



INFORME DE VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS ADMITIDAS EN EL "CONCURSO PÚBLICO PARA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA MARINA URBANA/INSTALACIÓN NAUTICO-DEPORTIVA EN LA RÍA DEL ODIEL, DENTRO DE LA ZONA DE SERVICIO DEL PUERTO DE HUELVA"

Huelva, 8 de abril de 2021

Con fecha 21 de diciembre de 2020 el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Huelva aprobó los Pliegos reguladores del concurso público para el otorgamiento de una concesión administrativa con destino la construcción y explotación de una marina urbana/instalación náutico-deportiva en la ría del Odiel dentro de la zona de servicio del Puerto de Huelva.

Dicho concurso fue publicado en el BOE número 340, del miércoles 30 de diciembre de 2020, estableciéndose como fecha límite para la presentación de propuestas, el 2 de marzo de 2021, de conformidad con lo establecido en el art. 86.4 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre.

Superada la fase inicial de admisión de solicitudes con la apertura del sobre número 1, relativo a la documentación administrativa y a los efectos de tramitar el oportuno expediente, se requiere la constitución de la correspondiente Comisión Técnica.

Dicha Comisión Técnica está constituida por:

- D. César Vera González, Jefe del Departamento de Dominio Público Portuario.
- D., Maria José Brejano García, Técnico del Departamento de Dominio Público Portuario.

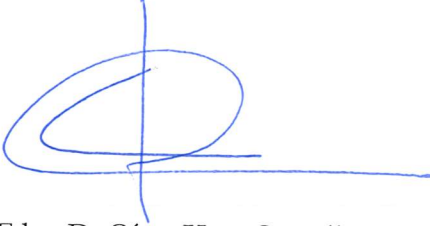

Expuesto lo anterior, las personas arriba reseñadas, se reúnen al objeto de proceder a la calificación de la documentación técnica presentada para el concurso (sobre nº 3).

Del certificado expedido por el Registro de la Autoridad Portuaria, así como de la posterior acta de apertura del sobre número 1, se constata la presentación una oferta por parte de la entidad denominada UTE Sociedad de Gestión de Puertos y Marinas, S.L.- Club Deportivo Náutico Puerta del Atlántico.



Una vez estudiada la oferta presentada, según los criterios de valoración establecidos en la cláusula 10ª del Pliego regulador del concurso, la Comisión Técnica ha acordado otorgar a la oferta presentada, la valoración técnica que figura en el siguiente cuadro, conforme a la motivación contenida en el informe de valoración técnica de la oferta presentada que sigue a continuación:

Licitadores	Valoración técnica
UTE Sociedad de Gestión de Puertos y Marinas, S.L.- Club Deportivo Náutico Puerta del Atlántico	86,5 Puntos

Jefe del Departamento de Dominio Público Portuario  Fdo.: D. César Vera González	Técnico del Departamento de Dominio Público Portuario  Fdo.: D.ª Maria José Brejano García
--	--



INFORME DE VALORACIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS PRESENTADAS

La cláusula 8ª del pliego de condiciones regulador del concurso determina la documentación que debe contener el sobre número 3º, concretada en:

- 1) Escrito resumen de la proposición.
- 2) Índice detallado de todos los documentos que integran la proposición.
- 3) Proyecto de Construcción: Los licitadores deberán presentar un proyecto básico, suscrito por técnico competente, que defina una solución compatible con lo especificado en las presentes bases y que comprenda como mínimo lo siguiente:
 - Memoria y anejos.
 - Planos: planta general, plantas de detalle de las infraestructuras, secciones tipo, definición de las principales infraestructuras, planta de distribución de los atraques que detallen las dimensiones.
 - Fases en las que se ejecutará el proyecto, en el caso de que se contemplen varias fases.
 - Especificaciones técnicas.
 - Presupuesto y mediciones
 - Las obras que los ofertantes incluirán en sus propuestas deberán estar justificadas y detalladas, aportando certificado del Autor del Proyecto donde establezca que las mismas se adaptan a la normativa urbanística aplicable, e incluyendo un análisis de la compatibilidad entre los diseños en planta y en alzado por lo que será obligatorio incluir estudios de clima marítimo y agitación en la dársena. Dichas obras se incluirán dentro del Proyecto de Ejecución a realizar por el concesionario y que desarrollará el Proyecto Básico, aportado por el licitador en su oferta. Dicha propuesta puede incluir su ejecución por fases, debiendo estar éstas detalladas en el correspondiente plan de trabajos y figurar anualmente el importe de inversión de cada una de las fases.



