

INFORME SOBRE LAS OFERTAS TÉCNICAS PRESENTADAS AL CONCURSO DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA TRAMITAR EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA EXPLOTACIÓN DE UN LOCAL CON DESTINO A HOSTELERÍA EN EL EDIFICIO SOCIAL DE LAS INSTALACIONES PESQUERAS DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ.

1.- ANTECEDENTES.

Con fecha 21 de octubre de 2025 el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz aprobó el Pliego que rige el Concurso de selección de oferta para tramitar expediente de concesión administrativa con destino la explotación de un local con destino a hostelería en el edificio social de las instalaciones pesqueras de El Puerto de Santa María, zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz.

Con fecha 11 de noviembre de 2025, en BOE Nº 271, se publicó "Resolución de la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz por la que se convoca Concurso de selección de oferta para tramitar expediente de concesión administrativa con destino la explotación de un local con destino a hostelería en el edificio social de las instalaciones pesqueras de El Puerto de Santa María, zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz".

El plazo para la presentación de ofertas finalizó a las 14:00 horas del día 26 de diciembre de 2025. A la licitación se presenta un total de 1 solicitud.

Con fecha 12 de enero de 2026, se procede a la apertura de la documentación administrativa contenida en el sobre nº 1 (Documentación Administrativa) presentada al "Concurso de selección de oferta para tramitar expediente de concesión administrativa con destino la explotación de un local con destino a hostelería en el edificio social de las instalaciones pesqueras de El Puerto de Santa María, zona de servicio del Puerto de la Bahía de Cádiz".

Concurre como única mercantil concursante CAJESAN FINANZAS, S.L., cuya documentación administrativa resulta admitida por la Mesa de Valoración.

La apertura de ofertas se realizó en acto público el día 15 de enero de 2026.

Las características principales que establece el Pliego son las siguientes:

Objeto: SELECCIÓN DE OFERTA PARA TRAMITAR EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA EXPLOTACIÓN DE UN LOCAL CON DESTINO A HOSTELERÍA EN EL EDIFICIO SOCIAL DE LAS INSTALACIONES PESQUERAS DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ.

Plazo: DIEZ (10) años.

Tramitación: Ordinaria

Procedimiento: Concurso público.

Superficie: el concurso y la concesión que se licita se ubica en las instalaciones pesqueras de El Puerto de Santa María, en el edificio denominado complementario. De forma concreta, el local objeto de la explotación forma parte de la planta baja de un edificio constituido por planta baja y primera planta se destina a oficinas. La referencia catastral de la superficie e instalaciones objeto de concesión es la nº 8537151QA4583F0001RM. El local tiene una superficie aproximada de 273,2 m² (212,99 m² útiles):

- Zona de Bar – Cafetería con un mostrador de 15 metros 128,35 m² útiles
- Zona destinada a Comedor reservado 27,55 m² útiles



- Zona destinada a cocina 21,60 m2 útiles
- Zona destinada a almacén 17,60 m2 útiles
- Zona destinada a aseos 17,89 m2 útiles

TOTAL: 212,99 m2 útiles

Garantía Provisional: tres mil (3.000 €).

Tasas: Los licitadores podrán ofertar importes adicionales a los establecidos para la Tasa de Ocupación (TO) y la Tasa de Actividad (TA).

Para la calificación de las ofertas serán tenidos en cuenta los siguientes criterios de adjudicación:

	CRITERIOS	VALORACIÓN "HASTA 100 PUNTOS"
C1	OFERTA ECONÓMICA	60
C2	PROYECTO O MEMORIA TÉCNICA	30
C3	MEJOR HORARIO DE ACTIVIDAD, ENTENDIDO COMO MAYOR NÚMERO DE HORAS SEMANALES EN LAS QUE EL ESTABLECIMIENTO PERMANECERÁ ABIERTO.	10

La mesa de valoración está presidida por el Director de la APBC.

Vocales:

- La Jefa del Departamento Económico-Financiero.
- La Jefa de Departamento de Asuntos Jurídicos y Secretaría.
- El Jefe del Departamento de Infraestructuras – Obras I.

Secretaria: La Responsable de Apoyo Legal y Contratación.

2.- RESUMEN DE LAS OFERTAS.

Una vez constituida la mesa de valoración y analizada la documentación administrativa contenida en el sobre nº 1, se declara admitida provisionalmente la oferta presentada:

	EMPRESAS	Nº Registro
1	CAJESAN FINANZAS, S.L.	2025-E-RC-830

La mesa de valoración tras la apertura pública del sobre nº 2, documentación técnica del concurso, lo remite a esta comisión técnica para su análisis e informe.

CRITERIO 2.

