

22 DE JULIO DE 2026-RESPUESTAS A CONSULTAS FORMULADAS

1. Solicitamos aclaración a la información aportada con las siguientes cuestiones:

- **Las obras de refuerzo realizado en el muelle de ribera con hormigón ¿qué objeto tenían? ¿hay una sección del muelle antes y después? ¿se hormigonó todo el hueco entre la escolera y la losa o sólo el paramento vertical?**
- **¿Pueden aportar los planos de la sección del muelle ribera original?**
- **¿Qué tipo de cimentación tienen las pilas del muelle ribera y a qué cota se cimentaron?**

No disponemos de la información solicitada.

2. Declaración responsable del Anexo III: modalidad de presentación en caso de concurrencia conjunta de varias sociedades (cláusula 5 y Anexo III del Pliego de Bases)

La cláusula 5 del Pliego de Bases prevé la posibilidad de que concurren agrupaciones de empresarios que asuman el compromiso de constitución de sociedad concesionaria conforme al Anexo IV. Por su parte, el Anexo III contiene el modelo de declaración responsable a incluir en el sobre electrónico n.º 1.

Se solicita aclaración sobre la siguiente cuestión:

En el supuesto de que concurren conjuntamente varias sociedades con la finalidad de constituir posteriormente la sociedad concesionaria, ¿debe cada empresa integrante presentar una declaración responsable individual e independiente conforme al modelo del Anexo III, o resulta admisible la presentación de una única declaración conjunta que contenga las declaraciones individualizadas de cada empresa con la firma de su respectivo representante?

Cada empresa integrante presentar una declaración responsable individual e independiente conforme al modelo del Anexo III.

3. Solvencia económica: alcance temporal del requisito de patrimonio neto mínimo de 1.000.000 € (Anexo II, apartado 1, del Pliego de Bases)

El apartado 1 del Anexo II del Pliego de Bases exige al licitador un patrimonio neto de al menos un millón de euros (1.000.000 €) y establece como forma de acreditación, en el caso de personas jurídicas, la presentación de las cuentas anuales aprobadas «de los cinco últimos ejercicios anuales», junto con una declaración responsable de que el patrimonio neto no se ha reducido por debajo del mínimo desde la aprobación de las últimas cuentas anuales.



Se solicita que esa Administración aclare:

¿El requisito de patrimonio neto mínimo de 1.000.000 € implica que el licitador debe haber dispuesto de dicho patrimonio durante cada uno de los cinco ejercicios cuyas cuentas anuales se aportan? ¿O es suficiente que el patrimonio neto de al menos 1.000.000 € se acredite en las últimas cuentas anuales (ejercicio más reciente), siendo la exigencia de aportar las cuentas de los cinco ejercicios un requisito documental de carácter complementario o informativo?

Es suficiente que el patrimonio neto de al menos 1.000.000 € se acredite en las últimas cuentas anuales (ejercicio más reciente).

4. Acreditación del patrimonio neto: exigencia de continuidad temporal (Anexo II, apartado 1, del Pliego de Bases)

En relación con la aclaración solicitada en la consulta anterior, y a efectos de precisar el alcance del requisito documental: ¿Es necesario demostrar que el patrimonio neto mínimo de 1.000.000 € se ha mantenido de forma ininterrumpida durante cinco ejercicios consecutivos? ¿O puede acreditarse el cumplimiento del requisito aunque el patrimonio neto haya fluctuado por debajo de dicho umbral en algún ejercicio intermedio, siempre que se cumplan las demás condiciones (en particular, la declaración responsable de no reducción posterior a las últimas cuentas aprobadas)?

Es suficiente que se acredite en las últimas cuentas anuales (ejercicio más reciente), con declaración responsable de no reducción posterior a las últimas cuentas aprobadas.

5. Objeto social del licitador persona jurídica: grado de coincidencia exigido con el objeto social de la futura sociedad concesionaria (cláusula 5.1 del Pliego de Bases)

La cláusula 5.1 del Pliego de Bases establece que la sociedad concesionaria a constituir deberá tener como objeto social, como actividad principal, «la explotación y gestión de zonas náutico-deportivas, así como las actividades auxiliares y complementarias vinculadas a las mismas».

