

20
26



2013

Fecha:

Marzo de 2026

Tipo de documento:

PLIEGO DE BASES

Nº de referencia:

CMV/IyDPP/2026/03

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 DE VARADERO EN LA ZONA ESTE 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 DE VARADERO EN
LA ZONA ESTE 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/2026/03

Datos de estado: Borrador **Versión nº: 4**
 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	12
3.2. Fundamento legal del concurso	13
4. Órgano competente para la aprobación	13
5. Objeto de la concesión	14
5.1. Servicios	14
5.2. Condiciones generales de prestación de servicios y usos	15
6. Plazo	18
7. Otros títulos	18
8. Medios que aporta la Autoridad Portuaria	18
8.1. Superficie de agua	19
8.2. Superficie de tierra	20
9. Requisitos mínimos en materia de superficie, obras e instalaciones a ejecutar por el concesionario	21
9.1. Ámbito de la concesión	21
9.2. Infraestructuras e instalaciones	23
9.3. Maquinaria y equipamientos	26
10. Requisitos para participar en el concurso	26
10.1. Personalidad	26
10.2. Solvencia económico – financiera	28

10.3. Solvencia técnica y profesional	28
10.4. Acreditación de la solvencia	29
10.4.1. En el concurso	29
10.4.2. El posible adjudicatario	29
11. Posibilidad de constituir una entidad con personalidad jurídica propia o una Unión Temporal de Empresas.	31
12. Procedimiento de concurso para la selección de una oferta.....	31
12.1. Consideraciones previas	31
12.2. Publicidad de la convocatoria.....	34
12.3. Acceso a los documentos que rigen el concurso.....	35
12.4. Lugar y forma de presentación de las ofertas	35
13. Contenidos de las propuestas.....	37
13.1. Planteamiento general	37
13.2. Sobre 1 – Documentación para la admisión	38
13.3. Sobre 2 – Documentación técnica	41
13.3.1. Proyecto Básico.....	41
13.3.2. Plan de Explotación	48
13.3.3. Regla de separación de contenidos	65
13.4. Sobre 3 – Documentación económica	66
13.4.1. Propuesta de inversión.....	66
13.4.2. Tasas y Mejoras	67
13.4.2.1. Tasa de ocupación	68
13.4.2.2. Tasa de actividad.....	69
13.4.2.3. Mejora de tasas	70
13.4.3. Tarifas	71
13.4.4. Estudio Económico - Financiero	75

13.5. Coherencia económica de la oferta y régimen del sistema tarifario	77
13.6. Formato y extensión	80
14. Causas de exclusión	81
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)	84
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 ..	86
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 – 17 puntos	94
17.2.3. Tarifas – 6 puntos	94
17.3. Desempate	96
18. Facultad de la Autoridad Portuaria de declarar desierto el concurso	98
19. Garantías	98
20. Impuestos y gastos	99

21. Información sobre personal que presta servicios en la concesión vigente	99
22. Recursos	100
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 de varadero en la zona este de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander.
- iii. Concesión actual**, la concesión administrativa actualmente vigente en la zona este de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander, cuyo titular es el Club Náutico Marina del Cantábrico. El ámbito espacial de la Concesión a otorgar coincidirá parcialmente con el de la Concesión actual.
- iv. Concesionario**, la entidad adjudicataria del concurso y a cuyo favor se otorgue la Concesión.
- v. 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.
- vi. DEUP**, la delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Santander.
- vii. Concursante**, toda persona jurídica o entidad admitida a participar en el Concurso que presente Oferta conforme a lo previsto en los Pliegos.

- viii.** **LCSP**, la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.
- ix.** **LPAC**, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- x.** **LRJCA**, Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
- xi.** **LRJSP**, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- xii.** **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.
- xiii.** **PCGP**, el Pliego de Condiciones Generales y Particulares de la Concesión.
- xiv.** **Plan Especial**, el Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario del Puerto de Santander.
- xv.** **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 de varadero en la zona este de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander.
- 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, adecuación y explotación de una instalación de varadero para la varada, mantenimiento, reparación, construcción y puesta en seco de embarcaciones.

La presente convocatoria se enmarca en la planificación portuaria vigente y en la estrategia de ordenación funcional de las instalaciones náutico-deportivas y de servicios técnicos del Puerto de Santander, orientada a optimizar el uso del dominio público portuario mediante la implantación de infraestructuras especializadas que permitan atender de forma adecuada la evolución de la demanda de servicios asociados al mantenimiento, reparación, construcción y explotación técnica de embarcaciones, mejorar la calidad de las instalaciones existentes y garantizar una prestación eficiente, segura y sostenible de los servicios portuarios vinculados a la actividad náutica.

En este contexto, la Autoridad Portuaria de Santander ha llevado a cabo distintos análisis técnicos y funcionales relativos a la ubicación y evolución de la actividad náutica en el ámbito de la bahía de Santander, de los que se desprende la existencia de una demanda creciente de servicios de varada, mantenimiento y reparación tanto por parte de embarcaciones de recreo como de embarcaciones profesionales, pesqueras y auxiliares, así como de unidades en tránsito que requieren servicios técnicos especializados durante su estancia temporal en puerto. Tales circunstancias aconsejan la implantación de nuevas instalaciones que permitan atender, con adecuados niveles de calidad, seguridad y capacidad operativa, las necesidades de ambos segmentos de flota —industrial y de recreo— mediante la disponibilidad de medios técnicos y superficies adaptadas a las distintas tipologías de embarcación.

La actuación proyectada permitirá asimismo atender la demanda local actualmente no satisfecha de servicios de puesta en seco, mantenimiento e

invernaje de embarcaciones con base en la bahía de Santander, así como absorber de forma ordenada la demanda procedente de embarcaciones en tránsito que requieran intervenciones técnicas puntuales durante su escala. A tal efecto, la implantación de una instalación de varadero dotada de medios de izado, transporte y estancia en tierra adecuados contribuirá a reforzar la funcionalidad del puerto como nodo de servicios náutico-industriales, mejorando la operatividad del conjunto de instalaciones existentes y favoreciendo la adecuada coexistencia entre los distintos usos portuarios.

