

ADENDA AL CONTRATO DE BASES PARA LA INTEGRACIÓN DE SUELOS EN EL PROYECTO DEL ÁREA LOGÍSTICA DE INTERÉS AUTONÓMICO DE ANTEQUERA, ENTRE LA AGENCIA PÚBLICA DE PUERTOS DE ANDALUCÍA Y PUERTO SECO DE ANTEQUERA S.L. DE 22 DE JULIO DE 2009.

En Antequera, a 16 de noviembre de 2020

REUNIDOS

De una parte, D^a María Francisca Carazo Villalonga, Consejera de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en calidad de Presidenta del Consejo Rector de la la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (en adelante APPA) con domicilio en la calle Pablo Picasso n.º 6, código postal 41018 de la ciudad de Sevilla,

Y de otra parte, Don Domingo Torres Pérez en su calidad de Consejero Delegado de Puerto Seco Antequera, S.L. con domicilio en calle Castelao n.º 2 local 9 de la ciudad de Málaga

INTERVIENEN

D^a María Francisca Carazo Villalonga, con las facultades genéricas que resultan del artículo 10.3 de los estatutos de la Agencia Pública Puertos de Andalucía, Decreto 501/2019, de 26 junio, Boja 125, de 2 de julio, actuando en nombre y representación de la citada entidad.

Don Domingo Torres Pérez, en su condición de Consejero Delegado de la mercantil Puerto Seco Antequera, S.L, con las facultades que resultan del acuerdo del Consejo de Administración celebrado el 26 de octubre de 2012 elevado a público mediante escritura con n.º protocolo 3256/2012 de 21 de noviembre de 2012 otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía Don Manuel Tejuca García.

EXPONEN

I

Que con fecha de 22 de julio de 2009, las partes formalizaron un contrato de bases por el que se establecía el procedimiento para la integración de suelos en el Proyecto del Área Logística de Interés Autonómico de Antequera, así como su participación en la promoción, implantación, desarrollo y, en su caso, gestión de dicha área.

II

Que desde la firma y hasta la fecha, APPA ha impulsado, entre otras, las siguientes actuaciones:

1. Con fecha de 3 de enero de 2011, y en virtud de la Orden de la entonces Consejería de Obras Públicas y Vivienda (BOJA n.º 58 de 21 de enero) se aprobó el Plan Funcional del Área Logística de Interés Autonómico de Antequera.
2. Con fecha 24 de febrero de 2015, el Consejo de Gobierno aprobó el Proyecto de Actuación del «Área Logística de Antequera», declarándolo de interés autonómico.
3. Mediante resolución de 25 de julio de 2018, de la Dirección General de Urbanismo, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Ordenación de la 1ª fase del Área Logística (publicado en BOJA nº 182 de 19 de septiembre). Este Plan Especial define en esta 1ª fase una única Unidad de Ejecución, la UE1.

El suelo dotacional integrado en la Unidad de Ejecución 1 está integrado por la TI y por el CIS con una superficie de 197.367,84 m², y 33.879,49 m², respectivamente, lo que suma un total de 231.247,33 m² que excede del 15 % (136.667,62 m²) del suelo que el artículo 16.3 de la Ley 5/2001 destina para suelo público de carácter dotacional en orden a la implantación de los servicios señalados en su artículo 8.3.

Con fecha 09 de octubre de 2019 la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible emitió Resolución otorgando la Autorización Ambiental Unificada del Proyecto de Obras de Urbanización de la 1ª fase.

5. Con fecha 05 de noviembre de 2019, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo ha acordado la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

III

Que los más de diez años transcurridos desde la firma, del resultado de los condicionantes derivados de la crisis económica posterior a la firma, y los antedichos trámites habidos en temas de planificación y gestión de suelos, hacen necesario actualizar los términos del acuerdo inicial, estableciendo las condiciones definitivas de ejecución del proyecto.

Las modificaciones fundamentales se concretan en los siguientes aspectos:

- a. Distribución de los costes de urbanización de la 1ª fase de las obras de urbanización del proyecto, aprobado mediante resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 05 de noviembre de 2019, construcción de la subestación eléctrica y líneas de suministro.
- b. Suelo dotacional y cesión de aprovechamientos.
- c. Régimen de adjudicación y comercialización de parcelas.
- d. Contratación de obras y servicios. Urbanización y suministro eléctrico.
- e. Gestión y adquisición de suelos para accesos.

A tal fin, las partes formalizan la presente adenda, sujeta a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera: OBJETO

El objeto de la presente adenda es modificar el contrato de bases de 22 de julio de 2009 actualizando las condiciones de ejecución del proyecto, en los temas que se detallan en el expositivo que antecede.

Segunda: URBANIZACIÓN Y SUMINISTRO ELÉCTRICO.

1. Proyecto de construcción de la subestación y de las líneas de alimentación.

Será de cuenta de APPA, previo acuerdo con PSA sobre el documento básico de definición, la redacción del proyecto de construcción de la subestación y de las líneas de alimentación a la misma, repercutiéndose entre las partes el coste en la proporción que resulta de su porcentaje de participación en la actuación, PSA 56,74%, APPA 43,26%, de acuerdo con lo establecido en la estipulación tercera de la presente adenda.

2. Ejecución de las obras.

Se modifica lo establecido en la estipulación segunda del contrato de bases de 22 de julio de 2009 y asignándose a APPA la contratación tanto de las obras y dirección facultativa de la urbanización como las de las instalaciones necesarias para el suministro eléctrico y adquisición de los suelos necesarios para los accesos al área

A tales efectos, las partes establecerán en documento de desarrollo del convenio, en el plazo máximo de tres meses desde la firma de esta adenda, los criterios de contratación de tales obras y servicios.

3. Participación en el coste derivado de la ejecución de las obras.

El coste de las obras se abonará por PSA y APPA, en función de su respectivo porcentaje de aportación según resulta de la estipulación tercera, PSA 56,74%, APPA 43,26%.

Se deja constancia expresa de que tales porcentajes de participación en costes no será modificado por la obligación de PSA de ceder a APPA libre de cargas el 10 % de su participación en las parcelas con aprovechamiento lucrativo.

