



MINISTERIO DE FOMENTO
PUERTOS DEL ESTADO
AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE CÁDIZ

NOTA INFORMATIVA

CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA OTORGAR CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EXPLOTACIÓN DEL LOCAL DENOMINADO LA CRISTALERA EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO GUADALETE DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, CON DESTINO A HOSTELERÍA

BASE 8ª. INFORMACIÓN FACILITADA POR LA APBC A LOS POSIBLES LICITADORES.

A partir del día siguiente de la publicación del anuncio de este concurso en el Boletín Oficial del Estado, los posibles licitadores tendrán a su disposición para su examen en las oficinas de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, durante el horario de las mismas, el presente Pliego de Bases, el Pliego de Condiciones por el que ha de regir su funcionamiento y los anejos correspondientes, así como la correspondiente información gráfica para que el concursante pueda definir la instalación. Las consultas sobre la documentación facilitada por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz deberán formularse, por escrito, en petición dirigida al Director de la Autoridad Portuaria, con una antelación mínima de diez (10) días al último del plazo señalado para recibir proposiciones. La Autoridad Portuaria tendrá a disposición de los licitadores en el Registro General de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, la relación de consultas contestadas, como mínimo con cuatro (4) días de antelación a la última fecha de presentación de proposiciones.

De acuerdo con lo establecido en la base nº 8 del Pliego de Condiciones del Concurso, esta Autoridad portuaria hace públicas las consultas recibidas y efectuadas por los interesados.

EXPOSICIÓN:

BASE 2: Se indica que “adicionalmente se podrá otorgar en régimen de autorización administrativa y tramitación aparte, autorización para la superficie anexa con destino a terraza”

PREGUNTA:

Al quedar redactado como “se podrá”, solicitamos nos indiquen si esta autorización se va a conceder con seguridad al concesionario, lógicamente cumpliendo con toda la normativa y licencias, y el plazo que transcurriría entre la presente concesión otorgada y la autorización a otorgar.

RESPUESTA:

“BASE 2º OBJETO DEL CONCURSO.

El objeto de este Pliego es regular las condiciones que habrán de regir en el concurso convocado por la APBC para el otorgamiento de concesión administrativa de 125 m² de superficie terrestre, obras e instalaciones correspondientes al edificio denominado LA CRISTALERA ubicado en la margen derecha del Río Guadalete (junto a la fuente de Las Galeras Reales), zona de servicio



Puerto de la Bahía de Cádiz

del Puerto de la Bahía de Cádiz, con destino a hostelería. Adicionalmente, se podrá otorgar, en régimen de autorización administrativa y tramitación aparte, autorización para la ocupación de superficie anexa con destino a terraza (actividad complementaria de la autorización).

Queda expresamente prohibido dedicar la instalación a otros usos.

Este Pliego de Bases del concurso lo completan el Pliego de Condiciones Generales y Particulares de la concesión y los anejos correspondientes.

El posterior otorgamiento de la concesión, es independiente de las autorizaciones que correspondan otorgar a otras entidades y autoridades competentes.

La concesión se otorgará con sujeción a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante."

Como bien establece el párrafo primero "Adicionalmente, se podrá otorgar, en régimen de autorización administrativa y tramitación aparte, autorización para la ocupación de superficie anexa con destino a terraza (actividad complementaria de la autorización)."

Al tratarse de un trámite aparte no regulado en las Bases del concurso, estará sujeto a lo establecido por el RDL 2/2011 del texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y que no es objeto del concurso.

EXPOSICIÓN:

BASE 6: 6.2 TASA DE ACTIVIDAD

"su cuantía se calculara para el primer ejercicio, sobre las estimaciones efectuadas en relación con el volumen de tráfico o de negocio y, en los sucesivos, sobre los datos reales"

Dado que este concurso, el 70% de los puntos es en función de la oferta económica, la redacción de la BASE 6 podría suscitar que los licitadores presentasen una cantidad estimada para el primer año excesivamente alta e irrealizable para acaparar el máximo de puntos, y en los años sucesivos dicha tasa se regularizaría a la baja con los datos reales.