La configuración del contenido de la concesión y de sus condiciones de explotación responde a las competencias que el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante atribuye a las Autoridades Portuarias para determinar los usos y condiciones de ocupación del dominio público portuario, incorporando objetivos de calidad de servicio, seguridad operativa, sostenibilidad ambiental y eficiencia 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 destinadas a la prestación de servicios técnicos a las embarcaciones, 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 de varadero funcionalmente adecuada, capaz de prestar servicios técnicos con niveles adecuados de calidad, seguridad y continuidad tanto a embarcaciones de recreo como a embarcaciones profesionales, promoviendo al mismo tiempo la eficiencia en la explotación, la sostenibilidad económica del proyecto y la correcta prestación de los servicios durante toda la vigencia de la concesión.

A tal efecto, los criterios de valoración combinan aspectos técnicos, económicos y operativos, 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 los servicios de varada, mantenimiento y reparación de embarcaciones en el ámbito concesional, de conformidad con la normativa aplicable y con los objetivos de planificación establecidos por la Autoridad Portuaria de Santander.

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

5.1. Servicios

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:

- a) Servicios de izado, traslado, botadura y movimiento de embarcaciones mediante travelift, grúas móviles u otros medios mecánicos equivalentes.
- b) Utilización de rampas, fosos de varada, explanadas técnicas y demás infraestructuras destinadas a la varada y estancia en seco de embarcaciones.
- c) Operaciones de carga, descarga, manipulación y posicionamiento de embarcaciones en las áreas técnicas del varadero.
- d) Puesta a disposición de áreas de carenado, mantenimiento e internaje en seco, con los medios auxiliares necesarios para la adecuada ejecución de trabajos técnicos sobre casco, estructura y sistemas de las embarcaciones.
- e) Prestación de servicios industriales vinculados al mantenimiento, reparación, acondicionamiento y construcción de embarcaciones, incluyendo, entre otros, trabajos de mecánica naval, electricidad y electrónica, pintura, carpintería de ribera, tratamiento de superficies, sistemas de propulsión, fontanería, bunkering a embarcaciones que

usen los servicios de la concesión o cualesquiera otras actividades compatibles con el régimen del dominio público portuario.

- f) Utilización de zonas de apoyo destinadas a operaciones de alistamiento, aprovisionamiento o pruebas técnicas de las embarcaciones.
- g) Uso de maquinaria auxiliar, tales como grúas tipo puntal, plataformas elevadoras, equipos de arrastre o transporte interno, y demás medios técnicos necesarios para la prestación de los servicios autorizados.
- h) Puesta a disposición de instalaciones y espacios adecuados para la prestación del servicio portuario de recepción de desechos y residuos generados por las embarcaciones usuarias de la instalación, de conformidad con la normativa aplicable.
- i) Cualesquiera otras actividades propuestas por el concursante, otros servicios auxiliares o complementarios que resulten necesarios para el adecuado funcionamiento del varadero y el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el ámbito de la concesión, siempre que sean compatibles con el régimen del dominio público portuario y hayan sido previamente autorizados por la Autoridad Portuaria de Santander.

El adjudicatario deberá garantizar la continuidad operativa del servicio de varadero desde la extinción de la concesión actual, incorporando en su oferta un plan de transición que contemple la coexistencia de fases de obra y explotación.

Lo dispuesto en el presente apartado se entenderá sin perjuicio de la delimitación entre servicios sujetos a tarifa aprobada y otros servicios a precio libre establecida en el apartado 13.4.3 del presente Pliego.

5.2. Condiciones generales de prestación de servicios y usos

- i. El concesionario deberá explotar de forma efectiva e ininterrumpida las instalaciones objeto de la concesión, prestando los servicios de varada, mantenimiento, reparación, construcción, estancia en seco, manipulación y botadura de embarcaciones incluidos en el objeto concesional, así como los servicios asociados de conservación, limpieza, gestión de residuos, vigilancia y control de accesos, durante todo el plazo de vigencia de la concesión. A tal efecto, asumirá el mantenimiento integral de las infraestructuras, equipos, explanadas técnicas, zonas de trabajo, instalaciones auxiliares y demás espacios adscritos a la misma.
- 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, conforme a estos Pliegos, no estén sujetos a tarifas máximas aprobadas por la APS podrán ser prestados a precios libremente pactados entre el concesionario y los usuarios, sin perjuicio de que su estructura responda a criterios de transparencia, racionalidad económica, igualdad de trato y no discriminación.
- iv. Los usos de los espacios incluidos en el ámbito concesional deberán ajustarse a las determinaciones del planeamiento portuario vigente, a la Delimitación de Espacios y Usos Portuarios (DEUP) y a lo dispuesto en el artículo 72 del TRLPEMM, quedando limitados a actividades compatibles con el régimen del dominio público portuario y con la explotación propia de un varadero.
- v. El concesionario deberá dotarse de los medios técnicos, instalaciones y procedimientos operativos necesarios para garantizar el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable, en particular en relación con las operaciones de carenado, limpieza de cascos, manipulación de pinturas, combustibles, aceites, disolventes u otras sustancias potencialmente contaminantes, así como de las normas ambientales y

de calidad del aire, agua y suelos que resulten exigibles por la APS o por las autoridades competentes.

- 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 cubra todas las actividades industriales, operativas y de mantenimiento desarrolladas en el varadero.
- 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 deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas, embarcaciones, equipos e instalaciones durante las operaciones propias de la actividad del varadero, incluyendo las de izado, traslado, varada y mantenimiento en seco, debiendo suscribir y mantener en vigor durante todo el plazo concesional las pólizas de seguro que cubran los riesgos derivados de dicha actividad y las responsabilidades que de ella se pudieran derivar.
- ix.** La concesión se otorga a riesgo y ventura del concesionario, que asumirá íntegramente los riesgos técnicos, económicos, operativos, ambientales y de demanda derivados de la ejecución de las obras y de la explotación de la instalación, sin que exista garantía alguna de ingresos mínimos, volumen de actividad ni niveles de utilización de las instalaciones.

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) prevista como fecha estimada para el día siguiente a la fecha de extinción de la concesión actual cuyo plazo finaliza el 8 de julio de 2027, sin perjuicio de la fecha efectiva que resulte del acta correspondiente. Para la determinación de dicho plazo se han aplicado los criterios establecidos en el artículo 82.1 TRLPEDM.

El plazo será prorrogable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 TRLPEDM, 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**. El perímetro de la Concesión tendrá una superficie aproximada de 43.500 m².