A tales efectos, con carácter previo a la licitación de las obras a que se refiere el expositivo III, PSA se obliga a constituir para cada una de ellas un aval bancario pagadero a primer requerimiento de APPA, según modelo anexo, por un importe equivalente a su porcentaje de participación en cada una de ellas, calculado sobre el presupuesto de licitación de conformidad con lo dispuesto en el apartado primero de la estipulación tercera.

Una vez adjudicados ambos contratos de obras la cuantía de los avales se ajustará al importe de adjudicación de los mismos.

La falta de constitución de los avales comprometidos determinará la modificación íntegra de los acuerdos suscritos, para así solventar las condiciones de continuidad del proyecto.

No obstante, y sin que por ello se modifiquen los porcentajes de participación en el coste de las obras, se acuerda que para compensar a PSA por el exceso de suelo dotacional respecto a mínimo exigido en la ley, APPA asumirá un mayor porcentaje en la primera fase del coste de urbanización, correspondiente a una superficie de 94.579,71 m². que constituye un 47,92 % del coste de desarrollo (coste de suelo + urbanización básica) de la terminal intermodal.

Se incorpora como anexo 1, documento de determinación de la aportación de APPA.

PSA abonará para la urbanización de la UE-2 el importe que resulte de la aplicación de un porcentaje equivalente al aportado en exceso por APPA en la UE 1, actualizado con una tasa anual equivalente al precio legal del dinero.

4. Obras de edificación

Las partes se muestran conformes con la posibilidad de simultanear la ejecución de las obras de urbanización y de suministro eléctrico con las obras de edificación.

Los promotores de instalaciones en cada parcela estarán obligados a contratar y mantener en vigor las correspondientes pólizas de seguro de responsabilidad civil, con indicación expresa de cobertura de daños a las infraestructuras generales del centro.

Tercera: OPERACIONES DE REPARCELACIÓN.

1. Aportación de suelos y porcentaje de participación.

La configuración parcelaria del Centro se ajustará a las determinaciones del plan funcional que resulte de aplicación, en correspondencia con los documentos urbanísticos aprobados.

APPA y PSA pactarán las operaciones de reparcelación en su condición de propietarios de los suelos integrados en el ámbito de actuación de la UE-1

La reparcelación consistirá en la realización de operaciones de segregación y agrupación de las parcelas aportadas con la finalidad de configurar, desde un punto de vista funcional y registral, el ámbito espacial de dicha UE-1

A tales efectos, las partes aportarán los suelos de los que sean propietarios a la fecha de la firma de la presente adenda así como, en su caso, los que puedan adquirir en el futuro.

A la fecha de la firma de la presente adenda, las aportaciones de suelo por parte de APPA y de PSA así como su respectivo porcentaje de participación serán los que siguen, de acuerdo con la relación de fincas que se adjunta como anexo:

- PSA : 404.964,82 m² (56,74%)
- APPA : 308.781,06 m² (43,26%)

Para el cálculo de los suelos aportados y de los porcentajes de participación no se ha computado la superficie de 197.367,84 m², correspondiente a la Terminal Intermodal.

Los porcentajes de participación de cada una de las partes servirán de base para la distribución entre ellas de los costes originados por los siguientes conceptos:

Ejecución de las obras de urbanización de la UE-1

Ejecución de las conexiones externas a las redes generales de los servicios urbanísticos de la UE-1, así como las obras necesarias para el aseguramiento del suministro eléctrico al área.

Ejecución del sistema general viario (enlace), incluyendo los costes derivados de la expropiación de los suelos.

2. Documento de Desarrollo del Plan Funcional (DDPF).

Las operaciones de reparcelación referidas en el apartado anterior se llevarán a cabo a través del denominado "Documento de Desarrollo del Plan Funcional" (en adelante, DDPF).

El DDPF tiene por objeto proceder a la reparcelación del suelo de la UE-1, definiendo los viales, los espacios libres públicos, los suelos dotacionales y las parcelas patrimoniales.

La redacción del DDPF se efectuará siguiendo los criterios más favorables para la operatividad del área logística y comercialización de las parcelas, de conformidad con las necesidades del mercado y adecuándose en lo posible a las mismas, y se aprobará en un plazo no superior a TRES AÑOS desde la fecha de la firma de la presente adenda.

3.Adjudicación de las parcelas resultantes

Se acuerda que inicialmente, y hasta que las condiciones de la demanda hagan aconsejable la segregación de parcelas de menor superficie, la totalidad de las parcelas patrimoniales se asignarán en régimen de proindiviso.

A los exclusivos efectos de determinar los derechos de adjudicación, los porcentajes reseñados en el apartado 1 de esta estipulación tercera, y del resultado de la cesión del 10 % de aprovechamientos lucrativos, quedan establecidos en los porcentajes de 48'93 APPA y 51'07 PSA.

En el supuesto de que las partes alcanzaran un acuerdo sobre sustitución de tal cesión por una contraprestación en metálico, los porcentajes de adjudicación quedarían en la cuantía reseñada en el apartado 1 de esta estipulación tercera.

En las fichas de las parcelas resultantes del DDPF se indicarán los parámetros urbanísticos de las mismas y serán inscritas en el Registro de la Propiedad mediante la certificación administrativa que APPA expedirá a tales efectos.

Las partes podrán ceder, total o parcialmente, los derechos propios de adjudicación de parcelas, sin que resulte aplicación las condiciones de comercialización establecidas en la siguiente estipulación cuarta.

Para ello será necesario que la entidad cesionaria esté mayoritariamente participada por la cedente.

Tal cesión, incluso en los supuestos de que se haga sobre la integra participación, no tendrá efecto modificativo, ni, obviamente, extintivo sobre cada una de las obligaciones que las partes asumen para la ejecución del proyecto.

Las cesiones a entidades participadas no se podrán realizar por parte de PSA, si previamente no ha garantizado mediante aval bancario, en los términos acordados, su porcentaje del 56,74% en los costes de urbanización, construcción de la subestación eléctrica, líneas de suministro y demás establecidas en el apartado 1 de esta estipulación, al constituir tales derechos una garantía específica de cumplimiento.

4. Régimen de contribución a los gastos comunes.

Los titulares de derechos sobre las parcelas estarán obligados a contribuir al sostenimiento de los gastos comunes del área mediante cuotas periódicas que recaudará la entidad a la que esté confiada la gestión de la misma y que se establecerán en función de los coeficientes de participación que se establezcan para dichos espacios según el uso y la intensidad de los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.3 de la Ley 5/2001.