Ejemplo: Tasa por actividad adicional = 500.000 € + adicional 3.000.000 = 3.500.000 € es una cantidad irrealizable al año pero daría al licitador los 70 puntos, y si bien el primer año pagaría el 3% s/3,5 mill = 105.000 € el resto de los años pagarían respecto al dato real que pudiese estar muy inferior.

PREGUNTA:

¿ Sé mantiene la redacción de esta base o se modifica para poner límites a la oferta o permanezca invariable durante el periodo de concesión?

RESPUESTA:

BASE 6.3 MEJORA DE LAS TASAS:

"El licitador podrá ofertar importes adicionales a los establecidos en los apartados 6.1 y 6.2 de esta base, de acuerdo con los artículos 180 y 192 del TRLPEMM, lo que deberá indicarse expresamente en la oferta de acuerdo con el ANEJO Nº 2."

Al ser un pliego de ofertas publicado y de concurrencia pública, no serán alterados ningún clausulado en las bases para la presentación de ofertas.



EXPOSICIÓN:

BASE 6.4:

PREGUNTA:

- A) Información sobre la cuantía del IBI.
- B) Información sobre la tasa de basuras.

RESPUESTA:

BASE 6.4 ACTUALIZACIÓN DE LAS TASAS:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del RD.Leg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, modificados por Disposición Final segunda de la Ley Orgánica 9/2013, de 20 de diciembre, a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra que, en su caso, se apruebe a estos efectos, se podrá proceder a la variación de la cuota íntegra de la tasa de ocupación, en lo que respecta a la ocupación de terrenos y aguas, cuando se justifique por variaciones en los costes o en las condiciones de demanda.

Asimismo, de conformidad con el artículo 190 del RD.Leg. 2/2011, modificado por la Ley Orgánica 9/2013, cuando la base imponible de la tasa de actividad no se fije en función de la cifra o del volumen de negocio, a través de la Ley de Presupuestos Generales del Estado u otra que, en su caso, se apruebe a estos efectos, se podrá proceder a la variación del tipo de gravamen cuando se justifique por variaciones en los costes o en las condiciones de demanda.

En el importe de las tasas no está incluida la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido que proceda, la cual se calculará al tipo impositivo vigente en cada momento.

Además de lo anterior, el concesionario estará sujeto al pago a la Autoridad Portuaria de las tasas y tarifas que resulten de aplicación de acuerdo con el RD.Leg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, así como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), y de los gastos originados por los anuncios derivados del concurso.

En las cuotas a ingresar de las tasas no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la concesión.

Igualmente, el titular de la concesión abonará a la Autoridad Portuaria la tarifa correspondiente al Servicio de Recogida de Basuras, aprobada y en vigor.

Los importes de las valoraciones y las cuantías de las tasas, expresados en el presente condicionado corresponden al año **2019**.

Independientemente de que el abono de las tasas está garantizado por la garantía, la APBC podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 158 del RD Leg. 2/2011 de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

Punto A) Información sobre la cuantía del IBI, al ser concesionario del dominio público el titular de la concesión el que debe ser hacer frente al pago del Impuesto de Bienes Inmuebles ante la oficina liquidadora competente, esta Autoridad Portuaria desconoce los criterios y cuantías que fueran de aplicación, de igual forma se hace constar lo siguiente de acuerdo con el Pliego de Bases del concurso:



5. CONCURRENCIA DE OTROS TÍTULOS.

El otorgamiento de esta concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones que sean legalmente exigibles, ni del pago de los impuestos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que le corresponda.

Asimismo el concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes que afecten al dominio público concedido y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen, especialmente, las correspondientes a licencias y prescripciones urbanísticas, así como las relativas a las zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al ejercicio de las competencias que en materia de seguridad, vigilancia, lucha contra la contaminación u otras correspondan a la Administración.

