W, núm. de Registre de Comerç 919789 D i núm. de Registre de Societats 1700, d'acord amb els poders atorgats davant del notari del Principat d'Andorra Sr. Josep Estañol Cornella segons l'escriptura pública del 17 de gener de 2012 i amb número de protocol 0075; Actuo en tant que la societat ha estat adjudicatària de la concessió administrativa en règim d'ocupació privativa, de terrenys i béns comunals diversos destinats a la creació i explotació de l'estació de muntanya Pas de la Casa-Pic Maià-Grau Roig, i

DECLARO:

a. Que la societat es farà responsable de qualsevol dany que l'explotació de la concessió, incloses les obres de condicionament, puguin ocasionar, tant al propi Comú d'Encamp com a tercers, restant l'administració contractant eximida de qualsevol responsabilitat,
b. Que els fons de finançament de la societat són d'origen totalment lícit,
c. Que la societat és plenament conscient i coneix l'estat de l'àmbit territorial i els béns objecte de la concessió i per tant l'assumeix a la seva plena satisfacció,
d. Que la societat es subrogarà en els contractes de manteniment i d'assegurances que tinguin subscrits la societat FUNITEL D'ENCAMP, SAU o el propi Comú d'Encamp en relació amb el giny Funicamp. La subrogació es realitzarà a partir de la data de formalització del Contracte, sense que el Comú d'Encamp hagi d'assumir cap tipus de responsabilitat en relació amb la subrogació operada.
e. Que la societat es subrogarà en els contractes i els convenis a que es fa referència en el contracte de concessió.

I perquè consti, signo aquesta declaració responsable a Encamp, el dia 27 de desembre de 2023.

ANNEX 13

Declaració jurada sobre l'estat i els béns objecte de concessió



Annex núm. 10,12,13,14 DECLARACIÓ RESPONSABLE

relativa a la documentació exigida en el pacte segon, punt 3, del contracte de concessió administrativa en règim d'ocupació privativa, de terrenys i béns comunals diversos destinats a la creació i explotació de l'estació de muntanya Pas de la Casa-Pic Maià-Grau Roig

El sotasignat, Joan VILADOMAT CORTABITARTE, major d'edat, de nacionalitat andorrana, amb número de passaport [redacted] com a representant de la SOCIETAT ANÒNIMA D'EQUIPAMENT TURÍSTIC-ESPORTIU DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP (S.A.E.T.D.E.) amb NRT núm. A-700071-W, núm. de Registre de Comerç 919789 D i núm. de Registre de Societats 1700, d'acord amb els poders atorgats davant del notari del Principat d'Andorra Sr. Josep Estañol Cornella segons l'escriptura pública del 17 de gener de 2012 i amb número de protocol 0075; Actuo en tant que la societat ha estat adjudicatària de la concessió administrativa en règim d'ocupació privativa, de terrenys i béns comunals diversos destinats a la creació i explotació de l'estació de muntanya Pas de la Casa-Pic Maià-Grau Roig, i

DECLARO:

a. Que la societat es farà responsable de qualsevol dany que l'explotació de la concessió, incloses les obres de condicionament, puguin ocasionar, tant al propi Comú d'Encamp com a tercers, restant l'administració contractant eximida de qualsevol responsabilitat,
b. Que els fons de finançament de la societat són d'origen totalment lícit,
c. Que la societat és plenament conscient i coneix l'estat de l'àmbit territorial i els béns objecte de la concessió i per tant l'assumeix a la seva plena satisfacció,
d. Que la societat es subrogarà en els contractes de manteniment i d'assegurances que tinguin subscrits la societat FUNITEL D'ENCAMP, SAU o el propi Comú d'Encamp en relació amb el giny Funicamp. La subrogació es realitzarà a partir de la data de formalització del Contracte, sense que el Comú d'Encamp hagi d'assumir cap tipus de responsabilitat en relació amb la subrogació operada.
e. Que la societat es subrogarà en els contractes i els convenis a que es fa referència en el contracte de concessió.

I perquè consti, signo aquesta declaració responsable a Encamp, el dia 27 de desembre de 2023.

ANNEX 14

Declaració jurada sobre subrogacions



Annex núm. 10,12,13,14 DECLARACIÓ RESPONSABLE

relativa a la documentació exigida en el pacte segon, punt 3, del contracte de concessió administrativa en règim d'ocupació privativa, de terrenys i béns comunals diversos destinats a la creació i explotació de l'estació de muntanya Pas de la Casa-Pic Maià-Grau Roig

El sotasignat, Joan VILADOMAT CORTABITARTE, major d'edat, de nacionalitat andorrana, amb número de passaport [redacted] com a representant de la SOCIETAT ANÒNIMA D'EQUIPAMENT TURÍSTIC-ESPORTIU DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP (S.A.E.T.D.E.) amb NRT núm. A-700071-W, núm. de Registre de Comerç 919789 D i núm. de Registre de Societats 1700, d'acord amb els poders atorgats davant del notari del Principat d'Andorra Sr. Josep Estañol Cornella segons l'escriptura pública del 17 de gener de 2012 i amb número de protocol 0075; Actuo en tant que la societat ha estat adjudicatària de la concessió administrativa en règim d'ocupació privativa, de terrenys i béns comunals diversos destinats a la creació i explotació de l'estació de muntanya Pas de la Casa-Pic Maià-Grau Roig, i

DECLARO:

a. Que la societat es farà responsable de qualsevol dany que l'explotació de la concessió, incloses les obres de condicionament, puguin ocasionar, tant al propi Comú d'Encamp com a tercers, restant l'administració contractant eximida de qualsevol responsabilitat,
b. Que els fons de finançament de la societat són d'origen totalment lícit,
c. Que la societat és plenament conscient i coneix l'estat de l'àmbit territorial i els béns objecte de la concessió i per tant l'assumeix a la seva plena satisfacció,
d. Que la societat es subrogarà en els contractes de manteniment i d'assegurances que tinguin subscrits la societat FUNITEL D'ENCAMP, SAU o el propi Comú d'Encamp en relació amb el giny Funicamp. La subrogació es realitzarà a partir de la data de formalització del Contracte, sense que el Comú d'Encamp hagi d'assumir cap tipus de responsabilitat en relació amb la subrogació operada.
e. Que la societat es subrogarà en els contractes i els convenis a que es fa referència en el contracte de concessió.

I perquè consti, signo aquesta declaració responsable a Encamp, el dia 27 de desembre de 2023.

ANNEX 15

Explotació del Funicamp. Acord de repartiment de despeses de funcionament i inversió de l'edifici i el giny



ANNEX 15

EXPLOTACIÓ DEL FUNICAMP

1. Mentre no es pacti altrament entre les parts, seran despeses compartides de manteniment de l'edifici del Funicamp, les següents:

(i) Ascensors – El Comú d'Encamp té signat un contracte de manteniment dels 3 ascensors de l'edifici.

Tenint en compte que la societat concessionària haurà d'utilitzar un dels ascensors per transportar articles de restauració i manteniment, aquesta contractarà, al seu càrrec, els treballs de modificació d'un dels ascensors per convertir-lo en ascensor-muntacàrregues destinats també als usuaris de l'aparcament. Un cop acabats aquests treballs de modificació, el Comú d'Encamp s'encarregarà del manteniment de 2 ascensors i la concessionària del manteniment de l'ascensor-muntacàrregues.

