

**LISTADO DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS PARA LICITANTES DEL “CONCURSO PÚBLICO PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN PARQUE COMERCIAL RECREATIVO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS EN EL PUERTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN”.**

Nota: Preguntas de los licitadores en negro y respuestas en azul.

TRLPM: Texto refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre (BOE de 20 de octubre).

**Pregunta 1º.- ¿Es posible obtener digitalizados en formato dwg los planos de la parcela AN6?**

En el Anexo 1 del Pliego de Bases, no constan los linderos correctamente, pues tras obras ejecutadas recientemente como el tercer carril de acceso, estos han sido levemente modificados y sería útil obtener los planos actualizados para un mejor encaje de la propuesta.

Los planos en formato DWG se encuentran disponibles en la dirección de internet:

<http://www.apba.es/anuncio/369>

**Pregunta 2º.- ¿Cuál sería la edificabilidad total a emplear para la concesión?** El Plan Especial de Ordenación en su artículo 40 “Normas particulares para el Área Comercial-recreativa AN6” señala un ámbito total de 65.791 m<sup>2</sup> que a posteriori ha sido dividido en 3 parcelas, con sus correspondientes viales de comunicación, y dos de las cuales son las que corresponden a las parcelas objeto de licitación para el Parque Comercial Recreativo. Al ser la edificabilidad máxima otorgada por el plan de un 30% de la superficie total asignada, y al no tenerse en cuenta los viales que discurren por el interior del ámbito AN6 en la superficie de la concesión, damos por supuesto que la edificabilidad máxima no se pierde, por lo que se reparte proporcionalmente entre las 3 parcelas resultantes, dando una edificabilidad máxima total para las dos parcelas objeto de licitación de 14.270 m<sup>2</sup>. Entendemos que este dato es el dato correcto, de no ser así la edificabilidad resultante sería deficitaria. El recorte supondría una limitación comercial que restaría capacidad atractiva haciéndole difícil competir ante estándares comerciales que funcionan en la actualidad.

La parcela A.N.6 establecida como Área de Normativa Comercial –Recreativa, tiene su ámbito establecido en el plano V.3- ÁREAS DE NORMATIVA.PLANO GENERAL, y tiene una superficie de 65.791 m<sup>2</sup>, siendo su edificabilidad máxima de 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según se establece en el citado artículo nº 40 de las Normas Particulares del Plan Especial. Es un valor máximo a mantener dentro de las actuaciones que se lleven dentro de dicha Área de Normativa A.N.6.



Tras las obras realizadas en el tercer carril de acceso a las instalaciones portuarias, la superficie a concesionar se reduce a 37.981 m<sup>2</sup> (según plano DWG publicado) y repartiendo proporcionalmente la edificabilidad de los viales sobre las parcelas concesionadas, para las dos parcelas del concurso se permite una edificabilidad máxima de 13.810,40 m<sup>2</sup>.

**Pregunta 3º.**- Actualmente, en la entrada al Puerto Deportivo existen unas barreras de acceso a un parking privado situadas en el vial que separa las parcelas objeto de la licitación. De cara a realizar el mejor estudio del Proyecto:

- ¿Esta ubicación es provisional o definitiva?  
Provisional, se trasladarán una vez se adjudique el concurso.
- ¿Cuál será el emplazamiento definitivo de la entrada al Puerto Alcaidesa?  
Las barreras de acceso se desplazarán dentro del ámbito de la concesión de Alcaidesa.
- ¿El vial de la parcela 1 que linda al mar y el de la parcela 2 que linda con la parcela de Alcaidesa (pendiente de desarrollo), son de uso público o privado de Alcaidesa?  
El 1º vial se encuentra dentro de la concesión de Alcaidesa, por lo que es de uso privativo. El 2º no se encuentra concesionado y es de uso público.

**Pregunta 4º.**- ¿La acreditación de solvencia técnica queda resuelta con certificados de otros proyectos de parques comerciales (entre 2003-2018 y superiores a 5.000 m<sup>2</sup>) realizados por el equipo técnico que se va a encargar de diseñar y proyectar este PCR y que formará parte del equipo directivo de la sociedad ocupando el cargo de director técnico, así como contrato de empresa/consultora que elaborará y ejecutará la comercialización del PCR durante el periodo de construcción?

Si.

**Pregunta 5º.**- ¿La acreditación de solvencia en la explotación queda resuelta con un contrato de asesoramiento entre licitador y una empresa/consultora que certifique dicha experiencia?

