



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 primera consulta recibida en fecha 29 de febrero de 2024

A continuación, se da respuesta a la primera 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 confirmación de diferentes afirmaciones que se contienen en el escrito presentado. A continuación, se reproducirá el contenido de las afirmaciones realizadas por el licitador (en negrita y traducida al castellano), y, seguidamente, la respuesta que cabe dar a cada una de dichas afirmaciones.

- 1. La tasa mínima anual del primer año de ocupación de los dos locales son 159.807,55€ a falta de una aportación fija anual y única a presentar con la oferta, y que no sumará el pago mensual posterior de la tasa de ocupación.**

Respuesta:

Efectivamente, como se indica, la *aportación fija anual y única a presentar con la oferta* no se sumará al pago mensual posterior de la tasa de ocupación.

Si bien lo anterior, y en relación con dicha afirmación, cabe efectuar las siguientes observaciones:

(i) Entendemos que lo que el licitador identifica como *aportación fija anual y única a presentar con la oferta* se refiere al mayor precio de la concesión previsto en el Pliego regulador del concurso convocado y que debe de ser ofertado por el licitador. Dicho importe deberá abonarse en un único pago, en el plazo de dos meses contados desde la notificación del otorgamiento de la concesión y no se sumará al pago mensual posterior de la tasa de ocupación.

(ii) A lo anterior cabe añadir que el valor de 159.807,55 euros al que se hace referencia como *tasa mínima anual del primer año de ocupación de los locales* es un valor aproximado pendiente de confirmar. En este sentido, la página 67 del pliego de la licitación se indica lo siguiente:

“b) Valoración:

- *Terreno. Se corresponde con la valoración aprobada por la Orden FOM/2729/2015, de 30 de noviembre (publicada en el BOE nº 301, de fecha 17 de diciembre de 2015).*



- *Instalación del edificio. **Es un valor aproximado del coste de las obras de construcción del edificio, el cual se ajustará a la finalización de estas.***
- *Depreciación del edificio. **Es un valor aproximado que se obtiene del valor aproximado de la instalación** dividido entre la vida útil estimada del mismo, establecido este último en 35 años. **Este valor se ajustará a la finalización de las obras.***

Respecto a las valoraciones de la instalación del edificio y la depreciación, el art. 175 del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en relación con la determinación de la base imponible de la tasa de ocupación, establece lo siguiente:

“Artículo 175

La base imponible de la tasa es el valor del bien de dominio público ocupado, que se determinará de la forma siguiente:

(...)

c) Ocupación de obras e instalaciones. El valor del bien de dominio público ocupado estará integrado por los siguientes conceptos:

(...)

*2.º El valor de las infraestructuras, superestructuras e instalaciones, **en el momento de otorgamiento de las mismas**, calculado sobre la base de criterios de mercado, y el valor de su depreciación anual. **Estos valores, que serán aprobados por la Autoridad Portuaria**, permanecerán constantes durante el período concesional, y no será de aplicación la actualización anual prevista en el artículo 178.*

*2º.1 Si se trata de un bien construido a cargo de la Autoridad Portuaria y desde la fecha de recepción no han transcurrido más de cinco años, deberá considerarse como **valor inicial del bien el coste total de la inversión.***

(...)”

A fecha de hoy estas obras todavía no han finalizado, por lo que no se puede determinar con exactitud cuál es el “coste total de la inversión” de las instalaciones, que podría incrementarse de forma sensible. Se espera poder determinar este importe en breve, de lo que se informará a los licitadores interesados.

(iii) En último lugar, y en lo relativo a la referencia que se indica al *primer año de ocupación*, cabe indicar que dicho período se corresponde con los doce meses siguientes a la fecha de inicio del plazo concesional.

2. Que la tasa mínima anual del primer año de actividad sería del 20% de la tasa mínima de ocupación, o sea, 31.961,51€, al no alcanzar el 1% de las posibles ventas del primer año, a la cantidad de 3.196.151 €.

Respuesta:

Entendemos que la afirmación que quería confirmarse es la siguiente: “*Que la tasa mínima anual del primer año de actividad sería del 20% de la tasa mínima de ocupación,*



o sea, 31.961,51€, al no alcanzar el 1% de las posibles ventas del primer año, a la cantidad de 31.961,51€.

De ser esa la afirmación sobre la que se requiere confirmación cabe señalar que, efectivamente, tal como entienden, si el 1% de las ventas del primer año de actividad no supera el valor del 20% de la tasa de ocupación, en tal caso, será exigible como tasa de actividad este último valor (esto es, el correspondiente al 20% de la tasa de ocupación).

Ahora bien, el valor que consideran como valor correspondiente al 20% de la tasa de ocupación no es el correcto, pues el valor mínimo de la tasa de actividad se corresponde únicamente con el resultado de aplicar ese 20% al valor de **los terrenos ocupados** (considerada ésta como la suma de la tasa devengada por la ocupación de los dos locales, pero sin tener en cuenta el valor de instalaciones y de depreciación); por lo que, ese importe mínimo anual que debe tomarse como referencia ascendería a **1.134,94 euros** y no a 31.961,51€.

El valor de 1.134,94 euros es el que resulta del 20% de 5.674,69 euros, que es valor correspondiente a la deuda tributaria referente a los terrenos ocupados.

- 3. Que la mejora de la tasa de actividad sería el resultado de multiplicar el resultado de la cuota del 1% de las ventas o del 20% de la cuota de la tasa de ocupación por un % múltiplo de 5. O sea, para el primer año si pusiéramos en la oferta 5% la tasa de actividad a pagar sería 33.559,58€. Así la cuota anual por el concepto de las dos tasas sería de 193.367,13€.**

Respuesta:

Bajo el supuesto de que por las dos tasas se refiere a la suma de los importes de las tasas de ocupación y de actividad, el planteamiento que se hace es correcto, si bien no lo es el resultado.

Sin perjuicio de lo indicado en la primera pregunta respecto a la tasa de actividad, debe de tenerse en cuenta, tal y como se ha indicado en el párrafo anterior, que los cálculos efectuados para determinar la tasa de actividad por la empresa que efectúa la consulta parten de una premisa que no es válida puesto que tienen en consideración como valor del 20% de la tasa de ocupación el valor total correspondiente a la tasa de ocupación anual exigible (de 31.961,51€), en lugar de tomar como referencia el correcto referido únicamente a la tasa de ocupación anual exigible por los terrenos ocupados (esto es, 1.134,94€).

Adicionalmente a lo anterior y tal y como resulta del art. 185 de la Ley de Puertos (al que remite el Pliego regulador de la concesión, condición 6.c), se aclara que la facturación de la mejora de la tasa de actividad, al igual que el devengo de la tasa de actividad, se producirán cuando se inicie la actividad, de manera que durante el primer año de la concesión al que se refiere la pregunta solo será exigible la tasa de actividad y su mejora caso de que se haya iniciado la actividad y no en otro caso.

Fdo.: José Alberto Carbonell Camallonga.
Director General.

Barcelona, a la fecha de la firma digital