De igual modo, el titular de la concesión estará sujeto a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el catastro inmobiliario de los inmuebles objeto de concesión y sus alteraciones de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Punto B) Información sobre la tasa de basuras. La tasa de basura es exigible por el prestador del servicio siendo en este caso el AYUNTAMIENTO DE EL PUERTO DE SANTA MARIA con la normativa y criterios que tengan establecidos.

EXPOSICIÓN:

BASE 12: Estado del bien público, si bien solo se menciona en la BASE 2 que la concesión administrativa de 125 m² de superficie terrestre, obras e instalaciones correspondientes al edificio LA CRISTALERA.

PREGUNTA:

Al tratarse de una instalación en gran parte "desmontable", conocer que elementos deben permanecer intocables, nos permitimos hacer un listado y nos confirmen:

- a) Edificio : cerramientos verticales (paredes de cristales)
- b) Puertas de accesos
- c) Sistema contra incendios
- d) Sistema eléctrico, luminarias.
- e) Tarimas, suelos
- f) Barras interiores

RESPUESTA:

- a) Edificio : cerramientos verticales (paredes de cristales) – NO DESMONTABLE
- b) Puertas de accesos - DESMONTABLE
- c) Sistema contra incendios - DESMONTABLE
- d) Sistema eléctrico, luminarias. - DESMONTABLE
- e) Tarimas, suelos - DESMONTABLE
- f) Barras interiores - DESMONTABLE



EXPOSICIÓN:

Si bien en la BASE 13 del actual pliego menciona claramente este apartado no sabemos si la anterior concesión se regía por el mismo reglamento.

PREGUNTA:

“extinguida la concesión, quedaran en beneficio del inmueble todas las construcciones realizadas que no tengan carácter de mueble o maquinaria, sin que por ello el adjudicatario tenga derecho a ser indemnizado”.

RESPUESTA:

BASE 13. PROYECTO BÁSICO A APORTAR POR EL ADJUDICATARIO.

Las proposiciones presentadas a concurso se ajustarán al modelo, e irán inexcusablemente acompañadas de la información suficiente para definir todas las obras a realizar para el acondicionamiento y puesta en servicio de las instalaciones objeto de la explotación, así como la valoración de las mismas.

El adjudicatario deberá realizar a su costa las obras necesarias para el acondicionamiento y puesta en servicio de las instalaciones, conforme al proyecto presentado, con las modificaciones que en el mismo pueda imponer la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz, empleándose materiales de primera calidad y estando su construcción sometida a la inspección y normas de la APBC.

El proyecto básico incluirá como mínimo los siguientes apartados que constarán de mediciones, presupuesto y planos en su caso:

- Obras de rehabilitación, adaptación y conservación de las instalaciones, tanto de ámbito externo como interno.
- Estudio de las necesidades eléctricas, de suministro de agua y su evacuación.
- Propuesta de distribución, aseos, cámara frigorífica, almacenes, cuarto de residuos, terraza, etc.
- Propuesta técnica para facilitar la accesibilidad y evacuación de personas de movilidad reducida, así como de los suministros (bebidas, materias primas, etc.).
- Equipamiento necesario para la explotación de la concesión.
- Horario de explotación.
- Puestos de trabajo a crear, incluyendo modalidad de contrato (personal indefinido o de duración determinada y jornada en cómputo semanal)

Extinguida la concesión, quedarán en beneficio del inmueble todas las construcciones realizadas que no tengan carácter de mueble o maquinaria, sin que por ello el adjudicatario tenga derecho a ser indemnizado.

El adjudicatario deberá adoptar las medidas que considere convenientes para evitar daños de todo género a las personas y bienes con motivo de la instalación autorizada. Serán de su cuenta las responsabilidades inherentes a los daños o perjuicios que puedan causar a terceros y a las instalaciones inmediatas.