(ii) Escales mecàniques – Pel que respecta a les escales mecàniques, el Comú també té signat un contracte de manteniment per totes elles. En aquest sentit, el Comú d'Encamp es farà càrrec de les escaldes que van des de la planta -6 a la -1 (6 UT) incloses i la societat concessionària de les escales de la planta 0 a la +1 (2 UT) :

Comú d'Encamp: 75%

Societat concessionària: 25%

(iii) Neteja de vidres – El Comú d'Encamp té signat un contracte per a la neteja dels vidres exteriors del Funicamp.

Vista la superfície de la façana a netejar, tenint en compte que es tracta de la neteja del continent de l'edifici i no del contingut, el Comú d'Encamp assumeix el 100% del cost de la neteja.

(iv) Calefacció – La climatització de l'edifici es realitza mitjançant dues calderes de gasoil, situades a la planta -1, que alimenten els diferents climatitzadors de les plantes.

L'edifici disposa dels següents climatitzadors:

- planta +1: una unitat gran.
- planta 0 : una unitat gran i una mitjana (restaurant).
- planta -1: una unitat petita.
- planta -2: una unitat petita.

Tenint en compte que les necessitats de calefacció es donen per escalfar les plantes 0 i +1, i el consum és mínim a les plantes -1 i -2, la societat concessionària assumeix el 100% del cost del gasoil.

(v) Electricitat – La societat concessionària assumeix el 100 % de les despeses derivades del canvi de titular dels actuals comptadors elèctrics del giny i de la planta 0 (hall).

(vi) Sistema de seguretat contra incendis – Actualment l'edifici disposa d'una única centraleta contra incendis amb elements de control des de la planta -8 fins la planta +1.

La societat concessionària instal·larà una segona centraleta contra incendis per controlar les plantes 0 i +1.

Així, l'actual centraleta del Comú reduirà el seu abast excloent les plantes 0 i +1.

Les dues centraletes s'han de comunicar entre elles.

De la mateixa manera, pel que fa als elements de seguretat (extintors, detectors, etc...), la societat concessionària es farà càrrec de la instal·lació i manteniment dels elements de les plantes 0 i +1 mitjançant un contracte separat. El contracte de seguretat del Comú reduirà el seu abast excloent les plantes 0 i +1.

(vii) Aigua potable – Seguint el procediment habitual, la societat concessionària sol·licitarà l'alta d'un comptador d'aigua potable per cobrir les necessitats de les seves dependències.

El Comú d'Encamp facturarà el consum d'aquest comptador seguint les disposicions de l'ordinació tributària de la Parròquia d'Encamp vigent.

(viii) Càmeres de vigilància – La societat concessionària instal·larà i contractarà el manteniment i control de les càmeres de vigilància de les plantes 0 i +1. El Comú d'Encamp, per tant, deixarà d'encarregar-se del control i manteniment d'aquests dispositius en les referides plantes.

(ix) Portes d'emergència – La societat concessionària contractarà els treballs de construcció d'un passadís d'accés directe a l'exterior des de la planta zero per donar seguiment a les sortides d'emergència de l'aparcament. Aquest passadís ha de quedar aïllat de la resta de dependències de la planta zero.

(x) Plaça aparcament Funicamp – El Comú d'Encamp cedirà l'ús gratuït de 3 places a la societat concessionària.

(xi) Qualsevol altra despesa corresponent a l'edifici no prevista en els apartats anteriors, serà satisfeta per la societat concessionària o pel Comú d'Encamp en funció de qui se'n beneficiï; i si se'n beneficien ambdós, seran satisfetes conjuntament i a raó de les plantes de l'edifici que tingui cadascú en explotació.

2. La societat concessionària assumirà les despeses i inversions relacionades amb el manteniment, revisions i funcionament del Funicamp, entès com el conjunt de béns descrits al pacte novè, durant la seva vida útil. Aquest compromís no s'estén a la reposició del giny ni a la dels següents elements estructurals al final de la seva vida útil: pilones i formigons, motors elèctrics i reductors. Quant a la resta d'elements estructurals del Funicamp (cables, quadres elèctrics i cabines), el compromís de Saetde en acabar la seva vida útil serà assumir-ne el cost de reposició només fins al 50%.

El manteniment que la societat concessionària farà del Funicamp serà l'adient per allargar la vida útil en les condicions adequades de seguretat. En tot cas, almenys cada cinc anys al llarg de la durada de la Concessió, el Comú d'Encamp i Saetde encomanaran conjuntament a un organisme de control de reconegut prestigi internacional (AIF, APAVE, Bureau Veritas o similar), la confecció d'un informe sobre la situació del Funicamp i la previsió temporal de funcionament dels elements estructurals sense inversions en la seva reposició.

3. La societat concessionària farà arribar anualment al Comú d'Encamp les estadístiques d'ús del servei del Funicamp, que hauran d'incloure un resum de les vendes efectuades i dels corresponents ingressos, així com els costos d'operació de la instal·lació i el cost per persona transportada. Així mateix, la societat concessionària facilitarà al Comú d'Encamp, amb periodicitat també anual, els resultats d'una enquesta sobre el grau de satisfacció que mereix als usuaris el servei que presta el Funicamp.

4. La societat concessionària oferirà el servei de Funicamp fora del període definit per la temporada d'esquí, especialment durant els mesos de juliol i agost. El Comú d'Encamp i Saetde determinaran conjuntament l'horari i els dies d'explotació durant aquest període d'estiu.

Si mitjançant informe motivat i fonamentat per la documentació corresponent, Saetde acredita que en un horitzó temporal d'almenys dues temporades s'assolirà un increment del cost d'explotació del giny per sobre del 40% en relació amb el cost d'explotació per persona transportada de l'exercici 2022-23 (que ha estat de 4,33 euros per persona a l'hivern i de 20,38 euros per persona transportada a l'estiu), augmentat anualment de l'IPC, en aquest moment i abans de la interrupció del servei, el Comú d'Encamp i la societat concessionària encarregaran conjuntament un informe econòmic vinculant constatant aquesta situació de fet i proposant mesures correctores, tal com, i sense que la llista sigui limitativa, una reducció de costos, horaris d'explotació, dies d'obertura, compensacions econòmiques o tota altra de la mateixa índole que permeti assolir una alternativa al tancament del Funicamp.

En aquesta eventualitat d'increment del cost d'explotació per persona transportada, durant el període d'elaboració de l'informe econòmic conjunt i fins a la decisió que en davalla, Saetde no tindrà l'obligació d'explotar el giny durant la temporada d'estiu. Tampoc tindrà obligació de mantenir en funcionament el giny si les mesures correctores, al finalitzar l'horitzó temporal dels dos anys, no suposen reduir el cost d'explotació per sota del cost actual per persona transportada, revaloritzat per l'IPC de tots els anys esgotats i incrementat en un 30%.