- Descripción detallada de la ocupación de la superficie de espejo de agua. Análisis de las condiciones operativas tanto en acceso como en los atraques.
- Limpieza y mejora de calados, en su caso, en el ámbito de la superficie de espejo de agua objeto del presente concurso, de acuerdo con los calados máximos de las embarcaciones previsibles, con un resguardo de 60 cm. Esta cota máxima de fondo de mar deberá mantenerse durante todo el periodo de vigencia de la concesión, siendo responsable de ello el adjudicatario. En el caso de que la disposición de la marina obligase a una reconfiguración de la canal de navegación hacia aguas arriba de la zona ocupada por esta, el concesionario será responsable de costear el dragado de primer establecimiento para la modificación de la zona de navegación que resulte necesario adaptar.
- Detalle de las edificaciones a realizar, desde todos los puntos de vista, incluso estructural.
- Detalle y descripción de las obras de pavimentación y urbanización necesarias, acordes a los criterios estéticos del entorno.
- Descripción detallada de las instalaciones eléctricas, de agua y de telecomunicaciones, acorde con la demanda de las embarcaciones.
- Detalle de todas las acometidas necesarias para independizar las redes de las de la APH.
- Detalle de equipamiento para la extracción de aguas negras, aguas de sentinas y aceites usados de las embarcaciones.
- Detalle de los elementos para recogida de basuras, debiendo prever sistemas selectivos y de ocultación de los mismos.
- Detalle del sistema contraincendios.
- En ningún caso se podrán instalar elementos o dispositivos que puedan afectar a la señalización marítima del Puerto, tanto la de balizamiento, en su vertiente de apariencia diurna y nocturna, como de cualquier otro dispositivo



electrónico que pudiera interferir con los sistemas de vigilancia, control y ayudas a la navegación marítima, teniendo especial atención a no alterar la luminancia de fondo de la zona.

4) Estudio de viabilidad económica y financiera de la propuesta ofertada, donde se especificarán claramente:

- Los ingresos derivados del servicio de atraques.
- Otros ingresos que puedan generarse por el resto de las actividades o servicios, ya sean portuarios o no portuarios.
- La relación de gastos, incluyendo tributos, así como los de conservación, consumos, personal y otros necesarios para la explotación.
- Importe de las inversiones a realizar y relación entre recursos propios y ajenos que financiaran dichas inversiones, con la distribución del Patrimonio Neto propuesto por la sociedad.
- Estimación de la Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) del proyecto, así como el Valor Anual Neto (VAN) de los estados financieros presentados.
- Proposición completa sobre las cuantías de las tarifas que se entenderán como máximas y que podrán exigirse a los usuarios de los diferentes servicios de explotación y, en su caso, a los prestadores de servicios portuarios, conteniendo obligatoriamente también el clausulado que contemple horarios y casuística que pueda presentarse.

Nota: Las tasas de ocupación y actividad devengadas por la ocupación del dominio público de la ocupación, deberán incluirse como gastos en los Estados Financieros, sin incluir la mejora a la cuantía mínima de la tasa de actividad.

Nota: en ningún caso se debe deducir de la documentación aportada en el sobre núm. 3, la oferta económica propuesta por la licitadora en el sobre núm. 2. De ser así la oferta quedaría invalidada.

5) Memoria de Explotación, Reglamento de explotación y tarifas máximas de las instalaciones, que incluya:



- El Proyecto deberá contener, de forma clara e identificable, los atraques (número, distribución, acceso, previsión de transeúntes), así como las esloras, y previsiones de ingresos anuales por este concepto.
 - La organización que propone el concursante para la explotación de las instalaciones, especificando las necesidades de personal, incluyendo la procedencia del mismo, así como aquellos servicios que el concursante tenga previsto concertar con terceros, los servicios que propone prestar, así como las actividades complementarias que pretende desarrollar.
 - Las tarifas máximas a aplicar: El licitador propondrá una relación de todas las tarifas a aplicar por los distintos servicios a prestar, incluyendo las correspondientes normas de aplicación. Deberá contener separadamente una proposición completa sobre las cuantías de las tarifas que se entenderán como máximas y que podrán exigirse a los usuarios de los diferentes servicios de explotación, conteniendo obligatoriamente también el clausulado que contemple horarios y casuística que pueda presentarse. Especialmente el licitador deberá detallar las tarifas aplicables a las embarcaciones de base y a las embarcaciones transeúntes, y los periodos que considere como temporadas baja, media y alta, en su caso.
- 6) Servicios a prestar. Los licitadores deberán especificar de manera detallada lo siguiente:
- El Proyecto deberá detallar los servicios a prestar, así como aquellos otros servicios portuarios pretendidos y los recursos que dispondrá el concesionario para llevar a cabo la actividad conjunta. Para ello se incluirá un catálogo que detalle el número de los servicios a prestar y la calidad con la que se prestarán estos servicios.
 - Recursos materiales y humanos que el licitador se compromete a dedicar para atender estos servicios.
 - Eslora y calado de las embarcaciones mayores que se pretenden atender en la instalación.
 - Eslora media de la instalación (sumatorio de cada atraque por su eslora dividido por el número de atraques).



- 7) Actuaciones y Sistemas de Gestión Medioambiental a implantar. Eficiencia energética de las instalaciones a contribuir y energías renovables a utilizar Medidas de responsabilidad social corporativa que emprendería en el programa de explotación de la concesión.

