

20
26



Fecha:

Marzo de 2026

Tipo de documento:

PLIEGO DE BASES

Nº de referencia:

CMV/IyDPP/2026/02

PLIEGO DE BASES QUE HAN DE REGIR EN EL CONCURSO PÚBLICO CON OBJETO DE SELECCIONAR LA OFERTA QUE SE TRAMITARÁ PARA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN NÁUTICO-DEPORTIVA EN LA ZONA OESTE DE LA DÁRSENA DE MARINA DEL CANTÁBRICO DEL PUERTO DE SANTANDER



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE



Puerto de Santander

Autoridad Portuaria de Santander

PLIEGO DE BASES QUE HAN DE REGIR EN EL CONCURSO PÚBLICO CON OBJETO DE SELECCIONAR LA OFERTA QUE SE TRAMITARÁ PARA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN NÁUTICO-DEPORTIVA EN LA ZONA OESTE DE LA DÁRSENA DE MARINA DEL CANTÁBRICO DEL PUERTO DE SANTANDER

Fecha: marzo de 2026

Tipo de documento: PLIEGO DE BASES

Nº de referencia: CMV/IyDPP/2026/02

Datos de estado: Borrador **Versión nº: 6**
 Final

Redacción:	Fecha	Firma
Christian Manrique Valdor		
Aprobación técnica:		
Santiago Díaz Fraile		

Grupo de trabajo:	Colaboradores:
Delineación	Francisco Javier Álvarez
Fotografías:	Ilustraciones:
Otros:	

Índice

Índice	3
Definiciones y Abreviaturas	7
1. Preámbulo	10
2. Objeto del Pliego	12
3. Fundamento legal	12
3.1. Fundamento legal del Pliego	13
3.2. Fundamento legal del concurso	13
4. Órgano competente para la aprobación	14
5. Objeto de la concesión	14
5.1. Gestión del servicio de amarre para embarcaciones deportivas y de recreo	14
5.1.1. Servicio de amarre	14
5.1.2. Planta de amarres	15
5.1.3. Tipología de amarres	15
5.2. Gestión de tierra e instalaciones	16
5.3. Suministro de agua y energía eléctrica	19
5.4. Recepción de desechos y residuos	20
5.5. Suministro de combustible a embarcaciones náutico-deportivas.	20
5.6. Otros servicios	20
5.7. Condiciones generales de prestación de servicios y usos	20
6. Plazo	22
7. Otros títulos	23
8. Medios que aporta la Autoridad Portuaria	23
8.1. Superficie de agua	23

8.2.	Superficie de tierra.....	26
9.	Requisitos mínimos en materia de superficie, obras e instalaciones a ejecutar por el concesionario	27
9.1.	Ámbito de la concesión	27
9.2.	Infraestructuras e instalaciones	29
9.3.	Maquinaria y equipamientos	30
10.	Requisitos para participar en el concurso	30
10.1.	Personalidad	30
10.2.	Solvencia económico – financiera	32
10.3.	Solvencia técnica y profesional	32
10.4.	Acreditación de la solvencia	33
10.4.1.	En el concurso	33
10.4.2.	El posible adjudicatario	33
11.	Posibilidad de constituir una entidad con personalidad jurídica propia o una Unión Temporal de Empresas.	35
12.	Procedimiento de concurso para la selección de una oferta.....	35
12.1.	Consideraciones previas	35
12.2.	Publicidad de la convocatoria.....	38
12.3.	Acceso a los documentos que rigen el concurso.....	39
12.4.	Lugar y forma de presentación de las ofertas	39
13.	Contenidos de las propuestas.....	41
13.1.	Planteamiento general	41
13.2.	Sobre 1 – Documentación para la admisión	42
13.3.	Sobre 2 – Documentación técnica	45
13.3.1.	Proyecto Básico.....	45
13.3.2.	Plan de Explotación	51
13.3.3.	Regla de separación de contenidos	66

13.4. Sobre 3 – Documentación económica	66
13.4.1. Propuesta de inversión	66
13.4.2. Tasas y Mejoras	68
13.4.2.1. Tasa de ocupación	68
13.4.2.2. Tasa de actividad.....	70
13.4.2.3. Mejora de tasas	71
13.4.2.4. Otras tasas	71
13.4.3. Tarifas	72
13.4.4. Estudio Económico - Financiero	75
13.5. Coherencia económica de la oferta y régimen del sistema tarifario	78
13.6. Formato y extensión.....	80
14. Causas de exclusión	82
15. Composición de la Comisión de Selección	83
16. Fases del procedimiento de selección	84
16.1. Convocatoria, lugar de celebración, publicidad y custodia	84
16.2. Apertura y calificación del Sobre N° 1 (admisión).....	85
16.3. Apertura del Sobre N° 2 y valoración de criterios sometidos a juicio de valor	86
16.4. Apertura del Sobre N° 3 y valoración de criterios automáticos..	87
16.5. Propuesta de adjudicación y requerimiento de documentación.	87
16.6. Recursos, principios y garantías del procedimiento	88
17. Valoración de las ofertas	88
17.1. Criterios sujetos a juicio de valor	89
A. Proyecto Básico – máximo 19 puntos	89
B. Plan de Explotación – máximo 30 puntos	91
17.2. Criterios de valoración de aplicación matemática.....	93

17.2.1. Propuesta de Inversión – 28 puntos	93
17.2.2. Mejora de tasas – 18 puntos	94
17.2.3. Tarifas – 5 puntos	94
17.3. Desempate	96
18. Facultad de la Autoridad Portuaria de declarar desierto el concurso 97	
19. Garantías	97
20. Impuestos y gastos	98
21. Información sobre personal que presta servicios en la concesión vigente	99
22. Recursos	99
ANEXOS	101

Definiciones y Abreviaturas

A los efectos de los presentes Pliegos, las siguientes abreviaturas y términos definidos tendrán el significado que se establece a continuación, cualquiera que sea su uso en singular o plural:

- i. APS o Autoridad Portuaria**, la Autoridad Portuaria de Santander.
- ii. Concesión**, la concesión administrativa, cuyo otorgamiento constituye el objeto del presente Concurso, para la construcción y explotación de una instalación náutico – deportiva en la zona oeste de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander.
- iii. Concesionario**, la entidad adjudicataria del concurso y a cuyo favor se otorgue la Concesión.
- iv. Concurso**, el presente procedimiento de concurrencia competitiva convocado por la Autoridad Portuaria para la selección de la Oferta que servirá de base para el otorgamiento de la Concesión.
- v. DEUP**, la delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Santander.
- vi. Concursante**, toda persona jurídica o entidad admitida a participar en el Concurso que presente Oferta conforme a lo previsto en los Pliegos.
- vii. LCSP**, la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.
- viii. LPAC**, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

- ix.** **LRJCA**, Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
- x.** **LRJSP**, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- xi.** **Oferta**, el conjunto de documentos y contenidos presentados por el concursante dentro del plazo y en la forma establecidos en el presente Pliego de Bases para su valoración en el procedimiento de adjudicación del concurso, comprensivo de documentación administrativa, técnica y económica que corresponda. No tendrán la consideración de oferta los escritos de consulta aclaración, subsanación, alegación o recurso que pudieran presentarse durante la tramitación del procedimiento.
- xii.** **PCGP**, el Pliego de Condiciones Generales y Particulares de la Concesión.
- xiii.** **Plan Especial**, el Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario del Puerto de Santander.
- xiv.** **Pliego de Bases**, el presente Pliego de Bases que han de regir en el concurso público con objeto de seleccionar la oferta que se tramitará para el otorgamiento de una concesión administrativa para la construcción y explotación de una instalación náutico – deportiva en la zona oeste de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander.
- xv.** **Superficie neta de amarre**, producto de la eslora máxima y manga máxima autorizadas del amarre (o de la embarcación, si se vincula a la embarcación), sin incluir resguardos, pasillos, fingers ni lámina común. Su cómputo se realizará sobre la planta de amarres aprobada
- xvi.** **TRLSC**, el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

- xvii.** **TRLPEMM**, 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.

1. Preámbulo

La Autoridad Portuaria de Santander promueve el presente concurso público con el objeto de seleccionar la oferta que haya de servir de base para el otorgamiento de una concesión administrativa de ocupación del dominio público portuario destinada a la construcción y explotación de una instalación náutico-deportiva en la zona oeste de la dársena de Marina del Cantábrico.

La convocatoria se enmarca en la planificación portuaria vigente, así como en la estrategia de ordenación funcional de las instalaciones náutico-deportivas del Puerto de Santander, orientada a optimizar el uso del dominio público portuario mediante la implantación de infraestructuras que permitan atender de forma adecuada a la evolución de la demanda de servicios náuticos, mejorar la calidad de las instalaciones existentes y garantizar una explotación eficiente, sostenible y alineada con el interés público portuario.

En este contexto, la APS ha llevado a cabo distintos análisis técnicos y de demanda relativos a la evolución del tráfico de embarcaciones deportivas y de recreo en el ámbito de la bahía de Santander, de los que se desprende una tendencia creciente hacia el incremento de esloras, la consolidación del turismo náutico internacional y la demanda de instalaciones capaces de ofrecer servicios avanzados adaptados a embarcaciones de mayores dimensiones. Tales circunstancias aconsejan la adecuación de la oferta actual de atraques mediante la generación de nuevas capacidades orientadas, principalmente, a la acogida de embarcaciones de mediana y gran eslora, cuya presencia contribuye a la diversificación de la actividad portuaria y al posicionamiento del puerto en el sistema náutico-deportivo de su entorno geográfico.

En particular, la implantación de la nueva instalación permitirá atender la demanda local actualmente no satisfecha de puestos de amarre y de embarcaciones de mayor eslora, cuya capacidad de acogida resulta limitada en las instalaciones existentes. De este modo, la actuación proyectada contribuye a optimizar el uso del dominio público portuario mediante una redistribución

funcional de la oferta de atraques, facilitando la adecuación progresiva de las instalaciones a las nuevas tipologías de embarcaciones y a las necesidades de los distintos segmentos de usuarios, sin perjuicio del mantenimiento del carácter abierto y no exclusivo del uso portuario conforme a la normativa aplicable.

La actuación proyectada permitirá, asimismo, poner en valor el ámbito concesional mediante la modernización de las infraestructuras y la implantación de nuevos espacios funcionales vinculados a la actividad náutica, incluyendo, en su caso, la generación de superficies emergentes destinadas a albergar usos compatibles con el régimen previsto en la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios (DEUP) y el Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario (PEOSGP) vigentes. A través de la nueva concesión se pretende favorecer la revitalización de la zona como espacio de actividad náutico-deportiva, incrementando la afluencia ordenada de usuarios, la utilización efectiva de las instalaciones y su configuración como entorno de encuentro y desarrollo de actividades de ocio y deporte vinculadas al medio marítimo, generando dinámicas positivas de carácter social, económico, turístico y deportivo compatibles con la planificación y los usos portuarios.

La configuración del contenido de la concesión y de sus condiciones de explotación responde a las competencias que el TRLPEMM atribuye a las Autoridades Portuarias para determinar los usos y condiciones de ocupación del dominio público portuario, incorporando objetivos de calidad de servicio, sostenibilidad ambiental, eficiencia operativa y adecuada rentabilidad económica de las infraestructuras, en atención a las inversiones necesarias para su ejecución y mantenimiento. En este sentido, la concesión se configura como un instrumento de gestión del dominio público que permite canalizar inversión privada hacia la mejora de las instalaciones portuarias, bajo control público y con sujeción a las condiciones de uso, explotación y reversión propias del régimen demanial.

El procedimiento se desarrolla mediante concurso público, con plena sujeción a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, igualdad de trato y objetividad en la selección. Los criterios de adjudicación se han diseñado atendiendo a la finalidad de garantizar la implantación de una instalación náutico-deportiva de alta calidad, capaz de atraer embarcaciones de mayor eslora y usuarios asociados a la actividad náutica internacional, promoviendo al mismo tiempo la eficiencia en la explotación, la sostenibilidad económica del proyecto y la adecuada prestación de los servicios durante toda la vigencia de la concesión.

A tal efecto, los criterios de valoración combinan aspectos técnicos, económicos y de calidad de explotación, con ponderación expresa y reglas de evaluación predeterminadas, orientados a seleccionar la propuesta que, en su conjunto, ofrezca un adecuado equilibrio entre el nivel de inversión comprometido, la funcionalidad de las infraestructuras proyectadas, la viabilidad de la explotación y la optimización del uso del dominio público portuario, garantizando la compatibilidad con el resto de actividades desarrolladas en el puerto y la correcta integración de la instalación en su entorno.

Mediante el presente Pliego de Bases se regulan, por tanto, las condiciones del concurso y el contenido de las ofertas, a fin de seleccionar la propuesta que resulte más adecuada para el interés portuario y para el correcto desarrollo de la actividad náutico-deportiva en el ámbito concesional, de conformidad con la normativa aplicable y con los objetivos de planificación establecidos por la APS.

2. Objeto del Pliego

El objeto de este Pliego de Bases es la regulación del procedimiento de concurso para la selección de una oferta que servirá de base para la tramitación y, en su caso, otorgamiento de la Concesión.

3. Fundamento legal

3.1. Fundamento legal del Pliego

Este Pliego de Bases se elabora en base a lo dispuesto en el artículo 86.3 del TRLPEMM, conforme al cual, cuando la Autoridad Portuaria convoque un concurso para el otorgamiento de una concesión en el dominio público portuario, el Consejo de Administración deberá aprobar el Pliego de Bases del concurso y el Pliego de Condiciones Generales y Particulares de la concesión para la ocupación de bienes de dominio público portuario, que regularán el desarrollo de la Concesión.

3.2. Fundamento legal del concurso

Este concurso para el otorgamiento de la Concesión está regulado, por orden de jerarquía y prevalencia en caso de contradicción, por:

- i. El presente Pliego de Bases.
- ii. Lo previsto en el PCGP de la Concesión en aquellas cuestiones en que exista una remisión del Pliego de Bases a aquel.
- iii. Aclaraciones oficiales publicadas por la APS.
- iv. El TRLPEMM.
- v. La LPAC.
- vi. La LRJSP.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de cualquier otra normativa, sectorial o general, que resulte de aplicación al procedimiento y al eventual título concesional.

Las referencias normativas contenidas en el presente Pliego se entenderán realizadas a las normas vigentes en el momento de su redacción, así como a las que, en su caso, las sustituyan o desarrollen posteriormente.

En caso de contradicción entre lo establecido entre el Pliego de Bases y el PCGP prevalecerá lo establecido en el primero.

4. Órgano competente para la aprobación

De acuerdo con el artículo 86.3 del TRLPEMM antes referido, corresponde al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santander la aprobación tanto del del Pliego de Bases, que regulará el concurso, como del Pliego de Condiciones, que regulará la concesión.

5. Objeto de la concesión

La Concesión tiene por objeto la construcción y explotación mediante la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto Básico presentado por el concursante que resulte adjudicatario para la prestación de los siguientes servicios en los terrenos definidos en estos Pliegos de Bases y en el PCGP.

5.1. Gestión del servicio de amarre para embarcaciones deportivas y de recreo

5.1.1. Servicio de amarre

Se entenderá por gestión de amarre el conjunto de actuaciones destinadas a la puesta a disposición de las embarcaciones, los elementos necesarios para su conexión a la instalación de atraque y al correspondiente tren de fondeo, de manera que se proporcione el suficiente resguardo frente a los temporales y que se puedan realizar, con seguridad y calidad del servicio, las operaciones de embarque y desembarque de personas y enseres.

Todos los elementos para la adecuada prestación del servicio de amarre (muertos, trenes de fondeo, pantalanos y resto de instalaciones), con las particularidades especificadas, deben quedar siempre dentro del límite de la superficie de explotación, que coincidirá con el de la concesión. Será por cuenta del concesionario la disposición de los elementos complementarios necesarios para el correcto amarre de las embarcaciones de la flota objeto de explotación, y las mejoras que estime precisas o convenientes, previa autorización de la Dirección de la APS.

Este servicio estará sometido a tarifa máxima propuesta por los concursantes en su oferta y aprobada por la APS.

5.1.2. **Planta de amarres**

Los concursantes propondrán en su oferta las dimensiones máximas de las embarcaciones con su posible atraque y ubicación, de manera que las embarcaciones amarradas y todos los elementos precisos para la adecuada prestación del servicio de gestión de amarre (muertos, guías, trenes de fondeo, pantalanos y resto de instalaciones) queden dentro de la superficie de espejo de agua otorgada.

Los concursantes dispondrán de margen para configurar la planta de amarres conforme a su modelo de explotación, siempre que dicha ordenación resulte técnicamente viable, operativa desde el punto de vista de la seguridad de la navegación y compatible con los usos portuarios y limitaciones del ámbito concesional.

Como único requisito en cuanto a la planta propuesta de amarres, se establece que, al menos, un 5% del número total de amarres deberá destinarse a embarcaciones con eslora superior a 18 metros.

5.1.3. **Tipología de amarres**

El concesionario dispondrá de margen para determinar el sistema de gestión de los amarres de la concesión que resulte más adecuado a su modelo de explotación, con sujeción a las siguientes limitaciones:

- a) El concesionario podrá formalizar contratos de uso preferente de puestos de amarre por plazos de duración que podrán extenderse hasta el final del plazo concesional, siempre que dichos contratos no generen derechos reales ni facultades de disposición sobre el dominio público portuario y su gestión permanezca en todo caso bajo el control directo del concesionario. La superficie neta total de los amarres vinculada a este tipo de contratos no podrá superar el noventa por ciento (90%) de la superficie neta total de amarres de la concesión. En todo caso, dichos contratos deberán incorporar cláusula expresa de subordinación a las potestades de la APS y a las necesidades de explotación, seguridad, obras y reordenación, sin derecho a indemnización por parte de la APS. Estos contratos no generan derecho real alguno ni oponerse a las potestades de modificación, rescate, reversión o reorganización del dominio público portuario por parte de la APS
- b) Al menos un diez por ciento (10%) de la superficie neta total de los amarres de la concesión deberá destinarse a amarres de transeúntes.