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 este de Marina del Cantábrico de unos 3.800 m², aproximadamente.

La superficie de lámina de agua a incorporar a la Concesión será la que cada concursante proponga, de acuerdo con el catálogo de servicios a 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.
- Se ocupará la lámina de agua estrictamente necesaria para travelift o similar, rampas y muelle en su caso.

En la superficie de agua que se pone a disposición se ubican distintos elementos de amarres correspondientes con la distribución de atraques actual, principalmente pilotes, así como dos rampas y el muelle del área de carenado, que la APS pone a disposición del concesionario. Dichos bienes se entregan en su estado actual.

Desde el otorgamiento de la concesión de lámina de agua correspondiente a la zona este de la dársena e inmediatamente 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. A tal efecto se suscribirá la correspondiente acta de puesta a disposición.

Así mismo, con la premisa de garantizar la continuidad del servicio de varadero 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 seleccionado 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.

8.2. Superficie de tierra

La APS pone a disposición del concesionario una superficie de tierra en la zona este de Marina del Cantábrico de unos 39.700 m², aproximadamente.

La superficie de tierra a incorporar a la Concesión será la que cada concursante proponga, de acuerdo con el catálogo de servicios a embarcaciones previsto en su oferta, dentro de los límites del ámbito definido en el mencionado **ANEXO I**.

El área objeto de este concurso en tierra se corresponde con la definida en el **ANEXO I**.

Queda fuera del ámbito de la Concesión:

- Paseo perimetral junto a la lámina de agua.
- El vial central norte-sur, siendo su urbanización y adecuación correspondiente al concesionario en función de su ordenación.

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

9.1. Ámbito de la concesión

El concursante deberá definir en su propuesta el ámbito de ocupación solicitado dentro de los espacios puestos a disposición por la APS conforme a los planos incluidos en los **ANEXOS I y II** del presente Pliego.

A tal efecto, el concursante incluirá en su oferta una propuesta de ordenación funcional de los espacios terrestres y, en su caso, de lámina de agua necesarios para el desarrollo de la actividad de varadero, contemplando la disposición de accesos a fosos o rampas de varada, zonas de izado y botadura, áreas de estancia en seco, viales internos de circulación, itinerarios de transporte de embarcaciones, emplazamiento de talleres, edificaciones técnicas, instalaciones auxiliares, cerramientos, accesos para vehículos y peatones y demás elementos necesarios para la correcta prestación de los servicios incluidos en el objeto concesional.

En relación con la ocupación de lámina de agua, cuando resulte necesaria para las operaciones propias de la explotación (zonas de maniobra, atraque técnico o acceso a instalaciones de izado), el concursante deberá incorporar plano de ocupación específico en el que se delimite y cuantifique la superficie solicitada.

La ordenación de los espacios, los usos propuestos y las edificaciones previstas deberán ajustarse a la normativa urbanística aplicable conforme a lo dispuesto en el artículo 81.2 del TRLPEMM, así como a la legislación sectorial

ambiental, de seguridad industrial y de prevención de la contaminación que resulte de aplicación a las actividades propias de varadero.

El ámbito espacial de la concesión deberá respetar, en todo caso, los siguientes condicionantes:

- i. Quedan expresamente excluidas del ámbito concesional el vial nort-sur, que mantendrán su régimen de utilización actual.
- ii. El ámbito concesional deberá comprender las superficies terrestres necesarias para el desarrollo de las actividades industriales propias de un varadero, incluyendo zonas de trabajo, almacenamiento técnico, circulación de maquinaria y prestación de servicios auxiliares, así como otras actividades compatibles propuestas por el concursante. En dicho ámbito queda incluida las rampas existentes y el área de carenado actual, así como el área perimetral calificada como espacio libre portuario categoría AND (área asociada a instalaciones náutico-deportivas).
- iii. Las superficies objeto de concesión se entregarán en el estado físico y de conservación en que se encuentren en el momento de la convocatoria del concurso, incluidos pavimentos, redes de servicio existentes e instalaciones generales de abastecimiento, saneamiento, alumbrado o energía, cuya continuidad funcional deberá garantizarse.
- iv. La superficie exacta de ocupación será la que resulte del Acta de Replanteo que se formalice con posterioridad al otorgamiento de la concesión, y que será suscrita por la APS y el concesionario.
- v. El concursante tendrá a su disposición la información geotécnica existente en la APS relativa al ámbito concesional y podrá solicitar autorización para la realización de reconocimientos geotécnicos adicionales con carácter previo a la presentación de su oferta. A estos efectos, se entenderá que el concursante conoce y acepta las

condiciones del terreno para la ejecución de las obras proyectadas, sin perjuicio de la aplicación del régimen jurídico del riesgo imprevisible en los términos previstos en la normativa vigente.

- vi. La participación en el presente concurso implicará el conocimiento por parte del concursante de las servidumbres existentes en el ámbito concesional o en su entorno inmediato derivadas de infraestructuras o servicios portuarios. En caso de resultar necesario el desvío o reposición de tales servicios para la ejecución de las obras o el desarrollo de la actividad, dichas actuaciones deberán ser previamente autorizadas por la APS y serán ejecutadas a cargo exclusivo del concesionario.

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).

- vii. En todo lo no previsto en la normativa del Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario, resultarán de aplicación supletoria las determinaciones del planeamiento urbanístico municipal vigente.

9.2. Infraestructuras e instalaciones

El concesionario deberá ejecutar todas las obras, instalaciones, infraestructuras, equipamientos técnicos y medios materiales necesarios para la implantación y explotación del varadero conforme a lo previsto en su oferta, en el presente Pliego de Bases y en el Pliego de Condiciones Particulares de la Concesión.

La actuación comprenderá, como mínimo, la adecuación o ejecución de las infraestructuras propias de un varadero industrial, incluyendo, entre otras, las zonas de varada y maniobra, fosos o sistemas de varada, explanadas técnicas, áreas de carenado, talleres especializados, instalaciones auxiliares,

redes de servicio, sistemas de suministro y evacuación, así como la dotación de maquinaria y equipos necesarios para la prestación de los servicios (travelift o sistema equivalente, grúas, plataformas elevadoras, sistemas de transporte interno, equipos de manipulación y demás medios técnicos asociados).