Als efectes d'aquesta clàusula, s'entendrà per cost d'explotació per persona transportada el que resulta dels capítols que figuren al document adjunt (Annex 15 bis).

5. La societat concessionària garantirà l'accés i el pas dels usuaris de l'aparcament per poder entrar i sortir per la porta d'accés a la plaça del Funicamp (hall).

ANNEX 15 BIS

Càlculs de l'explotació del Funicamp

-Documentació confidencial-



ANNEX 16

Plànol ubicacions creus de terme, emprius i límits amb terrenys particulars -document confidencial-



ANNEX 17

Proposta nous estatuts i pacte de socis



ESTATUTS

"SOCIETAT ANÒNIMA D'EQUIPAMENT TURISTIC-ESPORTIU DE LA PARRÒQUIA D'ENCAMP"

(SAETDE)

TÍTOL I .- DENOMINACIÓ, OBJECTE, DURADA, DOMICILI

Article 1.- Denominació

La denominació de la societat és **"SOCIETAT ANÒNIMA D'EQUIPAMENT TURISTIC ESPORTIU DE LA PARROQUIA D'ENCAMP"**, abreujat **SAETDE.**

La societat es regeix pels presents estatuts, pel text refós de la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada, i per la normativa en cada moment vigent en matèria de societats mercantils.

Article 2.- Objecte

La societat té per objecte l'explotació, la gestió i l'administració integral d'estacions de muntanya, instal·lacions turístiques, lúdiques o esportives en general de tot tipus, públiques o privades, entès com el conjunt de mitjans tècnics, humans i de serveis complementaris que integren i conformen aquestes infraestructures o equipaments, i totes aquelles operacions i activitats que siguin accessòries o complementàries de l'objecte principal.

La societat pot dur a terme aquest objecte directament o a través de la participació en altres empreses i societats, així com en els seus òrgans socials i d'administració.

Article 3.- Domicili

El domicili social de la societat queda fixat a l'Avinguda d'Encamp, número 12, del Pas de la Casa (parròquia d'Encamp).

L'Òrgan d'administració podrà acordar canviar el domicili social. També podrà acordar l'obertura de sucursals a qualsevol indret del Principat o de l'estranger.

Article 4.- Durada

La durada de la societat és indefinida a comptar del dia en què adquireixi personalitat jurídica, d'acord amb les disposicions legals vigents al Principat, sense perjudici que se n'acordi la dissolució.

TÍTOL II.- DEL CAPITAL SOCIAL I DE LES ACCIONS

Article 5.- Capital Social

El capital social de la societat és de **TRES-CENTS DEU MIL (310.000) EUROS** i està representat per **10.000 accions nominatives** d'un valor nominal de **TRENTA-UN (31) EUROS** cadascuna d'elles.

Les accions estan numerades correlativament de l'1 a la 10.000, ambdues incloses.

El capital social podrà augmentar-se o disminuir-se per acord de la junta general extraordinària adoptat de conformitat amb els presents estatuts i la legislació vigent.

Les modificacions de capital social constaran en escriptura pública i s'inscriuran en el Registre de Societats.

Article 6.- Accions

L'acció confereix al seu titular legítim la condició de soci i li atribueix, entre altres drets reconeguts en aquests estatuts i en la legislació vigent, els drets següents:

a) El de participar en el repartiment dels guanys socials i en el patrimoni resultant de la liquidació.

b) El dret preferent de subscripció en l'emissió de noves accions i en la d'obligacions convertibles.

c) El d'assistir a les juntes generals i exercir el dret de vot i impugnar, si es dóna el cas, els acords socials.

d) El d'informació.

En tot cas, les accions són indivisibles i han d'estar assignades al seu titular real i efectiu. No es poden inscriure accions o emetre títols a nom de persones interposades diferents del titular real de les mateixes accions; essent nul·les de ple dret les inscripcions en aquests supòsits.

Els cotitulars indivisos d'una o més accions, vindran obligats a fer-se representar per una sola persona designada d'acord entre ells.

En el supòsit de defunció d'un accionista, el dret de vot relatiu a les accions del difunt queda suspès fins que els seus successors acreditin la seva condició davant la Societat. Els dividends relatius a les accions del difunt només es poden lliurar a les persones que acreditin ser els

legals successors de l'accionista difunt, i en el cas que no s'acrediti aquesta condició, la Societat ha de dipositar a la Batllia els dividends que corresponguin a favor del ignorats hereus de l'accionista difunt, sempre i quan la Societat hagi tingut coneixement de la defunció, ja sigui perquè li ha estat notificat, ja sigui per la manifesta notorietat de la defunció de l'accionista.

Article 7.- Transmissió de les accions

7.1. Limitacions i aspectes generals

7.1.1. Les disposicions del present article seran aplicables a totes les transmissions d'accions o drets de subscripció d'accions per qualsevol títol, compravenda, fusió, escissió, aportació, etc. (d'ara en endavant, la transmissió d'accions). Així mateix seran d'aplicació en general, a la transmissió de qualsevol drets que confereixin o puguin conferir al seu titular o posseïdor el dret a votar en la junta general d'accionistes de la societat.

7.1.2. Tota transmissió d'accions entre accionistes és lliure.

7.1.3. Les transmissions d'accions que no s'ajustin a aquest article no seran vàlides ni tindran efectes en front de la societat. De la mateixa manera quedaran en suspens els drets polítics corresponents a les accions transmeses contravenint el que disposi aquest article.

7.1.4. Qualsevol notificació realitzada al domicili que resulti del llibre registre de socis tindrà plens efectes, excepte en el cas que amb anterioritat a la notificació, la societat hagués rebut de l'accionista les dades d'un nou domicili als dits efectes.

7.2. Transmissions oneroses a tercers. Dret d'adquisició preferent

Qualsevol transmissió d'accions onerosa per part d'un accionista a favor de tercers està subjecta a un dret d'adquisició preferent dels demés accionistes, d'acord amb el següent procediment:

a) Si algun accionista vol realitzar una transmissió onerosa d'accions (l'accionista transmitent), haurà de notificar per escrit i de forma fefaent al consell d'administració de la societat (la notificació de transmissió) la seva intenció de transmetre accions de la societat de les que en sigui titular (les accions en venda), amb indicació de: (i) la identitat de l'adquirent; (ii) el número i numeració de les accions a transmetre; (iii) el preu de la transmissió i (iv) la resta de condicions i termes de la transmissió projectada. La notificació de transmissió d'accions tindrà el valor d'oferta de venda de les accions en venda per a l'exercici del dret d'adquisició preferent en exclusiva i serà irrevocable durant els terminis que s'estableixin per a fer efectiu aquest dret en els apartats següents. El consell d'administració haurà de notificar per escrit la proposta als altres

accionistes (els accionistes no transmitents) dins dels set (7) dies naturals següents a la recepció de la notificació de transmissió.

b) Dins dels quinze (15) dies següents a la recepció de la notificació enviada pel consell d'administració de la societat als accionistes no transmitents (el període d'oferta), aquests podran notificar al consell d'administració de la societat la seva voluntat d'exercitar el seu dret d'adquisició preferent (la notificació de l'exercici). Si més d'un volgués exercitar-lo, el seu dret s'exercirà a prorrata. Si diversos accionistes concorreguessin a l'adquisició d'una acció, aquesta serà assignada per sorteig.