Por su parte, la cláusula 10ª del pliego de condiciones regulador del concurso, relativo a los criterios objetivos de valoración determina el siguiente régimen de valoración:

Valoración de la calidad técnica

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN MÁXIMA
Proyecto para la construcción de unas instalaciones náutico-deportivas	40 Puntos
Coherencia y nivel de detalle del proyecto	
Calidad del proyecto e integración arquitectónica	
Programa de trabajos	
Nivel de Inversión a realizar (mayor puntuación a mayor inversión)	
Estudio Económico-Financiero que justifique la viabilidad de la concesión	20 Puntos
Coherencia y detalle del Estudio Económico-Financiero, correlación con el proyecto de obras y el proyecto empresarial.	
Tasa Interna de Rentabilidad prevista y cuadros de financiación	
Grado de elaboración y el detalle del desglose de ingresos y gastos de las actividades que componen la cifra de negocio	
coherencia de la financiación propuesta con la fiabilidad de los compromisos financieros que se aporten	
Memoria y Reglamento de explotación y tarifas máximas	20 Puntos
Coherencia y nivel de detalle del documento	
Nivel de detalle de los componentes del Plan de Explotación	
Coherencia y nivel de detalle de las tarifas máximas	12 Puntos
Servicios a prestar	
Coherencia y nivel de detalle de la propuesta de servicios	
Detalle de los recursos económicos, materiales y humanos	
Catálogo de los servicios a prestar y calidad de estos	
Esloras máximas que se van a atender y eslora media de la instalación	8 Puntos
Actuaciones y Sistemas de Gestión Medioambiental a implantar. Medidas de responsabilidad social corporativa	
Coherencia y nivel de detalle de cada una de las actuaciones	
Actuaciones de carácter medioambiental a implantar	
Plan de gestión de residuos	
Nivel de implementación de medidas de eficiencia energética	100 Puntos
Coherencia y nivel de detalle de las medidas de responsabilidad social corporativa en relación con la actividad a desarrollar	
Total máximo	



Estos serán los parámetros de referencia a la hora de analizar las ofertas presentadas por los respectivos licitadores.

Análisis de la documentación presentada por la UTE Sociedad de Gestión de Puertos y Marinas, S.L.- Club Deportivo Náutico Puerta del Atlántico.

La documentación presentada, en cuanto a estructura, se ajusta a lo requerido en la cláusula 8ª del pliego de condiciones regulador de la ocupación al contener los documentos exigidos para el análisis de la oferta presentada, a saber:

1. Índice detallado de todos los documentos que integran la proposición.
2. Escrito resumen de la proposición.
3. Proyecto de Construcción
4. Estudio de viabilidad económica y financiera de la propuesta ofertada
5. Memoria de Explotación, Reglamento de explotación y tarifas máximas de las instalaciones.
6. Actuaciones y Sistemas de Gestión Medioambiental a implantar.

1) Índice detallado de todos los documentos que integran la proposición.

En este apartado, el licitador incluye la relación de los documentos que permiten valorar técnicamente su oferta según los criterios objetivos establecidos en la cláusula 12ª del pliego de condiciones regulador del concurso, esto es:

- 1) Resumen ejecutivo
- 2) Proyecto de construcción
- 3) Memoria de actividad y estudios económico financiero, que incluye:
 - a) Tarifas máximas
 - b) Servicios a prestar
 - c) Anexos:
 - Anexo I: Análisis del entorno y del contexto
 - Anexo II: Reglamento de explotación y Tarifas máximas



- 4) Actuaciones y sistemas de gestión medioambiental
- 5) Medidas de responsabilidad social corporativa

2) Escrito resumen de la proposición

En este apartado, denominado en la oferta presentada como Resumen Ejecutivo de la Oferta, la UTE conformada por las entidades denominadas Sociedad de Gestión de Puertos y Marinas, S.L. y Club Deportivo Puerta del Atlántico presentan un único documento que incluye todos los apartados anteriormente señalados, donde se ofrece una visión global del concepto “Marina del Odiel”.

Este resumen Ejecutivo explica con claridad y detalle la propuesta del licitador, aportando menciones y extractando partes del resto de la documentación técnica ofreciendo una primera imagen del proyectos suficiente para su comprensión.

3) Proyecto de construcción

En este apartado, la documentación técnica presentada por la UTE conformada por las entidades denominadas Sociedad de Gestión de Puertos y Marinas, S.L. y Club Deportivo Puerta del Atlántico prevé la ocupación de una superficie de lámina de agua de aproximadamente 86.000 m² y de una parcela de terreno de dominio público portuario de aproximadamente 1.261,20 m² (Tinglado Norte del muelle de Levante) con destino a la construcción y explotación de una marina urbana en la que se desarrollarán usos náutico-deportivos, comerciales y complementarios a los primeros, en las inmediaciones del muelle de Levante de la zona de servicio del Puerto de Huelva.

Criterios de diseño y elementos constructivos propuestos en el proyecto

El desarrollo del proyecto se ha concebido en dos vertientes: por un lado, la propia actividad náutica, y por otro, las actividades de tipo comercial, de restauración, etc.

La actuación proyectada prevé la construcción de un pantalán de abrigo y otros de atraque flotantes tipo twinwood con perfiles especiales para un número de 385 amarres, no admitiendo en ningún caso barcos de arqueado superior a 1.350 t (se proyecta un 20% de amarres de eslora superior a 12 m, lo que superará las 600 t), dotados de los servicios de luz y agua potable, así como medidas autónomas de recogida de residuos y sistemas



antiincendios, ocupando una superficie sobre el agua de aproximadamente 78.880 m². Los accesos a la zona náutica se realizarán mediante entradas con reconocimiento de huella digital o Smartphone.