Si el adjudicatario, durante la explotación deseara introducir alguna modificación en la edificación o en las instalaciones, o ejecutar trabajos de mantenimiento de cualquier clase, deberá contar previamente con la oportuna autorización de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.



RESPUESTA:

Las condiciones contractuales correspondientes a títulos anteriores no son objeto de las Bases de actual Pliego del Concurso.

EXPOSICION:

BASE 17 : LUGAR Y PLAZO OFERTAS : según la base 4 este pliego está expresado en días naturales prorrogados si fuese festivo o sábado al día siguiente hábil, pero en el BOE se expresa en días hábiles, por lo que rogamos confirmen si el último día sería el 23 de enero 2020

PREGUNTA:

Por lo que rogamos confirmen si el último día sería el 23 de enero 2020

RESPUESTA:

Con fecha 08/01/2020 se publicó en el Tablón de Anuncios de la página web de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz (www.puertocadiz.com) nota informativa para todos los interesados donde se hacía constar que el plazo para la presentación de ofertas en el Registro de la Autoridad Portuaria finaliza el próximo viernes día 24 de enero de 2020 a la 13:00 horas (B.O.E nº 296 de 10 de diciembre de 2019).

EXPOSICION:

BASE 16 .

PREGUNTA:

¿ Puede presentarse el compromiso de creación de una nueva S.L. avalada por el perfil del contratante propuesto y siendo éste el 100% del accionariado de la nueva S.L.?

RESPUESTA:

30 CESIÓN DE LA CONCESIÓN.

El titular concesional podrá ceder a un tercero el uso, total o parcial, de la misma, previa autorización de la Autoridad Portuaria. En todo caso para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- a) Que el cesionario reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de cesión.
- b) Que se dé conocimiento por escrito a la Autoridad Portuaria del contrato de cesión con anterioridad a su celebración.
- c) Que el concesionario-cedente se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- d) Que no se originen situaciones de dominio del mercado susceptibles de afectar a la libre competencia dentro del puerto, en la prestación de los servicios portuarios básicos o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria en los términos que establece el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

En ningún caso serán autorizadas cesiones del cesionario a favor de terceros.

Para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso total de la concesión deberá haber transcurrido, al menos, el plazo de un año desde su fecha de otorgamiento. En el caso de cesión del uso total el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al cedente.

**EXPOSICION:**

BASE 16 .

PREGUNTA:

Sobre el nombre "LA CRISTALERA" ¿es un nombre comercial de propiedad del actual concesionario o es de la concesión?

RESPUESTA:

Con respecto al nombre de la "LA CRISTALERA", esta autoridad desconoce si "LA CRISTALERA" es un nombre comercial de propiedad del actual concesionario y no es un nombre de la concesión.

EXPOSICION:

1. Al respecto del espacio perimetral actualmente en régimen de autorización.

PREGUNTA:

- ¿ Puede considerarse con seguridad la renovación de la misma?
- ¿ Puede modificarse su configuración y extensión como valida?
- ¿ La zona semicubierta que esta anexa en dirección al rio, puede mantenerse su ocupación?
- ¿ puede mantenerse el carácter de semicubierto y sus paramentos verticales ?
- ¿ La limitación de acceso a las mismas es compatible con la autorización planteada ?

RESPUESTA:

Como bien establece el párrafo primero "Adicionalmente, se podrá otorgar, en régimen de autorización administrativa y tramitación aparte, autorización para la ocupación de superficie anexa con destino a terraza (actividad complementaria de la autorización)".

Al tratarse de un trámite aparte no regulado en las Bases del concurso, estará sujeto a lo establecido por el RDL 2/2011 del texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante y que no es objeto del concurso.

EXPOSICION:

- 2 Al respecto de la protección planteada.