c) El preu de transmissió de les accions en venda i la forma de pagament de la mateixa, en el supòsit que els accionistes no transmitents exercitin el dret de preferència, serà el preu, condicions de pagament i demés termes i condicions indicats en la notificació de transmissió, excepte en el cas que qualsevol accionista no transmitent consideri que el preu de transmissió no correspon al valor de mercat. En aquest cas ho haurà de manifestar amb la notificació de l'exercici del dret de preferència, i serà d'aplicació l'establert en els apartats de la d) a la g) següents.

d) En defecte d'avinença respecte el preu per qualsevol accionista no transmitent interessat en la transmissió, el consell d'administració haurà de nomenar un perit (l'expert independent), dins de les 48 hores següents a la notificació de l'exercici. El consell d'administració escollirà l'expert independent d'entre les cinc primeres firmes mundials de consultoria i auditoria (per xifra d'ingressos en el darrer exercici social). També escollirà un expert independent substitut, per al supòsit que l'expert independent designat en primer lloc no acceptés el nomenament o l'encàrrec. L'expert independent haurà de determinar si el preu de la transmissió correspon al valor de mercat de les accions en el més breu termini possible i, en tot cas, dins dels trenta (30) dies següents a la seva designació.

L'expert independent haurà de ser, en qualsevol cas, diferent de l'auditor de comptes de la societat. En el supòsit que l'expert independent escollit no acceptés la seva designació, actuarà en substitució seva, el designat en segon lloc.

Els honoraris i despeses de l'expert independent seran a càrrec de l'accionista o accionistes als qui l'informe de l'expert independent no els doni la raó.

L'expert independent actuarà com a expert i no com a àrbitre i la seva determinació del preu de les accions en venda, excepte en el supòsit d'error manifest, serà vinculant. Això no obstant, tant l'accionista transmitent com l'accionista no transmitent podran no procedir, respectivament, a la transmissió o a l'adquisició de les accions en venda en el supòsit que no estiguin conformes amb el preu determinat per l'expert independent. En el supòsit que sigui l'accionista no transmitent qui vulgui no fer ús del dret d'adquisició preferent ho haurà de notificar al consell d'administració dins de les 48 hores següents a tenir coneixement de l'informe de l'expert independent i aleshores, l'accionista transmitent podrà procedir a la transmissió d'accions en els termes previstos en la notificació de transmissió.

e) Finalitzat el període d'oferta, o emès l'informe per l'expert independent, si la seva emissió fos necessària, el consell d'administració de la societat, dins dels set (7) dies següents a la finalització del termini que procedeixi, notificarà per escrit (la notificació de l'adjudicació) als accionistes afectats: (i) les accions en venda, que en qualsevol cas hauran de ser la totalitat de les accions que es volien transmetre, (ii) el preu de les mateixes, (iii) la identitat de l'adquirent i (iv) restants termes i condicions de la transmissió.

f) L'adquisició d'accions haurà de tenir lloc dintre dels trenta (30) dies següents a la data de recepció de la notificació d'adjudicació.

g) En el supòsit que els accionistes no transmitents no exercitessin el seu dret de preferent adquisició, la societat podrà adquirir les accions per la seva amortització en la forma legalment permesa. La societat haurà de fer ús d'aquest dret en el termini d'un (1) mes a comptar des de l'extinció del termini per a què els accionistes no transmitents exerceixin el dret de preferent adquisició. El còmput del referit termini d'un mes s'interromprà pel període que resti entre l'última notificació de la convocatòria i la celebració de la junta general que hagi d'autoritzar l'adquisició de les accions.

h) En el supòsit que la transmissió a tercer tingui lloc per subhasta judicial, o altre mecanisme equivalent d'execució forçosa dels béns de l'accionista, els accionistes no transmitents tindran dret de retracte per a subrogar-se en el lloc de l'adjudicatari, mitjançant abonar el preu justificat de l'adjudicació i les despeses d'atorgament dels documents extrajudicials que formalitzin el retracte. El termini per exercitar el retracte és el de 30 dies naturals a comptar de la comunicació de l'òrgan d'administració, la qual s'haurà d'efectuar a tots els accionistes dins dels tres mesos següents al coneixement de la transmissió i del preu.

7.3. Transmissions a familiars

En cas que un accionista fos persona física, serà lliure la transmissió d'accions que qualsevol accionista faci a favor de la seva esposa o marit, del membre de la unió estable de parella, dels seus ascendents, descendents o familiars directes dins del quart grau de consanguinitat.

7.4. Transmissió a títol gratuït

En la transmissió d'accions a títol gratuït, entre vius o "mortis causa", a favor de persones diferents a les establertes en el apartat 7.3, els altres accionistes podran exercir el dret de tempteig o re adquirir-les dels adjudicataris dins dels tres (3) mesos següents a aquell en que es notifiqui a la societat el canvi de titular de les accions.

En el supòsit que els accionistes no exercitessin el seu dret de preferent adquisició, la societat podrà adquirir les accions per a la seva amortització en la forma legalment permesa. La societat haurà de fer ús d'aquest dret en el termini d'un (1) mes a comptar des de l'extinció del termini anterior. El còmput del referit termini d'un mes s'interromprà pel període que resti entre l'última notificació de la convocatòria i la celebració de la junta general que hagi d'autoritzar l'adquisició de les accions.

El procediment per fixar el preu serà el següent: el consell d'administració de la societat procurarà arribar a un acord amb l'adjudicatari pel que fa al preu de les accions, dins dels quinze (15) dies naturals següents a la comunicació de la transmissió. En defecte d'avinença, el preu serà fixat en la forma establerta en l'anterior apartat 7.2.d), quedant suspesos els terminis per mentre no estigui determinat el preu.

7.5 Transmissions subjectes a autorització de la societat

La transmissió d'accions estarà sotmesa a l'autorització del consell d'administració, que podrà denegar-la, en qualsevol dels següents supòsits :

a) Quan es pretengui realitzar a favor de persones físiques o jurídiques que desenvolupin, directa o indirectament, activitats competidores amb les desenvolupades per la societat;

b) Quan pogués afectar negativament a les relacions o contractes que la societat tingués subscrits.

7.6. Inscripció de les transmissions d'accions

El consell d'administració de la societat vetllarà pel compliment de les disposicions d'aquest article 7 i solament inscriurà les transmissions d'accions que s'hi ajustin en el llibre registre de socis de la societat, sense perjudici de les accions judicials o extrajudicials corresponents. La societat només reconeixerà com a soci el que consti inscrit en el llibre registre de socis.

Article 8.- Usdefruit i penyora d'accions

8.1.- Usdefruit: Els socis podran constituir usdefruit sobre les accions de les que siguin titulars a favor dels seus ascendents, descendents, familiars colaterals fins al quart grau, altres socis i, en cas de constitució d'usdefruit mortis causa, a favor del cònjuge no separat o membre d'una unió estable de parella del soci transmitent. La constitució d'un dret d'usdefruit sobre les accions de la societat a favor d'un tercer no soci requerirà la prèvia autorització de l'òrgan d'administració.

