



**CONTRATO DE BASES PARA LA INTEGRACIÓN DE SUELOS EN EL  
PROYECTO DE CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE  
INTERÉS AUTONÓMICO DE ANTEQUERA.**

En Antequera, a 22 de julio de 2.009.

**REUNIDOS**

De una parte, José Salgueiro Carmona, con DNI [REDACTED]

De otra parte, D. Domingo de Torres Pérez, con DNI [REDACTED] y D.  
Francisco Artacho Martínez con DNI [REDACTED]

**INTERVIENEN**

D. José Salgueiro Carmona en nombre y representación de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (en adelante "APPA"), adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con N.I.F. Q9155023F y domicilio en 41011-Sevilla, calle Virgen de Aguas Santas, 2; ello de acuerdo con las facultades que, como Director Gerente de la misma, resultan del art. 19-1 de sus Estatutos (aprobado por Decreto 231/2.001, de 16 de octubre [B.O.J.A. de 20 de octubre de 2.001]) en relación con la Disposición Adicional Primera de la Ley 21/2.007, de 18/diciembre, de régimen jurídico y económico de los puertos de Andalucía, así como con la habilitación específica otorgada al efecto mediante acuerdo del Consejo de Administración de fecha 25 de junio de 2009.

D. Domingo de Torres Pérez y D. Francisco Artacho en nombre y representación de Puerto Seco de Antequera, S.L. (en adelante "PSA"), con CIF B-92656263 y domicilio en Málaga, Calle Mecerillas nº 42, Bajo, C.P. 29200, de acuerdo con las facultades que resultan de su condición de consejeros-delegados mancomunados de la entidad, según consta en escritura pública otorgada ante la Notario de Granada Doña Silvia Bejuca García, con fecha 21 de febrero de 2008, y número de protocolo 650.

**ANTECEDENTES**

**Primero.-** En virtud de lo dispuesto en el art. 22-1, en relación con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 5/2.001, de 04/junio, por la que se regulan las áreas de transportes de mercancías de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y Disposición Adicional Primera de la citada Ley 21/2.007, las



funciones de dirección y gestión de los centros de transporte de mercancías de interés autonómico corresponden a la APPA.

**Segundo.-** El art. 20 de la Ley 5/2.001, sobre la gestión del suelo de los centros de transporte de mercancías de interés autonómico, establece que la aprobación del planeamiento territorial o urbanístico preciso para la implantación de un centro de transporte de mercancías de interés autonómico implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, pudiendo la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía asumir la condición de Administración actuante, acordar expropiaciones urbanísticas y proceder al desarrollo de cualquier sistema de actuación urbanística. A estos efectos, la Consejería competente podrá, previo informe de las Entidades Locales afectadas, que se entenderá favorable si no se emite en el plazo de un mes, delimitar áreas de reserva de terrenos para su expropiación y para el ejercicio por la Comunidad Autónoma de los derechos de tanteo y retracto, así como unidades de ejecución, conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística.

**Tercero.-** Por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes de fecha 6 de marzo de 2009 (BOJA nº 55 de 20 de marzo) se ha formulado el Plan Funcional para el desarrollo de un Centro de Transporte de Mercancías de interés autonómico en Antequera (en adelante "Centro").

**Cuarto.-** PSA ha venido promoviendo un proyecto de implantación de un "Puerto Seco" (usos principalmente logísticos directamente vinculados a una terminal de transporte ferroviario) sobre terrenos de los que es titular, los cuales están incluidos en el ámbito del citado Plan Funcional, y tiene interés en participar en el desarrollo, implantación y gestión (en su caso) del Área.

**Quinto.-** PSA es titular de los terrenos e instalaciones que, ubicados en el ámbito establecido en el Plan Funcional del Área de Transporte de Mercancías de Antequera, seguidamente se detallan:

**1/ RUSTICA:** Suerte de tierra procedente del cortijo de Torrecilla, en la haza nombrada Los Cahices de la Albina, partido de la Vega Baja, término de Antequera, con cabida de dos hectáreas, veintitrés áreas y cuarenta y dos centiáreas. Linda: al Este, con el Cortijo de Villalta; al Oeste, con el Cortijo Blanco; al Norte, con Doña Asunción Ruiz y al Sur, con Doña Isabel Alarcón.

**TÍTULO:** Escrituras Públicas de Permuta y Novación, otorgadas ante el Notario de Antequera Don Jerónimo Moreno Moreno, los días 10 de abril de 2.006 y 11 de febrero de 2.008, y bajo los números 610 y 333 de su protocolo.

**INSCRIPCIÓN:** Se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Antequera al tomo 1.009, libro 588, folio 181, finca 17.814, inscripción 8ª.