5.2. Gestión de tierra e instalaciones

La APS pondrá a disposición del concesionario los siguientes terrenos e instalaciones, que se reflejan en el plano incluido en el **ANEXO II**:

- Parcela de terreno de aproximadamente 9.000 metros cuadrados, situada al suroeste de la dársena, inmediatamente colindante con el aeropuerto, en la que podrán desarrollarse usos y servicios asociados a la explotación náutico-deportiva de la concesión.
- Parcela de aproximadamente 570 metros cuadrados, situada al oeste de la dársena que incluye las instalaciones correspondientes a la estación de servicio de suministro de combustible y el subsuelo correspondiente

a los depósitos y conducciones que dan servicio a la misma, en la que se desarrollará el servicio de suministro de combustible a embarcaciones deportivas.

La ordenación urbanística de la primera de las parcelas está condicionada a la aprobación de la modificación puntual N° 15 del Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario que actualmente se encuentra aprobada provisionalmente por acuerdo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15 de julio de 2025 cuyos parámetros urbanísticos esenciales son los siguientes:

- Uso pormenorizado: Equipamiento (EQ) vinculado al uso global portuario deportivo.
- Condiciones de edificación:
 - Edificabilidad: 0,5 m²/m², sobre área de uso pormenorizado.
 - Altura máxima: 1 planta, 8 metros a cornisa.
 - Resto de parámetros urbanísticos: conforme al artículo 66 del Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario

La ordenación urbanística de la parcela en la que se encuentra la estación de servicio de suministro de combustible califica la misma con el uso pormenorizado Área asociada a instalaciones náutico-deportivas (AND) con ocupación por edificación preexistente.

Por su parte, la oferta de los concursantes podrá contemplar la ejecución de obras de generación de superficie emergente sobre la lámina de agua, con la finalidad de dotar a la instalación de espacios terrestres adicionales necesarios para el desarrollo de los usos y servicios asociados a la explotación náutico-deportiva de la concesión.

Las superficies emergentes generadas sobre la lámina de agua tendrán carácter demanial desde su ejecución y quedarán afectas a la concesión, revertiendo gratuitamente a la APS al término de la misma.

A estos efectos, de conformidad con lo establecido por el artículo 70.2 del TRLPEMM, la incorporación en el espacio de tierra de las ampliaciones de infraestructuras e instalaciones portuarias que sean complementarias de las ya existentes, así como las consecuencias que tenga dicha incorporación en los espacios de agua, tendrá la consideración de modificación no sustancial de la DEUP, dándose cuenta de las mismas por parte de la Autoridad Portuaria al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y publicándose en el Boletín Oficial del Estado, estableciéndose como uso a estos efectos el portuario náutico-deportivo.

De igual modo, de acuerdo con lo establecido por el artículo 5.3 a) del Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario de Santander (PEOSGP), aprobado por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Cantabria de 10 de octubre de 2000 [B.O.C. nº 19 de 26 de enero de 2001] la incorporación en el espacio de tierra de espacios derivados de la ejecución de obras de construcción y prolongación de muelles, no tendrán la consideración de modificaciones del Plan, de tal forma que la calificación de los espacios emergidos será la prevista en el artículo 66 del PEOSGP para el área específica 13.1 (Instalaciones náutico-deportivas de Parayas), en concreto, el uso global portuario deportivo y el uso pormenorizado espacio libre portuario (ELP), categoría Áreas asociadas a instalaciones náutico-deportivas (AND) (Artículo 41.1 d del PEOSGP), no permitiéndose la ocupación del espacio libre de forma permanente con edificaciones, todo ello sin perjuicio, en su caso, de la modificación puntual del PEOSGP.

Respecto de las posibles obras de generación de superficie emergente sobre lámina de agua, las ofertas deberán identificar los condicionantes ambientales, marítimos y operativos previsibles asociados a su ejecución, asumiendo la obtención de cuantas autorizaciones, informes o licencias sectoriales resulten exigibles conforme a la normativa aplicable. La aprobación del correspondiente proyecto por la APS se efectuará en el ejercicio de sus competencias y podrá incorporar las prescripciones técnicas que resulten

necesarias para garantizar la seguridad de la navegación, la correcta explotación portuaria y la protección del dominio público portuario.

Se adjunta como **ANEXO IX** ficha urbanística con las condiciones urbanísticas aplicables

5.3. Suministro de agua y energía eléctrica

Todos los puestos de amarre dispondrán de la correspondiente dotación de servicios de agua y energía eléctrica, acomodados a los requerimientos de la flota objeto de explotación. Dicho suministro siempre se referirá, para cada usuario, al consumo realmente realizado y solicitado, y en las unidades de medida adecuadas para cada servicio. A tal efecto, el concesionario deberá garantizar el buen funcionamiento de la instalación y de los sistemas de medida oportunos que permitan cifrar estos consumos de manera exacta e inequívoca para cada usuario, que pagará únicamente por los consumos de agua y electricidad realmente efectuados, eliminando así el empleo de cualquier tipo de fórmulas de reparto o prorrateo para el abono de los consumos.

El concesionario deberá mantener, en todo momento y a su costa, las condiciones técnicas necesarias de las instalaciones de energía eléctrica y de agua para el consumo que le pueda ser exigido por las embarcaciones que encuentren amarre en la instalación, realizando por su cuenta todas las inversiones necesarias de adaptación de dichas instalaciones.

El servicio de suministro de agua y energía eléctrica estará sometido a una tarifa aprobada por la APS, que será un coeficiente de mayoración máximo del 20% respecto al coste de adquisición del suministro de agua y energía eléctrica por parte del concesionario, sin perjuicio de la normativa sectorial energética aplicable, teniendo el concesionario la condición de consumidor final respecto del suministro contratado, limitándose a repercutir a los usuarios los consumos individualizados

5.4. Recepción de desechos y residuos

El concesionario deberá encargarse también de la limpieza diaria (durante todo el año), del mantenimiento y de la conservación de la zona objeto de la concesión, así como de disponer de los medios suficientes para el depósito de los residuos sólidos y líquidos que se puedan producir en dichas zonas, asegurando la clasificación selectiva de los mismos, mediante la colocación de los contenedores necesarios (punto limpio) de las diferentes fracciones para recoger los residuos generados.

5.5. Suministro de combustible a embarcaciones náutico-deportivas.

El concesionario deberá prestar el servicio de suministro de combustible a embarcaciones náutico-deportivas tanto a las que tengan base en su instalación como a cualquier otra que lo solicite.

A tal efecto utilizará las instalaciones de la estación de servicio que se pone a su disposición conforme a la base 5.2, pudiendo diseñar la solución técnica más adecuada para permitir tal servicio a las embarcaciones.

La utilización de las instalaciones de la estación de servicio preexistentes para el suministro de combustible a vehículos automóviles será opcional para el concesionario, sin perjuicio de que el espacio en tierra dedicado a tal uso permanecerá en el ámbito de la concesión, en la medida en que los depósitos soterrados y las instalaciones lineales correspondientes resultan indispensables para la prestación del servicio a las embarcaciones.

5.6. Otros servicios

Los concursantes podrán proponer en su oferta la prestación de otros servicios complementarios con los anteriormente expuestos.

5.7. Condiciones generales de prestación de servicios y usos

- i. El concesionario deberá explotar completamente las instalaciones (y su zona de influencia, en su caso), prestando los servicios de mantenimiento, conservación, limpieza, gestión de residuos, higiene, salubridad, vigilancia y control de acceso de las instalaciones y de todo el equipamiento del mismo, durante el plazo total de la concesión. Por tanto, correrá a cargo del titular de la concesión el mantenimiento de las instalaciones y espacios asociados tanto en la zona de ocupación concesionada como en la de influencia.
- ii. El concesionario deberá prestar obligatoriamente todos los servicios incluidos en el objeto, ajustándose a las condiciones de su oferta, del Pliego de Bases y del PCGP.
- iii. Los servicios que, de conformidad con estos Pliegos de Bases, no estén sometidos a tarifa máxima aprobada por la APS, estarán sometidos a precios de mercado libremente pactados entre el concesionario y el destinatario del servicio. En cualquier caso, la estructura de tarifas y de precios libres deberá cumplir con los requisitos de universalidad, racionalidad económica, igualdad y no discriminación.
- iv. Todos los usos de los espacios objeto del presente concurso se ajustarán a lo señalado en el Plan Especial y la DEUP.
- v. El concesionario dotará de los medios técnicos y procedimientos operativos necesarios para cumplir con las normas ambientales de la APS y los límites de emisión que le sean de aplicación, y contribuir al cumplimiento, en su nivel máximo de exigencia, con los objetivos de calidad de aire definidos por la autoridad local o regional competente.
- vi. El concesionario se comprometerá a implantar, y certificar antes de dos años tras la puesta en operación de las instalaciones, un sistema de gestión de calidad y medioambiente conforme a las normas ISO9001 e ISO14001 o estándares equivalentes vigentes en el momento de la certificación, cuyo alcance operativo cubra todos los servicios a prestar

y las actividades a realizar, así como las tareas de limpieza y mantenimiento de superficies de trabajo y de equipamiento.

- vii. El concesionario será responsable del mantenimiento de las condiciones de limpieza en la totalidad de las superficies que se le autoriza a ocupar, así como de la zona de influencia, y cumplirá las reglas sanitarias que se le dicten por la autoridad competente y cuantas instrucciones en igual sentido le sea indicadas por la APS. En particular, se estará a lo dispuesto por el “Convenio Internacional para prevenir la Contaminación por los Buques” (MARPOL).
- viii. El concesionario proveerá los medios necesarios en orden a la seguridad de las personas, instalaciones y embarcaciones en la superficie objeto de la concesión, en relación con las operaciones propias de la explotación de la zona concesionada y de la utilización de las superficies a ella adscritas. A tal efecto, deberá disponer, durante todo el plazo de la concesión, del oportuno seguro que cubra estos riesgos, y las responsabilidades que de ellos se deriven.
- ix. Todos los usos de los espacios portuarios objeto del presente concurso se ajustarán a lo señalado en el artículo 72 TRLPEMM.
- x. La concesión se otorga a riesgo y ventura del concesionario, que asume íntegramente los riesgos técnicos, económicos, operativos y de demanda derivados de la ejecución de las obras y de la explotación de la instalación, sin garantía de ingresos mínimos, niveles de ocupación ni volumen de actividad.

6. Plazo

La Concesión se otorgará por un plazo de treinta (30) años, a contar desde fecha de puesta a disposición efectiva de los terrenos y espacios de agua al concesionario (acta de puesta a disposición / acta de reconocimiento). Para la

determinación de dicho plazo se han aplicado los criterios establecidos en el artículo 82.1 TRLPEMM.

El plazo será prorrogable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 TRLPEMM, en los términos y con los límites previstos en dicha norma.

7. Otros títulos

De acuerdo con la condición 39 del PCGP, el concesionario quedará, en virtud del título concesional objeto de este concurso, expresamente autorizado para la prestación de los servicios previstos en dicha condición, en los términos y con el alcance en ella establecidos, siempre que hayan sido incluidos en su propuesta y autorizados por la APS.

8. Medios que aporta la Autoridad Portuaria

La APS pondrá a disposición del concesionario la superficie de agua, la superficie de tierra y las instalaciones que se indican a continuación, en el ámbito representado en el plano que se incorpora al presente Pliego de Bases como **ANEXOS I y II**.

La presentación de la oferta implica que el concursante ha examinado o ha tenido la oportunidad de examinar el estado de las superficies, instalaciones y elementos existentes incluidos en el ámbito de la concesión, y que ha realizado sus propias comprobaciones técnicas y económicas.

Los errores de apreciación, insuficiencias de información o desviaciones de estimación no podrán alegarse posteriormente para modificar la oferta ni para reclamar compensaciones económicas.

8.1. Superficie de agua

La APS pone a disposición del concesionario una lámina de agua de la dársena oeste de Marina del Cantábrico de unos 85.000 m², aproximadamente.

La superficie de lámina de agua a incorporar a la Concesión será la que cada concursante proponga, de acuerdo con la ordenación de atraques y catálogo de embarcaciones previsto en su oferta, dentro de los límites del ámbito definido en el mencionado **ANEXO I** que delimita:

- El ámbito máximo que en todo caso deberá ser ocupado por el concesionario.
- Las zonas de agua que no pueden ser solicitadas, que se detallan en el plano, correspondiéndose básicamente con la zona este de la dársena de Marina del Cantábrico y la comprendida del canal de navegación.

En la superficie de agua que se pone a disposición se ubican distintos elementos de amarres correspondientes con la distribución de atraques actual, conforme a lo indicado en el plano **ANEXO I**, que se encuentran tanto en la zona situada más al este de la nueva concesión, como en la ubicada al oeste, al norte de las instalaciones de suministro de combustible actuales.

Respecto de los primeros, desde el otorgamiento de la concesión correspondiente a la zona este de la dársena -colindante con la que es objeto del presente Pliego de Bases- y hasta la ejecución por parte del concesionario de tales espacios de la adecuación de los atraques a la que se haya comprometido según su propuesta, con un plazo de hasta un año desde el inicio del cómputo del plazo concesional, se producirá una situación transitoria durante la que el ámbito de la presente concesión excluirá los espacios de agua afectados, manteniéndose temporalmente la configuración actual. Finalizado tal plazo -o una vez trasladados los pantalanés en un plazo menor- el concesionario podrá disponer de los espacios de lámina de agua correspondientes a dicha zona.

En cuanto a los segundos -los situados al oeste de la concesión objeto del presente Pliego de Bases- la APS efectuará el traslado de los pantalanés existentes fuera del ámbito de la dársena, en un plazo máximo de un año

desde el inicio del cómputo del plazo concesional, pudiendo disponer el concesionario de los espacios de lámina de agua correspondientes una vez se haya producido el traslado.

Una vez efectuado el traslado de los pantalanos existentes en los términos indicados en los dos párrafos anteriores, la APS pondrá a disposición del concesionario la lámina de agua y los pilotes existentes en dichos espacios en el estado en el que se encuentren, devengando la utilización de los mismos las correspondientes tasas de ocupación de instalaciones. A tal efecto se suscribirá la correspondiente acta de puesta a disposición.

Así mismo, con la premisa de garantizar la continuidad del servicio de suministro de combustible a las embarcaciones, en tanto se formaliza y entra plenamente en explotación la concesión y se apruebe el nuevo diseño de la instalación, la APS podrá otorgar al adjudicatario una autorización provisional de explotación de tales instalaciones en los términos y condiciones que se determinen, sin que ello genere derecho alguno a consolidación ni altere el régimen jurídico de la concesión.

El canal de entrada a la dársena será compartido por otros usuarios ajenos al futuro concesionario. Se establece un derecho de paso permanente y no exclusivo para que todas las embarcaciones puedan acceder por la bocana al resto de instalaciones no contempladas en el ámbito de esta Concesión.

El mantenimiento del calado de bocana de entrada y canales de paso de la totalidad de la dársena corresponderán proporcionalmente a la superficie de ocupación de la lámina de agua de los dos concesionarios de puestos de atraque de la dársena.

La ejecución de actuaciones de dragado que, en su caso, resulten necesarias para la adecuación de los calados operativos de la instalación requerirá la previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 del TRLPEMM, así como el informe previo de la

Capitanía Marítima en relación con la seguridad de la navegación en la zona portuaria.

Cuando dichas actuaciones deban someterse, de forma independiente o conjuntamente con otros proyectos, al procedimiento de evaluación de impacto ambiental previsto en la normativa vigente, el concesionario deberá incorporar los estudios exigidos en el citado artículo y recabar los informes de las Administraciones competentes en materia marítima, medioambiental, pesquera o de patrimonio cultural subacuático que resulten preceptivos en el marco de dicho procedimiento.

Se adjuntan los siguientes **ANEXOS** con la finalidad de que los concursantes puedan disponer de la máxima información posible para la elaboración de sus ofertas:

- **ANEXO VII**, informe de batimetría del ámbito de la concesión.
- **ANEXO VIII**, informe de caracterización de dragado.

8.2. Superficie de tierra

El área objeto de este concurso en tierra será la siguiente, definida en el plano correspondiente del **ANEXO II**, según se describe en el apartado 5.2 de este Pliego de Bases.

- Parcela de terreno de aproximadamente 9.000 metros cuadrados, situada al suroeste de la dársena, inmediatamente colindante con el aeropuerto, en la que podrán desarrollarse usos y servicios asociados a la explotación náutico-deportiva de la concesión.
- Parcela de aproximadamente 570 metros cuadrados, situada al oeste de la dársena que incluye las instalaciones correspondientes a la estación de servicio de suministro de combustible y el subsuelo correspondiente a los depósitos y conducciones que dan servicio a la misma, en la que se desarrollará el servicio de suministro de combustible a embarcaciones deportivas.

Por su parte, el espigón de abrigo situado al noroeste de la dársena será objeto de adecuación por parte de la APS y los concursantes podrán proponer la ejecución de obras de ampliación de infraestructuras preexistentes - alineaciones de muelles- que puedan implicar la generación de terrenos emergentes, cuyo régimen jurídico será el previsto en el apartado 5.2 del Pliego de Bases.