Asimismo, el concesionario deberá proceder a la delimitación física de la superficie concedida. Se autoriza el establecimiento de cerramientos o vallado perimetral del ámbito concesional cuando resulte necesario para garantizar la seguridad de las personas, embarcaciones, instalaciones y operaciones industriales propias del varadero. No obstante, atendiendo a la especial relevancia urbana y ciudadana del entorno portuario, el diseño y tratamiento del cerramiento deberá garantizar una adecuada integración puerto-ciudad, especialmente en el vial norte-sur, evitando la generación de barreras innecesarias y ajustándose en todo caso a las determinaciones del planeamiento portuario y urbanístico aplicable, así como a las instrucciones que pueda dictar la APS por razones de interés público.

Serán igualmente por cuenta exclusiva del concesionario:

- El desmontaje, demolición, retirada o reubicación de las instalaciones existentes cuando resulte necesario para la ejecución del proyecto.
- La señalización, ordenación funcional y organización operativa de la superficie concedida, incluida la urbanización del vial norte-sur.
- La ejecución de las obras de superestructura necesarias.
- Reparaciones en explanadas y muelle de gravedad (refuerzo de cimentaciones, reconstrucción de coronaciones, reposición de explanadas, reposición de instalaciones).
- Limpieza de fondos de la superficie de agua adscrita a la concesión.
- La construcción de nuevos edificios auxiliares, industriales o administrativos vinculados a la actividad del varadero.
- La implantación de instalaciones técnicas, redes, acometidas, sistemas de protección, seguridad y control.

- Cualquier otra obra, instalación o elemento preciso para el adecuado desarrollo del servicio en los términos comprometidos en su oferta.

El diseño funcional, dimensionamiento y configuración técnica de la instalación serán definidos por el concursante en su propuesta, sobre la base de los estudios y análisis que estime oportunos, debiendo acreditar la viabilidad técnica, operativa y económica del conjunto de la actuación.

El concursante deberá incorporar en su oferta un calendario detallado de ejecución de las actuaciones previstas, con identificación de fases, hitos y plazos parciales, garantizando en todo caso la finalización total de las obras en un plazo máximo de cinco (5) años desde la fecha de otorgamiento de la concesión.

Una vez otorgada la concesión, el concesionario deberá presentar, en el plazo máximo de CUATRO (4) meses desde la notificación del otorgamiento, el proyecto constructivo definitivo de las obras e instalaciones, suscrito por técnico competente y, en su caso, visado conforme a la normativa aplicable. El proyecto deberá ajustarse a lo dispuesto en el artículo 84 del TRLPEMM y a la restante normativa técnica, sectorial y ambiental que resulte de aplicación, y requerirá la aprobación expresa de la APS con carácter previo al inicio de las obras.

Las obras se ejecutarán con arreglo al proyecto aprobado, siendo su coste, ejecución y resultado final a riesgo y ventura del concesionario, sin que la APS asuma compensación, indemnización ni responsabilidad alguna por desviaciones de medición, costes, plazos o resultados, salvo en los supuestos expresamente previstos en la normativa aplicable.

Corresponderá íntegramente al concesionario la obtención de cuantas licencias, autorizaciones, permisos e informes sectoriales sean necesarios para la ejecución de las obras y el desarrollo de las actividades objeto de la concesión, debiendo tramitarlos ante las Administraciones y organismos competentes. La falta de obtención de los títulos habilitantes necesarios,

cuando resulte imputable al concesionario por dolo o negligencia grave, podrá dar lugar, previa tramitación del correspondiente procedimiento contradictorio, a la extinción de la concesión sin derecho a indemnización.

Por razones de interés general y con el fin de garantizar la continuidad del servicio portuario en tanto se formaliza y entra plenamente en vigor la concesión definitiva, la APS podrá otorgar al seleccionado una autorización provisional de ocupación y explotación en los términos y condiciones que se determinen, sin que ello genere derecho alguno a consolidación ni altere el régimen jurídico de la concesión. Dicha autorización tendrá carácter temporal y precario, con duración máxima de doce (12) meses, y estará sujeta al mismo régimen tarifario aprobado y a las obligaciones operativas esenciales previstas en el presente Pliego.

La ejecución simultánea de las obras y la prestación del servicio durante el periodo transitorio no dará lugar a compensación económica.

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 1.500.000 € 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 haber gestionado o explotado directamente, como titular, adjudicatario, contratista u operador designado por el titular una instalación de varadero con servicios similares a los propuestos en el presente pliego. 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 de varadero 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 de varadero 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 de varadero 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 concurran 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 concurran 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.puertasantander.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.puertosantander.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 de varadero en la zona este 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 de varadero en la zona este 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 de varadero en la zona este 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 nº 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 nº 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 nº 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 superficie de tierra y agua conforme a los servicios ofertados, incluyendo:
- Accesos rodados y peatonales.
 - Viales interiores.
 - Circulaciones de maquinaria pesada.
 - Zonas de maniobra.
 - Zonas de varada.

- técnicas. Explanadas
- Áreas de carenado.
- Talleres y zona industrial
- Zonas de almacenamiento e invernaje.
- Espacios de aparcamiento.
- Límites del cerramiento.

- c) Justificación funcional del conjunto, acreditando la coherencia entre la capacidad operativa, dimensionamiento de instalaciones, maquinaria propuesta y servicios ofertados.

B. Infraestructuras de varada, izado y operaciones marítimas

El Proyecto Básico deberá incluir una definición técnica completa de las infraestructuras propias del varadero.

A tal efecto, deberá incorporarse:

- a) Rehabilitación, adecuación o nueva construcción de instalaciones de varada y puesta en seco.
- b) Rehabilitación y mejora de instalaciones existentes de carenado (foso, rampas, muros de ribera), incorporando abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, telecomunicaciones, sistemas de drenaje y recogida de efluentes.

- c) Diseño de foso de varada y rampas, justificando, cálculos estructurales, condiciones de estabilidad, seguridad operativa y compatibilidad con tipología de embarcaciones previstas.
- d) Capacidad y equipos de izado, transporte y botadura, incluyendo, travelift o sistema equivalente, sistemas de transporte interno y medios auxiliares.
- e) Ordenación de lámina de agua vinculada a operaciones de varadero, incluyendo, puesto de espera, muelles, áreas de maniobra y justificación de condiciones operativas y de seguridad.
- f) Cualquier otro elemento que mejore la seguridad y operatividad del conjunto.