El acceso a la zona de pantalanes y fingers será a través de una plataforma de 7.120,45 m² con dos pasarelas de acceso al cantil del Muelle de Levante ejecutada sobre pilotes metálicos. Bajo la plataforma se ejecutará una pasarela colgante para la instalación de los diversos suministros que “alimentarán” tanto las edificaciones como los amarres. En la conexión entre las pasarelas de entrada a la meseta fija y el propio cantil, se diseñan sendas casetas de servicio para el conexionado de los mismos entre la parte de tierra y la parte náutica a la espera del diseño definitivo de la reestructuración futura del Muelle de Levante por parte de la Autoridad Portuaria de Huelva.

Sobre la plataforma pilotada se ubicarán un conjunto de edificios para usos portuarios náuticos y actividades compatibles y complementarias para el amarre y estancia de embarcaciones de diferentes esloras. Se pretende crear un foco de atención sobre este punto del muelle y favorecer el ocio como dinamizador de la ciudad de Huelva.

- Edificio 1: Club náutico: es el principal y más grande edificio de la actuación. Se trata del club social para uso y disfrute de las personas que dispongan de amarres base. Se compone de una sala social, restaurante, cocina, despachos y pequeña tienda. Se emplaza en un recinto vallado, siendo de acceso restringido para los socios del club. Dentro del recinto se ubica una piscina desbordante sobre el mar de 10 m x 15 m con una profundidad de 1,5 m.
- Edificio 2: esta edificación consta de Gerencia, sala para la marinería y vestuarios. Se emplaza parcialmente dentro del vallado del club y consta de vestuarios, duchas, aseos y lavandería, despacho de gerencia y sala de control para la marinería.
- Edificio 3: Se compone de un conjunto de cuatro edificaciones (tres de ellos iguales en forma) destinados a establecimientos comerciales, construidos en bruto a la espera de conocer las actividades, negocios y necesidades a los que serán finalmente destinados.
- Edificios 4, 5 y 6: Aunque se agrupan en tres nomenclaturas diferentes,



los tres forman un solo bloque, diferenciándose únicamente a nivel de uso al que serán destinados. El edificio 4 estará destinado a jet club para aficionados a las motos de agua con local social y despacho de administración. El edificio 5 estará destinado a bar con terraza destinado a los usuarios de las excursiones marítimas y el edificio 6 será edificio de aseos para toda el área comercial.

- Edificio 7: Edificio en forma de barco destinado a la restauración. La estructura se dejará preparada para poder elevar en un futuro una planta según las necesidades que surjan a partir de su uso.

Se aporta certificado de Adaptación a Normativa Urbanística aplicable firmado por el Arquitecto del equipo redactor que se incluye en el proyecto constructivo.

En el diseño se han tenido en cuenta tanto el clima marítimo como la agitación en la ría, explicándose en la memoria y más específicamente en los respectivos Anejo 07 Estudio de mareas, pág. 126 del Proyecto Constructivo (P.C.) y Anejo 08 Oleaje, pág. 139 del P.C.

Fases de ejecución de las obras

Según el documento técnico presentado y el programa de actuaciones se ha considerado un plazo de inicio de las obras de 6 meses desde el otorgamiento de la concesión administrativa y de 36 meses para la ejecución total de las obras y posterior puesta en explotación de las instalaciones. El presupuesto de ejecución material de las obras propuestas asciende a 9.688.732,66 €.

Las obras a realizar se ejecutarán en las siguientes fases:

-Fase I: Construcción de los pantalanes y de la plataforma fija sobre el agua:

Se prevé la construcción de los pantalanes y la sede social del Club, que incluiría la construcción de parte de la plataforma fija. La ejecución de los trabajos se iniciará en el plazo de seis meses desde el otorgamiento de la concesión y se culminará en el plazo de 18 meses antes señalado.

-Fase II: Construcción de las edificaciones destinadas a prestación de servicios



La segunda fase del proyecto prevé la construcción de varias edificaciones destinadas a uso comercial y complementario del uso náutico-deportivo y comprendería la construcción del resto de la plataforma pilotada.

La ejecución de los trabajos se prevé a la fecha de finalización de las obras de la primera fase y supondrá la ocupación del resto de la superficie de lámina de agua, estimándose para su ejecución un plazo de 18 meses.

-Fase III: Rehabilitación integral del Tinglado norte del muelle de Levante e implantación de aproximadamente 350 plazas de aparcamientos.

La fase tres, con una superficie aproximada de **1.261,20 m²** prevé la rehabilitación integral del Tinglado Norte del muelle de Levante para usos deportivos, complementarios y compatibles. El edificio histórico se va a subdividir en dos mitades iguales, donde una se destinará a gimnasio y la otra a escuelas deportivas (vela ligera, etc.), respetando la arquitectura externa del tinglado, así como su estructura.

Por otra parte, dada la importancia de dotar de una serie de aparcamientos tanto a los usuarios de la marina como a los del Tinglado, el proyecto sugiere el desarrollo de varias zonas de aparcamiento satélite interconectadas e integradas en el diseño del futuro paseo que se ubicarían en la parte frontal del náutico y estarían dotadas del máximo ajardinamiento suavizando el impacto visual de los vehículos y formando parte integradora del desarrollo futuro del paseo. Las necesidades serían del orden de 300-350 vehículos, lo que se correspondería con unos 8.800 m². En la reserva y diseño de estos espacios se incorporarán estacionamientos para elementos de transporte no contaminantes: bicicletas, patinetes, etc.