9. Requisitos mínimos en materia de superficie, obras e instalaciones a ejecutar por el concesionario

9.1. Ámbito de la concesión

El concursante propondrá en su propuesta el ámbito de la concesión dentro de los espacios puestos a disposición por la APS de acuerdo con los planos del **ANEXO I y II** de este Pliego.

El ámbito espacial de la concesión deberá cumplir con los siguientes condicionantes:

- i. Queda expresamente excluido el paseo circundante a la lámina de agua.
- ii. La superficie disponible para el establecimiento de la instalación náutico-deportiva se corresponde con la lámina de agua de la zona oeste de la dársena de Marina del Cantábrico.
- iii. Deberá incluir los espacios complementarios necesarios para el desarrollo del objeto de la concesión en tierra.
- iv. La superficie se entregará en el estado en que se encuentre en el momento de la convocatoria de la licitación del concurso, así como el estado de calado, situación que se presume conocida por cada uno de los concursantes. Se entregará dotada de los pavimentos e instalaciones de alumbrado, electricidad, agua, saneamiento, etc. que exista en ese

momento en ella, y que se deberán mantener como servicios generales del puerto.

- v. La superficie exacta de la concesión será la que resulte del Acta de Replanteo, que se realizará subsiguientemente a su otorgamiento y será suscrita por el Concesionario y por la APS.
- vi. El concursante tendrá a su disposición la información geotécnica del ámbito de la concesión existente en la APS. Asimismo, podrá ser autorizado, si lo solicita, a efectuar reconocimientos geotécnicos de la misma, previamente a la presentación de la correspondiente oferta, mediante los procedimientos que considere oportunos de cara a la redacción del proyecto y elaboración del presupuesto de las correspondientes obras. Por ello se considerará, a todos los efectos, que el concursante conoce y acepta las condiciones geotécnicas para la cimentación de las correspondientes obras, sin perjuicio de la aplicación del régimen de riesgo imprevisible en los términos previstos en la legislación aplicable.
- vii. El concursante, al participar en el presente concurso, queda enterado de todas las servidumbres que hay en la parcela objeto de la concesión y en sus proximidades como consecuencia de los servicios e instalaciones allí existentes. Si estima necesario el desvío de todos o algunos de ellos tanto para la ejecución de las obras como para el desarrollo de su actividad, será autorizado, en su caso, a realizar dichos desvíos y correspondientes reposiciones, siendo todos los gastos ocasionados a su cargo.

En concreto, quedará enterado de las servidumbres aeronáuticas correspondientes al Real Decreto 1030/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Seve Ballesteros-Santander (B.O.E. n° 335, de 24 de diciembre).

- viii. Según el artículo 2 del Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario, en todo lo no dispuesto en la normativa del Plan Especial se

aplicarán, subsidiariamente las normas de edificación y uso del correspondiente planeamiento municipal.

9.2. Infraestructuras e instalaciones

El concesionario deberá ejecutar todas las obras e instalaciones necesarias para la instalación náutico-deportiva incluida en su oferta, que deberá contener la construcción y ordenación de pantalanos y amarres, incluyendo las reparaciones del muelle de gravedad existente necesarias (refuerzo de cimentaciones, reconstrucción de coronaciones, reposición de instalaciones).

Asimismo, el concesionario procederá, en su caso, a delimitar la superficie terrestre existente o generada por las obras. Serán también por cuenta del concesionario el desmontaje y reubicación de las instalaciones existentes si fuera necesario, la señalización y ordenación de la superficie concedida y la superestructura necesaria, así como la construcción de edificios auxiliares para el personal que opere en la instalación, y en general cualquier obra de superestructura, instalaciones y demás elementos precisos para desarrollar la prestación del servicio en la forma que oferte en su oferta al Concurso y cumpliendo las prescripciones del Pliego de Bases y las del PCGP.

Una vez otorgada la concesión, el proyecto constructivo de las obras e instalaciones deberá estar suscrito por técnico competente y, en su caso, visado conforme a la normativa aplicable, y contendrá la documentación exigida en el artículo 84 del TRLPEMM y demás normativa técnica que resulte de aplicación.

El proyecto constructivo deberá presentarse para su aprobación por la Dirección de la APS en el plazo de CUATRO (4) meses a contar desde la notificación del otorgamiento de la concesión. Las obras deberán ejecutarse dentro del plazo de construcción comprometido en la oferta del adjudicatario y deberán iniciarse dentro del plazo establecido en la condición correspondiente del PCGP.

Las obras se ejecutarán con arreglo al proyecto redactado por el concesionario y aprobado por la APS, siendo su coste y resultado final a riesgo y ventura del concesionario, sin que la APS asuma coste, compensación ni indemnización alguna por desviaciones de medición, ejecución o resultado.

Corresponderá íntegramente al concesionario la obtención de cuantas licencias, autorizaciones e informes sectoriales sean necesarios para la ejecución de las obras y el desarrollo de las actividades, debiendo tramitarlos ante las administraciones y organismos competentes. La falta de obtención de los títulos habilitantes necesarios podrá dar lugar, previa tramitación del procedimiento correspondiente, a la extinción de la concesión sin derecho a indemnización cuando dicha falta resulte imputable al concesionario por causa de dolo o negligencia grave, previa tramitación del procedimiento contradictorio correspondiente.

9.3. Maquinaria y equipamientos

El concursante deberá proveer toda la maquinaria, equipamiento y medios para la explotación de la concesión, bajo criterios máximos de eficiencia y sostenibilidad, debiendo cumplir los requisitos del PCGP.

10. Requisitos para participar en el concurso

10.1. Personalidad

Podrán concurrir al concurso objeto de este Pliego, las personas físicas o jurídicas de Estados miembros de la Unión Europea o de terceros países que:

- (i) Cumplan con las siguientes condiciones de aptitud:
 - Tengan plena capacidad de obrar.

- Acrediten los requisitos de solvencia económica y financiera y técnica y/o profesional y los restantes requisitos que, en su caso, se establecen en este Pliego.
- (ii) No estén incurso en causa de incompatibilidad de conformidad con lo dispuesto asimismo en el artículo 121 del TRLPEMM.

Las personas físicas o jurídicas extranjeras de Estados no pertenecientes a la Unión Europea podrán participar en el concurso, si, además de los requisitos anteriormente expuestos, también cumplen los siguientes:

- (i) Pertenecer a un país en el que exista reciprocidad para los nacionales españoles, de conformidad con lo previsto en el artículo 68 LCSP, salvo en los supuestos en los que los compromisos de la Unión Europea con la Organización Mundial del Comercio no exijan este requisito.
- (ii) Tener domicilio fiscal en España.
- (iii) Cumplir con las condiciones que la legislación de contratos del Estado requiere para contratar con extranjeros.
- (iv) Manifestar su sometimiento a la jurisdicción de los tribunales españoles para todas las incidencias que pudieran derivarse de la Concesión.

Se contempla la posibilidad de que más de una entidad concurra al concurso de forma conjunta, debiendo necesariamente en el caso de que resulten adjudicatarias constituir una nueva entidad con personalidad jurídica o una Unión Temporal de Empresas con carácter específico para la gestión de la concesión administrativa en los términos previstos en la base Décimo Tercera. Para la presentación de la oferta bastará con un compromiso en el que se indiquen los nombres y características de las personas físicas o jurídicas empresarios que las suscriben, la participación de cada uno de ellos y que se designe a la persona o entidad que les representará durante el concurso, así

como un domicilio/dirección de correo electrónico habilitada para la práctica de notificaciones.

No podrán presentar oferta las personas físicas o jurídicas, individual o conjuntamente con otras, en quienes concurra alguna de las circunstancias previstas en el artículo 71 LCSP. La concurrencia de cualquiera de estas circunstancias dará lugar a la exclusión del procedimiento o, en su caso, a la no adjudicación. En el caso en que la concurrencia se detecte después del otorgamiento de la concesión, dicha concurrencia será causa de extinción de esta y de cualquier otro derecho relacionado y conllevará la pérdida de las garantías constituidas.

10.2. Solvencia económico – financiera

Los concursantes, para participar en el concurso, deberán acreditar una solvencia económico – financiera consistente en que el volumen de negocio del concursante referido al mejor ejercicio de los tres últimos ejercicios cerrados a fecha de apertura de finalización del plazo de presentación de ofertas sea igual o superior a 2.000.000 € en el citado ejercicio.

En caso de concurrir varios concursantes de forma conjunta, al menos uno de ellos deberá cumplir este requisito de solvencia económico – financiera.

10.3. Solvencia técnica y profesional

Los concursantes deberán cumplir los dos requisitos de solvencia técnica y profesional que se indican a continuación para poder participar en el concurso:

- El concursante deberá ser o haber sido gestor titular de una concesión administrativa portuaria de una instalación náutico – deportiva con capacidad para un mínimo de 300 atraques, de los cuales, como mínimo, 10 de dichos atraques deben ser aptos para albergar embarcaciones con eslora superior a 18 metros. Dicho requisito

deberá haber concurrido en, al menos, tres de los últimos cinco años inmediatamente anteriores a la apertura de este concurso.

- El concursante deberá disponer de un Director de Explotación de la concesión que deberá contar con una experiencia mínima en dicho cargo o funciones equivalentes en instalaciones náutico-deportivas con las características indicadas en el apartado anterior, durante un periodo superior a tres años durante los últimos 5 años.

En caso de concurrir varios concursantes de forma conjunta, al menos uno de ellos deberá cumplir este requisito de solvencia técnica y profesional indicada.

10.4. Acreditación de la solvencia

10.4.1. En el concurso

Los concursantes incluirán en su oferta una declaración responsable de cumplir con los requisitos de solvencia económico-financiera y solvencia técnica y profesional que se establecen en estas Bases.

10.4.2. El posible adjudicatario

Una vez seleccionado un posible adjudicatario, la Autoridad Portuaria le requerirá para la acreditación documental del cumplimiento de los requisitos de solvencia económico- financiera y solvencia técnica y profesional que se establecen en estas Bases.

Los citados requisitos de solvencia se acreditarán de la siguiente forma:

a) **Solvencia económico – financiera:**

En el caso de personas físicas o de empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil, mediante la declaración del impuesto sobre

patrimonio, impuesto sobre la renta de las personas físicas o declaración jurada de bienes, formalizada ante fedatario público.

En el caso de personas jurídicas mediante la presentación de un certificado de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el registro oficial correspondiente, en el supuesto de que fuera obligatoria tal depósito. Si el posible adjudicatario no tiene obligación de inscripción en el Registro Mercantil y/o de depositar las cuentas anuales, la acreditación de este requisito se realizará mediante cualquier medio admitido en la legislación de contratación pública.

La cifra de negocios del concursante extranjero se acreditará por medio de sus cuentas anuales aprobadas y, en su caso si existiera tal obligación, depositadas en el registro oficial en que debiera estar inscrito. Asimismo, se acompañará informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio del concursante, donde se indique la obligatoriedad o exención del depósito en registro oficial de empresa del país correspondiente. Se presentará la documentación con traducción jurada y apostillada, si dicho requisito resulta legalmente exigible para la validez de documentos extranjeros en España.

- b) **Solvencia técnica y profesional (titularidad de concesión administrativa).** Se acreditará mediante aportación de certificación expedida al efecto por el órgano competente de la correspondiente Autoridad Portuaria u organismo entre cuyas competencias se encuentre la instalación náutico – deportiva correspondiente.
- c) **Solvencia técnica y profesional (Director de Explotación).** Se acreditará mediante la presentación de un curriculum vitae del profesional, un compromiso firmado de asumir la dirección de explotación de la Concesión en caso de ser adjudicada al posible adjudicatario y un certificado expedido al efecto por el órgano competente de la correspondiente Autoridad Portuaria u organismo entre cuyas

competencias se encuentre la instalación náutico – deportiva correspondiente.

En el supuesto de que suscriban la oferta personas jurídicas que pertenezcan a un grupo de sociedades, en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio o el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, a efectos de acreditar la solvencia, se podrá integrar la misma teniendo en cuenta la solvencia de otras sociedades del grupo, siempre que por parte del concursante se acredite que tendrá efectivamente a su disposición los medios de dichas sociedades durante el plazo previsto para la ejecución de las obras previstas en su oferta. Dicha acreditación se realizará a través de una declaración responsable firmada por el concursante y por el representante legal de la sociedad del grupo con el que se pretenda integrar la solvencia.

11. Posibilidad de constituir una entidad con personalidad jurídica propia o una Unión Temporal de Empresas.

Podrán ser titulares de la concesión entidades con personalidad jurídica de nueva creación o Uniones Temporales de Empresas que cumplan las condiciones establecidas en la condición 5 del PCGP. En tales casos, el concursante o los concursantes que concurren conjuntamente podrán presentarse al concurso con el compromiso de constituir, en caso de resultar adjudicatarios, una entidad con personalidad jurídica propia o Unión Temporal de Empresas que será la titular de la concesión.

A efectos de este Pliego, las referencias al concursante se entenderán realizadas tanto al concursante individual como a los concursantes que concurren conjuntamente.

12. Procedimiento de concurso para la selección de una oferta

12.1. Consideraciones previas

La APS se reserva el derecho, mediante acuerdo adoptado en su caso por el órgano competente para la aprobación del Pliego, de modificar el presente Pliego o los términos de su convocatoria, inclusive su revocación, en cualquier momento antes de que finalice el plazo de presentación de propuestas. A los posibles acuerdos que en este sentido se adopten se les dará la debida publicidad mediante su publicación, al menos, en el Tablón de Anuncios de la APS (sito en su domicilio social y en su Sede Electrónica) y en su Portal web de la APS (www.puertosantander.com). Toda modificación sustancial del Pliego o de la convocatoria se publicará por los mismos medios que el anuncio inicial (incluyendo, cuando proceda, BOE/DOUE) y conllevará la ampliación del plazo de presentación el tiempo necesario para garantizar la igualdad de trato.

Cada concursante presentará UNA (1) sola oferta, ya sea individual o juntamente con otros en relación con el objeto del concurso. Asimismo, empresas vinculadas no podrán presentar ofertas diferentes. La infracción de esta previsión implicará automáticamente la exclusión de todas las proposiciones afectadas. A estos efectos se entiende por empresas vinculadas las que forman parte de un mismo grupo, por encontrarse en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio o ejerzan entre ellas un control o influencia significativa en su toma de decisiones financieras y de explotación, bien sea directa o indirectamente, o a través de pactos de accionistas o partícipes.

La oferta deberá presentarse completa y cerrada, no admitiéndose variantes ni alternativas salvo que estén expresamente previstas en el Pliego.

La presentación de la oferta implica la aceptación incondicional de lo previsto en el presente Pliego de Bases y en el PCGP, así como la declaración responsable de que el concursante reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para ser concesionario de la Autoridad Portuaria.

Asimismo, se compromete a mantener vigente la documentación requerida para la adjudicación de la Concesión, notificando a la APS cualquier modificación que se produzca con posterioridad a la presentación de la

propuesta, así como durante la vigencia de la concesión, en caso de resultar adjudicatario.

La presentación de una oferta por parte de una concursante comporta el conocimiento y aceptación de los documentos que rigen el concurso, que el concursante considera suficientes tanto para la confección de su oferta como para el posterior desarrollo de la concesión.

Los concursantes indicarán en su caso aquellas partes de sus ofertas que tengan carácter confidencial, justificando adecuadamente dicha condición.

Toda la documentación presentada por los concursantes deberá estar redactada en castellano. La documentación originalmente emitida en otro idioma deberá aportarse junto con traducción oficial o jurada al castellano.

El plazo durante el cual los concursantes mantendrán la validez de sus proposiciones será de OCHO (8) meses contados desde la fecha de apertura del Sobre 2. Si transcurrido dicho plazo la APS no ha resuelto el concurso, dicha circunstancia les habilitará para retirar sus ofertas recuperando la garantía provisional constituida y sin derecho a indemnización alguna por tal motivo.

Serán válidas las notificaciones que la APS efectúe en la dirección de correo electrónico designada por los concursantes a efectos de notificaciones, debiendo éstos acusar recibo de su recepción, sin que la falta de dicho acuse impida la validez de la notificación cuando conste su envío. Lo anterior no excluye la posibilidad de efectuar notificaciones por cualquier otro medio admitido en Derecho.

Únicamente se atenderán las solicitudes de aclaración relativas a los documentos que rigen el concurso que sean remitidas a través de la cuenta de correo dominiopublico@puertosantander.com. No se atenderán consultas formuladas dentro de los quince (15) días hábiles anteriores a la finalización del plazo de presentación de ofertas.

Las contestaciones a las aclaraciones que en su caso se emitan serán objeto de publicación en el Portal web de la APS (www.puertosanctander.com) junto con los documentos que rigen el procedimiento. En caso de discrepancia entre versiones de documentos, prevalecerá la última versión publicada oficialmente por la APS en su Sede Electrónica o Portal web.

El presente procedimiento tiene carácter competitivo y no negociado, no admitiéndose negociación alguna sobre el contenido de las ofertas una vez presentadas, sin perjuicio de las aclaraciones que puedan recabarse en los términos previstos en el Pliego. Dichas aclaraciones no podrán suponer modificación de la oferta presentada ni la aportación extemporánea de elementos evaluables.

Salvo indicación expresa en contrario, los plazos establecidos en el presente Pliego se entenderán referidos a días hábiles.

Todas las actuaciones realizadas en el procedimiento de concurso quedarán documentadas en el expediente administrativo, incorporándose las correspondientes actas, informes y acuerdos adoptados.