En cas d'usdefruit d'accions, la qualitat de soci resideix en el nu propietari, però l'usufructuari tindrà dret en tot cas als dividends acordats per la societat durant la vigència de l'usdefruit.

8.2.- Penyora: En cas de penyora d'accions la condició de soci l'ostenta el propietari al que correspondrà l'exercici dels drets inherents a la condició de soci.

TÍTOL III. DE LA GESTIÓ I ADMINISTRACIÓ DE LA SOCIETAT

Article 9.- Òrgans de la societat

Son òrgans de la societat la junta general de socis i el consell d'administració.

La junta general de socis és l'òrgan sobirà de la societat que decidirà per les majories que s'estableixen a l'article 17 en els assumptes propis de la seva competència.

Tots els socis, inclosos els dissidents i els qui no han participat a la reunió, queden sotmesos als acords de la junta general.

El consell d'administració és competent per desplegar tots els actes i les activitats d'administració de la societat adreçades a l'assoliment de la finalitat social, tant en el vessant intern o de gestió com en l'extern o de representació de la societat.

DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIS

Article 10.- La junta general

La junta general queda vàlidament constituïda en primera convocatòria quan els socis presents o representats ostentin, almenys, el setanta per cent del capital subscrit amb dret a vot.

En segona convocatòria per a que sigui vàlida la constitució de la junta general, serà necessària la presencia o representació del trenta tres amb trenta tres dècimes per cent del capital subscrit amb dret de vot.

Article 11.- Competències de la junta general

La junta general és l'òrgan de la societat competent per deliberar i adoptar acords sobre:

a) L'aprovació dels comptes anuals.
b) L'aplicació del resultat de l'exercici.

c) La censura de la gestió social.
d) El nomenament i la revocació dels administradors, els liquidadors i els auditors. Aquests hauran de ser nomenats d'entre les 5 firmes més prestigioses.
e) L'exercici de l'acció social contra els administradors, els liquidadors i els auditors.
f) La modificació dels estatuts.
g) La transformació de la societat.
h) La fusió i l'escissió de la societat.
i) La dissolució, la liquidació i l'extinció de la societat.
j) L'augment o la disminució del capital social.
k) Serà també competent per deliberar i adoptar acords sobre qualsevol altra matèria.

Article 12.- La junta general ordinària:

Cada any s'ha de celebrar una junta general per deliberar i adoptar els acords corresponents a les matèries indicades a les lletres a), b), i c) de l'article anterior.

La data de celebració de la junta general ha d'estar compresa entre els primers sis mesos de cada nou exercici social.

La junta general ordinària que se celebri fora del període establert serà vàlida, sense perjudici de la responsabilitat dels administradors per la dilació produïda en els termes que fixi la llei.

Article 13.- Convocatòria de la junta general

La junta general l'ha de convocar l'òrgan d'administració o els liquidadors mitjançant carta certificada amb acusament de rebuda dirigida a cadascun dels socis als domicilis que constin al llibre registre de socis de la societat, amb una antelació mínima de vint i un (21) dies naturals al dia de la data de celebració.

Alternativament al lliurament personal al soci de la convocatòria amb acusament de recepció, es pot recórrer als mitjans de comunicació a distància que assegurin l'acreditació de la tramesa de la mateixa i el seu contingut.

En cap cas serà necessària la publicació de la convocatòria en diaris.

La convocatòria ha d'expressar la data, el lloc i l'hora de la reunió, tant en primera convocatòria com en segona, i l'ordre del dia que indiqui els assumptes que s'hi han de tractar.

Entre la primera convocatòria i la segona ha de transcórrer, com a mínim, un termini de 24 hores.

Les juntes generals se celebraran bé en el domicili social, bé en el lloc que s'indiqui en la convocatòria, sempre en territori andorrà.

Article 14.- Facultat i deure de convocar

L'òrgan d'administració pot convocar la junta general sempre que ho cregui convenient pels interessos socials i quan ho sol·liciti un nombre de socis que representi, almenys, la desena part del capital social expressant en la sol·licitud els assumptes que s'han de tractar en la reunió.

En aquest darrer cas, els administradors han de convocar la junta general dins els trenta (30) dies següents a la data en què els socis sol·licitin la reunió, i incloure necessàriament a l'ordre del dia els assumptes que s'hagin reclamat a la sol·licitud. Si no es procedís a donar curs a la convocatòria, la junta general es podrà convocar judicialment, segons el previst en l'article 33 de la Llei de Societats anònimes i de responsabilitat limitada de 18 d'octubre de 2007.

La junta general també pot prendre acords sense sessió. En aquest cas, el vot es pot emetre per correu ordinari o per qualsevol mitjà de telecomunicació electrònica, sempre que la identitat de l'accionista i la integritat del sentit del vot quedin garantides suficientment.

Article 15.- President i secretari de les juntes generals

Actuaran com a president i secretari de les juntes generals d'accionistes els que ho siguin del consell d'administració.

Article 16.- Junta general universal

La junta general queda vàlidament constituïda com a junta general universal quan hi és present o representat tot el capital social i els socis concurrents accepten per unanimitat la celebració de la reunió i l'ordre del dia.

Article 17.- Deliberació, acords i quòrums

La junta general d'accionistes quedarà vàlidament constituïda en primera convocatòria quan els accionistes presents o representats siguin titulars de com a mínim del 70% del capital social amb dret de vot. En segona convocatòria serà necessària la presencia o representació del 33,33% del capital subscrit amb dret de vot.

Cada acció confereix al seu titular el dret a emetre un vot.

Excepte que per Llei o per aquests estatuts s'estableixi una altra cosa, tots els acords s'adoptaran per més de la meitat dels vots corresponents a les accions en que es divideixi el capital social.

No obstant, l'adopció d'acords relatius a les qüestions que s'indiquen a continuació, queden reservades a la junta general d'accionistes i requeriran per a la seva aprovació el vot favorable del 80% del capital social de la societat (majoria reforçada):

(i) Modificació dels estatuts i de l'exercici social.

(ii) Modificació de l'objecte social.

(iii) Modificació de la denominació de la societat.

(iv) Operacions societàries considerades estructurals, tals com ampliacions o reduccions de capital, fusions, cessions globals d'actius i passiu, així com la dissolució i liquidació de la societat, excepte en els casos que conforme a la Llei sigui obligatòria l'adopció de l'acord.

(v) Emissió d'obligacions o de qualsevol valors, opcions o drets que, directa o indirectament, puguin donar dret a la subscripció o adquisició d'una participació en el capital social.

(vi) Autorització per a subscriure contractes o realitzar operacions entre la societat i qualsevol dels seus socis, administradors i/o directius així com amb persones o entitats vinculades (d'acord amb la definició que d'operacions vinculades es fa en l'article 16 del Decret legislatiu dl 29.04.2015 de publicació del text refós de la Llei 95/2010 del 29 de desembre, de l'impost sobre societats), que no siguin a preus de mercat.

(vii) Qualsevol modificació de facultats dels òrgans d'administració i mecanismes d'adopció d'acords.

(viii) La supressió, total o parcial del dret de subscripció preferent en els augments de capital.