Si, con contrato por un plazo mínimo de 3 años desde la puesta en explotación.

**Pregunta 6º.**- Al estar fuera del ámbito de aplicación de la Ley de costas 22/1988. ¿Existe alguna limitación respecto a la distancia de la edificación con la costa que sea necesaria tener en cuenta en las parcelas objeto de licitación?

No.



**Pregunta 7º.**- En el DT2.4, justificación del cumplimiento y adaptación a la planificación urbana vigente, habla de que se debe cumplir toda la normativa en vigor y en tramitación, ¿Existe alguna normativa en tramitación por parte de la APBA?

No.

**Pregunta 8º.**- El Plan Especial obliga a redactar un estudio de detalle, ¿Cuál es el alcance del Estudio de Detalle, se puede sustituir por el Proyecto Básico?

Un Estudio de Detalle no se puede sustituir por un Proyecto Básico, ya que mientras que el primero es un instrumento de ordenación urbanística, el segundo es una de las fases de desarrollo de un trabajo de edificación.

**Pregunta 9º.**- Si no está constituida la sociedad / persona físicas, ¿Cómo se justifica toda la documentación y certificados exigidos a cumplimentar en el sobre nº1, si no está constituida la sociedad?

La documentación del sobre nº 1 corresponde a la sociedad/personas físicas que se presentan al concurso. Una vez resulte adjudicatario del concurso deberá constituir una nueva sociedad o adaptar una existente, en las condiciones que se describen BASE DÉCIMA del Pliego de Bases del Concurso, **Compromiso de constitución de sociedad.**

**Pregunta 10º.**- (DT3) Análisis económico financiero. “En su contenido debe salvaguardarse la coherencia con las propuestas descritas en los otros documentos (DT1, DT2 y un plazo de 50 años) y deberá reflejar una imagen fiel y completa del desarrollo que propone el licitador. No serán admisibles actuaciones o elementos que queden postergados o condicionados a actuaciones no ejecutadas actualmente (por ejemplo: red viaria o infraestructura eléctrica), que podrán motivar excluir la oferta del concurso”. ¿No logramos entender que actuaciones o elementos no serán admisibles y puedan motivar la exclusión de la oferta en el concurso?

En el análisis económico financiero se deben incluir todas las actuaciones que sean necesarias para la construcción y normal funcionamiento de la concesión.

**Pregunta 11º.**- (DT3.1) Memoria económico-financiera. “La cuantía económica correspondiente a las tasas a abonar por el concesionario a la APBA no deberá individualizarse sino reflejarse en todo el texto agregada en el concepto de gastos generales”. ¿Entendemos que el importe de las tasas a abonar por el concesionario a la APBA, es la totalidad de estas incluyendo todas las mejoras?

Si.

**Pregunta 12º.**- Artículo 31 Tipo de usos pormenorizadas:



- Comercial se dice que el uso galería comercial no tiene limitación de superficie. No se dice nada de comercio. ¿Existe limitación?

No, excepto la que venga reflejada en la legislación vigente.

- El uso hotelero está en principio contemplado. ¿Podría dedicarse el 100% del suelo a este uso? O combinarse ¿En qué proporción?

El uso hotelero no está contemplado, el concurso es para Parque Comercial Recreativo e instalaciones complementarias.

- Artículo 40 – 4º Hotel se admite ¿Con condiciones?

No se admite hotel.

### **Pregunta 13º**.- Tasas.

- La tasa de ocupación de los terrenos ¿disminuye si los m<sup>2</sup> efectivamente ocupados son menores? ¿de forma alícuota?

Se liquidan los m<sup>2</sup> de las parcelas objeto del concurso, resultando la medición final representada en el acta de Reconocimiento Final.

- La tasa a pagar por el cesionario ¿puede ser igual a la del concesionario? ¿inferior?

Las tasas a pagar por el concesionario y por el cesionario pueden ser iguales o diferentes, siempre según el modelo previsto en el anexo 7 del Pliego de Bases del concurso.

- Cuando se dice que será un mínimo del 2% pero considerándose mejora a partir del 8%; ¿el tramo entre el 2% y el 8% no cuenta?

Si cuenta, y quiere decir que el rango comprendido entre el 2% y el 8%, límite inferior y superior de la tasa de actividad previstos en el art. 188 del TRLPMM, se consideran tasa, y la parte que supere el 8%, si se oferta, no será tasa, será mejora de la tasa.