12.2. Publicidad de la convocatoria

Conforme a lo previsto en el artículo 86.4 del TRLPEMM, la convocatoria del concurso se publicará en el Boletín Oficial del Estado (BOE) y en el Diario Oficial de la Unión Europea (DOUE) al poder superar las obras a ejecutar por el concesionario los umbrales previstos en el artículo 1 c) del Real Decreto-ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores, así como en otros ámbitos sectoriales.

En dicho anuncio se indicará:

- 1) La fecha y hora máximas para la presentación de las ofertas que, en cualquier caso, no será inferior a CIENTO VEINTE (120) días naturales.
- 2) El lugar, fecha y hora en el que la Comisión de Selección de la Autoridad Portuaria de Santander, en acto no público, procederá al examen y calificación de la documentación para la admisión contenida en el Sobre N° 1.
- 3) El lugar, fecha y hora en el que, en acto público, la Comisión procederá a la apertura del Sobre N° 2 correspondiente a la documentación técnica sujeta a juicio de valor.

12.3. Acceso a los documentos que rigen el concurso

A partir del día siguiente al de la publicación del anuncio del concurso los posibles concursantes tendrán a su disposición en las oficinas de la Autoridad Portuaria de Santander (Departamento de Dominio Público), durante su horario de atención al público (de 08:30 h a 14:30 h), el presente Pliego y el PCGP.

Asimismo, dichos documentos estarán a disposición de los concursantes en la página Web de la APS, www.puertasantander.com, en el apartado “Autoridad Portuaria” - “Concursos de concesiones y autorizaciones”.

La Autoridad Portuaria de Santander no estará obligada a atender solicitudes de envío individualizado de dichos documentos, al estar disponibles de forma electrónica y gratuita.

12.4. Lugar y forma de presentación de las ofertas

Las propuestas para participar en el concurso para la selección de una oferta que sirva de base para la tramitación del otorgamiento de la Concesión objeto de este Pliego se presentarán en mano en el Registro General de la Autoridad

Portuaria de Santander (Muelle de Maliaño, s/n, 39011 Santander), en horario de apertura de 09:00 h a 13:00 h, o se remitirán por correo postal, hasta la fecha y hora máximas de presentación indicadas en el anuncio de la convocatoria. No se admitirán las presentadas por cualquier otro medio distinto de los señalados.

A efectos de cómputo del plazo, se considerará como fecha y hora de presentación la de entrada en el Registro General de la APS o, en caso de envío postal, la fecha de imposición debidamente acreditada.

En caso de remisión por correo postal, el concursante deberá justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de correos, que deberá ser anterior a la fecha y hora límite de presentación, y anunciar en el mismo día la remisión de la oferta a la Autoridad Portuaria mediante correo electrónico a la dirección contratacion@puertosantander.com o por cualquier medio que permita dejar constancia de su envío. La falta de cumplimiento de ambos requisitos determinará la no admisión de la proposición si esta fuera recibida con posterioridad al plazo límite.

Transcurridos, no obstante, DIEZ (10) días naturales desde la fecha límite de presentación sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

A los efectos de asegurar los principios de concurrencia y de confidencialidad de las ofertas y en la medida en que en los concursos para la selección de ofertas para el otorgamiento de concesiones demaniales portuarias no resulta posible la utilización de la Plataforma de Contratación del Estado, de acuerdo con lo establecido por el artículo 4 en relación con los artículos 9 y 347 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, las ofertas serán presentadas exclusivamente en soporte físico y de manera presencial en los lugares indicados. En el caso de presentarse en el Registro General de la Autoridad Portuaria de Santander se expedirá el correspondiente justificante de registro.

13. Contenidos de las propuestas

13.1. Planteamiento general

La oferta de los concursantes constará de tres sobres cerrados, sellados y firmados en su exterior por el concursante o su representante legal, en los que deberá figurar claramente en el anverso su denominación, el título del sobre correspondiente y el nombre o razón social, domicilio y dirección de correo electrónico de contacto del concursante, según se detalla a continuación:

- *“SOBRE N° 1 - DOCUMENTACIÓN PARA LA ADMISIÓN – Concurso público con objeto de seleccionar la oferta para la tramitación de una concesión administrativa para la construcción y explotación de una instalación náutico-deportiva en la zona oeste de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander. [Nombre o razón social del concursante, domicilio y correo electrónico de contacto]”.*
- *“SOBRE N° 2 - DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER TÉCNICO - Concurso público con objeto de seleccionar la oferta para la tramitación de una concesión administrativa para la construcción y explotación de una instalación náutico-deportiva en la zona oeste de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander. [Nombre o razón social del concursante, domicilio y correo electrónico de contacto]”.*
- *“SOBRE N° 3 - DOCUMENTACIÓN DE CARÁCTER ECONÓMICO - Concurso público con objeto de seleccionar la oferta para la tramitación de una concesión administrativa para la construcción y explotación de una instalación náutico-deportiva en la zona oeste de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander. [Nombre o razón social del concursante, domicilio y correo electrónico de contacto]”.*

A continuación, se expondrá de forma detallada el contenido y características de cada Sobre.

La documentación incluida en cada sobre deberá corresponder exclusivamente a su contenido propio, no pudiendo incorporarse en un sobre documentos o datos que deban figurar en otro. La inclusión de información económica en sobres distintos del Sobre N° 3 podrá ser causa de exclusión.

13.2. Sobre 1 – Documentación para la admisión

En este sobre deberá incluirse obligatoriamente la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos de aptitud para participar en el concurso.

Deberá incluirse, como mínimo, la siguiente documentación:

1. Identificación del concursante que presenta la oferta, con indicación, como mínimo de lo siguiente:

- 1.1. Nombre o razón social.
- 1.2. Domicilio a efectos de notificaciones.
- 1.3. Dirección de correo electrónico habilitada a efectos de notificaciones.
- 1.4. En su caso, identificación de la persona física que presenta la oferta. Si concurren varios concursantes conjuntamente, esta información se facilitará respecto de cada uno de ellos, acompañándose el compromiso a que se refiere el apartado 4 siguiente.

2. Documentación acreditativa de la capacidad de obrar:

- 2.1. Si se trata de una persona física, documento nacional de identidad (DNI) o documento que, en su caso, legalmente le sustituya; en el supuesto de ciudadanos extranjeros, documento equivalente al DNI.

- 2.2. Las personas jurídicas mediante la presentación de la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional, en los que conste su objeto social y las normas por las que se regula su actividad, debidamente inscritos, en su caso, en el registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate.

Cuando se trate de empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, la capacidad de obrar se acreditará por su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde estén establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan en la normativa de desarrollo de la legislación de contratos del sector público.

Los demás empresarios extranjeros, deberán acreditar su capacidad de obrar con informe o certificación de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la persona jurídica, aportando asimismo manifestación de que se da la “*condición de reciprocidad*”, salvo que se trate de personas o empresas de terceros países excepcionados con base a los compromisos de la Unión Europea con la Organización Mundial del Comercio.

3. Documentación acreditativa de la **representación** e identidad, en su caso, de quien presente la propuesta en nombre del concursante:
 - 3.1. Los que comparezcan o firmen ofertas en nombre de otros, aportarán poder bastante al efecto en vigor en la fecha de presentación de la oferta y su DNI o documento que, en su caso, legalmente le sustituya.
 - 3.2. Si el concursante fuera sociedad mercantil, la escritura de nombramiento de cargos o poder general que legitima para la representación de dicha entidad, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto, no es necesaria la

inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con el artículo 94.5 del Reglamento de dicho Registro.

4. En el caso de ofertas presentadas conjuntamente por **varios concursantes**, deberá aportarse compromiso formal de constitución de una entidad con personalidad jurídica propia o Unión Temporal de Empresas para el supuesto de resultar adjudicatarios, firmado por todos ellos, indicando porcentaje de participación y representante único a efectos del procedimiento.
5. Declaración responsable de no estar incurso en las **causas de prohibición para contratar** establecidas en el artículo 71 de la LCSP, y que se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias y con la seguridad social o normativa que le sustituya.
6. Declaración responsable de la **solvencia económico-financiera y técnica y/o profesional** conforme a los requerimientos mínimos previstos en este Pliego de Bases. La documentación acreditativa (cuentas, certificaciones, etc...) se exigirá sólo al concursante propuesto como adjudicatario, en el trámite de requerimiento previo a la adjudicación.
7. Declaración responsable de **no estar incurso en causa de incompatibilidad** a que se refiere el artículo 121 del TRLPEMM.
8. **Composición accionarial o de participaciones del concursante** en el momento de presentación de la propuesta con detalle del grupo de empresas del que se es parte integrante y de las empresas vinculadas, de ser el caso, tal como se define en estos Pliegos de Bases.
9. Declaración responsable de cada empresa sola o formando parte de una oferta conjunta con compromiso de constitución de una entidad con personalidad jurídica propia que se presente a la licitación en la que se haga constar, en su caso, su **pertenencia a un grupo de empresas**

(entendiéndose, por empresas pertenecientes a un grupo, aquéllas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en el artículo 42.1 del Código de Comercio) **o, en caso contrario, su no pertenencia a ningún grupo.** En caso de pertenencia, se indicará en la declaración responsable que ninguna de las empresas del grupo participa en el concurso y cada una de las empresas acompañará una relación de todas las agrupadas con ella.

10. Documento acreditativo de la constitución de la **garantía provisional** prevista en el artículo 93.1 del TRLPEMM y de conformidad con lo establecido en este Pliego de Bases.
11. En el supuesto de concursantes extranjeros, declaración de someterse a la **jurisdicción** de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir de la Concesión o del concurso, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

La documentación del Sobre N° 1 será subsanable en los términos y plazos previstos en este Pliego. La falta de subsanación en plazo determinará la exclusión del concursante.

13.3. Sobre 2 – Documentación técnica

En este sobre deberá incluirse obligatoriamente la siguiente documentación, con el contenido y la extensión que así mismo se detalla:

13.3.1. Proyecto Básico

El concursante deberá incluir en el Sobre N° 2 un Proyecto Básico de las obras e instalaciones a ejecutar dentro del ámbito de la Concesión, que constituirá la base técnica de la propuesta y del posterior desarrollo del proyecto constructivo por el adjudicatario.

El Proyecto Básico deberá estar suscrito por técnico competente y redactado conforme a lo previsto en el artículo 84.1.c) del TRLPEMM, incluyendo la descripción de las actividades a desarrollar, las características de las obras e instalaciones y las demás especificaciones exigidas por la Autoridad Portuaria. El contenido del Proyecto Básico deberá ser plenamente coherente con el Plan de Explotación, el Plan de Operaciones, el Plan de Conservación y Mantenimiento y el modelo económico-financiero de la oferta.

Las obras se ejecutarán a riesgo y ventura del concesionario, sin que la APS asuma coste, compensación o indemnización alguna por desviaciones de medición, coste o resultado.

El Proyecto Básico tendrá el siguiente contenido:

A. Delimitación y ordenación general

El Proyecto Básico deberá incluir, como mínimo:

- a) Plano de delimitación del ámbito de la concesión, con medición expresa de superficies de lámina de agua y terrenos.
- b) Propuesta de ordenación general de la instalación náutico-deportiva, incorporando plano general de distribución, ordenación de amarres, disposición de pantalanes y muelles, edificio e instalaciones auxiliares, así como definición de accesos y circulaciones interiores.
- c) Justificación de la capacidad total de la instalación, con indicación del número de amarres, su distribución por esloras y tipologías y su adecuación a las características de la flota prevista.

B. Ordenación de lámina de agua y sistema de atraques

Se incluirá una propuesta técnica de ordenación de los espacios de agua, debiendo en todo caso respetar los límites del ámbito concesional, cumplir las condiciones del Pliego y garantizar la operatividad segura de la dársena.

Deberá incorporarse:

- a) Diseño de la ordenación de atraques y de los canales de circulación interior.
- b) Justificación de las condiciones operativas de acceso y maniobra, incluyendo análisis de compatibilidad con las condiciones meteorológicas y de agitación.
- c) Garantía de acceso y maniobra de embarcaciones.
- d) Diseño técnico de pantalanés, fingers, pilotes, muelles, pasarelas y elementos de amarre en muelle.
- e) Diseño de las instalaciones de suministro de combustible a embarcaciones, debiendo ser el mismo de acceso público.

C. Infraestructuras, edificación e instalaciones en tierra

El Proyecto Básico deberá incluir la ordenación funcional de las superficies terrestres vinculadas a la concesión, incluidas aquellas que, en su caso, se generen mediante la ejecución de obras de ampliación de infraestructuras e instalaciones portuarias que sean complementarias de las ya existentes -obras de construcción y/o prolongación de muelles, plataformas o estructuras sobre

la lámina de agua-, destinadas al desarrollo de los usos asociados a la explotación de la instalación náutico-deportiva.

A tal efecto, deberá incorporarse:

- a) Propuesta de ordenación funcional de las superficies consideradas y en su caso emergentes incluidas en el ámbito concesional, coherente con los usos autorizables conforme a la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP), la normativa urbanística aplicable y el modelo de explotación propuesto.
- b) Definición de las edificaciones, instalaciones auxiliares y espacios de servicio que, en su caso, se prevea implantar sobre las superficies consideradas, incluyendo su implantación, configuración funcional y vinculación con la actividad náutico-deportiva.
- c) Definición de accesos, cerramientos, itinerarios interiores, zonas de circulación y espacios de servicio en superficie no edificada, incluyendo soluciones de accesibilidad universal y sistemas de control de accesos.
- d) Definición de las redes de servicio en tierra y de sus acometidas exteriores, incluyendo abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, transmisión de datos, saneamiento y, en su caso, suministro de combustible, así como su conexión con las instalaciones flotantes y los puestos de atraque.

Las superficies terrestres que, en su caso, se generen mediante las actuaciones proyectadas mantendrán en todo momento su naturaleza de dominio público portuario, quedando afectas al título concesional y sin que su ejecución implique la adquisición de derechos urbanísticos o dominicales distintos de los derivados del otorgamiento de la concesión.

D. Servicios a amarres y calados

Se deberá definir:

- a) Las instalaciones de suministro a puestos de atraque, incluyendo dotaciones de agua, energía, alumbrado, comunicaciones y sistemas de control y medida.
- b) Las actuaciones de limpieza y mejora de calados que, en su caso, resulten necesarias, justificadas en función de las esloras y calados previstos.

El adjudicatario será responsable del mantenimiento de los calados operativos comprometidos durante toda la vigencia de la concesión derivadas del uso ordinario de la explotación.

E. Demoliciones y actuaciones sobre instalaciones existentes

Deberán identificarse expresamente, en caso de estar así previsto, las obras de demolición propuestas en lámina de agua o en tierra, las instalaciones existentes a retirar o sustituir y las actuaciones de remodelación total o parcial previstas.

F. Seguridad, protección y control

El Proyecto Básico deberá incluir el diseño de los sistemas de control de accesos, vigilancia, seguridad integral de instalaciones, protección contra incendios y señalización y balizamiento interior de la dársena e instalaciones asociadas.

G. Condicionantes urbanísticos y portuarios

La ordenación propuesta deberá respetar el ámbito espacial del concurso, la planificación portuaria vigente y la normativa urbanística aplicable.

H. Materiales y criterios ambientales de diseño

El Proyecto priorizará el uso de materiales que favorezcan la biodiversidad en elementos sumergidos —como hormigones ecológicos o soluciones equivalentes—, materiales con etiqueta ecológica o análisis de ciclo de vida en obras terrestres y, en general, soluciones constructivas sostenibles y de bajo impacto ambiental.

I. Programación y fases de ejecución

Se incluirá:

- a) Programa de trabajos mediante diagrama de Gantt con identificación de actividades, duraciones, recursos asignados e hitos de ejecución.
- b) Plazo máximo de ejecución comprometido, que tendrá carácter vinculante.
- c) En caso de ejecución por fases, Proyecto Básico diferenciado por fases, calendario específico de cada una de ellas y compromiso de finalización total en un plazo máximo de cinco (5) años desde el inicio del plazo concesional.

**J. Equipamiento,
instalaciones flotantes y maquinaria**

Se incluirá relación detallada de pantalanés y elementos flotantes, equipos, maquinaria y sistemas técnicos, con indicación de su descripción técnica, número de unidades, año de fabricación, inversión estimada, fecha prevista de puesta en servicio y capacidad operativa.

Deberá justificarse que el conjunto permite la prestación del servicio en régimen operativo continuo 24 horas al día y 7 días a la semana.

**K. Licencias y
autorizaciones**

El adjudicatario deberá obtener todas las licencias y autorizaciones necesarias para la ejecución de las obras y el desarrollo de las actividades. Su falta de obtención podrá determinar, previa tramitación del correspondiente procedimiento, la extinción de la concesión sin derecho a indemnización.

13.3.2. Plan de Explotación

El Plan de Explotación incluirá, como mínimo, los siguientes apartados y contenidos:

A. Plan comercial y de desarrollo de negocio

El Plan comercial y de desarrollo de negocio deberá definir la estrategia integral de explotación de la concesión tanto en lámina de agua como en las superficies terrestres generadas o adecuadas mediante la ejecución de obras sobre la lámina de agua, incluyendo los espacios destinados a usos terciarios vinculados a la actividad náutica.

El contenido del Plan deberá estar alineado con el Proyecto Básico y el Plan de Explotación incluidos en el Sobre N° 2, así como con el modelo económico-financiero y la estructura de tarifas incorporados en el Sobre 3, debiendo existir correspondencia expresa entre previsiones de demanda, política comercial, estructura de ingresos y capacidad operativa propuesta.