C. Desarrollo de zona industrial y servicios auxiliares

El Proyecto debe contemplar el desarrollo de una zona industrial de servicios auxiliares a la reparación y mantenimiento náutico, incluyendo:

- a) Talleres de mecánica.
- b) Electrónica naval.
- c) Carpintería.
- d) Pintura.
- e) Trabajos en fibra y compositores.
- f) Servicios técnicos especializados.

A tal efecto, se definirá la implantación y volumetría, distribución interior, condiciones de ventilación y seguridad, compatibilidad urbanística e integración con el entorno portuario.

D. Obras de urbanización e instalaciones generales.

El Proyecto Básico deberá contemplar las actuaciones de urbanización interior y dotación de infraestructuras necesarias para garantizar la operatividad del varadero y el adecuado funcionamiento de las actividades a desarrollar, incluyendo, como mínimo:

a) Obras de urbanización interior del ámbito concesional, con indicación de las actuaciones de adecuación, mejora o renovación de los pavimentos existentes que resulten necesarias para el correcto desarrollo de las operaciones de varada, mantenimiento y tránsito de maquinaria.

b) Adaptación, renovación o, en su caso, nueva ejecución de las canalizaciones e instalaciones necesarias para la prestación de los servicios generales de la instalación, incluyendo:

- Abastecimiento de agua potable.
- Suministro de energía eléctrica.
- Redes de telecomunicaciones y transmisión de datos.
- Alumbrado interior.
- Sistemas de drenaje.
- Redes de saneamiento y evacuación de aguas residuales.
- Instalaciones de protección contra incendios.
- Sistemas de recogida y tratamiento de aguas potencialmente contaminadas derivadas de las operaciones propias del varadero.

- c) Definición de los elementos de cerramiento perimetral y de los sistemas de control de accesos a la instalación.
- d) Ordenación de los accesos exteriores y su conexión funcional con el viario portuario existente.
- e) Implantación de zonas de aparcamiento y espacios de servicio asociados a la explotación.
- f) Urbanización del vial norte-sur adecuando su diseño a la ordenación propuesta.

E. Gestión ambiental y residuos

El Proyecto Básico deberá definir de forma expresa los espacios e instalaciones destinados a la prestación del servicio portuario de recepción de desechos generados por las embarcaciones usuarias de la instalación, así como las zonas habilitadas para la recogida selectiva de residuos. Asimismo, deberá contemplar los sistemas previstos para la gestión de residuos peligrosos, la contención de vertidos accidentales y la adecuada separación entre aguas limpias y aguas potencialmente contaminadas derivadas de las operaciones propias del varadero, incluyendo, cuando proceda, los sistemas de tratamiento o pretratamiento necesarios para su correcta gestión conforme a la normativa aplicable.

Igualmente, el Proyecto deberá incorporar un análisis de los posibles efectos ambientales derivados de la ejecución de las obras y de la posterior explotación de la instalación, identificando las medidas preventivas y correctoras previstas para minimizar dichos impactos. Cuando así lo exija la normativa vigente, se deberá incluir la documentación técnica necesaria para

la tramitación del correspondiente procedimiento de evaluación ambiental ante el órgano competente.

F. 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.

G. 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.

H. Obras complementarias

Podrán incluirse en la propuesta obras complementarias situadas fuera del ámbito estrictamente necesario para el funcionamiento del varadero, siempre que contribuyan a mejorar las condiciones de seguridad de la instalación, la integración urbana del ámbito portuario, la accesibilidad y la movilidad del entorno, y resulten plenamente compatibles con la planificación portuaria vigente.

A título enunciativo, podrán contemplarse actuaciones tales como el acondicionamiento o mejora de conexiones viarias, la conexión desde el vial principal a las zonas de aparcamiento o cualesquiera otras intervenciones orientadas a favorecer la integración puerto-ciudad.

I. Equipamiento y medios técnicos

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.

J. 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 relación con las superficies de varada y áreas operativas en tierra como, en su caso, con las zonas de lámina de agua asociadas a las operaciones de izado, botadura y atraque técnico, incluyendo los espacios destinados a talleres, servicios industriales y demás usos auxiliares vinculados a la actividad de mantenimiento y reparación 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 N° 3, debiendo existir correspondencia expresa entre previsiones de demanda de servicios de varadero, política comercial, estructura de ingresos y capacidad operativa propuesta.

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

- a) **Visión y misión del varadero**, definiendo el posicionamiento estratégico de la instalación como infraestructura de servicio técnico-industrial a embarcaciones de recreo, profesionales, pesqueras y auxiliares, su propuesta de valor y su orientación al usuario, teniendo en cuenta la obligación de prestar un servicio eficiente, competitivo, accesible y de calidad en las operaciones de varada, mantenimiento, reparación e invernaje.
- b) **Coherencia comercial de la oferta**, mediante un análisis que relacione de forma expresa:
 - las previsiones de demanda de servicios de varadero y actividades auxiliares.
 - la estrategia de precios y servicios.

- el dimensionamiento de medios técnicos, maquinaria 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 utilización de las instalaciones y servicios comprometidos para la totalidad del plazo concesional, identificando riesgos operativos, estacionalidad de la demanda 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 de varadero 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 de varada, mantenimiento, reparación e invernaje de embarcaciones, 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) **Organización operativa de las superficies de varada y lámina de agua asociada**, con indicación de:
- la asignación prevista de embarcaciones a zonas de izado, botadura, varada, carenado e invernaje.

- los criterios y procedimientos de programación y asignación de operaciones de varada y botadura
- los sistemas de gestión y control de ocupación de superficies de trabajo
- los mecanismos de reordenación operativa cuando resulte necesario por razones de seguridad, mantenimiento o eficiencia.
- la adecuación y justificación del dimensionamiento de las superficies de trabajo y de las operaciones de varada en función de las dimensiones de las embarcaciones (eslora, manga y desplazamiento), de conformidad con las recomendaciones técnicas aplicables y con los estándares generalmente admitidos para la manipulación segura de embarcaciones en instalaciones de varadero.