Cuarta: COMERCIALIZACIÓN

La comercialización de las parcelas patrimoniales se hará de forma conjunta y coordinada, de acuerdo con las siguientes bases iniciales, cuya modificación estará sujeta al acuerdo expreso entre las partes:

1ª. Precio mínimo: Se establece un precio mínimo para la venta del metro cuadrado de suelo a un tercero, que será el coste de obtención del suelo urbanizado para PSA multiplicado por el coeficiente del 1,3.

Tratándose de arrendamientos, derechos reales de superficie o de cualesquiera otros de cesión temporal sobre dichas parcelas, el precio mínimo será el importe necesario para que el VAN de los flujos, con una tasa del 6% y a 20 años, sea el mismo que el precio mínimo de venta.

2ª Operaciones Singulares: En operaciones singulares que resulten de interés para la estrategia de desarrollo del Área Logística, las partes podrán acordar un precio por debajo del mínimo. En caso de discrepancia una de las partes podrá imponer su criterio asumiendo el pago de la diferencia entre dicho precio y el precio mínimo pactado en un plazo máximo de diez días desde la formalización del correspondiente contrato.

3ª. Se establecerá un único registro de interesados en la adquisición de derechos sobre las parcelas patrimoniales. Será por cuenta de Puerto Seco de Antequera, S.L. la gestión de este registro, debiendo informar periódica y puntualmente de la situación del mismo.

4ª . A los agentes inmobiliarios que, en su caso, intervengan en la comercialización de las parcelas, les será de aplicación lo dispuesto en las “Bases para la Comercialización de las Áreas Logísticas de Interés Autonómico de Andalucía” que se adjuntan como anexo 2.

Quinta: UNIDAD DE EJECUCIÓN II.

Las partes acuerdan que, que antes de estar ejecutado el porcentaje del 50 % de las obras de urbanización de la UE-1, impulsarán tanto la tramitación del Plan Especial de Interés Autonómico para la ordenación y ejecución de la siguiente fase así como su proyecto de urbanización.

La participación de ambas partes en las siguientes fases vendrá determinada por la superficie de suelo que cada una de ellas aporte a la misma, teniendo en cuenta que el suelo dotacional incluido en la UE-1 será aplicado en cuanto exceda del 15 % establecido como mínimo en la Ley 5/2001 a la siguiente fase , de manera que el total de suelo dotacional de ambas unidades de ejecución no supere dicho porcentaje.

Sexta: EFECTOS

La presente adenda surtirá efectos entre las partes desde la fecha de su firma, y no afectará a las determinaciones del contrato principal que se mantendrán en vigor en tanto sean compatibles con el presente acuerdo.



Conformes los contratantes con las estipulaciones que anteceden, extienden por duplicado el presente documento, compuesto de 16 folios, escritos por las dos caras y lo firman, en todas y cada una de ellas, en el lugar y fecha citado en el encabezamiento.

[Redacted]
Agencia Pública de Puertos de Andalucía

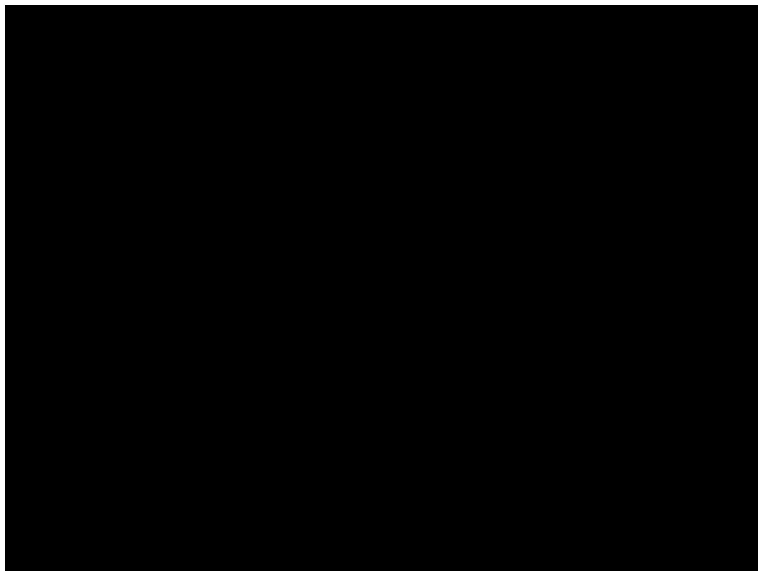
[Redacted] Puerto Seco de Antequera S.L.

[Redacted]
Fdo: María Francisca Carazo Villalonga

[Redacted]
Fdo: Domingo Torres Pérez



ANEXO Nº1





INFORME SOBRE EL EXCESO DE URBANIZACIÓN DE SUELO DOTACIONAL EN LAS OBRAS DE LA PRIMERA FASE DEL ÁREA LOGÍSTICA DE ANTEQUERA

1.- ANTECEDENTES.

El suelo dotacional integrado en la Unidad de Ejecución 1 está formado por la Terminal Intermodal (TI) y por el Centro Integral de Servicio (CIS), con una superficie de 197.367,84 m², y 33.879,49 m², respectivamente, lo que suma un total de 231.247,33 m² que excede del 15 % (136.667,62 m²) del suelo que el artículo 16.3 de la Ley 5/2001 destina para suelo público de carácter dotacional en orden a la implantación de los servicios señalados en su artículo 8.3. Este exceso se cifra en 94.579,71 m².

Por este motivo, este exceso de urbanización de suelo dotacional, de acuerdo con lo reflejado en la adenda entre la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (APPA) y Puerto Seco de Antequera, S.L (PSA), le corresponde a APPA asumir el sobrecoste por la urbanización del mismo.

