



CONCURSO PARA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA SOBRE DOS LOCALES COMERCIALES EN LA LONJA DE PESCADORES DEL PUERTO DE BARCELONA, DESTINADOS A RESTAURACIÓN Y BAR, RESPECTIVAMENTE.

Clave de expediente: 002/2024-SGSJC

Respuesta a la segunda consulta recibida en fecha 19 de marzo de 2024

A continuación, se da respuesta a la segunda petición de consultas formulada por una de las empresas interesadas en el concurso convocado para el otorgamiento de una concesión administrativa sobre dos locales comerciales en la lonja de pescadores del Puerto de Barcelona, destinados a restauración y bar, respectivamente.

PETICIÓN DE CONSULTAS

Se solicita contestación a una serie de consultas y preguntas. A continuación se expondrá el contenido de cada una de estas consultas (en negrita), así como la respuesta a cada una de las mismas.

- 1. ¿Existe un modelo de borrador de contrato de concesión a disposición de los potenciales licitadores?**

Respuesta:

El Anexo nº 10 del pliego de la licitación recoge el pliego de condiciones que regulará la futura concesión (en términos coloquiales, sería el futuro contrato que regulará la ocupación).

- 2. ¿La concesión tendrá posibilidad de prórroga?**

Respuesta:

El pliego de la concesión antes indicado no contempla la posibilidad de prórroga.

- 3. Desde la fecha de notificación del acuerdo de concesión:**

- ¿En qué momento se haría la entrega del local al concesionario?**

Respuesta:

La entrega del local se producirá a la notificación del otorgamiento de la concesión, salvo que, alcanzada esa fecha, la Autoridad Portuaria de Barcelona todavía no hubiera finalizado las obras que está ejecutando del edificio de la Lonja de Pescadores (en estos momentos, no se prevé que las obras en curso experimenten un retraso que obligue a posponer la entrega de los locales; lógicamente, si tal eventualidad ocurriese no afectaría al plazo de la concesión).



- **¿En qué momento se formalizaría el contrato de concesión?**

Respuesta:

De acuerdo con el Pliego regulador de la licitación, apartado I.A.10 del Cuadro Resumen, *la presentación de la oferta se considerará, a todos los efectos, como equivalente a la solicitud del título necesario para el desarrollo de la actividad en el dominio público portuario, que se entiende sin perjuicio de aquellas otras autorizaciones que el adjudicatario precise obtener de otras Administraciones.* Por otra parte, en atención a la superficie en concesión y a que existe plan urbanístico aprobado, de acuerdo con el 85 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, no se precisa ulterior trámite (es decir, ni información pública, ni oficial).

Adjudicado el concurso por el Consejo de Administración de la APB, el licitador adjudicatario deberá constituir la garantía exigida por el Pliego de Bases en el plazo de diez días hábiles (apartado I.A.13.2 del Cuadro Resumen). Constituida ésta y cumplimentados el resto de requerimientos exigidos en el acuerdo de adjudicación, si los hubiese, la APB otorgará la concesión. Sobre este particular, debe además tenerse en cuenta lo previsto en el apartado I.1 del Cuadro Resumen (OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO PARA EL OTORGAMIENTO DEL TÍTULO), en particular para el caso de constitución de una nueva sociedad por el adjudicatario, así como también en este último caso, lo previsto en el apartado I.G del Cuadro Resumen (ver respuesta a cuestión 11).

El órgano competente para ello es su Consejo de Administración.

Indicar, por último, que las concesiones vienen reguladas por el pliego de condiciones que se adjunta como anexo nº 10 al Pliego de la licitación y que la presentación de ofertas a la licitación comporta el conocimiento y aceptación de este pliego de condiciones.

Se estima así que, adjudicado el concurso, la concesión se otorgaría al licitador adjudicatario en el plazo de un mes, momento éste en que el se entregarían los locales concedidos y se iniciaría el plazo de duración del título.

- **¿Existirá algún periodo de carencia para la realización de obras?**

Respuesta:

No. El calendario de ejecución de obras viene regulado en la condición 4ª del pliego que se adjunta como Anexo nº 10 al Pliego de la licitación, en el cual se indica lo siguiente:

“4. Plazos de ejecución de las obras.

4.1. El concesionario solicitará por escrito a la Autoridad Portuaria de Barcelona con la suficiente antelación para que las obras puedan comenzarse dentro de plazo, el replanteo de la superficie objeto de la concesión, que se practicará por los Servicios técnicos competentes, con la asistencia del interesado y del técnico por él asignado, levantándose la correspondiente Acta y plano, en los que se consignará la superficie realmente ocupada por la obra.