Dado que dicha sociedad se constituirá con posterioridad a la adjudicación y dentro del plazo de un mes desde el requerimiento de la Agencia, se solicita aclaración sobre: ¿Debe el objeto social de la persona jurídica licitadora coincidir exactamente con el exigido para la sociedad concesionaria en la cláusula 5.1, o resulta suficiente que el objeto social del licitador sea similar, análogo o comprensivo de las actividades objeto de la concesión, teniendo en cuenta que será la sociedad concesionaria —a constituir *ex novo*— la que deberá ajustar su objeto social a los términos estrictos del pliego?

Resulta suficiente con que el objeto social del licitador sea similar, análogo o comprensivo de las actividades objeto de la concesión.



6. Ámbito subjetivo del compromiso de constitución de sociedad. Se solicita que la Agencia confirme:

- Si el compromiso de constitución de sociedad de capital previsto en la cláusula 8.2.1.b) del Pliego de Bases y en el Anexo IV es exigible también cuando el licitador es una única persona jurídica que concurre de forma individual, sin formar parte de agrupación alguna.

Sí, lo es.

- En caso afirmativo, si el licitador individual puede cumplimentar el modelo del Anexo IV dejando sin efecto los campos relativos a porcentajes de participación de varias empresas y designación de representante común, o si la Agencia considera necesario adaptar el modelo para este supuesto.

El licitador individual puede cumplimentar el modelo del Anexo IV dejando sin efecto los campos relativos a porcentajes de participación de varias empresas y designación de representante común.

7. Acreditación de solvencia económico-financiera por sociedades de reciente constitución. Se solicita, por tanto, que la Agencia aclare:

- Si una persona jurídica que lleva en funcionamiento menos de cinco ejercicios completos puede acreditar la solvencia económico-financiera exigida en el Anexo II mediante la presentación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas correspondientes a todos los ejercicios efectivamente cerrados desde su constitución, siempre que de las mismas se deduzca el cumplimiento del patrimonio neto mínimo de 1.000.000 euros.

Sí, una persona jurídica que lleva en funcionamiento menos de cinco ejercicios completos puede acreditar la solvencia económico-financiera exigida en el Anexo II mediante la presentación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas correspondientes a todos los ejercicios efectivamente cerrados desde su constitución, siempre que de las mismas se deduzca el cumplimiento del patrimonio neto mínimo de 1.000.000 euros, en el último ejercicio (ejercicio más reciente), con declaración responsable de no reducción posterior a las últimas cuentas aprobadas.

- En su caso, qué documentación alternativa o complementaria admitiría la Agencia para cubrir los ejercicios no disponibles por razón de la antigüedad de la sociedad, con el fin de acreditar adecuadamente la suficiencia patrimonial exigida —como, por ejemplo, un balance de situación auditado a fecha reciente, un informe de auditor independiente sobre el patrimonio neto actual o cualquier otro medio que la Agencia considere admisible—.

No se exige ninguna documentación complementaria.



8. Solvencia técnica: título habilitante suficiente para acreditar la experiencia de gestión (Anexo II, apartado 2.a) del Pliego de Bases)

¿Resulta título habilitante suficiente una autorización administrativa (u otro título distinto de la concesión demanial) para acreditar la experiencia de gestión requerida, siempre que se cumplan los requisitos temporales (un año mínimo dentro de los tres últimos) y materiales (instalación náutico-deportiva con más de 100 atraques o superficie de agua superior a 20.000 m² e incluya gestión de locales)?

¿O, por el contrario, resulta imprescindible que la gestión se haya desarrollado en virtud de un título de concesión?

Resulta suficiente cualquier título que acredite la referida gestión.

9. Distribución del porcentaje de participación entre sociedades concurrentes conjuntamente: existencia de limitaciones (cláusula 5 y Anexo IV del Pliego de Bases)

El Anexo IV del Pliego de Bases (modelo de compromiso de constitución en sociedad de capital) exige indicar el porcentaje de participación de cada empresa en la futura sociedad concesionaria. La cláusula 5 señala que los requisitos de solvencia podrán acumularse.