(ix) Designació assessors o consultors professionals externs, llevat que la seva retribució superi el 5% dels ingressos anuals pressupostats.

(x) Adquisició, transmissió i gravamen de béns immobles.

Les majories previstes en aquest article s'entendran sense perjudici de les majories especials requerides per a l'adopció de determinats acords en altres articles d'aquests estatuts socials o que la llei disposi d'una altra majoria amb caràcter imperatiu.

Article 18.- Assistència i representació

Tots els accionistes tenen dret a assistir a la junta general. L'accionista es pot fer representar per una altre persona, encara que no sigui accionista. La representació comprendrà la totalitat de les accions que en sigui titular el soci representat i haurà de conferir-se per escrit i especialment per a cada junta general, excepte que s'hagi atorgat un poder notarial amb facultats de representació o un poder general, atorgat per mitjà d'un document públic d'administració del patrimoni del representat a Andorra.

Article 19.- Dret d'informació

Tots els socis tenen dret a sol·licitar els informes i aclariments que considerin oportuns en relació amb els assumptes que s'han de tractar a la junta general. Els administradors tenen el deure d'atendre diligentment aquesta sol·licitud.

Article 20.- Actes i certificats

La societat portarà els corresponents llibres d'actes, amb el requisits previstos als articles 58 i 61 del text refós de la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada, on s'hi transcriuran tots els acords que adoptin la junta general i els òrgans col·legiats d'administració.

En tot cas, s'han de fer constar a l'acta la data, la forma i el text íntegre de la convocatòria, el lloc i l'hora de celebració de la reunió, la identitat dels socis participants i el capital que representen, un resum dels assumptes tractats, el contingut dels acords adoptats i el resultat de les votacions, amb indicació del sentit del vot dels socis. Si els socis ho demanen, també s'hi ha de fer constar un resum de les seves intervencions en relació amb l'ordre del dia.

Les actes s'hauran d'aprovar al final de la reunió o bé a l'inici de la següent i les haurà de signar el que hagi actuat com a secretari en la reunió, amb el vistiplau del que hi hagi actuat com a president.

Els acords de la junta general o dels òrgans col·legiats d'administració es poden certificar sempre que constin en actes aprovades i signades, o en una acta notarial. La certificació pot ser literal o per extracte. En la certificació, s'hi ha de fer constar la data i l'aprovació de l'acord, o bé que es tracta d'una acta notarial, com també la data en què s'expedeix.

La facultat de certificar correspon al secretari, amb el vistiplau del president del consell.

DEL CONSELL D'ADMINISTRACIÓ

Article 21.- Composició i facultats del consell d'administració

21.1 L'òrgan d'administració de la societat serà un consell d'administració, qui la dirigirà, administrarà i representarà, compost de cinc (5) membres com a mínim i de quinze (15) com a màxim.

No serà necessària la condició de soci per a ésser conseller de la societat.

El nombre de consellers, dins dels límits expressats, serà determinat per la pròpia junta general que els hagi d'elegir o renovar.

Correspondrà al propi consell d'administració establir-ne el règim de funcionament i l'estructura interna, així com la representació de la societat, en judici o fora d'ell, amb plenitud de facultats, no solament pels assumptes compresos en el gir i tràfic de l'empresa, sinó per a qualsevol assumpte i negoci que pugui afectar la societat, llevat de les matèries reservades per la Llei o per aquests estatus a la junta general.

El consell elegirà d'entre els seus membres un president i un secretari. També podrà nomenar un vicepresident, que substituirà al president en cas d'absència d'aquest. El secretari pot no ser conseller, en quin cas tindrà veu però no vot.

21.2 L'òrgan d'administració té les més àmplies facultats per a gestionar, representar, dirigir i administrar la societat i són de la seva competència tots aquells assumptes que no estan expressament atribuïts a la junta general.

Sense perjudici de les que expressament li encomani la Junta General, són atribucions del Consell d'Administració:

a) La plena representació judicial i extrajudicial de la Societat.

b) La convocatòria de les Juntes Generals Ordinàries i Extraordinàries.

c) Formular els comptes anuals i els Balanços, Inventaris, Memòries, pressupostos i plans d'inversió que s'hagin de sotmetre a l'aprovació de la Junta General.

d) Conferir poders a terceres persones que reuneixin les condicions legals precises segons la naturalesa i extensió de l'apoderament.

e) Nomenar i separar lliurement a tot el personal tècnic, administratiu i empleat de la Societat.

f) Obrir comptes corrents, de dipòsit i d'inversió, seguint les operacions pròpies d'aquests contractes i cancel·lar-los.

g) Exigir i cobrar crèdits i pagar deutes amb els fons socials.

h) Girar i acceptar lletres de canvi i qualsevol altre efecte comercial.

i) Efectuar requeriments i notificacions judicials i notarials, i contractar els serveis d'Advocats i Procuradors.

j) Instar i seguir tota mena de litigis, procediments i expedients administratius, contenciosos-administratius, fiscals, de taxes, judicials i extrajudicials per davant de tota mena d'Autoritats, fedataris i Tribunals de qualsevol grau i jurisdicció, així com aplanar-se, desistir i transigir qualsevol qüestió litigiosa.

k) Proposar a la Junta qualsevol modificació dels presents Estatuts o qualsevol dels acords que requereixi la seva decisió.

l) Acordar i realitzar durant el decurs de l'exercici social i a mesura de les disponibilitats de la Societat, el repartiment de dividends a compte de beneficis.

m) Les restants facultats ordinàries d'administració, direcció i gestió dels afers socials: comprar, vendre, permutar i, d'una manera general, celebrar tota mena de contractes, siguin civils, mercantils o administratius, sense altres limitacions que les establertes en els presents Estatuts.

En el desenvolupament de les seves atribucions el Consell haurà de subjectar-se sempre a les instruccions i acords vàlids de la Junta General d'Accionistes.

El poder de representació abasta tots els actes compresos en l'objecte social i per tant es competent per desplegar tots els actes i les activitats d'administració de la societat adreçades a l'assoliment de la finalitat social, sense perjudici dels reservats a la junta general. S'inclou entre les competències del consell d'administració la d'acordar inversions a compte dels pressupostos si s'han de sotmetre a aprovació de la Junta, a condició que no excedeixin del 10% de dits pressupostos i que comptin amb el consentiment d'accionistes que garanteixin la ratificació posterior per la junta general.

Qualsevol altra limitació del poder de representació, encara que estigui inscrita en el Registre de Societats, és ineficaç davant de tercers.

21.3 El consell d'administració pot delegar totes o part de les seves facultats en una o vàries comissions executives, o en un conseller delegat o més. La delegació no exclou la competència concurrent del consell d'administració sobre les facultats delegades ni, en conseqüència, la seva responsabilitat. També pot apoderar qualsevol persona quan les necessitats de la gestió ho requereixin.

21.4 La rendició de comptes a la junta general no es pot delegar en cap cas. Les facultats que la junta general hagi atribuït al consell tampoc no es poden delegar sense l'autorització expressa d'aquesta a l'efecte.