Además, según se señala en el proyecto, la explotación de las instalaciones que comprenden la marina húmeda deberían ser complementadas con una marina seca de servicio a las embarcaciones que atraquen en las instalaciones, motivo por el que resultaría necesaria la disposición de una superficie aproximada de 20.000 m² para el desarrollo de la actividad de marina seca/varadero/puerto seco para lo cual el licitador, propone utilizar parte de las antiguas instalaciones de Astilleros de Huelva.

La planificación de las obras queda detallada en el Anejo 16 Plan de Obra, pág 548 del P.C.

La descripción detallada de la ocupación de la superficie de espejo de agua, con sus condiciones operativas, acceso y atraques, se detallan en los siguientes Anejos de proyecto



Constructivo: Anejo 02 Ficha Técnica, pag.63 del P.C., Anejo 09 Ocupación Dominio Portuario pag. 148 P.C. y en Anejo 10 Dimensionamiento y Cálculo, pag. 156 del P.C.

Se incorpora en el proyecto la batimetría de la ría, donde se evidencia la existencia junto al cantil del Muelle de Levante de un calado mínimo de 2,5m y de 3,2m junto al pantalán de abrigo de hormigón, por lo que no se precisa operación de dragado para la actividad del puerto deportivo.

También se adjunta informe elaborado por la empresa PROES, donde se plasma que, si la actividad portuaria al norte de este punto lo requiriese, el canal de navegación habrá de ampliarse al oeste del pantalán de abrigo del puerto deportivo.

La singularidad del diseño de la marina húmeda se centra en que las calles de tránsito y maniobra de atraque alcanzan las tres esloras, frente a las marinas tradicionales que suelen ser de entre 1,5 a 2 mangas lo que supone una gran comodidad y seguridad para los usuarios de estas instalaciones.

En todo el perímetro que circunda la plataforma o meseta fija en la lámina de agua proyectada sobre pilotes, se instalará una barrera de contención para residuos, ramas, turbidez y sedimentos, con boyas, de color naranja y elevación desde la superficie del agua, como elemento de protección de la infraestructura.

El Detalle de todas las edificaciones a realizar, desde todos los puntos de vista incluso con el cálculo estructural, CEE de edificios, Seguridad Estructural, Dialux, ACS y Climatización, etc... se detalla en el Anejo 15 Edificación, pag. 351 del P.C. y siguientes, así como en Doc. II Planos, Planos de Edificación, pag. 812 del P.C. y siguientes.

Los detalles de la pavimentación y urbanización acordes a los criterios estéticos del entorno quedan definidos en los mismos planos anteriormente descritos, junto con el mobiliario urbano, la fuente y báculos de iluminación, toldos para la sombra y resto de elementos.

Todas las instalaciones eléctricas, de agua, saneamiento, telecomunicaciones, acorde a la demanda de las embarcaciones y edificaciones, se describen en el Anejo 11 Infraestructuras pag. 257 del P.C., en Anejo 14 Servicios Afectados, pag. 322 del P.C. con, por ejemplo, la respuesta de Aguas de Huelva a la consulta realizada y plasmada en proyecto en pag. 347 del P.C., y en los consiguientes planos elaborados 15.1, 15.2, 15.3, 15.4, pag. 802 del P.C. y siguientes.



El Detalle de las acometidas necesarias para independizar las redes de la APH se describen en los monolitos A y B proyectados en el cantil del muelle de Levante donde se alojarán los contadores correspondientes a cada infraestructura, según los anejos y planos anteriormente nombrados. Conexionado en punto junto al Tinglado, con contadores en Monolito B. cada Edificación accederá a su propio contador.

Los elementos para la recogida de basuras se plantean en punto limpio vallado junto edificio de Capitanía, donde serán depositados por los usuarios de las embarcaciones. De allí, los empleados de capitanía, los llevarán a la zona de tierra ubicada junto al Tinglado, donde el gestor homologado y el servicio municipal de limpieza de Huelva accederán en sus propios vehículos para retirarlo a punto limpio.

El Detalle del sistema antiincendios en la zona de pantalanes es mediante sistemas móviles ubicados al norte y sur del puerto en embarcaciones con bombas de succión desde la propia dársena y en la zona de tierra junto al tinglado se ha diseñado un sistema mediante bombeo de emergencia desde depósito de 15m³ que garantiza el aporte extra de agua en caso de corte de suministro a la zona de la meseta fija mediante 4 ud de hidrantes.

Tanto el sistema de señalización y el de balizamiento propuesto en el proyecto, ha sido consensuado con Capitanía Marítima.

En base a lo anterior, la puntuación que esta Comisión Técnica asigna a este apartado es la siguiente:

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN ASIGNADA	PUNTUACIÓN MÁXIMA
Proyecto para la construcción de unas instalaciones náutico-deportivas		
Coherencia y nivel de detalle del proyecto	8 Puntos	40 Puntos
Calidad del proyecto e integración arquitectónica	9 Puntos	
Programa de trabajos	7 Puntos	
Nivel de inversión a realizar (mayor puntuación a mayor inversión)	8 Puntos	
TOTAL PUNTUACIÓN	32 Puntos	

4) Estudio de viabilidad económica y financiera de la concesión

Para la valoración de este apartado, se requirió del Área Económico-financiera de la APH que emitiera informe en relación con la documentación presentada, habiendo emitido informe favorable el 7 de abril de 2021.



