

20 MAYO 2026 – RESPUESTAS A CONSULTAS FORMULADAS

1. ¿Hay listado de embarcaciones de base? En caso afirmativo, ¿se deben subrogar?

La información existente es la publicada. No existe obligación de subrogación.

2. De acuerdo a la cláusula 8.2.1 c) del Pliego de Bases del concurso: “La constitución de la garantía se realizará ante la Caja General de Depósitos de la Comunidad Autónoma...”. ¿Es posible presentar un aval bancario o seguro de caución en vez de garantía ante la Caja General de Depósitos de la Comunidad Autónoma?

El licitador puede constituir la garantía mediante aval o seguro de caución y después depositarlo obligatoriamente en la Caja General de Depósitos, que emitirá el correspondiente resguardo a incorporar en el sobre nº 1.

3. En el Anexo V, página 29 del Pliego de Bases del concurso, respecto a la extensión de los apartados 3, 4 y 5, se especifica que la extensión máxima son 100 hojas (equivalente a 200 páginas). Se solicita confirmación sobre dicho criterio.

Son 100 páginas.

4. ¿Cuál es la fecha de finalización del título del Club Náutico?

La fecha de finalización del título del Club Náutico es el 15 de diciembre de 2042.

5. Dentro del máximo de edificabilidad, ¿computarían posibles aprovechamientos bajo rasante? ¿Cuál sería la rasante?

No computa la edificabilidad bajo rasante, considerando dos rasantes diferentes. La rasante hasta la balaustrada actual del paseo será la de la calle Luis Braille (los locales situados por debajo hasta ese punto no computan a efectos de edificabilidad) y, a partir de ese punto hasta el cantil, la rasante se considerará la explanada portuaria.

La edificabilidad máxima se corresponde con la ocupación de la edificación actual multiplicada por 1,5 (Disposición Transitoria Décima de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía).

6. ¿Cómo computarían los espacios cubiertos (con uso en su cara superior), no cerrados, o solo por una cara, o por dos de ellas?

La superficie de los veladores o terrazas con cubierta textil móvil no computa a efectos de edificabilidad. La superficie cubierta abierta en dos o más de sus lados computa el 50 %.

7. Ubicación y potencias instaladas en los Centros de Transformación que alimentan la marina.

El transformador del puerto es de 630 KVA de potencia, 20 kV de tensión nominal y 18,18 A de intensidad.

8. ¿Sería posible compartir información sobre los últimos trabajos de dragado realizados por el concesionario: fecha de ejecución, áreas objeto de dragado y características de los materiales?

Se va a publicar enlace a la última batimetría disponible.

Los dragados han sido ejecutados por esta Agencia Pública de Puertos de Andalucía. Se aporta información sobre los últimos:

Año 2022

- Volumen dragado: 41.590,34 m³
- Vertido en playa: Playa El Cristo

Año 2026

- Volumen dragado: 57.152,04 m³
- Vertido en playa: Playa El Cristo



9. ¿Sería posible compartir información sobre el actual listado de embarcaciones con contrato de base?

Tal y como está publicado en la página web de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, la información existente es la publicada, sin que exista obligación de subrogación de contratos.

10. ¿Cuál es la fecha límite para realizar consultas y/o pedir información relativas al expediente ACA 2/26?

31 de julio de 2026.

11. (Anexo V, Apartado 1.1.) El pliego indica que el análisis de agitación debe asegurar la funcionalidad de todos los puestos de atraque conforme a la ROM. Dado que no se modifica la obra de abrigo, ¿acepta APPA una justificación basada en datos históricos de oleaje y análisis simplificado (sin modelo numérico de agitación interior)?

Sí.

12. (Capítulo 4.3.) Suministros. En el pliego se menciona: “La concesionaria, en el supuesto de que los suministros de agua, energía eléctrica y otros posibles servicios sean dispensados por la Agencia...”. ¿Cuáles son dispensados por la Agencia? ¿Puede el concesionario contratar estos servicios por su cuenta?