2.- PARÁMETROS DE CÁLCULO

Para el cálculo de los importes que resulten, se han tomado los parámetros que aparecen a continuación, muchos de los cuales se han tomado del informe realizado por la ingeniería CAI Ingenieros, redactora del proyecto de urbanización de la primera fase, el cual se adjunta junto con este informe:

- Coste de la Primera fase: Para ello, se ha tomado el importe que figura en el proyecto aprobado, el cual fija la inversión en 38.336.384,23 €. Además, se ha considerado el importe para la ejecución de la subestación eléctrica, el cual se fija en 4 millones de euros

- Se han identificado las obras de infraestructuras que darán servicio a la totalidad de las fases aunque se ejecuten en la primera. Esta partidas con sus importes son las siguientes:

- Enlace con la carretera A-384:	3.756.790,09
- Conexión Abastecimiento:	2.889.315,17
- Paso superior ADIF:	4.436.765,67
- Obra drenaje :	535.066,28
- Viaducto Arroyo Villalta:	1.597.678,18

TOTAL: 13.215.615 €

- Se ha estimado el coste del resto de fases de actuación, aplicando el ratio de coste por m² de viario de la UE1, incluyendo la repercusión del resto de infraestructuras, a la superficie de viario estructurante definida para la UE2 en la versión del borrador de Plan Especial de Ordenación redactado por IDOM en

2013, que ordenaba todo el ámbito. Este importe, tal como aparece en el documento realizado por CAI Ingenieros, asciende a 33.544.740 €.

A modo de resumen, tenemos las siguientes cifras:

- Importe Primera Fase: 29.120.768
- Importe Segunda Fase: 33.544.740
- Infraestructuras Comunes: 13.215.615

TOTAL: 75.881.123 €

De las cifras expuestas anteriormente, podemos concluir que la urbanización específica de las fases, sin incluir las infraestructuras comunes, las cuales habría que realizarlas si se urbanizase la cantidad de suelo demanial correspondiente a lo marcado por la Ley 5/2001, asciende a la cantidad de 62.665.508 €

- En cuanto a superficies, se ha considerado la totalidad del ámbito de actuación que abarca la cantidad de 3.384.932 m².

En base a lo anterior, tomando como inversión a repercutir el importe de la actuación sin las infraestructuras comunes, y como superficie a imputar la de la totalidad del ámbito, el precio de urbanizar cada metro cuadrado resulta el siguiente:

- Precio= $62.665.508 / 3.384.932 = 18,5130 \text{ €/m}^2$
- Si consideramos que como consecuencia de la licitación pública, los importes de la actuación tendrán una baja en el entorno del 20%, el precio de repercusión sería el siguiente:

$$\text{Precio} = 18,5130 \times 0,8 = 14,8104 \text{ €/m}^2$$

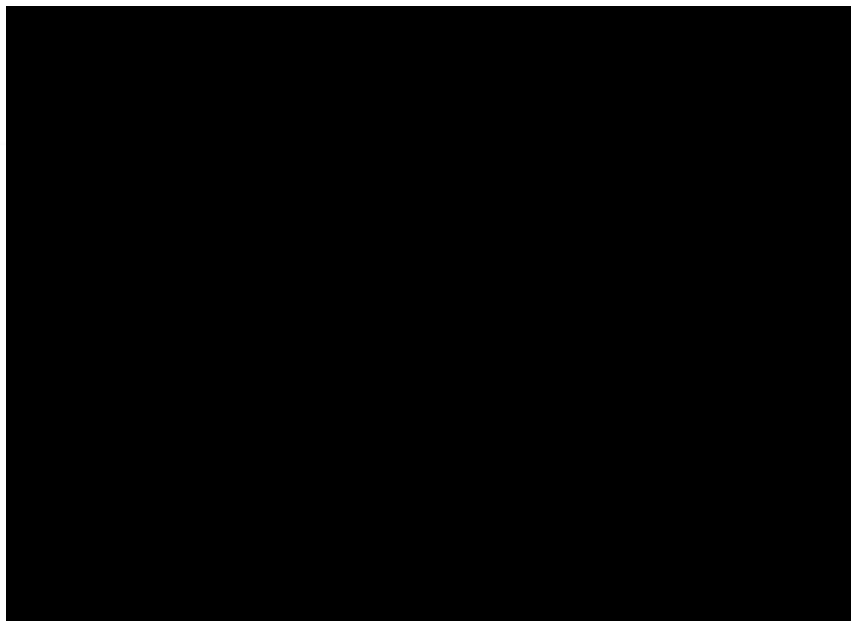
3.- PROPUESTA.

A la vista de lo reflejado en este informe, se considera adecuado fijar el sobrecoste que APPA debe asumir en las obras de la primera fase del Área Logística de Antequera, el siguiente:

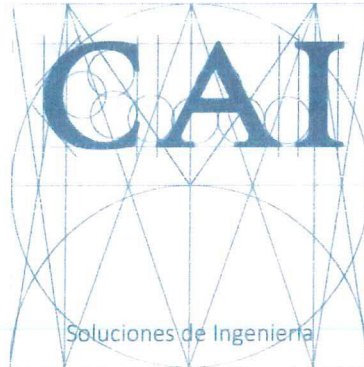
- Superficie de exceso de suelo dotacional : 94.579,71 m²
- Precio resercusión por m²: 14,8104 €/m²
- Importe total: 1.400.763,34 €



Esta cantidad podría cambiar en función de la baja con la que finalmente se adjudiquen las obras de la primera fase, baja que se debería aplicar una vez se conozca el importe de la misma sustituyendo al 20% que se ha estimado en este informe, resultando de esta manera el importe definitivo a asumir por APPA.







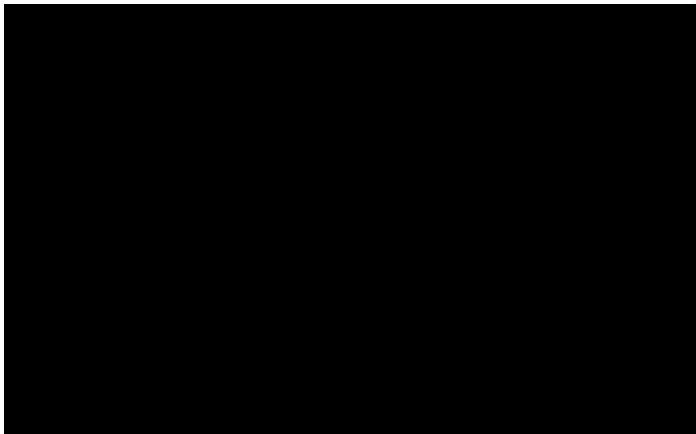
CALCULO APROXIMADO DEL PRESUPUESTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL PUERTO SECO DE ANTEQUERA.