- Cuando se dice en el párrafo 5º del apartado Tasas de Actividad de la Regla 18 Tasas “El tipo de gravamen ofertado para la tasa de actividad deberá ser como mínimo del 2%... ¿A quién se refiere? Al concesionario o al cesionario.

A ambos.

- En el apartado respecto a las anteriores tasas en el tercer párrafo se dice las tasas podrán variar de acuerdo con “las nuevas valoraciones” ¿qué significa? Como se hacen estas valoraciones, cada cuanto tiempo, quien las hace..etc... ¿dónde se publican? ¿se pueden contestar o recurrir?

Se describe en los Art. 177 y 178 del TRLPMM.

- ¿Modelo de aval? Aval por cuanto tiempo, ¿renovable?

Indefinido según modelo del anexo 3 del Pliego de Bases del concurso.



- ¿Podría plantearse una inversión por fases? Si es que si, ¿Habría que pagar el 100% de todas las tasas, desde el principio, o su parte alícuota?

Si, se puede plantear una inversión por fases, abonado la tasa de ocupación de toda la superficie desde el otorgamiento de la concesión, y respecto a la tasa de actividad, en la oferta de los volúmenes de negocio mínimos se debe ver reflejada la entrada en funcionamiento de las diferentes fases, que afectará la valoración de la oferta.

- La actividad mínima contempla un plazo de tres años para su comienzo ¿Esto es válido también para la tasa de ocupación?

No, la tasa de ocupación se devenga desde el día siguiente a la notificación al titular del otorgamiento de la concesión, según la regla 4ª y 18ª del Pliego de Condiciones Generales.

**Pregunta 14º.-** Cesión de la concesión: Se dice “en ningún caso serán autorizadas cesiones del cesionario a terceros.

- En casos de franquicias, si se firma con el Master Franquicia, ¿Puede este traspasar el contrato a un franquiciado?, Mas adelante ¿puede hacerse de un franquiciado otro?

No se pueden realizar cesiones a terceros, por lo que en el supuesto de un Master Franquicia, podrían firmar un acuerdo comercial, pero sin ceder las instalaciones. La cesión se tendría que realizar al franquiciado, por lo que además no se puede realizar cesión de un franquiciado a otro, pero si transmisión de la cesión.

- ¿Sería posible la re-comercialización? ¿Tanto entre franquiciados como a un tercero de la misma actividad?

Siempre se podrá realizar una nueva comercialización, respetando los pliegos del concurso, la oferta presentada y no realizando cesiones a terceros.

- ¿Puede haber un cambio de actividad? ¿En un local concreto o en una parte del complejo?

Sí, siempre que respete los pliegos del concurso, la oferta presentada y la normativa vigente en cada momento.

**Pregunta 15º.-** Sobre Nº 3

- DT1.2 Diseño comercial. “La gama de actividades a implantar y la distribución orientativa de usos es vinculante y tendrá carácter de mínimo. ¿Qué significa exactamente y durante cuánto tiempo hay que mantenerlas?

El licitador indicará las actividades preferentes a implantar y su distribución en función al estudio de mercado realizado, que luego deberá mantener en el proyecto de ejecución y deberá mantenerlo durante la vida de la concesión.

- DT1.3 ¿Qué grado de concreción se necesita? ¿Pueden ser medidas genéricas?



¿DT1.4?

El Pliego de Bases del Concurso en los apartados DT1.3 y DT1.4 habla de medidas detalladas y concretas.

- DT2.6 Dado que la actividad la desarrollan fundamentalmente los cesionarios ¿bastaría una declaración de apoyo a las empresas cesionarias que mantuvieran los más altos estándares en estos temas? Ya que en el fondo la concesionaria mantendría una pequeña actividad directamente, actuando más como una mera administradora del inmueble.

Respecto al personal propio o subcontratado se debe concretar, y respecto a la relación con los cesionarios se valorará la implantación de medidas comerciales que incentiven los aspectos sociales descritos en la DT2.6.

- DT3.1 Memoria económico-financiera. Las tasas que no se pueden individualizar son todas o solo las llamadas de Actividad.

Solo las de actividad, y posible mejora, las de ocupación ya vienen definidas en la regla 18ª el Pliego de Condiciones Generales. La tasa de actividad se reflejará agrupada en la cuenta de resultados y balance de situación previsional por los epígrafes a nivel 3 del Plan General Contable agregada en el concepto “otros servicios”.