**2/ RUSTICA:** Cortijo denominado de Ballesteros o Blanco, situado en el partido de la Vega Baja, término de Antequera, con superficie de ciento noventa y tres hectáreas, cinco centiáreas, noventa y nueve decímetros.



La referida finca la conforman las parcelas 22 y 24 del polígono 56, las parcelas números 12,14,25,29,31,76,80 y 85 del polígono 58, las parcelas números 4,6,8,y 16 del polígono 69 y la parcela número 4 del polígono 70. La atraviesa la carretera de la Peña de Los Enamorados, siendo sus lindes, al norte con la Casería del Granadino, al sur con la línea ferroviaria Córdoba-Granada, al este con Cortijo Villata y las parcelas 12 y 26 del polígono 56 y al oeste, con la la carretera de Humilladero, Hazas de las Venta, Llano de la Venta y línea férrea Córdoba-Granada.

**TITULO:** Escrituras Públicas de Permuta y Novación, otorgadas ante el Notario de Antequera Don Jerónimo Moreno Moreno, los días 10 de abril de 2.006 y 11 de febrero de 2.008, y bajo los números 610 y 333 de su protocolo.

**INSCRIPCIÓN:** Se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad de Antequera al tomo 1.064, libro 626, folio 164, finca 2.564, inscripción 18<sup>a</sup>.

**3/ RUSTICA.-** Una suerte de tierra de labor, procedente del Cortijo de Villalta, al partido de la Vega Baja, en término de Antequera. Su cabida es de SETENTA Y NUEVE HECTAREAS, CUARENTA Y TRES AREAS, SESENTA Y OCHO CENTIAREAS Y TREINTA UN DECIMETROS CUADRADOS. Dentro de esta finca y formando parte integrante de la misma existe una casa cortijo de Villalta, con una superficie de mil cuatrocientos sesenta y cinco metros cuadrados, de los cuales corresponden a la casa vivienda noventa y seis metros cuadrados y los restantes mil trescientos sesenta y nueve metros cuadrados son de patio, en el cual hay un almacén, varias dependencias para labor y un pozo. Linda en su conjunto: Norte, Don Carmelo Rojas Tapia, separada por acequia; Sur línea de ferrocarril Algeciras-Granada; Este, Fermín García Casasola, Don Pedro Antonio Gutiérrez Jiménez, Don José Porras Sánchez, Don Alvaro Montenegro García, Don Juan Moreno Mérida, Doña Carmen Bravo Mancheño, Don José Durán Cabello y Doña María Victoria Moreno Bravo, camino y acequia, y al Oeste, Don Fernando García Casasola, Don Francisco Arjona Barrionuevo y Don Antonio Ruiz Galisteo y acequia. Esta atravesado de Sureste a Noroeste por la carretera de Bobadilla a Campillos; de Oeste a Este, por una acequia, desde la acequia citada anteriormente parten dos acequias, una toma dirección Norte y otra dirección Oeste. También está atravesada de Este a Oeste por una línea férrea Córdoba Granada y por terrenos expropiados destinados a línea férrea del A.V.E.

**INSCRIPCIÓN:** La finca se encuentra inscrita por su antetítulo en el Registro de la Propiedad de Antequera al Tomo 1.436, Libro 890, Folio 408, Finca número 49.228, inscripción 1<sup>a</sup>.

**TITULO:** Escrituras Públicas de Permuta y Novación, otorgadas ante el Notario de Antequera Don Jerónimo Moreno Moreno, los días 9 de Febrero de 2.006 y 11 de Enero de 2.008, y bajo los números 246 y 66 de su protocolo.

**4/ TRES CUARTAS PARTES INDIVISAS** de la siguiente finca:

Un ruedo, en el partido de la Vega Baja, en término de Antequera, con superficie de tres mil ochocientos cuarenta y dos metros cuadrados, dentro del cual hay un pozo; linda, al Norte, Este y Oeste, con tierras de Don Manuel Pérez Sánchez y al Sur, con Doña Soledad García Berdoy. En el centro de esta finca se encuentra enclavada junto con otra la casa cortijo anteriormente descrita.

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita por su antetítulo en el Registro de la Propiedad de Antequera, libro 495, folio 231, finca 25629.-----

**TITULO:** Escrituras Públicas de Permuta y Novación, otorgadas ante el Notario de Antequera Don Jerónimo Moreno Moreno, los días 9 de Febrero de 2.006 y 11 de Enero de 2.006, y bajo los números 246 y 66 de su protocolo.