Se deberá contemplar expresamente la operativa durante la fase de ejecución de obras, en caso de que éstas afecten a la prestación de los servicios existentes, detallando las medidas transitorias previstas para garantizar la continuidad del servicio.

b) **Organización de las actividades técnicas e industriales en tierra, incluyendo:**

- funcionamiento de talleres de mantenimiento y reparación,
- operativa de maquinaria de izado, transporte y puesta en seco,
- organización de áreas de carenado y trabajos en superficie,
- gestión de zonas de almacenamiento e invernaje,
- coordinación de actividades empresariales concurrentes en el ámbito de la concesión.

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, maquinaria y equipos 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 utilización de los servicios.

d) **Niveles de servicio y compromisos de desempeño**, definiendo estándares operativos medibles y verificables, tales como:

- tiempos máximos de espera para operaciones de varada y botadura,
- tiempos de respuesta ante solicitudes de servicio,
- disponibilidad operativa de maquinaria e instalaciones,
- tiempos de resolución de incidencias, operatividad de suministros e instalaciones auxiliares.

Se deberán incorporar 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) **Continuidad operativa durante la fase de transición**, que garantice la prestación ininterrumpida de los servicios de varadero desde la extinción de la concesión actualmente vigente hasta la completa puesta en servicio de las instalaciones resultantes de las obras previstas en su oferta, incluyendo:

- la organización provisional de los servicios durante la fase de ejecución de las obras,
- las medidas operativas destinadas a compatibilizar la actividad ordinaria del varadero con la ejecución de los trabajos,
- la planificación de las actuaciones necesarias para evitar interrupciones en la prestación del servicio,
- las condiciones de utilización provisional de instalaciones existentes,
- los medios técnicos y humanos previstos para garantizar la continuidad del servicio.

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

- Procedimientos operativos de manipulación y traslado de embarcaciones.
- sistemas de control de accesos,
- vigilancia y supervisión de operaciones,
- medios humanos de seguridad,
- 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, maquinaria, equipos y sistemas adscritos a la explotación del varadero.

El Plan deberá contemplar tanto las infraestructuras existentes que se incorporan a la concesión como las de nueva ejecución propuestas por el concursante, incluyendo de forma específica las superficies de varada, fosos, rampas, viales técnicos, talleres, redes de servicio y maquinaria de izado, transporte y manipulación de embarcaciones, 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:

- o) **Inventario técnico de activos objeto de mantenimiento**, que identifique y clasifique los principales elementos a conservar, incluyendo, al menos:
 - instalaciones de varada y puesta en seco (fosos, rampas, explanadas técnicas),
 - maquinaria de elevación, transporte y botadura (travelift u otros equipos),
 - grúas, plataformas elevadoras y equipos industriales,
 - redes de suministro (electricidad, agua, telecomunicaciones),
 - instalaciones hidráulicas y de drenaje,
 - sistemas de recogida y tratamiento de aguas contaminadas,
 - sistemas de protección contra incendios,

- g) **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.

- h) **Programa de mantenimiento preventivo**, con definición de:
 - operaciones a realizar por tipo de instalación o equipo,
 - periodicidades mínimas de inspección y revisión,
 - protocolos técnicos de actuación,
 - recursos humanos y materiales asignados,
 - sistemas de registro y trazabilidad de actuaciones,
 - cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento reglamentario de equipos de elevación y maquinaria de trabajo conforme a la normativa vigente.

- i) **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.

j) **Inspección y control del estado de las infraestructuras**, con especial referencia a superficies de varada y zonas de trabajo, equipos de izado y transporte de embarcaciones, sistemas de drenaje y recogida de aguas potencialmente contaminadas, instalaciones eléctricas e hidráulicas y elementos estructurales y pavimentos técnicos, incluyendo metodologías de inspección periódica, pruebas técnicas y controles especializados cuando proceda.

k) **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 maquinaria y equipos técnicos.
- 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.

l) **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.

m) **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, 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) **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.

- g) **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 tanto a la ejecución de las obras como a la posterior explotación del varadero, 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 las operaciones de varada, mantenimiento, reparación, limpieza y manipulación de embarcaciones y equipos.

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 aplicables a instalaciones de mantenimiento y reparación náutica en dominio público portuario.

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 limpieza, lijado, decapado o pintado de cascos,
- manipulación segura de combustibles, pinturas, disolventes y otros productos peligrosos,
- minimización de emisiones atmosféricas y generación de partículas,
- control de ruidos asociados a maquinaria y procesos industriales,
- 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 limpias y aguas potencialmente contaminadas,
- recogida y tratamiento de escorrentías procedentes de superficies de varada y carenado,
- instalación de sistemas de contención de vertidos,

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,
- 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:

- mejora de la eficiencia energética de instalaciones y maquinaria,
- reducción de emisiones,
- electrificación de equipos y maquinaria o uso de combustibles alternativos,
- medidas de ahorro y reutilización de agua,
- 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 aplicable a la gestión y explotación del varadero, orientado a garantizar la prestación regular, segura y eficiente de los servicios asociados a las operaciones de izado, transporte, puesta en seco, mantenimiento, reparación y botadura de embarcaciones, así como de las restantes actividades desarrolladas en el ámbito de la Concesión.

El Plan deberá definir la política de calidad aplicable a los procesos operativos, técnicos e industriales propios de la actividad del varadero, los procedimientos 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 todas las actividades desarrolladas en el ámbito de la Concesión, incluyendo las operaciones de varada, izado, transporte y mantenimiento de embarcaciones.

Se describirá:

- la política y objetivos de calidad aplicables a la explotación del varadero,
- el alcance del sistema de gestión,
- la estructura de responsabilidades,
- los procedimientos operativos asociados a las actividades principales,
- 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 propios del varadero, con parámetros concretos y verificables, tales como:

- disponibilidad y continuidad de servicios,
- tiempos máximos de respuesta ante solicitudes de servicio,
- tiempos de ejecución de operaciones de varada y puesta en seco,
- operatividad de maquinaria e instalaciones técnicas,
- disponibilidad de suministros y servicios auxiliares,
- limpieza y estado de las superficies de trabajo,
- fiabilidad de los sistemas de control y acceso.

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

c) Control de procesos operativos

Se describirán los procedimientos de planificación, ejecución y supervisión de las operaciones técnicas propias del varadero, incluyendo:

- protocolos de izado, transporte y botadura de embarcaciones,
- procedimientos de asignación de zonas de varada,
- control de cargas y maniobras,
- coordinación con talleres y servicios auxiliares,
- medidas de seguridad operativa aplicables.

d) 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.

e) 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 nº 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 nº 3.