Article 22.- Requisits dels administradors

Els membres del consell d'administració poden ser tant persones físiques com persones jurídiques. En aquest últim cas, la persona jurídica ha de designar una persona física que actuï en representació seva a l'òrgan d'administració.

Les persones físiques han de tenir la capacitat plena d'obrar i no estar sotmeses a restricció o inhabilitació de cap mena per a l'exercici del comerç.

Article 23.- Nomenament, durada i exercici del càrrec

23.1 Els membres del consell d'administració són nomenats per acord de la junta general i poden ser cessats, també, en qualsevol moment, per acord de la junta general, encara que aquest punt no figuri a l'ordre del dia i sense haver d'acreditar la concurrència d'una causa justa. El nomenament és efectiu des que la persona designada l'accepta expressament. Ha d'instar-se la inscripció de l'acord en el Registre de Societats en un termini màxim de trenta (30) dies des de l'acceptació.

23.2 Podran ser nomenats administradors suplents, pels casos d'absència o impossibilitat del titular. L'administrador suplent tindrà els mateixos drets i obligacions que el substituït.

23.3 Els membres del consell d'administració exerciran el càrrec durant un període de quatre (4) anys a comptar de la seva designació, sense perjudici de la seva reelecció.

23.4 Els administradors hauran de complir els deures inherents al càrrec, establerts a l'article 49 de la llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada.

Article 24.- Retribució dels administradors

Els membres del consell d'administració seran retribuïts en un 10% dels beneficis socials. La forma i proporció en què es distribueixi la retribució entre els administradors serà determinada per la junta general, a proposta del mateix consell d'administració.

Article 25.- Constitució del consell d'administració

El consell d'administració es constitueix vàlidament amb la presència de la meitat més un dels seus membres, calculat per excés.

Article 26.- Convocatòria del consell d'administració

26.1 El consell d'administració es reuneix almenys una vegada cada tres (3) mesos i sempre que el convoqui: (i) el president per iniciativa pròpia, ó (ii) a petició de dos (2) o més consellers, podent celebrar reunions amb la freqüència que exigeixin els interessos socials.

26.2 Les reunions seran convocades mitjançant notificació per escrit (inclòs el correu electrònic) a cada un dels consellers, fent-se constar l'ordre del dia dels assumptes a ser tractats en la sessió. La convocatòria per escrit es dirigirà a cada un dels consellers a la direcció que consti en la secretaria de la societat amb un mínim de cinc (5) dies hàbils d'anticipació a la data fixada per a la celebració de la reunió.

Excepcionalment, en el supòsit que la reunió es convoqui amb el caràcter d'urgent, aquest termini de convocatòria serà de dos (2) dies hàbils.

Sense perjudici del mencionat anteriorment, els consellers podran reunir-se en sessió del consell d'administració, sense necessitat de prèvia convocatòria, quan estan totes ells presents o representats acceptin unànimement celebrar la reunió del Consell d'Administració per tractar dels assumptes del Ordre del dia que als dits efectes estableixin.

Les parts accepten que qualsevol sessió del consell d'administració, tant universal com convocada, es podrà celebrar a través de videoconferència.

Article 27.- Adopció d'acords pel consell d'administració

27.1 Les decisions del consell d'administració s'adoptaran amb el vot favorable de la majoria dels membres del consell d'administració assistents a la reunió. En cas d'empat, el President tindrà vot diriment.

27.2 Qualsevol acord que lesioni els interessos de la societat, en benefici d'un o més socis o de tercers, seran nuls i per tant susceptibles d'impugnació.

27.3 El consell d'administració pot prendre acords sense sessió, sempre que no hi hagi cap conseller que manifesti la seva oposició a la utilització d'aquest sistema. En aquest cas el vot es pot emetre per correu ordinari o per qualsevol altre mitjà de comunicació a distància, sempre que la identitat del conseller que vota i el sentit del seu vot quedin garantits suficientment.

27.4 Els consellers poden atribuir la seva representació exclusivament a un altre conseller, llevat del cas de consellers que siguin membres del Comú, en el qual cas podran delegar la seva representació també a un altre membre del Comú malgrat aquest no sigui conseller de la societat.

Article 28.- Documentació dels acords

De les reunions del consell se n'aixecaran les oportunes actes que s'inscriuran en el llibre corresponent, i que seran signades pel president, o en el seu defecte pel vicepresident, i pel secretari.

Les certificacions de les actes del consell d'administració, de la junta general i dels demés documents socials seran expedits pel secretari del consell d'administració, amb el vistiplau del president o en el seu defecte del vicepresident.

Article 29.- Del conseller delegat i comissió executiva

El consell d'administració, podrà delegar totalment o parcialment i de forma permanent, aquelles de les seves facultats legalment delegables que tingui per convenient en persones que pertanyin al propi consell, de forma individual o col·legiada, conjuntament o individualment, amb la denominació de consellers-delegats o comissions executives. Aquests nomenaments i delegacions no produiran efectes fins a la seva inscripció al Registre de Societats.

Així mateix, el consell d'administració podrà delegar de forma no permanent aquelles atribucions que en cada cas consideri adequat en un o diversos dels seus membres.

En tot cas, es respectarà el que es preveu en l'article 46 de la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada o normativa que la vingui a desenvolupar o a substituir.

Article 30.- Apoderaments

Sens perjudici de les facultats de delegació que s'esmenten en l'article anterior, el consell d'administració pot conferir apoderaments en favor d'empleats, directius o tercers, amb l'abast i contingut que cregui oportuns, sempre que es tracti de facultats legalment delegables.

Article 31.- Direcció executiva: director general

El consell d'administració podrà nomenar, i en el seu cas destituir-lo lliurement, un director general, així com aquells càrrecs que siguin necessaris per al real exercici de les funcions de direcció i servei en cada nivell directiu, als quals s'encomanaran les funcions executives pertinents per al desenvolupament dels seus respectius càrrecs.

La persona que exerceixi la funció de direcció general ha de ser una persona de reconeguda honorabilitat empresarial i professional, tenir els coneixements idonis per exercir la seva funció, i l'experiència professional adequada.

El càrrec de director pot ser retribuït i recaure en un tercer a la societat. En aquest cas, la seva durada i condicions generals es regularan mitjançant contracte.

El director general, es mandatari del consell d'administració i en tal concepte exerceix la direcció i administració de la societat, la firma social i totes les facultats que expressament, tingui atribuïdes.

TÍTOL IV.- RÈGIM ECONÒMIC

Article 32.- De l'exercici econòmic

L'exercici social comença el dia u de juny i finalitza el trenta-u de maig de cada any.

Article 33.- De la comptabilitat

Els administradors han de portar una comptabilitat ordenada d'acord amb els paràmetres i principis establerts en la legislació sobre la matèria que permeti fer el seguiment cronològic de les operacions de la societat i elaborar els documents comptables i els inventaris.

Els comptes anuals formen una unitat que comprèn el balanç, el compte de pèrdues i guanys, l'estat de canvis del patrimoni net, l'estat de flux d'efectiu i la memòria, i s'han d'elaborar amb

claredat i mostrar la imatge fidel del patrimoni, de la situació financera i dels resultats de la societat, de conformitat amb la normativa comptable aplicable.