**Sexto.-** Siendo en todo caso los instrumentos expropiatorios alternativos de otros sistemas de actuación que integren la participación de la iniciativa de otras entidades públicas o privadas, siempre que queden suficientemente garantizados el carácter de conjunto y la gestión unitaria del centro, y estableciendo la propia Ley 5/2.001 como objetivo la participación de dichas iniciativas públicas o privadas, a la vista de las consideraciones que anteceden,



las partes han alcanzado un acuerdo para la incorporación de los antedichos bienes y derechos al proyecto de dicho Centro, y la participación de PSA en el mismo, por medio del presente se formaliza el acuerdo al respecto, que se establece bajo la observancia de las siguientes

## ESTIPULACIONES

### Primera.- Objeto.

El presente contrato tiene por objeto establecer el procedimiento para la integración de los bienes referenciados en el expositivo que precede en el proyecto de Centro de Transporte de Mercancías de Interés Autonómico de Antequera, y para la participación e integración de PSA en su promoción, implantación, desarrollo y, en su caso, gestión.

En cualquier caso, el régimen jurídico de planificación, desarrollo y gestión del Centro, y de los bienes que lo integran, será el previsto por la Ley 5/2.001, de 04/junio, por la que se regulan las áreas de transportes de mercancías de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y sus instrumentos de desarrollo. 11

### Segunda.- Derechos y obligaciones de las partes.

#### Uno:

A) Puerto Seco de Antequera, S.L., como titular de derechos que se compromete a integrar en el proyecto, se obliga a la redacción y ejecución del Proyecto de Urbanización de la zona descrita, que deberá adecuarse al Plan Funcional que apruebe la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a que se refiere el apartado tercero de los antecedentes arriba reseñados.

Tal Proyecto de Urbanización, antes de su aprobación y posterior ejecución, deberá ser sometido a informe vinculante de la APPA.

Las obras de urbanización serán financiadas por los propietarios de los suelos incluidos en el ámbito de la actuación, de forma proporcional a la superficie de que sea titular.

En el procedimiento de contratación de las obras, PSASL se compromete a cumplir los principios de publicidad, concurrencia y objetividad en la selección del contratista, así como la normativa comunitaria que resulte de aplicación.

B) Finalizadas las obras de urbanización, quedará en propiedad exclusiva de Puerto Seco de Antequera, S.L., un porcentaje del suelo patrimonial del Centro (definido así por el Plan Funcional) que será igual al porcentaje del suelo bruto aportado por PSASL al conjunto de la actuación. La ubicación aproximada de estos suelos figura en el plano adjunto. De estos suelos, PSASL cederá en el

Feder Feder



Novaciones

mismo acto a APPA, libre de cargas, el 10 % de la edificabilidad que el planeamiento urbanístico establezca para los suelos citados. Igualmente, en ese momento, pasará al dominio público autonómico la generalidad de los elementos comunes de la urbanización, tales como viales, Acerados, equipamientos para suministros generales, y zonas dotacionales.

A cada parcela patrimonial se asignará un porcentaje de contribución, en función de la superficie e intensidad de uso, en los gastos comunes del Centro, en los que se incluyen los derivados de las obras de conservación, mejora y mantenimiento del centro, servicios de vigilancia y seguridad, limpieza, suministros de gas, agua y electricidad, seguros generales e impuestos, especialmente el de Bienes Inmuebles.

Dos:

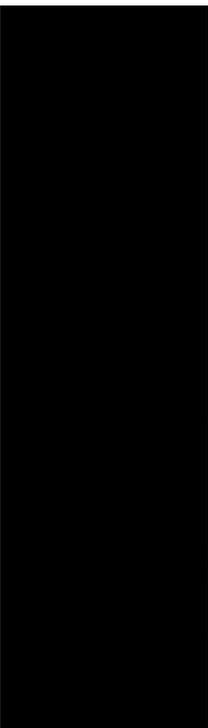
A) APPA se compromete a iniciar el procedimiento de tramitación del Plan Funcional del Centro en un plazo máximo de 6 meses, a partir de la firma del presente acuerdo.

B) Coetáneamente, en lo posible, a la tramitación del Plan Funcional, la APPA impulsará la elaboración y tramitación de un Plan Especial (u otro instrumento de planeamiento urbanístico) para el desarrollo del Centro. Este instrumento de planeamiento será de incidencia e interés supramunicipal, por lo que su formulación y aprobaciones son competencia de la Junta de Andalucía, que asume a todos los efectos urbanísticos en relación con el Centro la condición de "Administración actuante".

C) APPA se compromete a impulsar la implantación y puesta en funcionamiento sobre los terrenos de una terminal o plataforma ferroviaria vinculada directamente al Centro, de forma que una primera fase de la misma pueda entrar en servicio lo antes posible a partir del inicio de actividad efectiva del Centro. A estos efectos, en un periodo máximo de 3 meses a partir de la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos y ambientales necesarios, APPA se compromete a iniciar la tramitación del desarrollo de la terminal ferroviaria, bien mediante la licitación del correspondiente proyecto (y posteriormente de las obras) o bien mediante la convocatoria de concurso para el otorgamiento de concesión para su construcción y explotación.