El concursante deberá desarrollar, como mínimo, los siguientes aspectos:

- a) **Visión y misión de la Concesión**, definiendo el posicionamiento estratégico de la instalación náutico-deportiva, su propuesta de valor y su orientación al usuario, teniendo en cuenta la obligación de prestar un servicio eficiente, competitivo, accesible y de calidad para las embarcaciones de recreo y sus usuarios.
- b) **Coherencia comercial de la oferta**, mediante un análisis que relacione de forma expresa:
 - las previsiones de demanda y ocupación.
 - la estrategia de precios y servicios.
 - el dimensionamiento de medios e inversiones.
- c) **Estrategia de captación y fidelización de clientes y usuarios**, detallando segmentos objetivo, canales de comercialización, política de comunicación y promoción, acuerdos comerciales, programas de fidelización, calidad de servicio y demás medidas dirigidas a asegurar la ocupación sostenida durante todo el periodo concesional.

La formulación de la estrategia comercial deberá orientarse a justificar de forma objetiva y verificable las previsiones de ocupación de los activos de la Concesión comprometidos para la totalidad del plazo concesional, identificando riesgos, estacionalidad y medidas de mitigación.

B. Plan de Operaciones

El concursante deberá incluir un Plan de Operaciones en el que se describa de forma detallada la organización y funcionamiento operativo de la instalación náutico-deportiva durante toda la vigencia de la Concesión, justificando la adecuación de los medios humanos, técnicos y organizativos propuestos para garantizar la correcta prestación de los servicios, la continuidad de la explotación y el cumplimiento de los niveles de servicio comprometidos.

El Plan de Operaciones deberá ser coherente con el Proyecto Básico, el Plan comercial y de desarrollo de negocio y el modelo económico-financiero de la oferta, e incluirá, como mínimo, los siguientes apartados:

a) **Distribución operativa de la flota y gestión de atraques**, con indicación de:

- la asignación prevista de embarcaciones por muelles, pantalanes y tipología de atraque,
- los criterios y procedimientos de asignación inicial de puestos de amarre,
- los sistemas de gestión y control de ocupación,
- los mecanismos de reordenación operativa de atraques cuando resulte necesario.
- adecuación y justificación del cálculo de ocupación de los puestos de amarre por parte de las embarcaciones en función de sus dimensiones (eslora y manga), conforme a las *Recomendaciones para el Proyecto y Ejecución en Obras de Atraque y Amarre (ROM 2.0-11)* y a los estándares técnicos generalmente admitidos para el amarre seguro de embarcaciones en instalaciones náutico-deportivas.

Se deberá contemplar expresamente la operativa durante la fase de ejecución de obras, en caso de que éstas afecten a los amarres

existentes, teniendo en cuenta el periodo transitorio de acuerdo a lo recogido en la base 8.1 de este Pliego de Bases.

- b) **Organización de los servicios prestados en superficie**, todo ello en función del planteamiento de la oferta del concursante y que podrá incluir, a título enunciativo, pero no limitativo, gestión de oficinas de la Concesión, espacios comerciales y de restauración, operativa de aparcamientos, gestión de instalaciones de suministro de combustible a automóviles, en su caso, y servicios técnicos auxiliares a embarcaciones.
- c) **Cartera de servicios y medios de prestación**, describiendo los servicios incluidos en el objeto de la Concesión y, en su caso, los servicios complementarios propuestos, con indicación de:
- dotación de personal por áreas funcionales y por turnos,
 - medios materiales y técnicos adscritos,
 - cobertura horaria y estacional,
 - organización de la prestación en periodos de punta y valle de demanda.

El dimensionamiento deberá justificarse en función de la capacidad de la instalación y de las previsiones de ocupación.

- d) **Niveles de servicio y compromisos de desempeño**, definiendo estándares operativos medibles y verificables (tiempos de respuesta, disponibilidad de servicios, atención al usuario, resolución de incidencias, operatividad de suministros, etc.), así como indicadores de seguimiento y mecanismos de control interno para verificar su cumplimiento.
- e) **Estructura organizativa y gestión de recursos humanos**, con descripción de:

- la estructura funcional de la entidad concesionaria,
- el equipo directivo y responsables operativos,
- perfiles profesionales requeridos,
- política de empleo y organización de turnos,
- programas de formación inicial y continua, especialmente en materia de seguridad, medio ambiente, atención al usuario y procedimientos operativos.

Se incluirán, en su caso, medidas de estabilidad de plantilla y mejora de la cualificación profesional.

f) **Seguridad integral de la explotación**, detallando la forma en que se garantizará la seguridad de las personas, embarcaciones e instalaciones, incluyendo:

- sistemas de control de accesos,
- vigilancia y supervisión,
- medios humanos de seguridad,
- sistemas técnicos de protección y alarma,
- coordinación con planes de autoprotección y emergencias,
- protocolos de actuación ante incidentes, accidentes y situaciones de emergencia.

El Plan deberá acreditar que la organización operativa propuesta permite la prestación continuada de los servicios durante todo el año, con disponibilidad permanente conforme a las exigencias del Pliego y del PCGP.

C. Plan de conservación y mantenimiento

El concursante deberá presentar un Plan de conservación y mantenimiento que defina de forma sistemática la estrategia, organización y medios destinados a garantizar, durante toda la vigencia de la Concesión, el adecuado estado de conservación, funcionalidad, seguridad y rendimiento de las obras, instalaciones, equipos y sistemas adscritos a la misma.

El Plan deberá contemplar tanto las infraestructuras marítimas existentes como las de nueva ejecución propuestas por el concursante, y deberá ser coherente con el Proyecto Básico, el Plan de Operaciones y el programa de inversiones y reposiciones incluido en la oferta económica.

El Plan incluirá, como mínimo, los siguientes contenidos:

- a) **Inventario técnico de activos objeto de mantenimiento**, que identifique y clasifique los principales elementos a conservar, incluyendo, al menos: pantalanés, fingers, pilotes, trenes de fondeo, redes de servicios, instalaciones eléctricas e hidráulicas, sistemas de control y seguridad, edificaciones, urbanización, equipamientos y maquinaria, con indicación de su criticidad operativa.
- b) **Estrategia general de mantenimiento**, diferenciando mantenimiento preventivo, predictivo y correctivo, con descripción de los criterios técnicos aplicables a cada tipología de activo y de los objetivos de disponibilidad, seguridad y vida útil esperada.
- c) **Programa de mantenimiento preventivo**, con definición de:
 - operaciones a realizar por tipo de elemento,
 - periodicidades mínimas de inspección y revisión,
 - protocolos técnicos de actuación,
 - recursos humanos y materiales asignados,
 - sistemas de registro y trazabilidad de actuaciones.
- d) **Mantenimiento correctivo y gestión de incidencias**, estableciendo:
 - procedimientos de detección y notificación de fallos,

- tiempos máximos de respuesta e intervención según criticidad,
 - niveles de prioridad,
 - medidas provisionales de seguridad y continuidad de servicio.
- e) **Inspección y control del estado de las infraestructuras**, con especial referencia a elementos estructurales y marítimos (pantalanes, anclajes, pilotes, calados, muelles y redes), incluyendo metodologías de inspección periódica, pruebas técnicas y controles especializados cuando proceda.
- f) **Plan de reposición y renovación de activos**, que incluya un programa anualizado para toda la vida concesional de:
- reposiciones por fin de vida útil,
 - sustitución de equipos y sistemas,
 - renovaciones tecnológicas,
 - mejoras funcionales necesarias para mantener los niveles de servicio comprometidos.

Este programa deberá estar alineado con el plan de inversiones y con el modelo económico-financiero de la oferta.

g) **Organización y medios del mantenimiento**, describiendo:

- estructura responsable,
- personal propio y/o servicios externalizados,
- cualificación técnica requerida,
- medios materiales, equipos y herramientas,
- gestión de repuestos y suministros críticos.

h) **Procedimientos de control, seguimiento y mejora**, mediante la definición de indicadores de desempeño del mantenimiento (disponibilidad, número de incidencias, tiempos de

reparación, costes de mantenimiento, etc.), sistemas de reporte y revisión periódica del plan.

El Plan deberá acreditar que el sistema propuesto permite mantener las instalaciones en adecuadas condiciones de uso, seguridad y servicio durante todo el plazo concesional, sin detrimento del valor patrimonial de los bienes adscritos a la Concesión.

D. Responsabilidad Social Corporativa

El concursante deberá presentar un Plan de Responsabilidad Social Corporativa (RSC) aplicable a la explotación de la Concesión, en el que se definan los principios, compromisos y actuaciones concretas orientadas a garantizar una gestión responsable, ética y sostenible de la instalación náutico-deportiva, en sus dimensiones social, laboral, territorial y de buen gobierno.

El Plan deberá ser coherente con el modelo de explotación propuesto y con los otros documentos de la oferta, e incorporar medidas concretas, evaluables y con indicadores de seguimiento.

El Plan de RSC incluirá, como mínimo, los siguientes contenidos:

- a) **Principios y objetivos de la estrategia de RSC**, definiendo el marco de valores y compromisos que regirá la gestión de la Concesión, con especial referencia a la sostenibilidad social, la calidad del empleo, la relación con la comunidad portuaria y la integración con el entorno urbano y social.
- b) **Identificación de grupos de interés (stakeholders)** y plan de relación con los mismos, incluyendo, al menos, usuarios de la instalación, asociaciones náuticas, trabajadores, proveedores, comunidad local y entidades públicas, con descripción de los canales de comunicación, participación y atención previstos.

- c) **Medidas de buen gobierno y cumplimiento**, que incluyan:
- políticas de cumplimiento normativo,
 - prevención de conflictos de interés,
 - transparencia en la gestión,
 - mecanismos internos de control y supervisión,
 - procedimientos de gestión de quejas y reclamaciones.
- d) **Compromisos en materia laboral y de empleo**, incluyendo medidas tales como:
- promoción del empleo estable y de calidad,
 - mejora de las condiciones de seguridad y salud laboral,
 - planes de formación continua,
 - fomento de la cualificación profesional,
 - estabilidad y profesionalización de los equipos de trabajo.
- e) **Medidas de igualdad, diversidad e inclusión**, con compromisos específicos en materia de:
- igualdad efectiva entre mujeres y hombres,
 - conciliación de la vida personal, familiar y laboral,
 - no discriminación,
 - accesibilidad universal a instalaciones y servicios más allá de los mínimos normativos,
 - integración laboral de personas con discapacidad o colectivos con especiales dificultades de inserción.
- f) **Impacto social y contribución a la comunidad**, mediante actuaciones que favorezcan la integración puerto-ciudad y el retorno social de la Concesión, tales como:
- colaboración con entidades sociales, educativas o deportivas,

- programas de divulgación y fomento de la cultura náutica,
 - cesión o uso de espacios para actividades de interés general compatibles con la concesión,
 - participación en iniciativas de la comunidad portuaria.
- g) **Código ético o de conducta**, aplicable a la organización y, en su caso, a proveedores y contratistas relevantes, que establezca pautas de comportamiento responsable, integridad profesional y respeto a la legalidad.
- h) **Sistema de seguimiento y evaluación**, con definición de indicadores y mecanismos de control del cumplimiento de los compromisos de RSC, así como procedimientos de revisión y mejora continua.

El contenido del Plan de Responsabilidad Social Corporativa será objeto de valoración en la medida en que incorpore compromisos concretos, medibles y directamente vinculados a la explotación efectiva de la Concesión.

E. Plan Medioambiental

El concursante deberá presentar un Plan Medioambiental aplicable a la ejecución de las obras y a la posterior explotación de la Concesión, en el que se definan de forma sistemática las políticas, medidas técnicas y procedimientos operativos destinados a prevenir, minimizar y controlar los impactos ambientales derivados de la actividad de la instalación náutico-deportiva.

El Plan deberá ser coherente con el Proyecto Básico, el Plan de Operaciones y el Plan de conservación y mantenimiento, y ajustarse a la normativa ambiental vigente, a las normas ambientales de la Autoridad Portuaria y a las buenas prácticas del sector portuario y náutico-deportivo.

El Plan Medioambiental incluirá, como mínimo, los siguientes contenidos:

a) Sistema de gestión ambiental

El concursante deberá comprometerse a implantar y certificar, en un plazo máximo de dos (2) años desde el inicio de la explotación, un sistema de gestión ambiental conforme a la norma **ISO 14001** (o equivalente vigente), cuyo alcance operativo cubra todas las actividades, servicios e instalaciones adscritas a la Concesión.

A tal efecto deberá describirse:

- el alcance funcional y espacial del sistema de gestión ambiental,
- la política ambiental de la instalación,
- la identificación y evaluación de aspectos e impactos ambientales,
- la metodología de evaluación de riesgos ambientales,
- la estructura organizativa y responsabilidades en materia ambiental,
- los procedimientos de control operacional y verificación del cumplimiento normativo,
- los mecanismos de auditoría y mejora continua.

El concesionario deberá asimismo comprometerse a participar en las iniciativas ambientales promovidas por la Autoridad Portuaria en el ámbito de la comunidad portuaria.

b) Buenas prácticas operativas y de mantenimiento

Se describirán los procedimientos y protocolos operativos dirigidos a prevenir y reducir la contaminación y las afecciones ambientales derivadas de la explotación, incluyendo, al menos:

- prevención de vertidos al agua y al suelo,
- minimización de emisiones atmosféricas y ruidos,
- control ambiental de operaciones de suministro, mantenimiento y limpieza de embarcaciones,

- procedimientos de manipulación segura de combustibles y productos peligrosos,
- planes de limpieza y mantenimiento ambientalmente responsable de instalaciones y equipos,
- medidas de protección del medio marino y de la calidad de las aguas.

Se incluirán instrucciones operativas, medios técnicos y sistemas de supervisión asociados.

c) Gestión de residuos y de aguas

El Plan deberá detallar el sistema de gestión de residuos generados en la instalación, incluyendo:

- identificación y clasificación de tipologías de residuos,
- zonas de almacenamiento temporal y condiciones de seguridad,
- sistemas de recogida selectiva,
- procedimientos de segregación y etiquetado,
- entrega a gestores autorizados,
- trazabilidad documental.

Asimismo, se describirán los procedimientos y medios técnicos previstos para:

- la gestión de residuos procedentes de embarcaciones,
- la gestión de residuos peligrosos,
- la gestión de aguas residuales, en su caso,
- la prevención y control de escorrentías potencialmente contaminadas,
- la reducción del riesgo de vertido en operaciones de repostaje, limpieza y mantenimiento.

d) Protección ambiental en fase de obras e intervenciones

Cuando proceda, se incorporarán las medidas preventivas y correctoras aplicables a la ejecución de obras e intervenciones, incluyendo:

- control de sedimentos y turbidez,
- protección de fondos y hábitats,
- gestión ambiental de materiales y residuos de obra,
- prevención de afecciones a la calidad del agua,
- medidas de minimización de ruido y molestias.

e) Medidas de mejora ambiental y sostenibilidad

Serán objeto de especial valoración las medidas complementarias de mejora ambiental que el concursante se comprometa a implantar durante la explotación, tales como:

- reducción de emisiones de CO₂ equivalente,
- mejora de la eficiencia energética de instalaciones y equipos,
- porcentaje de consumo energético procedente de fuentes renovables, debidamente justificado,
- electrificación de equipos y maquinaria o uso de combustibles alternativos,
- medidas de ahorro y reutilización de agua,
- soluciones basadas en la naturaleza y mejora de biodiversidad en elementos constructivos y flotantes,
- implantación de tecnologías de monitorización ambiental.

Las medidas deberán cuantificarse, siempre que sea posible, e incorporar indicadores de seguimiento.

f) Seguimiento, indicadores y control

El Plan deberá incluir un sistema de indicadores ambientales y mecanismos de seguimiento que permitan evaluar el desempeño ambiental de la explotación, así como procedimientos de reporte interno y revisión periódica.

El contenido del Plan Medioambiental deberá traducirse en compromisos operativos concretos, verificables y mantenidos durante toda la vigencia de la Concesión.

F. Plan de Calidad

El concursante deberá presentar un Plan de Calidad de Servicio aplicable a la gestión y explotación de la Concesión, orientado a garantizar la prestación regular, eficiente y homogénea de los servicios, con altos estándares de atención al usuario, fiabilidad operativa y mejora continua.

El Plan deberá definir la política de calidad, los procedimientos operativos asociados, los mecanismos de control y los indicadores de desempeño, y deberá ser coherente con el Plan de Operaciones, el Plan comercial y de desarrollo de negocio y el Plan de conservación y mantenimiento.

El Plan de Calidad incluirá, como mínimo, los siguientes contenidos:

a) Sistema de gestión de la calidad

El concursante deberá comprometerse a implantar y certificar, en un plazo máximo de dos (2) años desde el inicio de la explotación, un sistema de gestión de la calidad conforme a la norma **ISO 9001** (o equivalente vigente), cuyo alcance cubra todos los servicios, actividades y procesos incluidos en la Concesión, incluyendo la atención a usuarios, la gestión de amarres, los servicios técnicos, la limpieza y el mantenimiento.

Se describirá:

- la política y objetivos de calidad,
- el alcance del sistema,
- la estructura de responsabilidades,
- los procedimientos clave de prestación de servicios,
- los mecanismos de control y auditoría interna,

- el sistema de gestión de no conformidades y acciones correctivas.

b) Estándares de calidad del servicio

Se definirán los estándares de calidad comprometidos en la prestación de los servicios, con parámetros concretos y verificables, tales como:

- disponibilidad y continuidad de servicios,
- tiempos máximos de respuesta ante incidencias,
- niveles de operatividad de suministros (agua, energía, accesos),
- atención al usuario y tiempos de gestión de solicitudes,
- limpieza y estado de instalaciones,
- fiabilidad de los sistemas de control y acceso.