El estudio de viabilidad económica presentado presenta alto nivel de detalle y explicación en todos y cada uno de los aspectos relativos a la fase inversora y de explotación de las instalaciones.

La documentación aportada por la UTE Sociedad de Gestión de Puertos y Marinas, S.L.- Club Náutico Puerta del Atlántico consiste en una memoria de actividad y un estudio económico financiero, que muestran un estudio de mercado detallado, con un estudio de oferta y demanda, organización de la actividad, análisis de la inversión prevista y un plan de financiación, donde el 40% es financiación propia y el 60% ajena.

El proyecto presenta una inversión total de 9.682.093,58 euros y un plazo de ejecución de tres años. Del estudio de viabilidad presentado con una previsión de quince años, se aprecia una consolidación patrimonial de la empresa y del proyecto, destacando un resultado positivo desde el inicio de la actividad que permite afrontar la continuidad de la explotación durante todo el periodo concesional, permitiendo una disponibilidad de tesorería suficiente para atender los compromisos financieros y de explotación, incluidas las tasas portuarias, así como la capitalización de la empresa al incrementar las reservas a lo largo del periodo, obteniendo ratios que aconsejan llevar a cabo la inversión, que están en la línea positiva con los cuadros de detalle aportados con posterioridad.

Se prever una cifra media de negocio de 1,9 mill €/año, con una TIR del 6,61 % y un periodo de recuperación de la inversión de 15 años.

La documentación presentada aporta cuadros de perdidas y ganancias, balance de situación, y Flujo de caja para los 15 primeros años, ratios financieros, de rentabilidad y de gestión para los 5 primeros años.

En base a lo anterior, la puntuación que esta Comisión Técnica asigna a este apartado es la siguiente:

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN ASIGNADA	PUNTUACIÓN MÁXIMA
Estudio Económico-Financiero que justifique la viabilidad de la concesión		20 Puntos
Coherencia y detalle del Estudio Económico-Financiero, correlación con el proyecto de obras y el proyecto empresarial.	5 Puntos	
Tasa Interna de Rentabilidad prevista y cuadros de financiación	4 Puntos	
Grado de elaboración y el detalle del desglose de ingresos y gastos de las actividades que componen la cifra de negocio	5 Puntos	



Coherencia de la financiación propuesta con la fiabilidad de los compromisos financieros que se aporten	4 Puntos	
TOTAL PUNTUACIÓN	18 Puntos	

5) Memoria de explotación, reglamento de explotación y tarifas máximas de las instalaciones:

En este apartado, la documentación presentada por la UTE Sociedad de Gestión de Puertos y Marinas, S.L.- Club Deportivo Náutico Puerta del Atlántico desarrolla su plan de negocio, que incorpora los usos y actividades a los que habilita el artículo 72 del Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, para este tipo de instalación, esto es, a usos náutico-deportivos, usos complementarios de los anteriores por los servicios que prestan a las personas usuarias del Puerto (comerciales) y usos compatibles con los portuarios, tales como los culturales, deportivos, educativos, etc.

Los servicios son los propios de una instalación náutico-deportiva para amarre de embarcaciones y otras actividades comerciales y complementarias. La marina se configura como una instalación para la prestación de servicios al público de carácter portuario, deportivo y comercial.

Por su parte, la dimensión social en el proyecto adquiere una relevancia trascendental con la realización de actividades orientadas al fomento de la náutica deportiva y sus enseñanzas, contribuyendo al desarrollo de todo tipo de actividades náutico-deportivas y recreativas, teniendo como referente la formación de esas actividades en sus diferentes modalidades: vela, pesca, motonáutica, remo, piragüismo, paddle surf, windsurf, etc.

Tipos de atraque y tipo de tarifa aplicada

El proyecto prevé la implantación de 385 atraques con esloras comprendidas entre los 6 y los 40 metros de eslora, contando con una eslora media de 10,8 metros y un calado máximo de 3 metros de profundidad. Asimismo, el proyecto contempla que el 72% de los atraques sea cedido en régimen de derecho de uso preferente, por el plazo concesional, de manera que el 28% de los amares se destinará a tránsito, con una previsión inicial de ocupación anual del 65%.

Los atraques en Marina del Odiel se dividirán en las siguientes categorías:



- Atraques con derecho de uso preferente.: El precio medio de la Tarifa de Mantenimiento por la estancia de embarcaciones se fija en 1,51 €/m²/mes.
- Atraques de Tránsito Base, esto es, larga estancia: 3, 6 y 12 meses. El precio medio de la Tarifa de Mantenimiento por la estancia de embarcaciones se fija en 0,25 €/m²/día.
- Atraques de Movilidad (corta estancia: máximo 30 días):
 - Estancia de embarcaciones a flote en atraques de movilidad, precio por metro cuadrado y día temporada alta. (junio, julio, agosto y septiembre): 0,65 €/m²/día.
 - Estancia de embarcaciones a flote en atraques de movilidad, precio por metro cuadrado y día temporada baja. (octubre, noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo, abril y mayo) (0,35 €/m²/día).

Todos los atraques serán debidamente numerados y registrados, indicando su categoría en el plano y libro de registros. Las embarcaciones solo podrán amarrar en un atraque adecuado a las medidas de la embarcación. La asignación de amarres se realizará atendiendo al orden de presentación de solicitudes y en función de la demanda.