4.2. Las obras deberán iniciarse en un plazo de 6 meses y finalizarse en un plazo de 18 meses, a contar ambos a partir de la fecha de aprobación del proyecto constructivo, en el supuesto de que el proyecto presentado en la licitación tuviera el carácter de básico, o a contar a partir de la notificación del otorgamiento de la concesión, para el supuesto de que el proyecto presentado en la licitación tuviera el carácter de constructivo.

4.3. A la finalización de las obras, se deberá suscribir el Acta de reconocimiento final de las mismas.

4.4. En el plazo de 1 año, a contar a partir de la fecha del acta de reconocimiento final de estas obras, el concesionario deberá presentar el correspondiente proyecto "As built" en papel y en soporte informático, siguiendo en este último caso el formato que se indique desde la Autoridad Portuaria de Barcelona."

La empresa concesionaria adjudicataria de la licitación deberá presentar para su aprobación el proyecto correspondiente proyecto constructivo en el plazo máximo de 3 meses a contar desde la notificación del acuerdo de otorgamiento de la concesión.

- **¿En qué momento se inicia el periodo de 15 años de concesión?**

Respuesta:

El plazo de la concesión viene regulado en la condición 2ª del pliego que se adjunta como Anexo nº 10 al Pliego de la licitación, siendo este el día siguiente de la notificación del acuerdo de otorgamiento de la concesión, salvo que las obras que está ejecutando la Autoridad Portuaria no hubieran finalizado. En este último supuesto, el plazo se iniciará desde la notificación al concesionario de la finalización de estas obras, aspecto éste que, como ya se ha indicado, no se prevé que vaya a tener lugar.

- **¿En qué momento se inician las obligaciones del concesionario de pago de las tasas de ocupación y actividad?**

Respuesta:

La tasa de ocupación se inicia desde la fecha de inicio de la concesión, es decir, desde el día siguiente a la fecha de notificación del acuerdo de otorgamiento de la concesión, salvo que las obras que está ejecutando la Autoridad Portuaria no hubieran finalizado. En este último supuesto sería desde la fecha correspondiente al Acta de entrega al concesionario del ámbito de la concesión.

Por lo que respecta a la tasa de actividad, dicha tasa se empieza a devengar a partir **de la fecha del acta de reconocimiento de las obras que se ejecutarán en la concesión, por lo que en fase de obras no se devenga esta tasa.**

En definitiva, si las obras de habilitación del restaurante y el bar cantina duran más de 1 año natural, en este primer año del título de la concesión no se devengaría esta tasa de actividad.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obligación del concesionario, tal como se indica en el apartado 9.2 del pliego de la concesión, de obtener la correspondiente licencia ambiental para la puesta en explotación de la actividad de restauración; de manera que



finalizadas las obras, se devengará la tasa de actividad, aun cuando la explotación no pueda llevarse a cabo debido a que los locales no dispongan de licencia ambiental.

4. ¿Cuál sería el importe numérico (en euros) a pagar por el concesionario por tasa de ocupación el primer año?

Respuesta:

En la cláusula 6ª se indica el importe anual estimado de la tasa de ocupación, que asciende a 159.807,55 euros, por lo que el primer año deberá abonarse el importe proporcional a los días efectivos de la concesión.

5. ¿Cuándo está previsto que se revise la tasa de ocupación?

Respuesta:

La tasa de ocupación está compuesta por las siguientes variables:

- Tasa de ocupación por terreno (valor de 5.674,69 euros/año). Como se indica en el pliego de la concesión, el actual valor del terreno se aprobó mediante Orden FOM/2729/2015, de 30 de noviembre (publicada en el BOE nº 301, de fecha 17 de diciembre de 2015). La legislación portuaria obliga a revisar este valor cada 10 años, por lo que se estima que la próxima revisión se realice en el año 2025.
- Tasa de ocupación de instalaciones y depreciación (valores de 107.069,39 y de 47.063,47 euros/año respectivamente). Estos valores han sido estimados en base al presupuesto del proyecto que se está ejecutando, pudiendo tener posibles variaciones durante la fase de ejecución de las actuales obras. Los valores definitivos se determinarán una vez finalizadas estas obras, antes del otorgamiento de la concesión, y los mismos quedarán constantes durante todo el plazo de la concesión, por lo que no serán objeto de revisión.

