

AJUNTAMENT DE BUSOT

CIF: P-0304600-J.

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 03111 - BUSOT (Alicante).

Tlf: 965699092

E-mail: busot@busot.es

Web: www.ebusot.com

ASUNTO: Licitación de los contratos de arrendamientos de los locales comerciales de la plaza de acceso a las cuevas de Canelobre en el municipio de Busot(Alicante).

EXPEDIENTE:2152/2022

TRÁMITE: Memoria Justificativa

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Análisis del procedimiento.

a. Justificación del procedimiento.

a.1. El procedimiento a seguir en la presente contratación es el **procedimiento abierto** regulado en el artículo 156 de la LCSP, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

a.2. Los presentes contratos de arrendamiento, se adjudicarán utilizando dos criterios (mejora del canon anual y mejoras) conforme a lo establecido en la cláusula decimoquinta del presente pliego.

a.3 El expediente se tramita siguiendo la **tramitación URGENTE** del expediente (119 LCSP). En el expediente de referencia consta la declaración de urgencia hecha por el órgano de contratación.

b. Justificación de la necesidad y conveniencia municipal en arrendar los locales comerciales:

En virtud del artículo 28 de la LCSP y del interés general, se justifica la necesidad y conveniencia municipal para el arrendamiento de los locales comerciales por los siguientes motivos:

Ofrecer la más completa atención relacionada con las Cuevas de Canelobre del municipio de Busot.

Busot es reconocido como municipio turístico, siendo visitado este año 2022 por 68.684 visitantes (datos a fecha de 23 de nov de 2022), siendo necesario ofrecer a los turistas servicios complementarios a sus visitas a las Cuevas, servicios que son cubiertos al arrendar los locales municipales en la Plaza de acceso a las Cuevas: Fotografías de sus visitas, souvenirs, objetos de artesanía y los servicios de bar- cafetería.

Los arrendamientos se constituyen como ingresos para la Entidad, obteniendo una mayor rentabilidad del patrimonio municipal.

• Idoneidad del objeto y contenido:

El objeto del contrato el arrendamiento de bienes de propiedad

municipal calificados como bienes patrimoniales: Cuatro locales comerciales situados en la Plaza de Acceso a las Cuevas del Canelobre con nº1, nº2, nº3 y nº4 en Camino Partida Pla Gralla de la 19, CP 03111 Busot (Alicante).

c. Calificación del contrato.

Contratos de arrendamiento patrimoniales.

d. Análisis de ejecución por lotes.

Visto que la naturaleza y el objeto del presente contrato lo permite, se ha previsto la realización independiente mediante su división en tres lotes:

LOTE Nº1: ARRENDAMIENTO DE LOS LOCALES Nº1 Y Nº2: BAR-CAFETERIA CON ALMACÉN

LOTE Nº2: ARRENDAMIENTO DEL LOCAL Nº3: EXPOSICIÓN Y VENTA DE OBJETOS DE ARTESANIA, SOUVENIRS DE LAS CUEVAS DE CANELOBRE

LOTE Nº3: ARRENDAMIENTO DE LOCAL Nº4: EXPOSICIÓN Y VENTA DE FOTOGRAFÍAS RELACIONADAS CON LAS VISITAS A LAS CUEVAS DE CANELOBRE

Al amparo del artículo 99.4 de la LCSP, y con el objetivo de preservar la competencia, favorecer el reparto del mercado y, en definitiva, la participación efectiva de las PYMES en el mercado de la contratación pública, el órgano de contratación ha establecido las siguientes limitaciones: se limita a uno el número de lotes para los que un mismo candidato o licitador puede presentar oferta y se limita también a uno, el número de lotes que puede adjudicarse a cada licitador. No se permitirá adjudicar a una oferta integradora.

En las uniones de empresarios serán estas y no sus componentes las consideradas candidato o licitador.

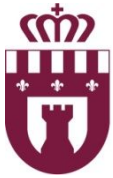
e. Duración.