El concesionario puede contratar todos los servicios.

13. (Capítulo 4.1.) En relación con los importes ofertados adicionalmente sobre las tasas, el pliego establece que “carecerán de naturaleza tributaria y serán actualizados anualmente en una proporción equivalente a la variación establecida para las tasas”. Se solicita aclaración sobre el mecanismo concreto de actualización aplicable a dichas mejoras ofertadas.

En el Anexo VI del Pliego se detalla expresamente: *“El importe ofrecido estará sujeto a actualizaciones anuales conforme al porcentaje que se aplique a la tasa de ocupación privativa”.*

Por su parte, el artículo 50 de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía determina:

“Artículo 50. Actualización y revisión de tasas.

El importe de las tasas será objeto de actualización anual, en proporción a la variación experimentada en el año natural anterior por el Índice Nacional General del Sistema General de Índices de Precios al Consumo de ámbito nacional, o parámetro que lo sustituya, salvo que en la Ley del Presupuesto se contemple otra determinación.

Esta actualización anual no será de aplicación a la tasa por aprovechamiento especial del dominio público portuario, cuya cuantía se determinará para cada periodo impositivo conforme a lo previsto en el artículo 64.

Las cantidades ofertadas en los procedimientos para el otorgamiento de las concesiones, autorizaciones o licencias, cuyos pliegos prevean importes adicionales a los establecidos para las correspondientes tasas, aunque carecen de naturaleza tributaria, serán objeto de actualización anual conforme a lo establecido en el apartado 1.”

Generalmente, en las Leyes de Presupuestos anuales de la Junta de Andalucía se establece el coeficiente de actualización del importe de las tasas de cuantía fija de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En concreto, para el año 2026, el mismo ha sido 1,02.

14. Los pliegos establecen la obligación de repercutir la tasa T5 a los usuarios. En este sentido, se solicita aclaración sobre si resulta igualmente obligatorio repercutir la tasa T0.

En relación con la referida tasa T0, se informa que, al tratarse de una tasa de Puertos del Estado, será dicha Administración Portuaria Estatal la que establezca el procedimiento de recaudación de la misma.



15. (Anexo VII – Modelo para el establecimiento tarifario de la explotación) En la página 31 del Pliego de Bases, los rangos de eslora para la definición tarifaria se establecen como:

- Eslora inferior a 8 m
- 8 m < eslora < 10 m

Se solicita aclaración sobre en qué rango tarifario deberían incluirse las embarcaciones de exactamente 8 m de eslora.

Al primer rango: eslora inferior o igual a 8 metros.

16. (Anexo VII – Modelo para el establecimiento tarifario de la explotación) Se solicita aclaración sobre la aplicación de la tarifa expresada en €/m²/día. En concreto, se desea confirmar si dicha tarifa debe aplicarse sobre la superficie del atraque asignado o sobre las dimensiones reales de la embarcación usuaria. La duda surge debido a que, según la página 36 del Pliego de Condiciones Regulador de la Concesión (Reglamento de Explotación y Tarifas Máximas), la tarifa máxima por servicio a embarcaciones deportivas y de recreo se establece en la unidad “€/m² (atraque predefinido) / Día”, lo que podría interpretarse como una aplicación vinculada al atraque.

La tarifa debe aplicarse sobre la superficie del atraque asignado.

17. Se solicita aclaración sobre el tamaño y tipo de letra de las memorias a entregar, así como el interlineado.

No se ha fijado un tamaño, tipo e interlineado específico.

18. (Anexo V 1.2.) ¿Acepta APPA como válida la utilización del Banco de Costes de Construcción de Andalucía (BCCA) en su edición 2024, o debe utilizarse una edición específica? ¿Se aceptan precios de catálogos de fabricantes para partidas no incluidas en el BCCA (ej. pantalanés flotantes, equipos de telemando)? Sí.