Se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

- ¿Existen limitaciones mínimas o máximas al porcentaje de participación que cada empresa integrante puede asumir en la futura sociedad concesionaria?

No.

- ¿Existe alguna regla o proporción que vincule la distribución de la participación societaria con la solvencia (económica o técnica) efectivamente aportada por cada empresa? En particular, ¿se exige que la empresa que acredite la solvencia (técnica o económica) ostente un porcentaje mínimo de participación?

No.

10. Alcance de la referencia a la constitución de una UTE .Se solicita aclarar cuál es exactamente la estructura exigida o admitida para que varias empresas concurren conjuntamente al procedimiento y una de ellas acredite la solvencia técnica exigida:

a) Una agrupación de empresarios con compromiso de constituirse formalmente en Unión Temporal de Empresas, indicando en qué momento debería formalizarse dicha UTE.



b) Una agrupación de empresarios que presente conjuntamente la oferta, sin necesidad de constituirse formalmente en UTE, y cuyos integrantes se comprometan a constituir, en caso de resultar seleccionada la propuesta, la sociedad concesionaria prevista en el Pliego de Bases.

c) Una sociedad de nueva creación o sociedad vehículo, constituida con carácter previo por la sociedad promotora y la entidad que dispone de la solvencia técnica, que concurriría al procedimiento como única licitadora.

d) Cualquier otra estructura de concurrencia conjunta que APPA considere ajustada al Pliego de Bases y válida para la acreditación de la solvencia técnica.

La aclaración se solicita con el objeto de configurar correctamente la candidatura, evitar que la estructura adoptada pueda considerarse una mera cesión externa de solvencia y garantizar su plena adecuación a los pliegos y a las respuestas publicadas por APPA.

Conforme a la cláusula 5 del Pliego, la estructura válida es la presentación de la oferta bajo la modalidad de agrupación de empresarios (sin necesidad de constituir formalmente una UTE previa para licitar), debiendo aportar obligatoriamente en el sobre nº 1 el anexo IV debidamente cumplimentado. En dicho anexo se recogerá el compromiso explícito de constituir una sociedad de capital mercantil ex novo en el plazo de un mes desde el requerimiento de adjudicación, detallando la cuota de participación de cada empresa.

11. El pliego indica en el anexo V: No se permite alterar el parámetro de altura máxima de las distintas edificaciones existentes.

- **¿Se puede modificar la altura máxima puntualmente con el uso de pérgolas u otros elementos de sombra?**

- **La altura máxima en el muelle ribera viene fijada por la torre ¿es ese el parámetro de altura máxima para nuevas edificaciones?**

Efectivamente, si se mantienen las edificaciones existentes no se permite incrementar la altura máxima de las mismas. El uso de pérgolas u otros elementos de sombra, que sean desmontables, pueden modificar la altura máxima de coronación de las edificaciones puntualmente. Para nuevas edificaciones la altura máxima es la establecida en la Disposición transitoria décima de la Ley 21/2007, de 18 de diciembre, de Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía, que es de doce metros.

12. En caso de realizar un aparcamiento subterráneo bajo rasante a cota de muelle sin construcciones encima del aparcamiento (espacio público) ¿computa la ocupación de este aparcamiento?

Un aparcamiento subterráneo bajo rasante a cota de muelle, sin construcciones encima, no computa a efectos de ocupación.



13. Según el pliego, en el anexo V. 1.1 ÁMBITO, LIMITACIONES Y REQUISITOS, se cita que la propuesta de desarrollo deberá contener mínimo 140 atraques de hasta 10 m de eslora “permitiendo en los mismos el atraque de embarcaciones de esloras de 6, 7,8 y 9 metros, con tarifas específicas para cada eslora.”. ¿Estas tarifas se deben indicar en la oferta del licitador? Ya que en el anexo VII solo se permite ofertar para esloras menores de 8 m y esloras entre 8 y 10, y en el sobre 2 no se pueden ofertar criterios evaluables mediante fórmulas.

El licitador debe limitarse a aportar el Anexo VII cumplimentado, sin que efectivamente en el sobre 2 puedan ofertarse criterios evaluables mediante fórmulas.