Los estándares deberán estar asociados a indicadores medibles y a procedimientos de verificación.

c) Sistema de atención al usuario y gestión de reclamaciones

Se describirá el sistema de atención al usuario, que deberá incluir:

- canales de comunicación y atención,
- procedimientos de gestión de quejas, reclamaciones y sugerencias,
- plazos máximos de respuesta,
- registro y trazabilidad de incidencias,
- mecanismos de análisis y corrección de causas recurrentes.

d) Evaluación de la satisfacción del usuario

El Plan incluirá un programa de evaluación periódica de la satisfacción de los usuarios, mediante encuestas u otros sistemas objetivos de medición, con:

- periodicidad mínima anual,
- metodología de recogida de información,

- indicadores de satisfacción,
- procedimientos de análisis de resultados,
- medidas de mejora derivadas.

El Plan de Calidad deberá traducirse en compromisos operativos concretos, medibles y auditables, directamente vinculados a la prestación efectiva de los servicios objeto de la Concesión y mantenidos durante toda su vigencia.

13.3.3. Regla de separación de contenidos

Los documentos incluidos en el Sobre N° 2 no deberán incorporar en ningún caso datos, estimaciones ni referencias de carácter económico o financiero relativos al importe de las inversiones, presupuesto de las obras, costes de ejecución, estructura de tarifas, mejoras económicas o cualesquiera otros elementos cuantificables económicamente de la oferta, que deberán incluirse exclusivamente en el Sobre N° 3.

La inclusión de información económica en cualquiera de los documentos del Sobre N° 2 será considerada vulneración del principio de separación de sobres y de la objetividad en la valoración, y podrá dar lugar a la exclusión de la oferta, salvo que se trate de menciones accesorias, manifiestamente inocuas y no aptas para influir en la valoración, lo que se apreciará de forma motivada y dejando constancia en el expediente.

13.4. Sobre 3 – Documentación económica

13.4.1. Propuesta de inversión

La proposición económica deberá incluir la Propuesta de Inversión en obras e instalaciones, correspondiente al presupuesto de ejecución de las actuaciones incluidas en el Proyecto Básico presentado en el Sobre N° 2.

La Propuesta de Inversión tendrá carácter de compromiso vinculante de inversión mínima a ejecutar por el concesionario, a su riesgo y ventura, y

constituirá la base para la valoración del criterio de inversión previsto en el presente Pliego.

El importe total de la inversión propuesta no podrá ser inferior a DIEZ MILLONES DE EUROS (10.000.000 €) de Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC), IVA no incluido. La presentación de una propuesta de inversión por importe inferior determinará la exclusión de la oferta.

La Propuesta de Inversión deberá presentarse necesariamente conforme al modelo normalizado incluido como **ANEXO III** del Pliego, debidamente cumplimentado y firmado por el concursante o su representante.

A efectos de garantizar la homogeneidad y comparabilidad de las ofertas, el presupuesto deberá estructurarse obligatoriamente con el siguiente desglose:

- a) Presupuesto de Ejecución Material (PEM).
- b) Gastos Generales, que se fijan a efectos de este concurso en el porcentaje del trece por ciento (13%) del PEM.
- c) Beneficio Industrial, que se fija a efectos de este concurso en el porcentaje del seis por ciento (6%) del PEM.
- d) Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC), obtenido como suma del PEM, los Gastos Generales y el Beneficio Industrial.

No se admitirán estructuras de presupuesto distintas de la indicada ni porcentajes diferentes de Gastos Generales y Beneficio Industrial, aunque el concursante utilice otros criterios internos de cálculo, debiendo adaptar su oferta a los porcentajes normalizados establecidos en este Pliego exclusivamente a efectos de comparación y valoración.

El importe consignado como PEC en el **ANEXO III** será el que se tome en consideración para la aplicación de la fórmula de valoración automática del criterio de inversión.

La Propuesta de Inversión no podrá incorporar condiciones, reservas ni referencias a hipótesis externas. Su contenido deberá ser claro, único y cerrado. La falta de correspondencia sustancial entre la Propuesta de Inversión del Sobre N° 3 y el contenido técnico del Proyecto Básico podrá dar lugar a requerimiento de aclaración y, en caso de incoherencia no justificada, a la exclusión de la oferta.

A efectos del presente concurso, únicamente computará como inversión la correspondiente a obras, instalaciones y equipamientos adscritos a la concesión, ejecutables y verificables, excluyéndose impuestos indirectos, gastos financieros, circulante y cualesquiera partidas no vinculadas materialmente a la ejecución del Proyecto Básico.

La inversión ofertada tendrá carácter vinculante y su acreditación se verificará en fase de ejecución conforme a certificaciones de obra y documentación justificativa, sin perjuicio de las facultades de comprobación de la APS.

13.4.2. Tasas y Mejoras

13.4.2.1. Tasa de ocupación

La cuantía anual de la tasa de ocupación se establece conforme se indica en los artículos 173 a 182 TRLPEMM. Esta tasa se calculará de la siguiente forma:

- Cinco y medio por ciento (5,5%) del valor de los terrenos y/o aguas del Puerto, según las zonas a ocupar (XIII: 48,44 €/m² y año de terreno y 24,14 €/m² y año de agua), sobre la superficie que el concursante proponga en su oferta.

- En el caso de ocupación de vuelo o subsuelo se aplicará el dos con setenta y cinco por ciento (2,75%) del valor da la base imponible según las zonas a ocupar (XIII: 48,44 €/m²), sobre la superficie de vuelo o subsuelo que el concursante proponga ocupar con instalaciones o acometidas.
- En el caso de ocupación de instalaciones se aplicará el tres y medio por ciento (3,5%) del valor de las obras e instalaciones y el 100% del valor de la depreciación anual asignada. Para el caso de los pilotes se considera un valor del bien de 300 € por pilote y una vida útil de 5 años. Para el caso de la instalación de gasolinera se considera un valor del bien de 80.000 € y una vida útil de 15 años. Para el caso de los depósitos de combustible soterrados y sus conducciones se considera un valor del bien de 20.000 € y una vida útil de 15 años.

La cuantía de la tasa de ocupación se corresponde con el valor de los espacios, el valor de las infraestructuras e instalaciones en el momento de la convocatoria del concurso.

Estas cuantías serán actualizadas y revisadas de acuerdo con las nuevas valoraciones de terrenos y lámina de agua que sean aprobadas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, conforme a lo establecido en el artículo 178 del TRLPEMM.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio del régimen de exenciones y bonificaciones de las tasas portuarias previsto en el TRLPEMM que resulte de aplicación, en su caso.

Dado que el inicio de la Concesión se vincula a la extinción de la Concesión actual, el devengo de la tasa de ocupación se producirá en la fecha de puesta a disposición efectiva de los terrenos y espacios de agua al concesionario (acta de puesta a disposición / acta de reconocimiento) prevista como fecha estimada el 9 de julio de 2027, sin perjuicio de la fecha efectiva que resulte del acta correspondiente.

13.4.2.2. Tasa de actividad

La cuantía de la tasa de actividad se establece conforme a los artículos 187 y 188 TRLPEMM, siendo la base imponible el volumen de negocio (ventas y/o ingresos) y el tipo de gravamen que aplique del 4%.

La tasa de actividad se devengará desde el inicio efectivo de la actividad o, en su caso, desde el plazo máximo para el inicio fijado por el título.

A estos efectos, y sin perjuicio de las mejoras que, en su caso, se oferten conforme a lo previsto en el presente Pliego —las cuales tendrán carácter adicional—, el concesionario asumirá el compromiso de que el importe anual de la tasa de actividad a abonar, excluidas dichas mejoras, no será en ningún caso inferior al mayor de los siguientes valores:

- a) El veinte por ciento (20%) del importe anual de la tasa de ocupación devengada en cada ejercicio.
- b) El setenta y cinco por ciento (75%) del importe de la tasa de actividad (sin mejora) comprometida para el correspondiente ejercicio e incluida en el Estudio Económico–Financiero presentado con la oferta.

A estos efectos, se tomará como referencia el importe anual de la tasa de actividad previsto en el Estudio Económico–Financiero para cada ejercicio durante toda la vigencia de la concesión.

Por la cesión de uso de cualquier elemento de la concesión, tales como superficies, instalaciones o equipamientos, el tipo de gravamen será del 4% aplicados a los ingresos reales obtenidos cada mes por este concepto, debiendo ofertar un volumen mínimo de facturación anual.

El incumplimiento de este compromiso tendrá la consideración de incumplimiento de las condiciones económicas esenciales del título

concesional, con los efectos que procedan conforme a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones y en la normativa de aplicación.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio del régimen de exenciones y bonificaciones de las tasas portuarias previsto en el TRLPEMM que resulte de aplicación, en su caso.

13.4.2.3. Mejora de tasas

Los concursantes podrán ofrecer importes adicionales al importe de la tasa de ocupación y de actividad, de conformidad con lo establecido en los artículos 180 y 192 TRLPEMM, respectivamente. Estos importes no tendrán naturaleza tributaria y, en consecuencia, no estarán sujetos al régimen de bonificaciones y exenciones de las tasas portuarias previsto en el TRLPEMM.

La oferta de mejora de las tasas será una cantidad cierta, en €/año, y la misma para cada año de la concesión, sin perjuicio de actualizaciones previstas en el TRLPEMM.

La oferta de mejora se incluirá en el **ANEXO IV**, con la siguiente estructura:

OFERTA DE MEJORA DE LAS TASAS	
CONCEPTO	IMPORTE DE MEJORA DE LA TASA (€/año)
Mejora de la tasa de ocupación	A) = Importe a ofertar (€/año)
Mejora de la tasa de actividad	B) = Importe a ofertar (€/año)
SUMA	A) + B)
En todas las cantidades indicadas anteriormente no se incluye el IVA	

13.4.2.4. Otras tasas

Además de las tasas por ocupación privativa del dominio público portuario y de actividad por el desarrollo de actividades comerciales, industriales y de

servicios, el titular de la concesión, como sujeto pasivo sustituto del contribuyente, abonará semestralmente a la APS, en régimen de estimación simplificada, las tasas de ayudas a la navegación (T-0) y de embarcaciones deportivas y de recreo (T-5) con base en las instalaciones cuya explotación es objeto de la concesión, en las siguientes condiciones:

- La cuota tributaria de ambas tasas se establecerá teniendo en cuenta los datos estadísticos de tráfico de la concesión de los dos últimos años, efectuándose periódicamente una liquidación global por el importe que corresponda a la ocupación estimada. Para ello, el titular de la instalación náutico-deportiva otorgada en concesión deberá suministrar a la APS la información que le sea requerida y los datos precisos para la liquidación de esta tasa. Ante la falta de datos estadísticos durante los dos primeros años el concesionario podrá optar por el régimen directo o por el régimen de estimación simplificada calculado sobre la base de la flota propuesta en su oferta.
- De acogerse a este régimen tendrá una bonificación del 25% en el importe de la cuota tributaria de la T-5 y del 20% en el importe de la cuota tributaria de la T-0 (artículos 228 y 240 TRLPEMM).
- El concesionario podrá exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas por ambas tasas a los distintos usuarios ambas tasas, conforme a las cuantías establecidas por la normativa vigente.

13.4.3. Tarifas

La explotación de los puestos de amarre incluidos en el ámbito de la concesión se articulará mediante una estructura tarifaria única, cerrada y homogénea, cuya configuración deberá ajustarse estrictamente al modelo establecido en el **ANEXO V** del presente Pliego.

Tarifa a proponer por el concursante en €/m² y día o fracción (IVA no incluido):

Tipo de tarifa	Tarifa máxima de la oferta (€/m ² /día)	Tarifa máxima (€/m ² /día)
Amarres cedidos		2
Base con eslora igual o inferior a 15 m		8
Base con eslora superior a 15 m		8
Transeúntes con eslora igual o inferior a 15 m		10
Transeúntes con eslora superior a 15 m		10

No se admitirán segmentaciones tarifarias distintas de las previstas en dicho **ANEXO**. La presentación de una propuesta que contemple conceptos tarifarios adicionales, denominaciones diferentes o sistemas de facturación alternativos a los expresamente contemplados será objeto de valoración cero en este criterio.

La estructura económica aplicable a los puestos de amarre se compondrá de los siguientes elementos diferenciados:

a) Precio de cesión del derecho de uso

El concesionario podrá concertar libremente con terceros la cesión del derecho de uso de los puestos de amarre por todo el periodo concesional o por el plazo que se determine contractualmente dentro de dicho periodo, todo ello dentro del límite de superficie máxima cedible que se establece en este Pliego de Bases.

El precio correspondiente a dicha cesión tendrá carácter de precio privado libremente pactado entre las partes, no constituyendo tarifa portuaria ni estando sometido a los límites tarifarios establecidos en el presente Pliego, sin perjuicio de lo dispuesto en el título concesional y en la normativa aplicable al dominio público portuario.

b) Tarifa por prestación del servicio de amarre a puestos cedidos

Con independencia del precio de cesión del derecho de uso preferente, el concesionario deberá aplicar a los usuarios titulares de dicho derecho una tarifa periódica destinada a cubrir los costes de mantenimiento, conservación, explotación y prestación de los servicios asociados al puesto de amarre.

Dicha tarifa tendrá carácter obligatorio y deberá proponerse por el concursante en euros por metro cuadrado y día (€/m²/día), conforme al cuadro incluido en el **ANEXO V**.

La base de aplicación de la tarifa será la mera titularidad del derecho de uso preferente, con independencia de la estancia de embarcaciones y/o del uso que el titular realice del amarre cedido.

c) Tarifas para embarcaciones de base

En virtud del artículo 230 del TRLPEMM, son embarcaciones de base aquellas que tienen autorizada la estancia en el puerto por un periodo igual o superior a seis meses. Esta tarifa aplicará a las embarcaciones que cumplan esta condición y no les resulte aplicable la tarifa por prestación de servicios de amarres cedidos.

Se diferenciará por tramos de eslora y que deberá proponerse igualmente en euros por metro cuadrado y día o fracción (€/m²/día), conforme al modelo del **ANEXO V**.

La base de aplicación de esta tarifa será la superficie resultante del producto de la eslora máxima por la manga máxima de la embarcación.

d) Tarifas para embarcaciones de transeúntes

Asimismo, el concesionario deberá aplicar tarifas por la prestación del servicio de amarre a embarcaciones transeúntes, diferenciadas por tramos de eslora, que deberán proponerse igualmente en euros por metro cuadrado y día o fracción (€/m²/día), conforme al modelo del **ANEXO V**.

La base de aplicación de esta tarifa será la superficie resultante del producto de la eslora máxima por la manga máxima de la embarcación.

Las tarifas máximas aprobadas en el título concesional resultarán exigibles desde el inicio efectivo de la explotación.

Los servicios adicionales que, en su caso, sean solicitados por los usuarios y no estén incluidos en la tarifa de amarre —tales como suministros, asistencia técnica, servicios complementarios u otros análogos— se facturarán de forma independiente conforme a los precios que establezca el concesionario dentro del marco normativo aplicable.

Las tarifas propuestas por el adjudicatario, una vez aprobadas en el otorgamiento de la concesión, serán de obligado cumplimiento durante toda la vigencia de la misma, sin perjuicio de las revisiones que, en su caso, puedan autorizarse conforme a lo dispuesto en el título concesional.

13.4.4. Estudio Económico - Financiero

El concursante deberá incluir en el Sobre N° 3 un Estudio Económico-Financiero de la concesión que justifique la viabilidad económica del modelo de inversión y explotación propuesto, así como la coherencia entre las

previsiones de ingresos, costes, inversiones, estructura de financiación y rentabilidad esperada.

El Estudio deberá estar alineado con el contenido del Proyecto Básico, el Plan de Explotación y la propuesta económica presentada, y deberá basarse en hipótesis explícitas, razonables y verificables.

A efectos orientativos y no limitativos, el Estudio Económico-Financiera deberá contemplar, al menos, los siguientes contenidos. La falta de desarrollo de alguno de estos extremos no determinará por sí sola la exclusión de la oferta.

a) Previsión de ingresos de explotación

El Estudio incluirá la estimación detallada de los ingresos previstos conforme al modelo de gestión propuesto, con desglose por líneas de actividad y servicios prestados en el ámbito de la concesión.

Se diferenciarán los ingresos por cada una de las siguientes áreas:

- Cesión del derecho de uso preferente por todo el periodo concesional.
- Tarifas para titulares de amarres por todo el periodo concesional.
- Otras tarifas de amarres.
- Ingresos por las actividades realizadas en tierra, de forma desglosada.
- Otros ingresos y servicios.

b) Previsión de costes y gastos de explotación

Se incluirá la relación detallada y desglosada de los costes de inversión y de explotación previstos, distinguiendo entre costes de construcción e implantación y costes recurrentes de operación.

Deberán recogerse, entre otros, los costes de ejecución de obras e instalaciones, conservación y mantenimiento, personal, suministros energéticos, consumos de agua, servicios exteriores, seguros, garantías y avales, así como los importes correspondientes a tasas portuarias de ocupación y de actividad y sus posibles mejoras ofertadas.

Los distintos conceptos de tasas y tributos deberán presentarse de forma separada de los restantes costes operativos.

c) Cuenta de resultados

El Estudio incluirá la previsión de la cuenta de pérdidas y ganancias para todo el periodo concesional, con identificación de ingresos, costes, amortizaciones y resultado de explotación.