INDICE



1.	INTRODUCCIÓN.....	3
2.	REPERCUSIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES.....	3
3.	CALCULO DE LA SUPERFICIE DE RED VIARIA DE LA FASE 2ª.	3
4.	DETERMINACION DEL COSTE DE URBANIZACIÓN DE LA FASE 2ª.	4
5.	CALCULO DE LOS COSTES DEL ÁMBITO Y ANALISIS COMPARATIVO CON LA FASE 1ª.	4



1. INTRODUCCIÓN.

El Puerto Seco de Antequera se está desarrollando en base a una colaboración público privada entre Red Logística de Andalucía y Puerto Seco de Antequera S.L., habiéndose procedido a la aprobación del Proyecto de Urbanización de la Fase 1ª, estando muy próximo el inicio de las obras de urbanización.

Ambas entidades desean conocer aproximadamente los costes de urbanización de esta primera fase, así como los costes de urbanización y su repercusión por m2 para la totalidad del ámbito.

Para poder calcularlo vamos a proceder a calcular el coste por m2 de viario de la Fase 1ª sin las infraestructuras comunes a ambas fases, para que podamos determinar en una segunda instancia, sumando las infraestructuras comunes, el coste por m2 de la superficie total del ámbito del Puerto Seco.

2. REPERCUSIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES.

Dentro del Proyecto de Urbanización de la Fase 1ª se han incluido una serie de infraestructuras que se ejecutan en la 1ª Fase, pero que han de ser repercutidas en todo el ámbito del Puerto Seco, como son:

- Enlace con la carretera A-384
- Conexión Abastecimiento en La Verónica
- Paso superior sobre las vías de ADIF
- Marcos de la Obra de Drenaje bajo el ferrocarril convencional
- Depósito de agua en el cerro de Las Maravillas

El desglose de los costes de urbanización de la primera fase es el siguiente:

Presupuesto Ejecución Fase 1ª	Ejecución Material	Ejecución Contrata
Presupuesto Total	32.215.448,09	38.336.383,23
Subestación eléctrica y acometida		4.000.000,00
A desglosar		
Enlace	3.156.966,46	3.756.790,09
Conexión abastecimiento	2.427.995,94	2.889.315,17
Paso superior ADIF	3.728.374,51	4.436.765,67
Marcos	449.635,53	535.066,28
Viaducto Arroyo Villalta	1.342.586,71	1.597.678,18
Total deducciones	11.105.559,15	13.215.615,39
Coste urbanización reducido Fase 1ª	21.109.888,94	29.120.767,84

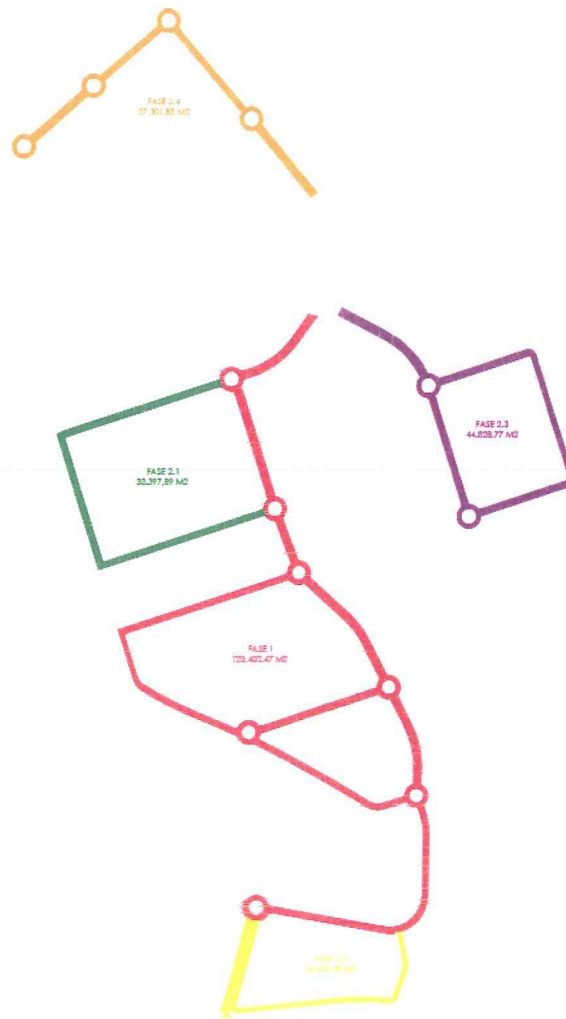
3. CALCULO DE LA SUPERFICIE DE RED VIARIA DE LA FASE 2ª.

Para proceder al cálculo de la superficie de la red viaria de la Fase 2ª hemos procedido a realizar un trazado de la Fase 2ª siguiendo el criterio de mantener una superficie de parcelas lucrativas similares a la Fase 1ª.

La Fase 2ª la hemos dividido en cuatro subfases, dado que posiblemente todas ellas no se desarrollarán simultáneamente.

En la figura que adjuntamos a continuación podemos determinar la superficie del viario en estas subfases y en el total de la Fase 2ª, que asciende a un total de 142.149 m2.

Viario supuesto 2ª fase	
Fase 2.1	33.397
Fase 2.2	26.623
Fase 2.3	44.828
Fase 2.4	37.301
Total Fase 2	142.149



4. DETERMINACION DEL COSTE DE URBANIZACIÓN DE LA FASE 2ª.

Para determinar el coste de urbanización de la Fase 2ª

El coste por m² de viario de la Fase 1ª, lo determinamos a partir del coste de urbanización reducido Fase 1ª, que asciende a 29.120.767 euros repercutido sobre la superficie de red viaria calculada de 123.402 m², donde se incluye la repercusión correspondiente a la subestación transformadora.

La repercusión por m² viario en la Fase 1ª será de 235,98 euros/m².

Para calcular el coste de la Fase 2ª, aplicaremos el coste de repercusión calculado anteriormente, a la superficie de red viaria calculada en el apartado 3, 142.149 m², con lo que el coste total de la Fase 2ª será de 33.544.740 euros.

5. CALCULO DE LOS COSTES DEL ÁMBITO Y ANALISIS COMPARATIVO CON LA FASE 1ª.

Los costes totales de urbanización del Puerto Seco de Antequera serán:

Presupuesto Fase 1ª	29.120.768
Presupuesto Fase 2ª	33.544.740
Presupuesto infraestructuras comunes	13.215.615
Total presupuesto Puerto Seco	75.881.123

A partir de los presupuesto de ambas fases calculamos la repercusión sobre m2 de la superficie total de cada ámbito, obteniendo el siguiente cuadro.