La duración inicial de los contratos de arrendamientos de los distintos lotes del objeto del contrato será de seis (6) años contados desde la suscripción del acta de entrega de los locales.

Existe la posibilidad de prórroga por periodos de dos (2) años, hasta un máximo de cuatro (4) años más. La prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligada para el empresario, siempre que su preaviso se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración del contrato. En ningún caso podrá producirse la prórroga por el consentimiento tácito de las partes.

En relación al acta de entrega de los contratos, se establece en la cláusula séptima del Pliego de Prescripciones Técnicas del Contrato.



**AJUNTAMENT DE BUSOT**

CIF: P-0304600-J.

Plaza del Ayuntamiento, 1 - 03111 - BUSOT (Alicante).

Tlf.: 965699092

E-mail: busot@busot.esWeb: www.ebusot.com**2. Análisis económico.****a. Presupuesto base de licitación y valor estimado.**

Por la especialidad del contrato de arrendamiento, el presupuesto base de licitación no será el límite máximo del gasto, incluido el impuesto sobre el valor añadido, pues los arrendamientos son ingresos para la entidad. De esta forma, el presupuesto base de licitación en el presente contrato será la suma de los cánones de los diferentes lotes incluyendo el impuesto sobre el valor añadido de cada uno de ellos.

El presupuesto base de licitación asciende a un importe de sesenta y seis mil cuatrocientos setenta y dos euros con diez céntimos (66.472,10€) más trece mil novecientos cincuenta y nueve euros con siete céntimos (13.959,07€), en concepto de IVA, lo que hace un importe total de ochenta mil cuatrocientos treinta y un euros con treinta céntimos (80.431,30€).

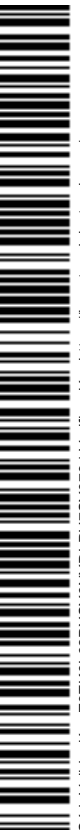
Su desglose es establece a continuación para cada uno de los lotes:

LOTE	IMPORTE	IVA	IMPORTE TOTAL
LOTE N°1: ARRENDAMIENTO DE LOCAL N°1 Y N°2 BAR CAFETERÍA CON ALMACÉN	25.896,62€	5.438,29€	31.334,92€
LOTE N°2: ARRENDAMIENTO DEL LOCAL N°3 OBJETOS DE ARTESANIA Y SOUVENIRS	25.753,14€	5.408,10€	31.161,30€
LOTE N°3: ARRENDAMIENTO DEL LOCAL N°4 FOTOGRAFIAS CUEVAS DE CANELOBRE	14.822,34€	3.112,68€	17.935,08€
	66.472,10€	13.959,07€	80.431,30€

Valor estimado del contrato.

El valor estimado del contrato asciende a un importe de seiscientos sesenta y cuatro mil setecientos veintiún euros con cuatro céntimos (664.721,04€), con el siguiente desglose:

LOTE	IMPORTE ANUALIDAD(Si n IVA)	ANUALIDADES CON PRÓRROGAS INCLUIDAS	IMPORTE TOTAL
LOTE N°1: ARRENDAMIENTO DE LOCAL N°1 Y N°2 BAR	25.896,62€	10	258.966,24€



CAFETERÍA CON ALMACÉN			
LOTE N°2: ARRENDAMIENTO DEL LOCAL N°3 OBJETOS DE ARTESANIA Y SOUVENIRS	25.753,14€	10	257.531,40€
LOTE N°3: ARRENDAMIENTO DEL LOCAL N°4 FOTOGRAFIAS CUEVAS DE CANELOBRE	14.822,34€	10	148.223,40€
			664.721,04€

3. Conclusiones.

Se trataría de licitar los arrendamientos de los locales comerciales sitios es las Cuevas de Canelobre, los cuales se dividen en diferentes lotes.

.....

DILIGENCIA: La presente Memoria Justificativa del Contrato fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 1 de diciembre de 2022.

El Secretario- Interventor
 Fdo: José Miguel Esteban Mayor

-DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