Se incorporará el cálculo de los principales indicadores económicos de resultado, incluyendo, al menos, EBITDA, EBIT, resultado antes de impuestos y resultado neto, con indicación de las hipótesis utilizadas.

d) Balance y estructura de financiación

Se incorporará la previsión del balance de situación del proyecto, con especial atención a la posición de tesorería y al fondo de maniobra, así como la descripción y justificación de la estructura de financiación prevista.

Deberán detallarse las aportaciones de capital, financiación ajena, calendario de disposiciones, necesidades de circulante y financiación de la inversión (CAPEX), así como el cuadro de servicio de la deuda, en su caso.

La estructura financiera propuesta deberá resultar coherente con la dimensión de la inversión comprometida y con la capacidad de generación de recursos del proyecto.

e) Flujos de caja y rentabilidad del proyecto.

El Estudio incluirá el desarrollo de los flujos de caja del proyecto, diferenciando flujos operativos, de inversión y de financiación, con el fin de acreditar la sostenibilidad económica de la concesión.

Se incorporarán los cálculos de rentabilidad del proyecto, incluyendo la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) y el Valor Actual Neto (VAN) de la inversión, y el Payback, junto con las hipótesis de actualización utilizadas. Podrán incluirse adicionalmente otras ratios e indicadores que el concursante considere relevantes para el análisis económico.

13.5. Coherencia económica de la oferta y régimen del sistema tarifario

Las ofertas deberán configurarse de forma coherente y económicamente consistente en su conjunto, de manera que los distintos documentos que las integran —incluyendo el Proyecto Básico, el Plan de Explotación, la estructura tarifaria propuesta, el programa de inversiones, las tasas portuarias ofertadas o asumidas y el estudio económico-financiero— resulten compatibles entre sí y permitan razonablemente garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas por el licitador durante la totalidad del plazo concesional.

En particular, el sistema tarifario propuesto deberá guardar plena coherencia con las previsiones contenidas en el estudio económico-financiero de la oferta y resultar compatible con las estimaciones de ingresos, costes de explotación, inversiones comprometidas, tasas portuarias, costes financieros y demás obligaciones económicas derivadas de la concesión.

A estos efectos, las tarifas deberán configurarse de forma que, consideradas conjuntamente con el resto de ingresos previstos en la oferta, permitan cubrir adecuadamente los costes asociados a la construcción, financiación, explotación, mantenimiento y gestión de las instalaciones objeto de la concesión, incluyendo, entre otros, los derivados de la ejecución de las inversiones comprometidas, las tasas portuarias aplicables, los costes financieros, los gastos de personal y cualesquiera otros necesarios para

garantizar la correcta prestación de los servicios durante toda la vigencia de la concesión.

A título enunciativo y no limitativo, la tarifa incluirá y tendrá en consideración:

- La inversión prevista reflejada en el proyecto básico y, en su caso, la financiación correspondiente.
- La explotación: capitania, dirección, administración, marinería, vigilancia, seguros, etc.
- El mantenimiento de las instalaciones, incluido la limpieza de la lámina de agua y la limpieza de fondos.
- Las tasas concesionales (tasa de ocupación y tasa de actividad).
- Cualquiera otro servicio para garantizar la correcta explotación.

No incluirá la T-0, la T-5 ni los suministros de agua y energía eléctrico.

En el caso de la tarifa de amarres cedidos se excluirá así mismo los conceptos de inversión y financiación.

La coherencia económica de la oferta deberá analizarse considerando el plazo concesional previsto y la recuperación de las inversiones y costes financieros asociados a lo largo del mismo, sin perjuicio de que el licitador pueda prever en su modelo económico distintas fuentes de ingresos derivadas de las actividades autorizadas en el ámbito concesional.

Las tarifas aplicables al uso de los amarres deberán comprender la totalidad de los servicios ordinarios asociados a dicho uso previstos en el presente Pliego y en el Pliego de Condiciones Generales y Particulares de la concesión. En consecuencia, el concesionario no podrá exigir a los usuarios importes adicionales por conceptos vinculados al uso ordinario de los amarres o a los servicios incluidos en la concesión bajo cualquier denominación distinta de las

tarifas aprobadas, sin perjuicio de los servicios adicionales o voluntarios que, en su caso, puedan prestarse conforme a lo previsto en el presente Pliego.

La Autoridad Portuaria podrá verificar la coherencia entre los distintos elementos de la oferta —incluyendo la estructura tarifaria, el estudio económico-financiero, la propuesta de inversión, las tasas portuarias y el plan de explotación— a efectos exclusivamente de comprobar la consistencia técnica y económica de la propuesta presentada.

Cuando del análisis conjunto de dichos elementos se desprenda una incompatibilidad manifiesta entre la estructura tarifaria propuesta y el estudio económico-financiero presentado que haga objetivamente inviable el cumplimiento de las obligaciones económicas asumidas por el licitador en su oferta, el órgano competente podrá considerar que la propuesta resulta inconsistente y, previa motivación técnica suficiente basada en los datos contenidos en la propia oferta, acordar su exclusión del procedimiento.

La apreciación de dicha incompatibilidad deberá basarse exclusivamente en la información y previsiones incluidas por el concursante en su oferta y tendrá por objeto garantizar la coherencia y viabilidad de la propuesta presentada, sin que constituya un criterio autónomo de adjudicación distinto de los expresamente establecidos en el presente Pliego.

Asimismo, el concesionario asumirá el riesgo y ventura de la explotación, sin que pueda invocar posteriormente insuficiencia de ingresos derivada de la estructura tarifaria incluida en su oferta ni de las hipótesis económicas contenidas en el estudio económico-financiero presentado.

13.6. Formato y extensión

- a) Toda la documentación del Sobre N° 2 y Sobre N°3 se presentará firmada. También la documentación del Sobre N° 1 que corresponda a declaraciones, manifestaciones y compromisos del concursante.

- b) La documentación del Sobre N° 2 y del Sobre N° 3 deberá estar configurada para tamaños de papel DIN A – 4, admitiéndose sólo el formato DIN A-3 para los planos.
- c) En la documentación del Sobre N° 2 y Sobre N° 3 se utilizará un tipo de letra Arial 11, con interlineado de 1,2. Los márgenes de la página serán como mínimo de 2,0 cm.
- d) Los siguientes documentos tendrán la extensión máxima que se indica a continuación, incluyendo portada, índices: y planos.
- e) Las páginas estarán numeradas.
- Proyecto Básico, 50 páginas.
 - Plan de Explotación, 100 páginas.
- f) La documentación se presentará, además de en formato papel, en formato digital PDF y abierto (Word, Excel, DWG...) en un pendrive dentro del sobre cerrado.
- g) El incumplimiento formal no determinante implicará no valoración del exceso o de la parte no conforme, y solo será causa de exclusión si impide la evaluación en igualdad o supone ventaja competitiva.
- h) El concursante deberá presentar la documentación exigida conforme a lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo vigente. Las distintas declaraciones, así como el documento acreditativo de haber constituido la garantía requerida se presentarán en todo caso en original.
- i) Salvo que conste en el procedimiento oposición expresa o la ley especial aplicable requiera consentimiento expreso, en el supuesto en que un concursante ejercite su derecho a no aportar documentos elaborados por la Administración se entenderá que no se opone a que la APS

recabe los mismos o los consulte a través de las plataformas de intermediación en su caso disponibles.

14. Causas de exclusión

Serán causas de exclusión del procedimiento de concurso las siguientes, sin perjuicio de cualesquiera otras previstas en la normativa aplicable o en el presente Pliego:

- a) La presentación de la oferta fuera del plazo máximo establecido en el anuncio de la convocatoria o por medios distintos de los expresamente admitidos en este Pliego.
- b) La falta de capacidad de obrar, la concurrencia de prohibición para contratar o la insuficiencia de solvencia económica, financiera, técnica o profesional exigida en el Pliego.
- c) La falta de presentación de la documentación exigida en los Sobres N° 2 y N° 3, o su presentación de forma incompleta o con omisiones sustanciales que impidan la adecuada valoración de la oferta. La documentación correspondiente al Sobre N° 1 podrá ser objeto de subsanación en los términos y plazos que establezca la Comisión de Selección, siempre que se trate de defectos formales o acreditativos y no sustantivos.
- d) La inclusión en el Sobre N° 2 de información económica o valorable mediante fórmulas propia del Sobre N° 3, cuando ello vulnere el principio de separación de sobres y pueda afectar a la objetividad del procedimiento.
- e) La presentación de ofertas que incumplan los requisitos mínimos o determinaciones obligatorias relativas a servicios, capacidad, ocupación, configuración de amarres o usos del ámbito concesional establecidos en el Pliego de Bases o en el PCGP.

- f) La presentación de la oferta sin ajustarse a las reglas de forma, estructura o contenido exigidas en este Pliego cuando ello impida su correcta apertura, lectura, comparación o valoración en condiciones de igualdad.
- g) La presentación de más de una oferta por el mismo concursante, individualmente o en participación conjunta con otros, así como la presentación de ofertas por empresas vinculadas en los términos prohibidos en este Pliego.
- h) La falta de constitución o acreditación de la garantía provisional en los términos exigidos.
- i) La negativa a subsanar en plazo los defectos subsanables apreciados y notificados por la Comisión de Selección.
- j) Cualesquiera otras causas de exclusión previstas en la legislación aplicable o derivadas del incumplimiento esencial de las exigencias del Pliego, siempre que sean debidamente motivadas en el expediente.

La exclusión se acordará mediante resolución o acuerdo motivado, con referencia expresa al incumplimiento apreciado y a su carácter insubsanable o sustancial, incorporándose al expediente.

15. Composición de la Comisión de Selección

La Comisión de Selección será un órgano colegiado técnico encargado del examen, calificación y valoración de las ofertas presentadas en el concurso.

La Comisión estará presidida por la persona titular de la Dirección del Puerto y estará integrada, asimismo, por la persona titular de la Jefatura del Área de Infraestructura y Dominio Público y por la persona titular de la Jefatura del

Departamento de Administración General y del Servicio Jurídico, quien actuará como secretario de la Comisión, con voz y voto.

Los miembros de la Comisión podrán ser sustituidos, en caso de ausencia, vacante o causa justificada, por las personas que reglamentariamente o por designación interna les sustituyan en sus funciones, dejándose constancia expresa de ello en el acta de la sesión correspondiente.

La Comisión de Selección podrá recabar la asistencia de asesores técnicos o especialistas en función de la naturaleza de las materias a valorar, que participarán con voz pero sin voto. Su intervención quedará igualmente reflejada en el acta.

16. Fases del procedimiento de selección

16.1. Convocatoria, lugar de celebración, publicidad y custodia

Finalizado el plazo de presentación de ofertas, la APS garantizará la integridad, confidencialidad y no manipulación de las proposiciones presentadas hasta el momento formal de apertura de cada sobre. A tal efecto, los sobres permanecerán bajo custodia administrativa, con registro de entrada y sistema de control de acceso.

La Comisión de Selección acordará la fecha, hora y lugar de celebración de los distintos actos de apertura de sobres, los cuales se anunciarán mediante publicación en el Portal web y/o Sede Electrónica de la Autoridad Portuaria y mediante notificación a los concursantes en la dirección de correo electrónico designada a efectos de notificaciones, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles, salvo causa justificada debidamente motivada en el expediente.

De todas las sesiones que celebre la Comisión de Selección se levantará la correspondiente Acta, en la que se dejará constancia de los asistentes, de las incidencias producidas, de los acuerdos adoptados y, en su caso, de las

puntuaciones resultantes o de la remisión de la documentación a informe técnico.

16.2. Apertura y calificación del Sobre N° 1 (admisión)

En la fecha, hora y lugar señalados, la Comisión de Selección procederá, en acto no público, a la apertura del Sobre n° 1 relativo a la documentación para la admisión, examinando la documentación administrativa presentada y verificando el cumplimiento de los requisitos de capacidad, representación, solvencia y demás exigencias del Pliego. A la vista de la documentación, la Comisión adoptará acuerdo motivado sobre la admisión o exclusión provisional de los concursantes.

Cuando se aprecien defectos u omisiones de carácter subsanable en la documentación presentada, se formulará requerimiento de subsanación al concursante afectado, concediéndole un plazo de cinco (5) días hábiles contados desde el día siguiente al de la notificación, con advertencia expresa de exclusión en caso de no atenderse en plazo. La subsanación solo podrá referirse a defectos formales o a la acreditación documental de requisitos ya existentes en la fecha de presentación de la oferta, y no permitirá en ningún caso la modificación del contenido sustantivo de la proposición ni la aportación extemporánea de elementos técnicos o económicos evaluables.

Tendrán la consideración de no subsanables, entre otros, la presentación extemporánea de la oferta, la ausencia de firma cuando sea exigible, la falta de constitución de la garantía provisional cuando tenga carácter obligatorio y la carencia de capacidad o de solvencia mínima exigida cuando no resulte susceptible de acreditación posterior conforme al Pliego.

La Autoridad Portuaria podrá verificar en cualquier momento la veracidad de las declaraciones responsables presentadas y recabar directamente de otras administraciones u organismos la información necesaria.

La inexactitud, falsedad u omisión esencial determinará la exclusión del

procedimiento o, si se detectara con posterioridad al otorgamiento, podrá dar lugar a la extinción de la concesión por causa imputable al concesionario, sin derecho a indemnización y con los efectos previstos sobre las garantías.

Finalizado el proceso de calificación y, en su caso, de subsanación, se dictará acuerdo de admisión y exclusión, que será notificado individualmente y publicado en el Portal web de la Autoridad Portuaria. Los concursantes excluidos podrán formular alegaciones en el plazo de cinco (5) días hábiles, que se incorporarán al expediente y serán resueltas de forma motivada, sin que su presentación suspenda la continuación del procedimiento, sin perjuicio de los recursos que procedan contra la resolución final.

16.3. Apertura del Sobre N° 2 y valoración de criterios sometidos a juicio de valor

Una vez determinada la relación definitiva de concursantes admitidos, se procederá, en acto público, a la apertura del Sobre N° 2 correspondiente a la documentación técnica sujeta a criterios de valoración sometidos a juicio de valor, dejándose constancia en Acta de la documentación presentada.

La documentación técnica se remitirá a los servicios técnicos competentes y/o a los asesores especializados designados, a fin de que elaboren un informe técnico de valoración en el que se analicen las ofertas conforme a los criterios y subcriterios establecidos en el Pliego. El informe deberá contener motivación suficiente de las puntuaciones asignadas, con referencia a elementos verificables de las ofertas, aplicación estricta de los criterios de valoración y exclusión de cualquier consideración ajena a los mismos, así como, cuando proceda, valoración de la coherencia interna y viabilidad técnica de las propuestas.

Durante esta fase podrán solicitarse aclaraciones a los concursantes exclusivamente para la mejor comprensión de la oferta presentada, siempre que no supongan modificación de la proposición, ni aportación extemporánea de elementos esenciales evaluables, ni alteración del principio de igualdad de

trato. Las aclaraciones se formularán por escrito y quedarán incorporadas al expediente.

Emitido el informe técnico, la Comisión de Selección adoptará acuerdo de aprobación de las puntuaciones correspondientes al Sobre N° 2.

16.4. Apertura del Sobre N° 3 y valoración de criterios automáticos

La Autoridad Portuaria publicará y notificará previamente a los concursantes admitidos las puntuaciones obtenidas en la fase de valoración sujeta a juicio de valor. En la fecha señalada se celebrará acto público de apertura del Sobre N° 3 correspondiente a los criterios de valoración automática.

En dicho acto se pondrán en conocimiento de los asistentes las puntuaciones técnicas previamente aprobadas y se procederá a la apertura de la documentación económica. Finalizada la apertura, la Comisión aplicará las fórmulas y reglas de valoración automática previstas en el Pliego, obteniendo la puntuación provisional de esta fase y la puntuación provisional total de cada oferta, con establecimiento del orden de prelación provisional. De todo ello se dejará constancia en el Acta correspondiente.

Con carácter previo a la propuesta de adjudicación, por parte de la Comisión Técnica se procederá a la comprobación de la coherencia económica de la oferta en su conjunto, considerando las tarifas ofertadas, el estudio económico-financiero, la propuesta de inversión, el plan de explotación y el resto de documentación presentada, todo ello de acuerdo con lo establecido en la base 13.5. A estos efectos la Comisión Técnica podrá solicitar aclaraciones a los concursantes, no pudiendo suponer dichas aclaraciones modificación de la oferta inicialmente presentada.

16.5. Propuesta de adjudicación y requerimiento de documentación

A la vista de la puntuación total obtenida por las ofertas y una vez aplicados, en su caso, los criterios de desempate, la Comisión de Selección formulará

propuesta motivada de adjudicación a favor del concursante mejor clasificado y la elevará al órgano competente para resolver.

Con carácter previo a la adjudicación, se requerirá al concursante propuesto para que, en el plazo de diez (10) días hábiles, aporte la documentación acreditativa de los extremos declarados responsablemente y la restante documentación exigida para el otorgamiento de la concesión. Si el concursante no atendiera el requerimiento en plazo o no acreditara adecuadamente el cumplimiento de los requisitos exigidos se entenderá que retira su oferta, con los efectos previstos en el Pliego, y podrá formularse propuesta a favor del siguiente concursante por orden de clasificación.

Verificada la documentación, el órgano competente dictará resolución motivada de adjudicación, que será notificada a todos los concursantes y publicada en la Sede Electrónica y Portal web de la Autoridad Portuaria.