L'òrgan d'administració ha de formular i signar els comptes anuals i la proposta d'aplicació del resultat en el termini màxim de sis mesos des del tancament de l'exercici, amb ple respecte dels límits establerts per la legislació vigent i, en tot cas, abans de la convocatòria de la junta general en què hagin de ser sotmesos a aprovació.

Article 34.- De l'aplicació del resultat

L'òrgan d'administració ha de lliurar, als socis que ho sol·licitin, una còpia dels comptes anuals a partir de la convocatòria de la junta general que s'ha de celebrar per aprovar-los i que també ha d'adoptar un acord sobre l'aplicació del resultat de l'exercici, de conformitat amb el balanç aprovat.

La junta general que aprova els comptes anuals només pot acordar la distribució de dividends amb càrrec al resultat positiu de l'exercici o a reserves de lliure disposició quan, un cop cobertes les reserves previstes legalment, el valor del patrimoni net comptable no sigui inferior a la xifra del capital social, o bé no resulti ser-ho com a conseqüència de la distribució.

Del resultat positiu de l'exercici anualment:

a) es deduirà un deu per cent (10%) per a la constitució de la reserva legal i fins que aquesta assoleixi un import igual al vint per cent (20%) del capital social.

   La reserva legal només es pot utilitzar per compensar pèrdues i quan no existeixin altres reserves disponibles.

b) i un mínim del deu per cent (10%) es distribuirà obligatòriament entre els accionistes a títol de dividend.

Per acord de la Junta general de socis es poden crear els fons de reserves voluntàries que es creguin oportuns.

Article 35.- Dret de separació

Els socis podran exercitar el dret de separació de la societat en els supòsits previstos per la llei.

La valoració de les participacions que ha de reembossar la societat es durà a terme d'acord amb la regla prevista a l'article 7 dels presents estatuts.

TÍTOL V.- DE LA DISSOLUCIÓ I LIQUIDACIÓ

Article 36.- Dissolució i liquidació de la Societat

La societat es dissoldrà per les causes previstes en el text refós de la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada, segons el procediment previst en la mateixa i la restant normativa aplicable.

La Junta General podrà acordar en qualsevol moment la dissolució de la societat i iniciar el procés de liquidació i extinció de la mateixa.

La societat confereix a l'Hble. Comú d'Encamp un dret preferent d'adquisició, encara que perdés la seva condició de soci, que haurà d'exercitar en els terminis i condicions que l'article 7 preveu per la transmissió onerosa d'accions a tercers, per a quedar-se amb les instal·lacions, equipament i utillatge corresponents a la concessió de l'estació de muntanya Pas de la Casa-Grau Roig, si estès vigent en el moment de la dissolució social.

TÍTOL VI. RESOLUCIÓ DE CONFLICTES

Article 37.- Remissió normativa

En tot allò que no estigui previst en aquests estatuts, s'aplicarà el text refós de la Llei 20/2007, del 18 d'octubre, de societats anònimes i de responsabilitat limitada, i restant normativa aplicable.

Article 38.- Resolució de conflictes

Totes les qüestions i litigis que poguessin sorgir entre els socis, o entre aquests i la societat, per raó del contracte de societat, dels presents estatuts, o de la marxa i desenvolupament dels afers socials, seran resoltes pels Tribunals andorrans, a la jurisdicció dels quals socis i societat es sotmeten.

PROPOSTA DE PACTES

Entre:

- SANT PERE, SL, titular del 50,28% del capital social;
- COMÚ D'ENCAMP, titular del 34,12% del capital social;
- SAETDE, per a què el Pacte de Socis li sigui oposable

Primer.- Sobre el Consell d'Administració:

(i) SANT PERE, SL i el COMÚ D'ENCAMP es comprometen a votar favorablement en els òrgans socials, tantes vegades com siguin plantejats, els acords següents:

a.- un Consell d'Administració integrat per 10 consellers, 6 dels quals a proposta de SANT PERE, SL, 3 consellers a proposta del COMÚ D'ENCAMP, i 1 que serà un resident a la parròquia d'Encamp elegit pels titulars de les accions emeses a residents de la parròquia. Entre els membres de designació del COMÚ D'ENCAMP podran ser-hi un o ambdós Cònsols, si així ho interessa el COMÚ. Dels 3 consellers a proposta del COMÚ D'ENCAMP, 1 representarà a la minoria.

Qualsevol modificació en el futur del nombre de membres del Consell d'Administració, haurà de ser pactada per SANT PERE, SL i el COMÚ D'ENCAMP.

b.- La remuneració que correspongui als Consols Major i Menor en la seva condició de membres del Consell d'Administració, així com la de qualsevol conseller designat a proposta del COMÚ, serà revertida a les arques d'aquest, ingressant-se directament al compte de la corporació local corresponent.

(ii) La durada del càrrec de membre del Consell d'Administració de designació del COMÚ D'ENCAMP, coincidirà amb la del seu mandat quan siguin el Cònsol Major, el Cònsol Menor, o consellers de Comú.

Segon.- Sobre la Junta General:

(i) En cas d'empat en la votació de qualsevol acord sotmès a la Junta General, SANT PERE, SL modificarà el seu vot en el mateix sentit que el del COMÚ D'ENCAMP.

(ii) Quan a l'ordre del dia s'inclogui l'aprovació o ratificació d'un acord per executar inversions o despeses fora del Principat d'Andorra que comprometin un import que superi el 3% de la xifra de facturació consolidada de SAETDE, el COMÚ D'ENCAMP podrà demanar a SAETDE que la proposta d'acord s'acompanyi:

a. d'un informe emès per la direcció financera de la societat en la que es doni raó circumstanciada dels extrems següents:

1. Descripció detallada del contingut del Projecte;

2. Desglossament dels capítols econòmics del Projecte;

3. Raonabilitat econòmica dels costos vinculats al Projecte;

4. Interès de la societat en l'execució del Projecte.

b. i, si es demana també, d'un informe emès per una firma de consultoria i auditoria de les "bigfour", amb el mateix objecte.

El COMÚ D'ENCAMP haurà de disposar de o dels informes conjuntament amb la convocatòria de la Junta General que hagi de votar sobre el Projecte.

El contingut d'aquest Pacte és extensible a qualsevol societat en la que SAETDE tingui, directament o indirectament, la majoria de capital social o dels drets de vot, comprometent-se SANT PERE, SL i el COMÚ D'ENCAMP a realitzar en els òrgans socials en els que intervinguin, tots els actes que siguin necessaris per l'efectivitat d'aquest Pacte.

Tercer.- Sobre el dret d'adquisició preferent:

En cas de transmissió d'accions de la Societat en la que apliqui el dret d'adquisició preferent previst a l'article 7.2 dels estatuts socials, si el COMÚ D'ENCAMP desitja adquirir les accions ho comunicarà a SANT PERE, SL.

SANT PERE, SL es compromet a exercir a requeriment del COMÚ D'ENCAMP el seu dret d'adquisició preferent i, subsegüentment, transmetre les accions així adquirides al COMÚ D'ENCAMP, amb plena indemnitat de SANT PERE, SL.