PROYECTO O MEMORIA TÉCNICA

Hasta 30 puntos

CÓDIGO	PUNTUACIÓN	CONCEPTO A CONSIDERAR
--------	------------	-----------------------



	MÁXIMA	
C2	30	PROYECTO O MEMORIA TÉCNICA

Consideraciones generales:

Puntuación: **hasta 30 puntos.**

Cada licitador no podrá presentar más de una propuesta, que incluirá la documentación técnica, ordenada con arreglo al siguiente índice:

a) Memoria o Proyecto básico de las obras a realizar que deberá constar como mínimo de memoria descriptiva, plano de distribución y presupuesto de las obras o adecuaciones a realizar por el licitador, así como, las instalaciones necesarias para el acondicionamiento del local, especificándose su adaptación a las condiciones técnicas requeridas para la actividad a desarrollar. **En su caso, el plazo máximo de ejecución de las obras no podrá ser superior a UN (1) mes y deberán iniciarse en el plazo de QUINCE (15) días. Adicionalmente, en caso de no realizarse obras, el inicio de la explotación deberá iniciarse en el plazo de QUINCE (15) días. El cómputo de estos plazos iniciará al día siguiente de la notificación de otorgamiento de la concesión.**

b) El proyecto o memoria deberá definir exactamente el local y su acondicionamiento y podrá comprender los siguientes servicios:

1. Mostrador/barra para despacho de bebidas.
2. Almacén y depósito de bebidas y alimentos.
3. Cocina.
4. Cámaras frigoríficas.
5. Maquinaria auxiliar.

c) Un documento titulado "características de los servicios a prestar" donde se señalen de forma detallada por el concursante todos los servicios que se vayan a prestar en la autorización, de acuerdo con el presente clausulado.

d) Un documento titulado "medios humanos para el desarrollo de la actividad", donde se destallen los medios humanos con los que se piensa desarrollar la actividad.

e) Estudio económico – financiero de la actividad a desarrollar, referido a todo el plazo de la concesión de acuerdo con el presente clausulado. Se deberá especificar el VAN y TIR del proyecto

Para la valoración de este apartado de PROYECTO O MEMORIA TÉCNICA (30 PUNTOS) se esta se pondera cada uno de los subcriterios indicados (5 subcriterios) con una puntuación de 6 puntos cada uno.

SUBCRITERIO NÚM 2.1: se baremará sobre un máximo de 6 puntos.

b) El proyecto o memoria deberá definir exactamente el local y su acondicionamiento y podrá comprender los siguientes servicios:

1. Mostrador/barra para despacho de bebidas.
2. Almacén y depósito de bebidas y alimentos.
3. Cocina.
4. Cámaras frigoríficas.
5. Maquinaria auxiliar

SUBCRITERIO NÚM 2.2: se baremará sobre un máximo de 6 puntos.

c) Un documento titulado "características de los servicios a prestar" donde se señalen de forma detallada por el concursante todos los servicios que se vayan a prestar en la autorización, de acuerdo con el presente clausulado. 15

SUBCRITERIO NÚM 2.3.: se baremará sobre un máximo de 6 puntos.


d) Un documento titulado "horario de actividad del local", donde se establezca el horario de actividad en la autorización.

SUBCRITERIO NÚM 2.4. se baremará sobre un máximo de 6 puntos.

e) Un documento titulado "medios humanos para el desarrollo de la actividad", donde se destallen los medios humanos con los que se piensa desarrollar la actividad.

SUBCRITERIO NÚM 2.5: se baremará sobre un máximo de 6 puntos.

f) Estudio económico – financiero de la actividad a desarrollar, referido a todo el plazo de la concesión de acuerdo con el presente clausulado. Se deberá especificar el VAN y TIR del proyecto.

Resultando:

PROYECTO EMPRESARIAL DE CAJESAN FINANZAS, S.L.:

SUBCRITERIO 2.1: MEMORIA O PROYECTO BÁSICO.

La memoria presentada se focaliza en las mejoras a realizar en el establecimiento, obviando, por tratarse de un inmueble ya construido, la presentación de un proyecto básico que pudiese introducir variantes en su actual configuración.

CAJESAN FINANZAS, S.L. centra su compromiso en la realización de mejoras. En este sentido, prevé realizar una importante inversión en la renovación de la iluminación del establecimiento, destinando al efecto un total de 6.400 euros.

El resto de las mejoras se destinan a la renovación de ciertas conexiones de agua, a día de hoy deficientes, construcción de una nueva ventana en la zona de la cocina, reparación de arqueta en el cuarto de baño, renovación de los equipos de climatización, instalación de termos de agua caliente, instalación de placas solares y cambio del motor del extractor de humos, colocación de rótulo en la entrada del local.

Resulta relevante indicar que se adquiere el compromiso de renovación de gran parte del material empleado en el desarrollo de la actividad: cabe mencionar el compromiso de adquisición de una máquina de café de 3 brazos con 2 molinillos, un nuevo congelador, dos frentes de mostrador de nevera de cuatro puertas cada uno, dos aparatos de aire acondicionado, campana extractora, menaje, material para cuartos de baño y mobiliario, entre otros. La inversión total aproximada asciende a 41.299 euros.

Tanto las mejoras previstas como la renovación de equipo, menaje y mobiliario dotarán al establecimiento de un cariz más moderno y actual, que sin duda, radicará en la atracción de clientela dentro del muelle pesquero. Además, las mejoras contempladas vienen a mejorar significativamente la eco-eficiencia del establecimiento.