19. (Anexo V 1.1.) ¿Existe alguna restricción normativa o de explotación respecto a la instalación de paneles fotovoltaicos sobre las cubiertas de los edificios existentes o sobre marquesinas en la zona de aparcamiento? ¿Requeriría autorización adicional de APPA?

No tiene restricción y no requeriría autorización adicional si se recoge en el proyecto constructivo que se apruebe.

20. Facilitar inspección subacuática de muelles y pantalanés para conocer su estado.

Si desean realizar inspección subacuática, pueden concertar cita.

21. ¿Qué zonas del puerto presentan problemas de agitación? Facilitar estudio de agitación interior del puerto actual.

No se han identificado problemas de agitación con las obras de abrigo y la disposición actual de atraques.

22. ¿Los trenes de fondeo pueden salir del límite de la concesión?

No.

23. En el caso de la estética, ¿podemos intervenir libremente en su diseño o hay una protección histórica?

Se puede intervenir libremente. No hay ningún grado de protección.



24. Las edificaciones, ¿están al día de ITE/IEE y de Certificado Energético o existen daños estructurales conocidos por la Autoridad Portuaria que debamos prever?

No disponen de ITE ni certificado de eficiencia energética. Resultará necesario acondicionar los locales para adecuarlos a los nuevos usos y actividades y obtener sus correspondientes licencias de actividad. No se realizan traspasos de actividad.

25. ¿Se permite la reagrupación de locales o se deben mantener los existentes?

Se pueden redistribuir y agrupar.

26. ¿Hay actuaciones previstas alrededor con o sin planeamiento?

Dentro del ámbito de gestión de esta Administración Portuaria, no hay intervenciones relevantes previstas que afecten al ámbito de la concesión.

27. El pliego, en el punto 7 “Tasas Aplicables”, indica dos tasas:

Tasa por ocupación privativa: 561.533 €

Tasa por aprovechamiento: 163.843,63 €

La suma de ambas tasas anuales supone 725.376,63 €.

Además en los Criterios de Valoración mediante fórmulas indica:

Se otorga 0-35 puntos la mejora que se proponga por el licitador sobre estas tasas.

¿Esto significa que para conseguir la primera mejora en puntuación (0-30 puntos), a los 725.376,63 € hay que añadir hasta 571.492 € adicionales?

¿Esto significa que para conseguir la segunda mejora en puntuación (0-3 puntos), a lo anterior ofertado hay que añadir hasta 142.872,00 € adicionales?

Esto significa que para conseguir 33 puntos la tasa anual (Tasa de ocupación privativa + Tasa por aprovechamiento) sería de 725.376,63 € + 571.492,50 € + 142.872 € = 1.439.740,63 €

¿es correcta nuestra interpretación del pliego?

Si, es el resultado de la suma de las cantidades máximas ofertadas.

28. Tal y como señala la DEUP del Puerto de Estepona, ¿puede el licitador modificar el trazado actual del muelle de ribera dentro de la zona de concesión, alterando con ello la proporción entre la superficie de tierra y de agua de la propia concesión?

No se admite la modificación de la disposición de los muelles de ribera. Sí se contempla la posible modificación de la disposición y dimensiones de los pantalanes fijos, para redistribuir atraques.

29. Si es posible esta modificación, ¿cuál es el límite hasta el cual se puede incrementar o reducir la superficie de tierra?

No puede modificarse, más allá de la disposición y dimensiones de los pantalanes fijos, para redistribuir atraques.



30. Caso de proponerse la ejecución de un aparcamiento subterráneo por debajo de la cota 0. ¿Este computa para el cálculo de la edificabilidad total?

La edificabilidad bajo rasante no computa. Indicar que la rasante considerada es la explanada portuaria, hasta la disposición actual de la balaustrada del paseo, en la calle Luis Braille. A partir de ese punto, la rasante considerada es la de la calle Luis Braille.

31. Se puede conmutar el metro cuadrado de techo existente en edificaciones siempre y cuando no se altere la edificabilidad total?

Efectivamente.