**Pregunta 16º.- Clausulas de Explotación:**

- Cláusula 1 ¿incluso para la hostelería? Y ¿en caso de actividad hostelera? ¿y hotelera? El horario general es el descrito en la cláusula 1º del Pliego de Explotación, pudiendo modificarse previa petición motivada. La actividad hotelera no se contempla.

Cláusula 5 ¿Incluso para los tótem y vallas del propio Parque?

Con carácter general se permitirán los carteles informativos y rótulos indicadores de los propios establecimientos o empresas ubicadas en el ámbito de la concesión.

- Cláusula 6.1 Esta es total ¿Sin horarios?

Con carácter general se prohíbe la emisión de música y otras actividades sonora en el exterior de los locales, incluidas terrazas.

- Cláusula 6.3 este horario es más restrictivo que el de la cláusula 1

Aunque en el epígrafe se indica en el interior y exterior de los módulos, se refiere al interior, puesto que en el exterior se encuentra prohibido con carácter general.

**Pregunta 17º.-** En la base 7ª del pliego de bases del concurso se dice que la sociedad deberá tener una sede en La Línea de la Concepción, ¿pero me podría aclarar si esa sede debe ser fiscal, social o simplemente administrativa?



Cualquiera de ellas.

**Pregunta 18º.**- En la “Regla 18. Tasas” se indica que se considera mejora de la tasa de actividad la parte del tipo de gravamen que supere el 8%, siendo el mínimo el 2%. ¿Se calificará con la misma puntuación todo el intervalo comprendido entre el 2% y el 8%?

No, se valorará como se indica en la base decimotercera, apartado B “Puntuación de la oferta económica” del Pliego de Bases.

¿Cómo se puntúan los tipos de gravámenes superiores al 8% (mejora)?

Igual que los inferiores, la única diferencia de los superiores al 8% es que no se consideran tasas a efectos legales, se consideran mejora de las mismas.

**Pregunta 19º.**- Este tipo de gravamen a valorar sobre la tasa de actividad, ¿Sería la suma de los gravámenes para la tasa de actividad del concesionario y la tasa de actividad del cesionario?

Si.

¿O se valoran de forma independiente?

No, se valoran conjuntamente como se indica en la base decimotercera, apartado B “Puntuación de la oferta económica” del Pliego de Bases.

**Pregunta 20º.**- El gestor del cobro de las tasas de actividad de cada cesionario ¿sería el concesionario o la Autoridad Portuaria?

La Autoridad Portuaria, que otorgará una autorización previa de actividad al cesionario, donde se regulará la tasa de actividad y otras condiciones establecidas en los pliegos del concurso.

**Pregunta 21º.**- En caso de aportar una declaración responsable, al no poder acreditar el cumplimiento del requisito de solvencia económica en el momento del concurso por ser una sociedad de nueva creación, el plazo para presentar el aval bancario, ¿es el indicado en la Regla 1.C. del pliego de condiciones generales de 1 año tras la resolución del concurso?

No, el aval se debe depositar antes del otorgamiento de la concesión.

**Pregunta 22º.**- Para la memoria económico-financiera, se indica que las tasas a abonar por el concesionario deben reflejarse agregadas al concepto “gastos generales” en el epígrafe a Nivel 3. Puesto que en el plan general contable a Nivel 3 no existe un epígrafe con este concepto, ¿en qué epígrafe se tiene que incluir?



Otros Servicios, según modificación del Pliego de Bases del Concurso publicada en el BOE de 19 de enero de 2019.

**Pregunta 23º.**- La tasa de actividad del cesionario, ¿se deberá considerar como ingreso para el concesionario en la elaboración del análisis económico-financiero?

No, puesto que no es un ingreso para el concesionario.

**Pregunta 24º.**- ¿Cuál es la línea límite de edificación exigida por Carreteras? Al modificarse la Ley de Carreteras posteriormente a la realización del Plan Especial de Ordenación y debido a la peculiaridad de tener una Carretera Nacional en trama urbana colindante con la parcela de la concesión, si se aplicase la distancia de No edificabilidad prevista por la nueva Ley 37/2015 en su art.33, el nudo de la rotonda N-351 pasaría de 25 metros a 50 metros. No obstante, conforme al art.48, para tramos urbanos como es nuestro caso, se mantendría en 25 metros.

**PENDIENTE RESPONDER.**