La instalación estará abierta todos los días del año las 24 horas, tanto para embarcaciones que deseen un punto de atraque como para vehículos (aparcamiento) y peatones.

Se establece para el servicio de estadias de amarre la temporada alta, que comprende los meses de junio, julio, agosto y septiembre, resultando que el resto de los meses tendrán la consideración de temporada baja.

El personal adscrito a la gestión y explotación de las instalaciones será inicialmente, como mínimo de 12 trabajadores en temporada baja y como mínimo hasta 16 en temporada alta, en función de la demanda de técnicos deportivos por el desarrollo de actividades de fomento y promoción del deporte náutico.

En principio, el proyecto no prevé la contratación de servicios propios de la Marina con terceros, sin perjuicio de que durante la vigencia de la concesión un servicio determinado pueda ser prestado por un tercero al objeto de aumentar su nivel de calidad.



No obstante, los servicios básicos de la Marina en ningún caso serán prestados por terceros, salvo el de recogida de residuos (aguas y aceites/Marpol).

Para el inicio de la actividad se prevé un régimen tarifario básico muy competitivo con el resto de las instalaciones de su ámbito de influencia al objeto de atraer al usuario no solo por la excelencia en el servicio, detallando las tarifas aplicables a las embarcaciones de base y a las embarcaciones transeúntes tanto en temporada baja, media como alta.

Con independencia del régimen tarifario inicialmente previsto, el licitador ha elaborado unas tarifas máximas, con unos importes máximos al objeto de poder gravar en mayor medida a aquellos servicios cuya demanda excedan de la normal explotación de las instalaciones.

En base a lo anterior, la puntuación que esta Comisión Técnica asigna a este apartado es la siguiente:

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN ASIGNADA	PUNTUACIÓN MÁXIMA
Memoria y Reglamento de explotación y tarifas máximas		
Coherencia y nivel de detalle del documento	6 Puntos	20 Puntos
Nivel de detalle de los componentes del Plan de Explotación	7 Puntos	
Coherencia y nivel de detalle de las tarifas máximas	6 Puntos	
TOTAL PUNTUACIÓN	19 Puntos	

6) Servicios a prestar.

El proyecto segmenta los servicios a prestar en básicos y complementarios, de manera que los servicios básicos serán: el acceso y amarre de embarcaciones, el suministro de agua y energía eléctrica, servicio de vaciado de aguas negras y servicio de retirada de aceites y limpieza de sentinas, resultando que el resto de los servicios que demanden los usuarios tendrán el carácter de complementarios.

Dentro de los servicios complementarios se ha previsto el desarrollo de actividades comerciales por terceros (operadores privados): chárteres, excursiones marítimas, escuelas de tecnificación de deportes, etc, al objeto de implantar el concepto de “atracción turística” en las instalaciones.

Esta parte del documento desarrolla detalladamente en conjunto de servicios, actividades, medios humanos, organización y sistema de mejora.



En base a lo anterior, la puntuación que esta Comisión Técnica asigna a este apartado es la siguiente:

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN ASIGNADA	PUNTUACIÓN MÁXIMA
Servicios a prestar		
Coherencia y nivel de detalle de la propuesta de servicios	3 Puntos	12 Puntos
Detalle de los recursos económicos, materiales y humanos	2 Puntos	
Catálogo de los servicios a prestar y calidad de estos	2 Puntos	
Esloras máximas que se van a atender y eslora media de la instalación	3 Puntos	
TOTAL PUNTUACIÓN	10 Puntos	

7) Actuaciones y Sistemas de Gestión Medioambiental a implantar. Medidas de responsabilidad social corporativa

La entidad licitadora se compromete a implantar un Sistema de Gestión Ambiental (SGA), aprobado bajo las premisas de la Norma ISO 14001, al objeto de poder evaluar e informar sobre el comportamiento ambiental de las instalaciones y en especial, promover su mejora.

Se implementa un sistema que facilita la segregación en origen de los diferentes tipos de residuos generados en la instalación portuaria. Para la recogida de los **Residuos No Peligrosos** se dispone una red de papeleras distribuidas por todas las instalaciones y uno o varios puntos de recogida de residuos formados por un conjunto de contenedores de mayor tamaño y distintos colores, ubicados en lugares visibles y de cómodo acceso para los usuarios.

Los **Residuos Peligrosos** contarán con una zona habilitada para su almacenamiento temporal (hasta su recogida por el gestor autorizado) en la que se cumplirá con la legislación y normas técnicas que le sean de aplicación.

Adicionalmente, si las instalaciones generasen más de 10.000 kg/año de residuos peligrosos, el licitador se compromete a tramitar una autorización como productor de residuos, mientras que, si la cantidad es inferior a esta cifra, el licitador realizará una inscripción en el Registro de Pequeños Productores.

Asimismo, para la recepción de **MARPOL I (aguas oleosas)** la marina dispondrá de equipos en los que se almacenarán temporalmente, para su posterior entrega a gestor autorizado de residuos, mientras que para la recepción de **MARPOL IV (aguas sucias)**, se dispondrá de tanques de almacenamiento conectados con el alcantarillado.



Por otra parte, el licitador plantea la utilización de las energías renovables para el suministro de energía eléctrica y calefacción en las diferentes instalaciones del puerto, con la implantación de una instalación solar fotovoltaica de autoconsumo sobre las cubiertas de los edificios, con una superficie total aproximada de 2.247 m².