La inclusión de información económica en cualquiera de los documentos del Sobre nº 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 SEIS MILLONES DE EUROS (6.000.000 €) 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:

- Seis y medio por ciento (6,5%) 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 de 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 seis y medio por ciento (6,5%) 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.

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 derivado de la explotación de la concesión —incluyendo, entre otros, los ingresos obtenidos por servicios de izado, botadura, varada, mantenimiento, reparación, internaje y demás servicios propios de la actividad de varadero— y el tipo de gravamen aplicable del cuatro por ciento (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. El volumen de actividad mínima deberá ser de 1.500.000 € anuales.

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.

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	

13.4.3. Tarifas

A los efectos del presente Pliego, y de conformidad con el régimen jurídico del dominio público portuario establecido en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, los servicios prestados en el ámbito de la concesión de varadero se clasificarán en dos categorías diferenciadas:

a) **Servicios sujetos a tarifa aprobada por la Autoridad Portuaria**

Tendrán la consideración de servicios sujetos a tarifa, considerando únicamente las embarcaciones náutico-deportivas, aquellos que impliquen la utilización directa de infraestructuras, instalaciones o superficies incluidas en el ámbito de la concesión y afectas al dominio público portuario, tales como:

- operaciones de izado y botadura de embarcaciones,
- estadía en tierra.
- utilización de fosos de varada,
- uso de rampas o muelles,
- ocupación de explanadas de trabajo o tránsito.

Asimismo, se entenderá comprendido en dichos servicios el uso funcional de explanadas técnicas, zonas de varada, circuitos internos de maniobra, fosos o rampas de varada y muelles.

La prestación de estos servicios quedará sujeta al régimen tarifario aprobado por la Autoridad Portuaria de Santander en el correspondiente título concesional, debiendo los concursantes proponer las tarifas máximas aplicables conforme al modelo establecido en el **ANEXO** correspondiente.

Las tarifas que serán objeto de valoración en este concurso deberán ajustarse estrictamente al modelo establecido en el **ANEXO V** del presente Pliego (IVA no incluido):

Tipo de tarifa	Eslora (embarcaciones náutico-deportivas)	Tarifa máxima propuesta	Tarifa máxima
Izado y botadura (€ por ml de eslora y operación)	Igual o inferior a 6 m		30
Izado y botadura (€ por ml eslora operación)	Superior a 6 m e igual o inferior a 12 m		40
Izado y botadura (€ por ml de eslora operación)	Superior a 12 m		60
Estadía en tierra (€/m2 /día)	Igual o inferior a 6 m		1,5
Estadía en tierra (€/m2/día)	Superior a 6 m e igual o inferior a 12 m		2,5
Estadía en tierra (€/m2/día)	Superior a 12 m		4

No se admitirán estructuras tarifarias distintas de las previstas en dicho **ANEXO V**. 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.

Las tarifas indicadas tendrán la consideración de tarifas máximas aplicables a los servicios portuarios que impliquen la utilización de las infraestructuras concesionadas para las operaciones de izado, botadura, traslado interno o permanencia de embarcaciones en seco dentro del ámbito del varadero.

La base de aplicación de dichas tarifas será la eslora máxima de la embarcación objeto del servicio.

Las tarifas máximas aprobadas en el título concesional resultarán exigibles desde el inicio efectivo de la explotación y serán de obligado cumplimiento durante toda la vigencia de la concesión, sin perjuicio de las revisiones que, en su caso, puedan autorizarse conforme a lo dispuesto en el título concesional.

El concesionario no podrá exigir a los usuarios, por el uso de infraestructuras, superficies o equipamientos concesionales vinculados a los servicios sujetos a tarifa, importe alguno adicional distinto de las tarifas aprobadas.

b) Servicios industriales o auxiliares de carácter libre

Tendrán la consideración de servicios industriales o auxiliares aquellos que consistan en la realización de trabajos técnicos, de mantenimiento, reparación o acondicionamiento de embarcaciones que no impliquen por sí mismos la utilización adicional del dominio público portuario más allá de la previamente satisfecha mediante la tarifa correspondiente.

Entre otros, tendrán esta consideración:

- trabajos de mantenimiento mecánico,

- electrónica naval,
- carpintería o pintura,
- limpieza técnica,
- instalación de equipos,
- servicios prestados por terceros autorizados en talleres,
- invernaje.

La prestación de estos servicios estará sometida a precios libremente pactados entre el concesionario (o terceros autorizados) y el usuario final, sin perjuicio de su sujeción a la normativa general de defensa de la competencia, consumo y transparencia comercial que resulte de aplicación.

Estos servicios deberán ser objeto de presupuesto y facturación independiente y no podrán incluirse dentro de los conceptos tarifarios del **ANEXO V**.

Los servicios de carácter industrial, técnico o de reparación de embarcaciones que se presten con posterioridad a las operaciones de izado, botadura, traslado o estancia en seco —incluyendo, entre otros, trabajos de mantenimiento mecánico, eléctrico, electrónico, estructural, de pintura, carpintería naval o cualesquiera otros análogos— no tendrán la consideración de servicios portuarios sometidos a tarifas aprobadas por la Autoridad Portuaria, quedando sujetos a precios libremente pactados entre el concesionario y los usuarios, sin perjuicio del cumplimiento de los principios de igualdad de trato, no discriminación y transparencia.

Asimismo, los servicios adicionales que, en su caso, sean solicitados por los usuarios y no estén incluidos en las tarifas indicadas —tales como suministros, asistencia técnica, utilización de maquinaria auxiliar o servicios complementarios— se facturarán de forma independiente conforme a los precios establecidos por el concesionario dentro del marco normativo aplicable.

El concesionario deberá mantener permanentemente disponibles para usuarios y terceros:

- el cuadro vigente de tarifas aprobadas,
- los criterios operativos de acceso y programación de trabajos,
- y, en su caso, listas orientativas de precios privados de servicios industriales y auxiliares.

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 desglosadas:

- Tarifas por prestación de servicios de izado y botadura de embarcaciones.