		RESUMEN DE PUNTUACIONES SUBCRITERIO 2.1 (6)
1	CAJESAN FINANZAS, S.L.	6

SUBCRITERIO 2.2: DEFINICIÓN DE LOCAL Y SU ACONDICIONAMIENTO.

Por tratarse de un establecimiento en funcionamiento, CAJESÁN FINANZAS, S.L. no entra en su definición. El local conservará su distribución actual. Respecto a su acondicionamiento, las mejoras indicadas en el subcriterio 2.1. resultan también aquí de aplicación, valorándose muy positivamente aquellas que mejorarán la eficiencia energética del establecimiento.

		RESUMEN DE PUNTUACIONES SUBCRITERIO 2.2 (6)
	CAJESAN FINANZAS, S.L.	6



SUBCRITERIO 3.2.: CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS A PRESTAR

Se dimana de la documentación presentada que el bar-restaurante ofrecerá servicios de desayunos y comidas, enfocándose en atraer a su establecimiento a los trabajadores del muelle pesquero, y ofreciendo un servicio "take away" para las tripulaciones de las embarcaciones allí atracadas.

		RESUMEN DE PUNTUACIONES SUBCRITERIO 2.3 (6)
1	CAJESAN FINANZAS, S.L.	5

SUBCRITERIO NÚM 2.4: MEDIOS HUMANOS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD.

CAJESÁN, S.L. adquiere el compromiso de contratación de dos trabajadores a jornada completa y un trabajador a media jornada, indicando que se procederá a la contratación de nuevos trabajadores si las circunstancias lo requirieran.

Se estima que los medios humanos ofertados son suficientes para el desarrollo de la actividad. No obstante, no habla la concursante de la gestión de las vacaciones del personal (que no se pueden considerar circunstancias especiales), pudiendo no resultar suficiente el personal contratado.

		RESUMEN DE PUNTUACIONES SUBCRITERIO 2.4 (6)
	CAJESAN FINANZAS, S.L.	4

SUBCRITERIO NÚM 5: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

CAJESÁN, S.L. obvia la presentación de esta documentación.

		RESUMEN DE PUNTUACIONES SUBCRITERIO 2.55 (6)
1	CAJESAN FINANZAS, S.L.	0

Conclusiones proyecto empresarial: si bien la documentación presentada no es completa, de lo aportado se concluye que CAJESÁN, S.L. puede ofrecer un servicio adecuado en las instalaciones a concesionar.

PUNTUACIÓN TOTAL CRITERIO 2:

		RESUMEN DE PUNTUACIONES CRITERIO 2 (30)
1	CAJESAN FINANZAS, S.L.	21

CRITERIO 3: HORARIO DE ACTIVIDAD DEL LOCAL.

HORARIO DE EXPLOTACIÓN



Hasta 10 puntos.

Se valora: Mejor horario de actividad, entendido como mayor número de horas semanales en las que el establecimiento permanecerá abierto.

El licitador expone que el horario viene determinado por el funcionamiento de la lonja. Los horarios son los siguientes:

HORARIO TEMPORADA NORMAL	HORARIO PARO BIOLÓGICO
Lunes: 06:00 a 12:00 PM	Lunes: 6:30 AM a 12 PM
Martes a sábado: 02:00 AM a 13:00 PM	Martes a sábado: 02:00 AM a 11:00 PM

Si bien se da cobertura durante el horario de mayor auge en el recinto pesquero e incluso los lunes (día en el que no hay actividad en la lonja), se obvia la apertura los domingos, día de normal funcionamiento en la lonja.

Con fecha 29/01/2026 por RS. Nº 2026-S-RE-1577 la Comisión Técnica solicita aclaración relativa al horario otorgándose un plazo de 3 días hábiles. Trascurrido dicho, plazo la mercantil concursante no presenta aclaración.

		RESUMEN DE PUNTUACIONES CRITERIO 3 (10)
1	CAJESAN FINANZAS, S.L.	6

RESUMEN VALORACIÓN SOBRE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA:

		RESUMEN DE PUNTUACIONES	
		CRITERIO 2 (30)	CRITERIOS 3 (10)
1	CAJESAN FINANZAS, S.L.	21	6

3.- CONCLUSIONES.

Analizada la oferta presentada por la única concursante, CAJESÁN FINANZAS, S.L. y realizada una puntuación según baremo recogido en el Pliego de Bases del Concurso DE SELECCIÓN DE OFERTA PARA TRAMITAR EXPEDIENTE DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA EXPLOTACIÓN DE UN LOCAL CON DESTINO A HOSTELERÍA EN EL EDIFICIO SOCIAL DE LAS INSTALACIONES PESQUERAS DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA, ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, se eleva a la Mesa de Valoración informe de la comisión técnica correspondiente a la documentación incluida en el sobre núm. 2:

Lo que en prueba de conformidad suscriben los miembros de la comisión técnica y acuerdan remitir a la mesa de valoración para la tramitación que proceda.

Cádiz, a fecha de la firma digital

EL JEFE DE ÁREA DE

LA JEFA DE DIVISIÓN DE



SR. PRESIDENTE DE LA MESA DE VALORACIÓN