La entidad licitadora ha elaborado una guía de medidas medioambientales para todos los trabajadores y usuarios de la Marina al objeto de concienciar y poner en valor una serie de sencillas prácticas para proteger el medio natural en el que se implanta.

Medidas de responsabilidad social corporativa

La estrategia de Responsabilidad Social Corporativa de la entidad incluye entre sus valores la satisfacción de clientes, socios y empleados, el respeto de los derechos humanos o el mantener buenas relaciones con la comunidad local y contribuir a la mejora de su nivel y calidad de vida, valores que quedarán materializados con la elaboración de un código ético de buen gobierno y con la realización de actividades de carácter benéfico, cultural, deportivo, de mecenazgo, etc, y dotándose incluso un presupuesto exclusivamente para acciones de RSC que inicialmente ascenderá a 10.000 €/año.

Con carácter anual la entidad se compromete a encargar la elaboración de un informe de sostenibilidad al objeto de difundir el desempeño e impacto económico, ambiental y social ocasionado con motivo del desarrollo de su actividad, así como una evaluación sistemática del programa y desempeño ético de la actividad desarrollada en todos sus ámbitos para determinar su efectividad.

Por último, la Marina incorporará un Comité de Ética para promover la buena praxis de su modelo de negocio a través de un conducto oficial en el que se discutan las cuestiones que más afectan, a nivel moral, a la entidad.

En base a lo anterior, la puntuación que esta Comisión Técnica asigna a este apartado es la siguiente:

ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN ASIGNADA	PUNTUACIÓN MÁXIMA
Actuaciones y Sistemas de Gestión Medioambiental a implantar. Medidas de responsabilidad social corporativa		8 Puntos
Coherencia y nivel de detalle de cada una de las actuaciones	1,5 Puntos	
Actuaciones de carácter medioambiental a implantar	1,5 Puntos	
Plan de gestión de residuos	1,5 Puntos	



Nivel de implementación de medidas de eficiencia energética	1,5 Puntos	
Coherencia y nivel de detalle de las medidas de responsabilidad social corporativa en relación con la actividad a desarrollar	1,5 Puntos	
TOTAL PUNTUACIÓN	7,5 Puntos	

Una vez valorados todos los aspectos anteriormente expuestos, la puntuación técnica obtenida por la oferta presentada por la UTE Sociedad de Gestión de Puertos y Marinas, S.L.- Club Deportivo Náutico Puerta del Atlántico, es la que a continuación se detalla:





ASPECTOS VALORADOS	PUNTUACIÓN ASIGNADA	PUNTUACIÓN MÁXIMA
Proyecto para la construcción de unas instalaciones náutico-deportivas	32 Puntos	40 Puntos
Coherencia y nivel de detalle del proyecto		
Calidad del proyecto e integración arquitectónica		
Programa de trabajos		
Nivel de Inversión a realizar (mayor puntuación a mayor inversión)		
Estudio Económico-Financiero que justifique la viabilidad de la concesión	18 Puntos	20 Puntos
Coherencia y detalle del Estudio Económico-Financiero, correlación con el proyecto de obras y el proyecto empresarial.		
Tasa Interna de Rentabilidad prevista y cuadros de financiación		
Grado de elaboración y el detalle del desglose de ingresos y gastos de las actividades que componen la cifra de negocio		
coherencia de la financiación propuesta con la fiabilidad de los compromisos financieros que se aporten		
Memoria y Reglamento de explotación y tarifas máximas	19 Puntos	20 Puntos
Coherencia y nivel de detalle del documento		
Nivel de detalle de los componentes del Plan de Explotación		
Coherencia y nivel de detalle de las tarifas máximas		
Servicios a prestar	10 Puntos	12 Puntos
Coherencia y nivel de detalle de la propuesta de servicios		
Detalle de los recursos económicos, materiales y humanos		
Catálogo de los servicios a prestar y calidad de estos		
Esloras máximas que se van a atender y eslora media de la instalación		
Actuaciones y Sistemas de Gestión Medioambiental a implantar. Medidas de responsabilidad social corporativa	7,5 Puntos	8 Puntos
Coherencia y nivel de detalle de cada una de las actuaciones		
Actuaciones de carácter medioambiental a implantar		
Plan de gestión de residuos		
Nivel de implementación de medidas de eficiencia energética		
Coherencia y nivel de detalle de las medidas de responsabilidad social corporativa en relación con la actividad a desarrollar		
Total máximo	86,5 Puntos	100 Puntos



Resumen de puntuación de la oferta

Del análisis de la oferta presentada por la mercantil, se desprende que la documentación aportada es muy completa con un alto nivel de calidad y detalle, concluyéndose que el contenido de la documentación en todos sus apartados encuentra correspondencia con las directrices del pliego regulador del concurso, aclarando aspectos y datos relevantes del proyecto, obteniéndose en todos lo apartados analizado una muy alta puntuación.

Huelva a 8 de abril de 2021

<p>Jefe del Departamento de Dominio Público Portuario</p>   <p>Fdo.: D. César Vera González</p>	<p>Técnico del Departamento de Dominio Público Portuario</p>   <p>Fdo.: D^a. Maria José Brejano García</p>
---	--