.

16.6. Recursos, principios y garantías del procedimiento

Los actos de trámite cualificados podrán ser objeto de alegaciones en los términos previstos en el Pliego y en la normativa de procedimiento administrativo. Contra la resolución que ponga fin al procedimiento, que agotará la vía administrativa, podrán interponerse los recursos que procedan conforme a Derecho.

La tramitación del procedimiento se ajustará en todo caso a los principios de publicidad, transparencia, igualdad de trato, no discriminación y objetividad, quedando prohibida cualquier negociación o alteración de las ofertas fuera de los supuestos de aclaración estrictamente admisibles conforme a este Pliego.

17. Valoración de las ofertas

La valoración de las ofertas admitidas al concurso se realizará sobre una puntuación máxima de **cien (100) puntos**, de conformidad con los criterios de adjudicación establecidos en la presente Base, distinguiéndose entre:

- **critérios sujetos a juicio de valor**, cuya apreciación se efectuará mediante evaluación técnica motivada de la documentación incluida en el Sobre correspondiente, y,
- **critérios de aplicación automática mediante fórmulas**, cuya puntuación se obtendrá mediante la aplicación directa de las expresiones matemáticas previstas en este Pliego sobre los datos objetivos aportados por los concursantes.

La puntuación total de cada oferta vendrá determinada por la suma de las puntuaciones obtenidas en ambos grupos de criterios.

La evaluación se realizará exclusivamente sobre la base de la documentación efectivamente presentada por el concursante en el Sobre que corresponda, no pudiendo valorarse extremos no incluidos expresamente en la oferta ni mejoras no solicitadas en el Pliego.

17.1. Criterios sujetos a juicio de valor

Máximo: 49 puntos

Se valorarán mediante análisis técnico comparado de las propuestas incluidas en el **Sobre N° 2**, atendiendo a su calidad, coherencia, grado de desarrollo, viabilidad y adecuación a los objetivos de la Concesión.

A. Proyecto Básico – máximo 19 puntos

Se valorará la calidad técnica, funcional y de integración del Proyecto Básico de obras e instalaciones, incluyendo tanto la ordenación de la lámina de agua como de la tierra emergente y las edificaciones e infraestructuras previstas sobre la misma, atendiendo al nivel de definición, viabilidad y coherencia de la solución propuesta para la configuración y explotación de la instalación náutico-deportiva.

La valoración se realizará de forma conjunta, teniendo en cuenta, en particular, los siguientes aspectos:

- La calidad y funcionalidad de la ordenación de la lámina de agua y de las zonas terrestres incluidas en la concesión, valorándose la claridad de la solución de conjunto, la racionalidad de la distribución de espacios, la compatibilidad con los condicionantes del Pliego y la adecuación al programa de usos previsto. Se considerará el diseño óptimo de la estación de servicio combustible a embarcaciones.
- El diseño de la planta de amarres y de las infraestructuras de atraque, incluyendo la distribución por esloras, la geometría de dársenas y calles de navegación, la operatividad de maniobra, la accesibilidad a los puestos de atraque y su adecuación a la flota objetivo.
- La calidad de las soluciones constructivas y técnicas propuestas para pantalanés, pilotes, sistemas de amarre, urbanización de la tierra emergente, instalaciones y redes de servicio, valorándose su idoneidad, robustez, facilidad de mantenimiento y adecuación a las condiciones de explotación.
- La calidad técnica, funcional y arquitectónica de las edificaciones previstas en tierra emergente, incluyendo los usos asociados a la explotación (servicios portuarios, cuartos técnicos, locales de apoyo, etc.), valorándose su implantación, organización funcional, flexibilidad de uso, soluciones constructivas y adecuación al entorno marítimo.
- El grado de resolución de los aspectos de seguridad y operatividad, incluyendo control de accesos, protección contra

incendios, señalización, evacuación, seguridad de uso y continuidad operativa de la instalación.

- La integración de la propuesta en el entorno portuario y urbano, valorándose la compatibilidad con la ordenación existente, la relación con los espacios colindantes y la calidad funcional y formal de la solución en tierra.
- La incorporación de criterios de sostenibilidad técnica y ambiental en el diseño, materiales y sistemas constructivos, así como medidas que favorezcan la eficiencia de recursos, la durabilidad y la mejora ambiental del entorno.
- El grado de definición técnica del Proyecto Básico, la coherencia interna entre planos, memoria y esquemas, y su concordancia con el resto de los documentos técnicos de la oferta. No serán objeto de valoración positiva las soluciones meramente genéricas, no justificadas o insuficientemente desarrolladas.

B. Plan de Explotación – máximo 30 puntos

Se valorará la calidad, viabilidad, grado de definición y coherencia del Plan de Explotación propuesto para la gestión integral de la concesión, atendiendo a la suficiencia de medios, solidez de los procedimientos, orientación al servicio y alineación con el resto de la oferta técnica.

La puntuación máxima se distribuirá entre los siguientes subapartados:

a) Plan comercial y de desarrollo de negocio — hasta 11 puntos

Valoración de la solidez y coherencia de la estrategia comercial y de desarrollo de actividad, incluyendo previsiones de ocupación, acciones de captación y

fidelización de usuarios, posicionamiento de la instalación y coherencia entre previsiones de uso, capacidad e inversiones propuestas.

Se valorará el grado de justificación de las previsiones y la consistencia del planteamiento.

b) Plan de operaciones — hasta 4 puntos

Valoración del modelo operativo de la instalación, incluyendo organización del servicio, estructura de personal, medios materiales, distribución operativa de atraques, protocolos de funcionamiento, seguridad y continuidad de servicio.

Se valorará la claridad de los procedimientos, la suficiencia de medios y la adecuación al tamaño y complejidad de la instalación.

c) Plan de conservación y mantenimiento — hasta 4 puntos

Valoración del sistema de mantenimiento preventivo y correctivo de infraestructuras e instalaciones, incluyendo planificación, periodicidades, controles, registros y recursos asignados.

Se valorará su grado de sistematización, trazabilidad y coherencia con las soluciones técnicas del Proyecto Básico.

d) Plan de Responsabilidad Social Corporativa — hasta 3 puntos

Valoración de las medidas de responsabilidad social vinculadas a la explotación, incluyendo integración social, relación con el entorno, empleo, igualdad, accesibilidad y contribución social de la actividad.

Se valorará su concreción, aplicabilidad real y coherencia con la orientación social de la concesión.

e) Plan medioambiental — hasta 5 puntos

Valoración de las medidas de gestión ambiental de la explotación, incluyendo prevención de impactos, gestión de residuos, eficiencia de recursos, control ambiental y mejora del entorno.

Se valorará el grado de integración operativa de las medidas y su carácter verificable.

f) Plan de calidad — hasta 3 puntos

Valoración del sistema de gestión de calidad del servicio, incluyendo procedimientos, indicadores, control de niveles de servicio, gestión de incidencias y mejora continua.

Se valorará el nivel de definición del sistema y su aplicabilidad efectiva a la explotación.

17.2. Criterios de valoración de aplicación matemática

Máximo 51 puntos

17.2.1. Propuesta de Inversión – 28 puntos

El importe mínimo de la propuesta de inversión será de 10.000.000 € y el máximo puntuable será de 20.000.000 €.

Las propuestas que igualen el importe mínimo obtendrán cero (0) puntos. Las propuestas que alcancen o superen el importe máximo puntuable obtendrán la puntuación máxima.

La puntuación de las ofertas comprendidas entre ambos valores se calculará de forma proporcional conforme a la siguiente fórmula:

$$P = 28 \times (I - 10.000.000) / (20.000.000 - 10.000.000)$$

donde:

- **P** = puntos obtenidos
- **I** = importe de la inversión ofertada (euros)

Las ofertas con inversión inferior al mínimo exigido no serán admitidas.

17.2.2. Mejora de tasas – 18 puntos

Se valorará el mayor compromiso de mejora al alza de las tasas a abonar a la Autoridad Portuaria respecto del importe mínimo exigido en el presente Pliego.

Las ofertas que no incluyan una mejora igual al mínimo exigido obtendrán cero (0) puntos. La puntuación del resto de ofertas se calculará de forma proporcional conforme a la siguiente fórmula, obteniendo un máximo de 10 puntos para la mejora de la tasa de ocupación y un máximo de 10 puntos para la mejora de la tasa de actividad:

$$P = 18 \times Mof / Mmáx$$

donde:

- **P** = puntos obtenidos
- **Mof** = importe de mejora de tasas ofertado por el concursante
- **Mmáx** = mejora máxima admitida entre las ofertas válidas

17.2.3. Tarifas – 5 puntos

Se valorará el nivel de las tarifas de amarre de base ofertadas por los concursantes para los puestos de atraque incluidos en el ámbito de la concesión, con el objetivo de fomentar las tarifas más bajas posibles dentro de los límites de viabilidad económica y de sostenibilidad de la explotación.

A estos efectos, el Pliego establece una **tarifa máxima admisible**, cuya superación determinará la inadmisión de la oferta en ese concepto. La oferta que iguale la tarifa máxima admisible obtendrá cero (0) puntos en el correspondiente subcriterio de valoración tarifaria.

La puntuación se asignará en función de la mayor rebaja de tarifas ofertada respecto de la tarifa máxima admisible, otorgándose la máxima puntuación a la oferta con tarifas más bajas admitidas, siempre que resulten conformes con el Pliego y económicamente viables de acuerdo con el Estudio Económico-Financiero presentado.

La puntuación total de este criterio se desglosa en los dos subcriterios siguientes:

- Tarifas de amarres cedidos: **1 punto**
- Tarifas de base con eslora igual o inferior a 15 m: **1 punto.**
- Tarifas de base con eslora superior a 15 m: **1 punto.**
- Tarifa de transeúntes con eslora igual o inferior a 15 m: **1 punto.**
- Tarifa de transeúntes con eslora superior a 15 m: **1 punto.**

En cada subcriterio, la puntuación de las ofertas se calculará de forma proporcional conforme a la siguiente fórmula:

$$P = P_{\text{máx}} \times (T_{\text{max}} - T_{\text{of}}) / (T_{\text{max}} - T_{\text{min}})$$

donde:

- **P** = puntuación obtenida por la oferta evaluada

- **Pmáx** = puntuación máxima del subcriterio
- **Tmax** = tarifa máxima admisible establecida en el Pliego para el subcriterio
- **Tmin** = tarifa más baja admitida entre las ofertas válidas en el subcriterio
- **Tof** = tarifa ofertada por el concursante evaluado en el subcriterio

Cuando todas las ofertas admitidas coincidieran con la tarifa máxima admisible, todas ellas obtendrán cero (0) puntos en el correspondiente subcriterio. En caso de adjudicación y ofertar una tarifa por encima de la máxima admisible, siempre prevalecerán las tarifas máximas del pliego de bases.

Cuando, a la vista de la oferta económica y del Estudio Económico-Financiero, una tarifa ofertada resulte objetivamente desproporcionada o incompatible con una explotación sostenible y el cumplimiento de las obligaciones concesionales, podrá requerirse al concursante para que, en el plazo de cinco (5) días hábiles, justifique su viabilidad con base en hipótesis, costes y estructura de ingresos coherentes con su oferta. Si la justificación no resultara suficiente, dicha tarifa podrá no ser admitida a efectos de puntuación y, cuando afecte a la viabilidad global de la oferta o implique incumplimiento del Pliego, podrá acordarse la exclusión motivada.

17.3. Desempate

En caso de igualdad entre dos o más concursantes, se establecen los siguientes criterios de desempate por orden de prelación:

- a) Disponer de un Plan de Igualdad, debidamente registrado y adaptado a la legislación vigente.
- b) Tener en la plantilla mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad.

- c) Tener en la plantilla mayor número de mujeres.

Los criterios indicados en los apartados a), b) y c) se referirán a la situación existente en la **fecha de finalización del plazo de presentación de ofertas**.

Su acreditación documental no será exigible inicialmente a todos los concursantes, sino únicamente a aquellos que permanezcan empatados tras la aplicación del criterio previsto en el apartado a). A tal efecto, la Comisión de Selección requerirá a los concursantes afectados para que aporten la documentación justificativa en el plazo de **cinco (5) días hábiles** desde la notificación del requerimiento.

En caso de no atenderse el requerimiento en plazo, o de no acreditarse suficientemente el criterio alegado, éste no será tenido en cuenta a efectos del desempate.

Si persistiera el empate tras la aplicación de los criterios anteriores, éste se resolverá a favor de la oferta que haya obtenido mayor puntuación, por este orden, en los siguientes criterios de valoración técnica:

1. Plan de Explotación.
2. Proyecto Básico.

De persistir aún el empate tras la aplicación de las reglas anteriores, la adjudicación se resolverá mediante sorteo público, previa convocatoria de los concursantes afectados.

18. Facultad de la Autoridad Portuaria de declarar desierto el concurso

El Consejo de administración de la APS se reserva expresamente la facultad de declarar desierto el concurso cuando estime, discrecionalmente, que ninguna de las proposiciones presentadas satisface plenamente los intereses públicos.

19. Garantías

Los concursantes deberán constituir una garantía provisional por un importe de equivalente al dos por ciento (2%) de la Propuesta de Inversión ofertada (sin IVA) en el **ANEXO III**, con un mínimo de 200.000 €. Modelo de Propuesta de Inversión y Tasas a Abonar (**ANEXO III** de este Pliego).

De acuerdo con lo previsto en el artículo 95 del TRLPEMM se constituirá a disposición del Presidente de la APS, con carácter solidario respecto al obligado principal, con inclusión de renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, de naturaleza irrevocable y ejecución automática por resolución del Presidente. Para hacer efectiva esta garantía, la APS tendrá preferencia sobre cualesquiera otros acreedores sea cual fuere la naturaleza de los créditos y el título en el que funden su pretensión.

Podrá constituirse por cualquiera de los medios que se establezcan en la normativa de contratación del sector público estatal vigente en cada momento. De consignarse mediante aval o seguro de caución, este deberá sujetarse a los modelos que se adjuntan como documentos en el **ANEXO VI** al presente Pliego y estar bastantado por los Servicios Jurídicos del Estado o por el asesor jurídico de la entidad.

En el caso de concursantes que concurren conjuntamente, la garantía provisional podrá constituirse por uno o varios de ellos, siempre que en conjunto se alcance la cuantía de esta, y garantice solidariamente la proposición presentada por todos ellos.

20. Impuestos y gastos

Serán de cuenta y cargo del adjudicatario todos los gastos que se ocasionen con motivo de este concurso y de la tramitación para el otorgamiento de la concesión, tales como inspecciones, licencias, anuncios, pago de impuestos, derechos, asistencias, tasas, arbitrios, precios públicos y, en general, cuantos sean exigibles, así como los que afecten a los terrenos e instalaciones,

entregadas por la APS, y a las obras ejecutadas por el adjudicatario, incluido el impuesto de bienes inmuebles.

Los permisos, autorizaciones o licencias que, para la consecución de los fines del concurso, se deban otorgar por otras Administraciones, entidades u organismos, habrán de gestionarse por el adjudicatario en ramo documental independiente, siendo a su cargo los derechos o tasas correspondientes.

21. Información sobre personal que presta servicios en la concesión vigente

A los efectos de lo previsto por la normativa laboral vigente, el personal empleado por empresas que prestan el servicio comercial de explotación del puerto deportivo amparado por la concesión administrativa inicialmente otorgada por Acuerdo del Consejo de Ministros de 20 de mayo de 1977 y que afectan al ámbito de la presente concesión es el que se indica en el **ANEXO X**, que contiene la relación anonimizada del personal adscrito al conjunto de la instalación actual, con indicación de la empresa empleadora, el convenio colectivo de aplicación y sus condiciones laborales esenciales, tales como antigüedad, tipo de contrato, categoría profesional, pactos en vigor aplicables y retribución bruta anual.

De conformidad con lo establecido por el artículo 100.3 TRLPEMM, la APS no asumirá responsabilidad alguna por las obligaciones laborales, salariales, indemnizatorias o de Seguridad Social derivadas de la relación entre el concesionario saliente o cualquier otra empresa que preste servicios al amparo de la concesión y su personal, correspondiendo exclusivamente al concesionario entrante y al saliente el cumplimiento de las obligaciones que les incumban, en su caso, conforme a la legislación laboral vigente.

22. Recursos

Frente a la resolución aprobatoria del presente Pliego de Bases, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer en el plazo de UN MES, a contar

desde el siguiente al de su publicación, recurso potestativo de reposición ante el Consejo de Administración de la APS (Arts. 123 y 124 LPAC).

Asimismo, se podrá interponer en el plazo de DOS MESES, a contar desde el siguiente al de su publicación, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria (Arts. 10.1.j) y 46.1 LRJCA).

En el supuesto de haberse interpuesto recurso potestativo de reposición, no se podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que sea resuelto expresamente o se haya producido la desestimación presunta del recurso de reposición interpuesto (Art. 123.2 LPAC).

ANEXOS

ANEXO I, plano del ámbito de la Concesión.

ANEXO II, plano del ámbito de la Concesión.

ANEXO III, Modelo de Propuesta de Inversión y Tasas a Abonar

ANEXO IV, Propuesta de Mejora de Tasas

ANEXO V, Estructura de Tarifas

ANEXO VI, modelo de aval o seguro de caución (garantía provisional)

ANEXO VII, informe de batimetría del ámbito de la Concesión.

ANEXO VIII, informe de caracterización de dragado.

ANEXO IX, ficha urbanística con las condiciones urbanísticas aplicables

ANEXO X, información sobre personal.

Santander, marzo de 2026