Precio por m2 ambito Fase 1ª sin inf. Comunes	31,96
Precio por m2 ambito Fase 2ª sin inf. Comunes	13,61

Esta situación es completamente lógica, toda vez que en la Fase 1ª se ejecuta una superficie de viario mucho mayor dado que en la misma se traza el viario principal sobre el que se desarrollan el resto de las fases.

Estepona a 29 de octubre de 2020

El Ingeniero de Caminos Canales y Puertos

Enrique de la Torre Lara

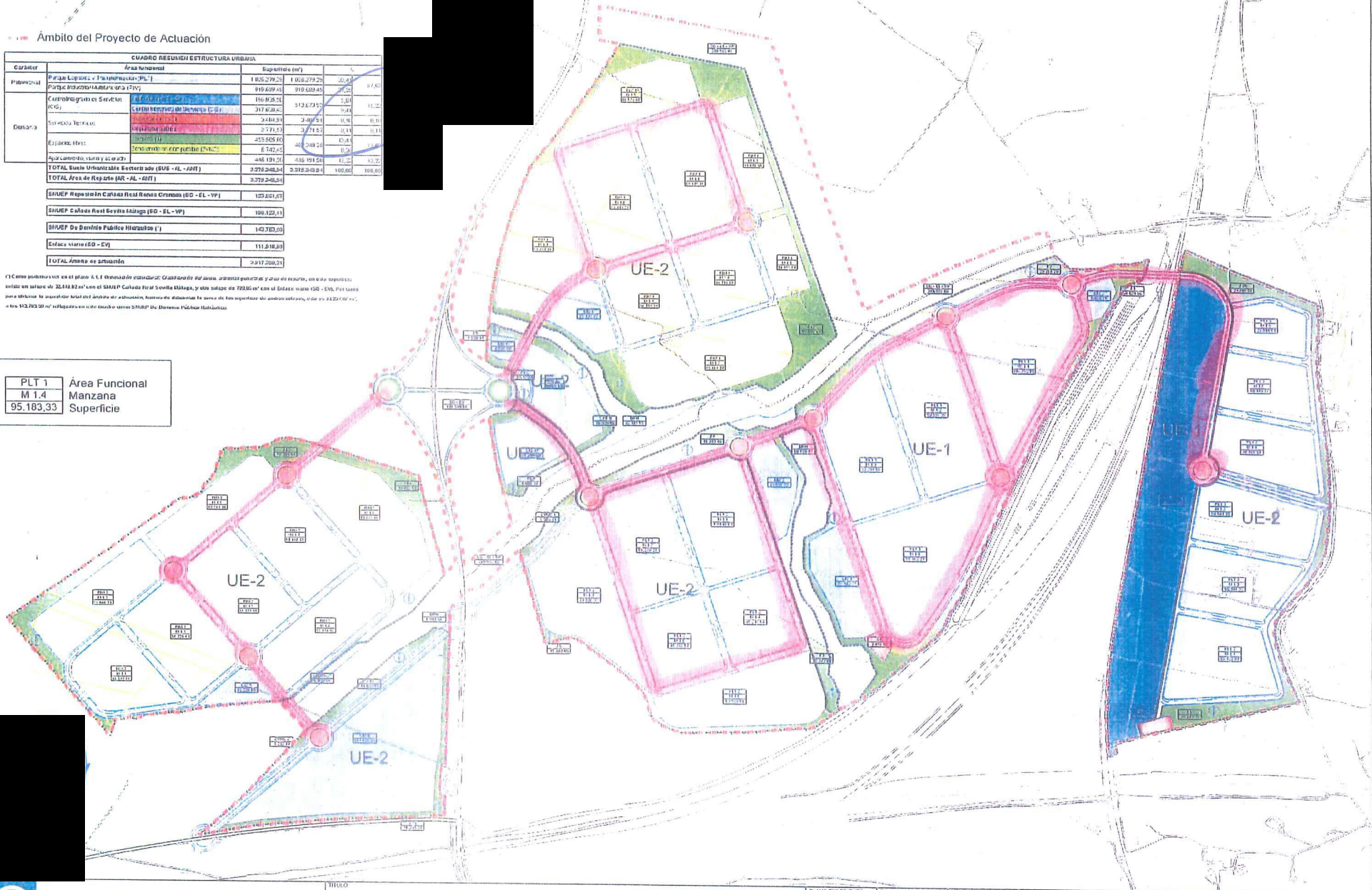
N

Ámbito del Proyecto de Actuación

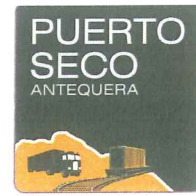
CUADRO RESUMEN ESTRUCTURA URBANA			
Carácter	Área Funcional	Superficie (m ²)	%
Potencial	Parque Logístico y Planificación (PL)	1.026.279,25	20,4
	Parque Industrial y Planificación (PI)	819.679,45	16,4
Demanda	Centros de Servicios (CS)	312.624,42	6,3
	Servicios Técnicos (ST)	2.771,27	0,1
	Edificios (ED)	459.565,66	9,3
	Equipamientos (EQ)	6.742,42	0,1
	Equipamientos y servicios (ES)	456.191,25	9,2
	TOTAL Área Urbanizable Bacterizada (BUE -AL- AME)	3.278.248,34	100,00
	TOTAL Área de Registro (AR -RE- ABT)	3.279.248,34	
BUEP Registro en Calles Real Reina Cristina (BO -EL- VP)			
		122.021,07	
BUEP Calles Real Reina Cristina (BO -EL- VP)			
		199.422,41	
BUEP De Demanda Pública Habitativa ()			
		143.702,09	
Estación (BO -EV)			
		111.878,09	
TOTAL Área de actuación			
		2.917.200,31	

*) Como polígonos en el plano 6.1.1. Dimensiones estándar: Calles de 10 metros de ancho, 20 metros de largo y 10 metros de ancho, en una manzana cuadrada en un total de 32.418,82 m² con el SIAEP Calles Real Reina Cristina y un total de 792,00 m² con el Estación (BO -EV). Por tanto para obtener la superficie total del ámbito de actuación, hemos de elevarla la suma de los superficie de ambos sectores, dadas 332.221 m², a los 113.702,09 m² reflejados en este cuadro como BUEP De Demanda Pública Habitativa.