- Tarifas por estancia en seco (estadía).
- Ingresos por invernaje de embarcaciones.
- Ingresos derivados de la prestación de servicios técnicos, industriales o auxiliares vinculados al mantenimiento, reparación o acondicionamiento de embarcaciones.
- Ingresos por actividades desarrolladas en superficie terrestre (talleres, zonas de trabajo, almacenamiento u otros usos compatibles), debidamente desglosados.
- Otros ingresos y servicios complementarios asociados a la explotación del varadero.

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, 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: dirección, administración, personal de varada, 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 los suministros de agua y energía eléctrico.

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 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 izado, botadura y estadía 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 1 que corresponda a declaraciones, manifestaciones y compromisos del concursante.
- b) La documentación del Sobre 2 y del Sobre 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 2 y Sobre 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.

- e) 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.
- f) 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.
- g) 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.
- h) 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 nº 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 de esta fase y la puntuación 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:

- **criterios sujetos a juicio de valor**, cuya apreciación se efectuará mediante evaluación técnica motivada de la documentación incluida en el Sobre correspondiente, y,
- **criterios 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 nº 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 las superficies de tierra como, en su caso, de la lámina de agua vinculada a las operaciones de varada y botadura, atendiendo al nivel de definición, viabilidad y coherencia de la solución propuesta para la configuración y explotación del varadero.

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

- La calidad y funcionalidad de la ordenación de las superficies incluidas en la concesión, valorándose la claridad de la solución de conjunto, la racionalidad de la distribución de espacios de trabajo, almacenamiento, circulación interior y accesos, la compatibilidad con los condicionantes del Pliego y la adecuación al programa de actividades previsto.

- El diseño de las infraestructuras de varada y puesta en seco, incluyendo fosos, rampas, muelles, zonas de maniobra y áreas de trabajo en seco, valorándose su operatividad, capacidad funcional, accesibilidad y adecuación a las embarcaciones objetivo.
- La calidad de las soluciones constructivas y técnicas propuestas para explanadas de trabajo, pavimentos técnicos, sistemas de drenaje, recogida de efluentes, instalaciones auxiliares y redes de servicio, valorándose su idoneidad para el uso industrial previsto, robustez, facilidad de mantenimiento y adecuación a las condiciones de explotación.
- La calidad técnica, funcional y arquitectónica de las edificaciones previstas, incluyendo talleres, almacenes, cuartos técnicos, espacios administrativos u otros usos asociados a la actividad del varadero, valorándose su implantación, organización funcional, flexibilidad de uso, soluciones constructivas y adecuación al entorno portuario.
- El grado de resolución de los aspectos de seguridad y operatividad de las operaciones de izado, transporte y estancia en seco de embarcaciones, incluyendo control de accesos, protección contra incendios, señalización, 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 de la solución adoptada.
- 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 de las

infraestructuras y la minimización de impactos derivados de la actividad industrial.

- El grado de definición técnica del Proyecto Básico, la coherencia interna entre planos, memoria y esquemas, y su concordancia con el resto de 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 del varadero, atendiendo a la suficiencia de medios humanos y materiales, la solidez de los procedimientos operativos, la orientación al servicio y la 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 del varadero, incluyendo previsiones de demanda de servicios de izado, varada, reparación, mantenimiento, invernaje u otros servicios industriales, acciones de captación y fidelización de usuarios, posicionamiento de la instalación y coherencia entre previsiones de actividad, capacidad operativa 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 de los servicios propios del varadero (izado, botadura, transporte, estancia en seco, mantenimiento y reparación), estructura de personal, medios materiales y maquinaria, distribución operativa de las áreas de trabajo, protocolos de funcionamiento, seguridad en las operaciones industriales y continuidad del 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 modelo operativo de la instalación, incluyendo organización de los servicios propios del varadero (izado, botadura, transporte, estancia en seco, mantenimiento y reparación), estructura de personal, medios materiales y maquinaria, distribución operativa de las áreas de trabajo, protocolos de funcionamiento, seguridad en las operaciones industriales y continuidad del servicio.

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

d) Plan de Responsabilidad Social Corporativa — hasta 3 puntos

Valoración de las medidas de responsabilidad social vinculadas a la explotación de la instalación, 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 del varadero, incluyendo prevención de impactos derivados de las operaciones de mantenimiento y reparación, gestión de residuos industriales, eficiencia en el uso de recursos, control de vertidos 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 6.000.000 € y el máximo puntuable será de 12.000.000 €.

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:

$$P = 28 \times (I - 6.000.000) / (12.000.000 - 6.000.000)$$

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 – 17 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:

$$P = 17 \times Mof / Mmáx$$

donde:

- **P** = puntos obtenidos
- **Mof** = importe de mejora de tasas ofertado por el concursante
- **Mmín** = mejora mínima anteriormente indicada
- **Mmáx** = mejora máxima anteriormente indicada

Las ofertas que no alcancen el importe mínimo de mejora exigido serán inadmitidas en este concepto. Las mejoras ofertadas por encima del importe máximo puntuable no generarán puntuación adicional.

17.2.3. Tarifas – 6 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 izado y botadura de embarcaciones con eslora igual o inferior a 6 metros: **1 punto.**
- Tarifas de izado y botadura de embarcaciones con eslora superior a 6 metros e igual o inferior a 12 metros: **1 punto.**
- Tarifas de izado y botadura de embarcaciones con eslora superior a 12 metros: **1 punto.**
- Tarifas de estadía en tierra de embarcaciones con eslora igual o inferior a 6 metros: **1 punto.**
- Tarifas de estadía en tierra de embarcaciones con eslora superior a 6 metros e igual o inferior a 12 metros: **1 punto.**
- Tarifas de estadía en tierra de embarcaciones con eslora superior a 12 metros: **1 punto.**

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

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

donde:

- **P** = puntuación obtenida por la oferta evaluada
- **P_{máx}** = puntuación máxima del subcriterio
- **T_{máx}** = tarifa máxima admisible establecida en el Pliego para el subcriterio
- **T_{mín}** = tarifa más baja admitida entre las ofertas válidas en el subcriterio
- **T_{of}** = 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 IV) en el **ANEXO III**, con un mínimo de 120.000 €. 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 VIII**, 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, así como el ámbito en el que desarrollan sus funciones cada uno de los empleados, todo ello de conformidad con los datos facilitados por el actual titular de la concesión administrativa.

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, Tarifas

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

ANEXO VII, ficha urbanística con las condiciones urbanísticas aplicables

ANEXO VIII, información sobre personal.