Por otro lado, confirmar que, para las atraques de más de 10 m no se debe distinguir por eslora de la embarcación.

Sí debería distinguirse el número de atraques de más de 10m por eslora, en la documentación a aportar para criterios evaluables mediante juicio de valor.

14. Confirmar si, respecto al certificado de no tener deudas con la Seguridad Social y la Agencia Tributaria, sería suficiente —para una sociedad extranjera— con los certificados de las autoridades de los países de origen.

Es necesario aportar los certificados emitidos por las Autoridades Españolas.



15. Exigencia o no de mantenimiento sostenido del patrimonio neto mínimo durante la totalidad del período acreditado (en relación con el apartado 1 del Anexo II del Pliego de Bases)

A efectos de una correcta preparación de la documentación acreditativa de la solvencia, se solicita aclaración de si la exigencia relativa al patrimonio neto mínimo comporta la necesidad de que dicho nivel se haya observado de manera constante y sin solución de continuidad a lo largo de la totalidad de los cinco ejercicios referidos, o si, en cambio, el requisito debe considerarse debidamente satisfecho aun cuando en alguna de las anualidades intermedias la cifra de patrimonio neto hubiera registrado valores inferiores al umbral establecido, siempre que el licitador acompañe la declaración responsable acreditativa de que, con posterioridad al cierre de las últimas cuentas aprobadas, no se ha producido reducción alguna de dicha magnitud.

Es suficiente que el patrimonio neto de al menos 1.000.000 € se acredite en las últimas cuentas anuales (ejercicio más reciente), con declaración responsable de no reducción posterior a las últimas cuentas aprobadas.

16. Grado de identidad exigible entre el objeto social del licitador y el previsto para la futura sociedad concesionaria (en relación con la cláusula 5.1 del Pliego de Bases)

La cláusula 5.1 del Pliego de Bases delimita con precisión el contenido del objeto social que habrá de incorporarse a los estatutos de la sociedad concesionaria que se constituya como consecuencia de la adjudicación.

Ante esta previsión, se solicita aclaración acerca de si la persona jurídica que formula su proposición en el marco del presente concurso debe ostentar un objeto social que reproduzca de forma literal y estrictamente coincidente la redacción contenida en la referida cláusula, o si, atendiendo a la circunstancia de que la sociedad concesionaria será una entidad de nueva creación dotada de un objeto social configurado ad hoc conforme a las prescripciones del Pliego, resulta bastante que el objeto social del licitador guarde una relación de afinidad o correspondencia sustancial con las actividades propias de la concesión, abarcando o comprendiendo materialmente el ámbito funcional descrito en la cláusula, sin necesidad de una identidad formal plena.

Resulta bastante que el objeto social del licitador guarde una relación de afinidad o correspondencia sustancial con las actividades propias de la concesión, abarcando o comprendiendo materialmente el ámbito funcional descrito en la cláusula, sin necesidad de una identidad formal plena.

17. Determinación del período al que debe referirse la exigencia de un patrimonio neto no inferior a 1.000.000 € (en relación con el apartado 1 del Anexo II del Pliego de Bases)

El Pliego de Bases establece, entre los requisitos de solvencia económico-financiera, la obligación de aportar los estados contables correspondientes a los cinco ejercicios inmediatamente anteriores. A este respecto, se ruega aclaración de si la cifra mínima de patrimonio neto fijada en un millón de euros constituye un umbral que ha de verificarse de manera individualizada en la totalidad de las anualidades cuyas cuentas se aportan, o si, por el contrario, dicha condición queda sa-



tisfecha con la sola acreditación del referido importe en el último ejercicio cuyas cuentas hayan sido formuladas y aprobadas por el órgano competente de la entidad, operando la presentación de la información contable de los restantes ejercicios como una exigencia de carácter documental, orientada a facilitar una valoración global de la trayectoria económica del licitador.

Es suficiente que el patrimonio neto de al menos 1.000.000 € se acredite en las últimas cuentas anuales (ejercicio más reciente), con declaración responsable de no reducción posterior a las últimas cuentas aprobadas.