PLT 1	Área Funcional
M 1.4	Manzana
95.183,33	Superficie



22



ANEXO Nº2





BASES PARA LA COMERCIALIZACIÓN BIENES INMUEBLES DE LAS ÁREAS LOGÍSTICAS DE INTERÉS AUTÓNOMICO DE ANDALUCÍA

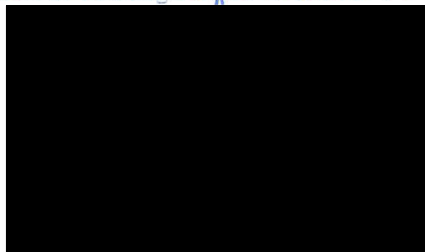
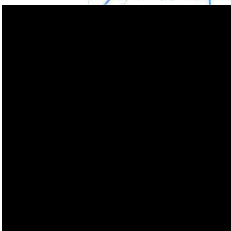
Como titular de los derechos exclusivos de gestión y explotación del suelo logístico sito en las distintas áreas logísticas de interés autonómico, Red Logística de Andalucía, S A en su actuación, se somete a las determinaciones de la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La especialidad del citado mercado logístico, con operadores de un perfil extremadamente singular, al no ser el producto comercializado estrictamente inmobiliario por las connotaciones de intermodalidad, efecto red, equipamientos dotacionales específicos, limita la posibilidad de una planificación comercializadora tipo, siendo un objetivo estratégico captar operaciones con empresas de primer nivel, no solo por el interés económico que la operación aisladamente suponga, sino por el efecto llamada que con tales acuerdos se obtienen.

Todos aquellos agentes inmobiliarios interesados en la comercialización, intermediación y corretaje en bienes inmuebles de titularidad de Red Logística de Andalucía, S A sitos en las áreas logísticas de interés autonómico de Sevilla, Algeciras y Córdoba deberán solicitar la inscripción en el Registro De Agentes Comercializadores creado a estos únicos efectos por esta sociedad. Esta inscripción supondrá la habilitación como agentes inmobiliarios de esta sociedad generando, llegado a buen fin el contrato entre esta Red Logística de Andalucía, S A y el cliente, derecho al abono de las correspondientes retribuciones por sus servicios de intermediación.

Para la contratación de obras, servicios y suministros se somete a las determinaciones establecidas en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y Ley 31/2007, de 30 de octubre, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales. Tanto el Anexo II de la LCSP (cat. 14) como el Anexo II A (cat 14) de la LCSE considera como contrato de servicios aquellos contratos que tengan como objeto la administración de los bienes raíces.

Para la salvaguarda de los principios generales de la contratación pública, Red Logística de Andalucía, S A procederá a publicar tanto en perfil de contratante como en su página web su intención de poner en el mercado suelo logístico. Se indica a continuación de forma aproximada las características principales de la actuación así como el establecimiento de condiciones y prescripciones técnicas para los supuestos en que un agente habilitado presentase en ejercicio de sus funciones comerciales, un proyecto idóneo para los objetivos y fines de Red Logística de Andalucía, S A.





CONDICIONES

1. VIGENCIA DE ESTAS CONDICIONES

Estas condiciones estarán en vigor durante el plazo máximo de (4) CUATRO años desde la publicación en el perfil de contratante, prorrogables por periodos anuales hasta un máximo de (6) SEIS años.

2. EL REGISTRO DE COMERCIALIZADORES DE ÁREAS LOGÍSTICAS DE RED LOGÍSTICA DE ANDALUCÍA, S.A

El Registro de Comercializadores de Red Logística de Andalucía, S.A tiene por objeto la inscripción y habilitación de personas físicas y jurídicas interesadas en la realización de actividades de intermediación, comercialización y corretaje de operaciones de arrendamiento, propiedad y derechos de superficies sobre bienes inmuebles ubicados en las áreas logísticas de interés autonómico de Sevilla, Córdoba y Algeciras, los cuales se encuentran descritos en Anexo II.

Sera obligatoria la inscripción para el desarrollo de las actividades anteriormente descritas y la solicitud podrá presentarse durante todo el plazo de vigencia de estas condiciones.

La solicitud de inscripción se presentara en el registro de Red Logística de Andalucía, S.A dirigida a la persona titular de la Gerencia conforme al modelo que se adjunta como Anexo I, acompañado de la siguiente documentación preceptiva

a) Documentación acreditativa de la capacidad de obrar y representación

1. Con objeto de acreditar su capacidad de obrar, las personas jurídicas deberán presentar la siguiente documentación

- a) Escrituras o documentos de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en su caso, inscrito en el Registro Mercantil o en el Registro Oficial correspondiente
- b) Numero de Identificación Fiscal de la empresa

Las personas jurídicas solo podran ser agentes comercializadores de Red Logística de Andalucía, S.A si esta actividad comercializadora se encuentra comprendida dentro de los fines, objeto o ambito de la actividad que, a tenor de sus propios estatutos o reglas fundacionales, le sean propios.

2. A efectos de acreditar la capacidad de obrar de las personas físicas, el interesado solicitante deberá aportar su Documento Nacional de Identidad, numero de identificación fiscal o número de identificación de extranjeros



Asimismo, se deberá acreditar estar debidamente inscrito en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria que le corresponda.

3. Los datos relativos a la personalidad y a la capacidad de obrar de las empresas o profesionales extranjeros que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, así como la designación de los cargos que ejerzan su administración y el otorgamiento de poderes, se acreditarán mediante los documentos que prueben de modo fehaciente su inscripción en el Registro procedente, de acuerdo con la legislación del Estado donde se encuentren establecidos.

Cuando no sea posible acreditarlos en la forma prevista en el párrafo anterior, se podrá aportar una declaración responsable o un certificado expedido de conformidad con la legislación interna del país de origen o de la legislación comunitaria, que reúna los requisitos exigidos por las normas que regulan el carácter fehaciente en España de los documentos expedidos en países extranjeros.

4. En los casos en que la inscripción se solicite por una empresa o profesional extranjero no comunitario, deberá aportar la documentación acreditativa de su personalidad y capacidad de obrar, de la designación de los cargos que ejerzan su administración o de los poderes que tengan otorgados, de conformidad con la legislación de sus países de origen, acompañada de certificación expedida por la oficina consular correspondiente en la que se haga constar la adecuación de la documentación presentada al Derecho interno del país en cuestión.