6. ¿Cuándo fue la última vez que se revisó la tasa de ocupación?

Respuesta:

Esta consulta ha sido contestada en el punto anterior.

7. ¿Cuál es el importe numérico (en euros) mínimo de la tasa de actividad?

Respuesta:

El importe anual mínimo es el 20% de la tasa de ocupación por terreno, es decir, 1.134,94 euros (20% de 5.674,69 euros).

8. ¿El mayor precio de la concesión se pagaría una única vez?

Respuesta:



Sí, este importe deberá abonarse en el plazo máximo de dos meses contados desde la notificación del otorgamiento de la concesión, tal y como consta en la condición 6ª del pliego de la concesión que se adjunta como Anexo nº 10 al Pliego de la licitación.

9. **En relación a la documentación del sobre 1: En caso de una persona jurídica con administrador o apoderado debidamente inscrito en el registro mercantil, ¿Es necesario presentar fotocopia compulsada del DNI del administrador o apoderado?**

Respuesta:

Sí.

10. **En el caso de basarse en las capacidades de otras entidades independientemente del carácter jurídico de los vínculos con ellas, ¿qué documentación debe presentarse?**

Respuesta:

Debe presentarse la documentación prevista en la Base Tercera del Pliego de Bases, que dispone por lo que aquí interesa:

4)... *El licitador podrá, si lo desea, y para el objeto de esta licitación, basarse en las capacidades de otras entidades, independientemente del carácter jurídico de los vínculos que tenga con ellas. **En tal caso, deberá incluir en este sobre la documentación que acredite que dispone de manera efectiva de los medios necesarios.***

5) *Declaración responsable de no estar incurso la empresa en las prohibiciones para contratar del artículo 71 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público. La declaración responsable comprenderá expresamente la circunstancia de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y deberá haberse hecho ante una autoridad administrativa, notario u organismo profesional cualificado. **En el supuesto de que el licitador se base en capacidades de terceros, deberá acompañar una declaración del tercero o terceros en el sentido antes indicado.***

7) *Declaración jurada de cada empresa, que sola o formando parte de una U.T.E. se presente a la licitación, en la que se haga constar, en su caso, su pertenencia o no 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) y precisando si alguna de las empresas del grupo se presenta a este procedimiento de adjudicación o, en caso contrario, si no pertenece a cualquier grupo.*

*En caso de pertenencia, cada una de las empresas acompañará una relación de todas las agrupadas con ella. **En el supuesto de que el licitador se base en capacidades de terceros, deberá acompañar una declaración del tercero o terceros en el sentido antes indicado.***



Caso de que el licitador no pertenezca 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), la declaración a presentar por el licitador se limitará exclusivamente a certificar dicho extremo.

11. ¿Es posible presentarse a la licitación con la empresa matriz de un grupo empresarial y en caso de resultar adjudicatario de la concesión que la matriz constituya una nueva empresa para la gestión del negocio?

Respuesta:

Sí, de acuerdo con el apartado I.G del Cuadro Resumen, que dispone:

G.- POSIBILIDAD DE QUE EL LICITADOR ADJUDICATARIO CONSTITUYA UNA SOCIEDAD PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD COMPROMETIDA:

El adjudicatario podrá constituir una sociedad mercantil al efecto de solicitar y gestionar la concesión. En este caso:

(i) El cien por cien del capital social de la sociedad deberá encontrarse íntegramente suscrito y desembolsado por los firmantes de la oferta adjudicataria en el momento de la solicitud de la concesión (epígrafe "I" siguiente).

(ii) Deberá indicarse en el SOBRE núm. 1 la voluntad del licitador de proceder de esta forma y, caso de tratarse de ofertas conjuntas, la distribución del capital social.

(iii) La cifra de fondos propios de la sociedad deberá de ser, como mínimo, de 100.000 euros.

(iv) A lo largo de la vida de la concesión la empresa concesionaria deberá mantener una ratio superior al 30%, entre la cifra de fondos propios y el importe del activo no corriente de la sociedad.

(v) En este supuesto, se incluirá en el título regulador de la concesión las obligaciones de la sociedad concesionaria y las consecuencias para el caso de incumplimiento

En este caso, deberá además de tenerse en cuenta lo dispuesto en el apartado I.I del Cuadro Resumen (OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO PARA EL OTORGAMIENTO DEL TÍTULO).

Fdo.: José Alberto Carbonell Camallonga.
Director General.

Barcelona, a la fecha de la firma digital