D) El Plan Funcional posibilitará que, en los terrenos del Centro de carácter patrimonial ubicados al norte de la carretera Antequera-Campillos-Jerez, puedan implantarse usos industriales, siempre que se trate de industrias limpias (sin emisiones) y que, simultáneamente, generen de forma directa una actividad logística en el Centro que suponga la ocupación de una superficie del doble que la ocupada por la actividad industrial.

E) El Plan funcional ajustará, dentro de lo posible en función de la geometría de los terrenos y la funcionalidad de la ordenación, la superficie de zonas dotacionales y espacios libres al mínimo previsto por la Ley 5/2001 (15 % para espacios dotacionales y 10 % para espacios libres).





### Tercera.- Participación de PSA en la gestión del centro.

A) En el proceso de tramitación del Plan Funcional, APPA valorará las propuestas de PSA en el sentido de que en determinadas zonas del Centro que resulten de titularidad privada puedan ser implantadas y desarrolladas determinadas actividades y servicios indicados en el art. 8-3 de la Ley 5/2.001, siempre y cuando sean de carácter complementario y afectas en exclusiva al uso principal logístico de cada parcela, y justificados por la actividad global a implantar en la parcela concreta.

B) En el caso de que se contemple la participación (necesariamente minoritaria por imperativo de la Ley 5/2001) de capital privado en la sociedad gestora, APPA se compromete a facilitar la participación de PSASL, conforme a la normativa aplicable, ponderando para ello como criterio de selección en la concurrencia que se realice la mayor implantación física y la mayor actividad, en el ámbito del Centro, de las empresas que opten a dicha gestión.

C) En la medida que le permitan sus competencias y conforme a la normativa aplicable, APPA se compromete a facilitar la participación efectiva de PSA en la construcción y gestión de la terminal o plataforma ferroviaria, ponderando para ello como criterio de selección en la concurrencia que se realice la mayor implantación física y la mayor actividad, en el ámbito del Centro, de las empresas que opten a dicha gestión.

### Cuarta.- Comercialización.

En el proceso de comercialización que realice Puerto Seco de Antequera S.L., toda venta requiere la notificación previa a APPA, quien gozará, para sí misma, o para entidades por ella participadas en más de un 50%, de derecho de tanteo para la adquisición del bien, por plazo de un mes, a computar desde la fecha de entrada en el registro de APPA de notificación fehaciente de la intención de transmitir.

### Quinta.- Efectos del acuerdo.

Por parte de APPA no se instará la ejecución de las facultades expropiatorias derivadas de la aprobación del Plan Funcional para la adquisición de los bienes objeto del pacto que este acuerdo formaliza.

En caso de que notificara la rescisión del mismo, por causa de incumplimiento, quedará plenamente facultada para llevar a debido efecto las potestades que para la expropiación resultan del interés autonómico del proyecto.

Asimismo, en el referido caso de rescisión, quedarán sin efecto cuantos compromisos por el presente acuerdo APPA asume ante Puerto Seco de





Antequera S.L., especialmente los relativos a la promoción de la terminal ferroviaria, participación en la entidad gestora y porcentajes de espacios libres y dotacionales.

**Sexta.- Bienes titularidad de terceros.**

Los terceros propietarios minoritarios de terrenos incluidos en el ámbito del Centro, podrán optar por incorporarse a las tareas de implantación y desarrollo del mismo, participando proporcionalmente en los derechos y obligaciones reconocidos a PSA. Los terrenos de propietarios que no deseen incorporarse a dichas tareas serán objeto de adquisición, convencional o expropiatoria, por parte de la Junta de Andalucía.

**Séptima.- Gastos.**

Cuantos gastos resulten del presente acuerdo serán atendidos por las partes según ley.

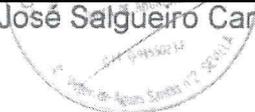
**Octava.-Jurisdicción.**

El presente Acuerdo tiene naturaleza jurídica administrativa.

Las decisiones que la Dirección-Gerencia de la APPA adopte en relación con su cumplimiento y desarrollo serán susceptibles de recurso de alzada, conforme a lo previsto por la normativa sobre procedimiento administrativo. Las resoluciones de dicho recurso y cualesquiera otras que pongan fin a la vía administrativa serán impugnables ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad, lo firman las partes, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

Fdo: José Salgueiro Carmona



Fdo: Domingo de Torres Pérez

Fdo: Francisco Artacho Martínez