5. Para la representación de las empresas se deberá aportar escrituras de apoderamiento y escrituras o documentos de nombramiento de cargos representativos.

b) Declaración responsable de capacidad

Igualmente, los interesados deberán aportar las siguientes declaraciones responsables:

- Declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 60 del TRLCSP.
- Declaración responsable de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- Declaración responsable de no formar parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos y Decreto 176/2005, de 26 de julio, de desarrollo de la citada Ley, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la Ley citada.



En el plazo máximo de (15) quince días hábiles desde el día siguiente a la presentación de la solicitud ante el registro de esta sociedad, la persona titular de la Gerencia de esta sociedad comunicará al interesado el fin de su solicitud.

Autorizada la inscripción en este registro, los interesados se entenderán agentes habilitados para comercializar con los bienes inmuebles descritos en el Anexo II.

3. LA DECLARACIÓN DE IDONEIDAD DEL PROYECTO PRESENTADO POR UN CLIENTE POTENCIAL A TRAVÉS DE UN AGENTE HABILITADO

Con carácter previo al inicio de las negociaciones del agente habilitado con un potencial cliente, la persona titular de la Gerencia de Red Logística de Andalucía, S.A deberá considerar expresamente idóneo el proyecto que a estos efectos se presenten. Dicho proyecto deberá atender a los objetivos estratégicos de las áreas logísticas según las disposiciones de la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, planeamiento funcional y urbanístico de la actuación logística donde se pretenda implantar

El proyecto deberá contener un análisis detallado de la actividad que se pretender desarrollar, identificando el área logística interesada y definiendo la modalidad del negocio jurídico deseado, la superficie necesaria así como su duración.

Esta declaración de idoneidad del proyecto quedará sin efectos transcurridos (6) seis meses sin que el proyecto comercial haya llegado a buen fin. Se entenderá que el proyecto declarado idóneo ha llegado a buen fin en el momento de la formalización del contrato de Red Logística de Andalucía, S.A

4. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN Y PAGO DEL PRECIO

Formalizado el contrato entre Red Logística de Andalucía, S.A y el cliente, el agente habilitado que acredite la realización de las operaciones de intermediación que hayan sido determinantes para ello, previa formalización del correspondiente contrato de servicios, tendrá derecho al abono de las siguientes cantidades según la naturaleza y el importe de las operaciones:

a) **Formalización de contratos de arrendamientos.** Las actividades de intermediación y corretaje en contratos de arrendamiento, generarán a favor del agente inmobiliario el derecho al abono de una mensualidad de la primera anualidad. Las sucesivas implantaciones derivadas del mismo contrato, posibles renovaciones y prórrogas no devengarán derecho de abono alguno.



b) **Formalización de contratos de compraventa.** Para la retribución de operaciones de intermediación en contratos de compraventa se atenderá a la siguiente tabla por tramos:

Tramos	Desde	Hasta	% Honorarios s/tramo
1	0 €	1.000.000 €	2,50%
2	1.000.001 €	2.000.000 €	2,00%
3	2.000.001 €	4.000.000 €	1,50%
4	4.000.001 €	En adelante	1,00%

c) **Constitución de derechos de superficie.** Para este tipo de operaciones de intermediación y corretaje se estará a lo descrito en el apartado a)

Antes de la formalización del correspondiente contrato de servicios de intermediación, el agente habilitado deberá presentar la documentación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias las obligaciones tributarias estatales o autonómicas así como con la Seguridad Social

Este contrato de servicios finalizará una vez instalado definitivamente el cliente en su correspondiente área logística previa realización de todas aquellas gestiones comerciales necesarias para ello, y en todo caso, transcurridos (6) seis meses desde su formalización

Sevilla, 3 de junio de 2013

El Consejero Delegado, Miguel Angel Parraque Josa



ANEXO I

MODELO DE SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE AGENTE COMERCIALIZADOR DE RED LOGÍSTICA DE ANDALUCÍA, S.A

D./D.^a _____ con residencia en _____
provincia de _____
calle _____ núm _____ según DNI _____
en nombre de la empresa _____

SOLICITO:

La inscripción como agente habilitado para la comercialización de los bienes inmuebles descritos en el Anexo I del Pliego de Condiciones y aprobado a estos efectos por Red Logística de Andalucía, S.A en los términos descritos en el mismo.

A la presente solicitud de inscripción acompaño la siguiente documentación preceptiva:

- Escrituras o documentos de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en su caso, inscrito en el Registro Mercantil o en el Registro Oficial correspondiente
- Número de Identificación Fiscal de la empresa
- Documento Nacional de Identidad, número de identificación fiscal o número de identificación de extranjero
- Inscripción en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria que le corresponde
- Declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 611 del TRLOSP
- Declaración responsable de haberse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes
- Declaración responsable de no formar parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos y Decreto 176/2005, de 26 de julio, de desarrollo de la citada Ley, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la Ley citada
- Otra documentación (especificar): _____



ANEXO II
DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DISPONIBLES EN CADA ÁREA LOGÍSTICA
DE INTERÉS AUTONÓMICO DE ANDALUCÍA

1. Área Logística de Algeciras

- Sector El Fresno:

Manzana 1 - C.A.C. 1-1, acoge la Torre A y B del Edificio de Oficinas

Manzana 2 - C.A.C. 1-2

Manzana 3 - C.A.C. 1-3

Manzana 4 - C.A.C. 1-4 (N1): 9 000m² ya ocupados por Atalaya y Solera Motor

Manzana 5 - C.A.C. 1-4 (N2)

- Sector Guadarranque, San Roque

Fase I

Parque Logístico y de Transformación PLT-1

Parcelas 1-1, 1-2, 1-3

Parcelas 1-4, 1-5

Parcela 1-6

Parcelas 1-7.1, 1-7.2, 1-7.3, 1-7.5, 1-7.6, 1-7.7

Centro Integrado de Servicios - Centro de Transporte y Transferencia Internacional

2. Área Logística de Córdoba

Fase I

Parcela Centro de Servicios

Parcela Servicios al Vehículo

Parcelas Logísticas: L1-B, L-4, L-5, L-7, L-8, L-10, L-11

3. Área Logística de Sevilla

Nave Logística I-4 / Anexo Área Logística