18. En aquellos supuestos en los que la participación en el procedimiento se instrumente a través de la concurrencia conjunta de varias entidades mercantiles que asuman el compromiso de formalizar, en su momento, la constitución de la sociedad concesionaria con arreglo a lo dispuesto en el Anexo IV, se plantea la necesidad de determinar cuál es el formato admitido para dar cumplimiento a la obligación de aportar la declaración responsable conforme al modelo del Anexo III. En concreto, se solicita que ese Órgano precise si cada una de las sociedades agrupadas ha de formalizar y suscribir un documento autónomo y separado con arreglo al citado modelo, o si, alternativamente, cabría articular dicho cumplimiento mediante la emisión de un único instrumento declarativo que integre las manifestaciones particularizadas de cada entidad, debidamente suscritas por el representante legal de cada una de ellas.

Cada empresa integrante presentar una declaración responsable individual e independiente conforme al modelo del Anexo III.

19. Integración de la solvencia técnica mediante medios de una sociedad del grupo: Con el fin de asegurar una correcta interpretación de los Pliegos y de las respuestas publicadas por esa Autoridad Portuaria el 16 de junio de 2026, agradeceríamos que se aclarase expresamente si se permite que una sociedad licitadora que vaya a ser la futura titular de la concesión acredite la solvencia técnica exigida en los Pliegos mediante la experiencia y medios de otra sociedad perteneciente a su mismo grupo empresarial.

En particular, se plantea el supuesto en el que la sociedad A participe como licitadora y futura concesionaria, mientras que la sociedad B, perteneciente al mismo grupo empresarial, es la entidad que dispone de la experiencia y medios necesarios para cumplir los requisitos de solvencia técnica. En tal caso, la sociedad B asumiría un compromiso formal de puesta a disposición de dichos medios humanos, técnicos y organizativos durante toda la ejecución de la concesión. Se agradecería confirmación expresa de si esta estructura resulta admisible a efectos de acreditar la solvencia técnica exigida por los Pliegos y, en su caso, de los requisitos o condiciones adicionales que deban cumplirse para ello.

Esta estructura no resulta admisible, dado que tal y como ya se contestó el pasado 16 de junio, la entidad licitadora debe estar compuesta por sociedades que cumplan el referido requisito de solvencia técnica y profesional.



20 . Alcance del requisito de solvencia técnica del Anexo II, apartado 2.a) del Pliego de Bases. A la vista de la redacción del Anexo II, apartado 2.a), entendemos que el requisito de solvencia técnica se refiere a la gestión efectiva de una instalación náutico-deportiva que cumpla las características exigidas, sin que sea necesario que la entidad que acredita dicha experiencia de gestión haya sido formalmente la titular o adjudicataria directa de la correspondiente concesión. En consecuencia, entendemos que una entidad que haya gestionado una instalación náutico-deportiva mediante un contrato de gestión (management agreement) suscrito con el titular de la concesión, y que haya asumido efectivamente su explotación y gestión durante el período exigido en los Pliegos, cumpliría el requisito de solvencia técnica previsto en dicho apartado. ¿Es correcta esta interpretación?

Sí, siempre que se acredite documentalmente.

21. -¿Se permite plantear actuaciones de dragado fuera del ámbito de la concesión cuando resulten necesarias para garantizar la operatividad de las instalaciones y la seguridad de la navegación?

Sí, previa autorización expresa de la Administración Portuaria y siguiendo el procedimiento legalmente establecido.

22. El pliego establece que los precios del presupuesto de obras deberán estar basados en el Banco de Costes de Construcción de Andalucía (BCCA). Teniendo en cuenta que se trata de un Proyecto Básico con una extensión máxima de 300 páginas, ¿es necesario incorporar un anejo completo de justificación de precios o es suficiente indicar que las partidas se han elaborado tomando como referencia el BCCA, ya sea mediante partidas de obra directamente incluidas en dicho banco o mediante la creación de partidas propias compuestas a partir de sus precios de mano de obra, materiales y maquinaria?

Es suficiente indicar que las partidas se han elaborado tomando como referencia el BCCA.