PREGUNTA:

- ¿Alcanza a la estructura metálica original ?
- ¿Debe incluirse el zócalo revestido con granito actual en los apoyos?
- ¿Habría que eliminar los cerramientos de fábrica en contacto con la estructura original?
- ¿Podría alterarse el color y/o textura del metal original?
- ¿Las correas de soporte de la chapa curvada actual están considerados como protegidos?
- ¿La distribución interior de zonas públicas y privadas es a mantener?
- ¿La dimensión del vuelo de la cubierta hacia los lados menores del edificio debe ser actual?

RESPUESTA:

Todo lo relativo a la protección de edificio objeto del concurso esta autoridad Portuaria no es competente para establecer características sobre peculiaridades de la protección, siendo el Excmo. Ayuntamiento el órgano competente.

**EXPOSICION:**

3 Al respecto del entorno exterior al espacio ocupado actualmente.

PREGUNTA:

¿Si se plantean propuestas a futuro, serán consideradas?
¿Los accesos actuales pueden mantenerse?

RESPUESTA:

Será la mesa de contratación la que determine los criterios.

EXPOSICION:

4 Al respecto del uso concreto actual.

PREGUNTA:

¿Puede conocerse con precisión el epígrafe de actividad económica actual y compatibles?

RESPUESTA:

Esta Autoridad Portuaria lo desconoce.

EXPOSICION:

5 Documentación.

PREGUNTA:

¿Pueden presentarse imágenes y/o videos a través de infografías en el contenido técnico junto a los proyectos?

¿ en que soporte ?

RESPUESTA:

Es cuestión del licitador aportar lo que consideren oportuno, teniendo en cuenta que la documentación aportada deberá cumplir los requisitos establecidos en el pliego del concurso.

EXPOSICION:

Tal como se recoge en el apartado 6.3 Mejora de las tasas, el licitador podrá ofertar importes adicionales a los establecidos en el apartado 6.1 y 6.2 de las bases, es decir, tasa de ocupación y tasa de actividad.

PREGUNTA:

El importe adicional de la tasa de ocupación y de actividad que se establezca en la oferta ¿será de obligado cumplimiento durante solo el primer año o respecto a los 10 años que supongan la concesión administrativa?

RESPUESTA:

BASE 6.3 MEJORA DE LAS TASAS:



Puerto de la Bahía de Cádiz

"El licitador podrá ofertar importes adicionales a los establecidos en los apartados 6.1 y 6.2 de esta base, de acuerdo con los artículos 180 y 192 del TRLPEMM, lo que deberá indicarse expresamente en la oferta de acuerdo con el ANEJO Nº 2."

EXPOSICIÓN:

BASE 18

PREGUNTA:

En el caso de que el licitador tenga depositado importes en concepto de fianza para solicitud de concesión directa, ¿ Se debe constituir una fianza de 5.000 € o es posible presentar fianzas adicionales para completar el total de los 5.000 €?

RESPUESTA:

SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN GENERAL.

-
-
-
- 7. Resguardo de la constitución en la caja de la Autoridad Portuaria de una fianza provisional por importe de **CINCO MIL EUROS (5.000 €)**, de acuerdo con lo dispuesto en la Base 18ª de este pliego.

La fianza a que se refiere este apartado será devuelta al interesado después de la adjudicación definitiva del concurso. La fianza presentada por el adjudicatario quedará retenida hasta la sustitución por la garantía provisional, en la cuantía y forma establecidas en el Pliego de Condiciones, si se exige, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz.

-
-

Deberá contener de acuerdo con lo dispuesto en la Base 18º del pliego del concurso y en el **sobre nº 1 Documentación General** Resguardo de la constitución en la caja de la Autoridad Portuaria de una fianza provisional por importe de **CINCO MIL EUROS (5.000 €)**.

OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS, PORTAL INFORMÁTICO O PÁGINA WEB DONDE FIGUREN LAS INFORMACIONES RELATIVAS A LA CONVOCATORIA O DONDE PUEDEN OBTENERSE LOS PLIEGOS: www.puertocadiz.com

Cádiz, 20 de enero de 2020

Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz

