

Junta Vecinal de Santa Cruz de Juarros

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Objeto del contrato.

Constituye el objeto del contrato el arrendamiento de un edificio ubicado en la localidad de Santa Cruz de Juarros, conocido como "Cantina", que cuenta en planta baja con un local para la hostelería (105 m²), en planta primera una vivienda (105 m²) y un edificio anexo como almacén (44 m²). El total de la construcción es de 254 m².

El inmueble se ubica en la calle Marqués, nº 26D, en la localidad de Santa Cruz de Juarros, dentro del término municipal de Ibeas de Juarros (Burgos), propiedad de esta Junta Vecinal y con la calificación de bien de propios/patrimonial, y ubicado en suelo urbano consolidado. La referencia catastral es 1079203VM6717N0001JM.

El objeto de este arrendamiento es el negocio o industria de bar, de tal manera que el objeto del contrato es una unidad patrimonial con vida propia, susceptible de ser inmediatamente explotada. Este arrendamiento de industria, comprende, como elemento accesorio para el ejercicio de la actividad a la que se va a destinar, una vivienda en la primera planta.

Código CPV: 5510000 Servicios de cantina

El contrato definido tiene la calificación de contrato privado, tal y como establece el artículo 9 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del

2. Justificación.

Dicho inmueble ha tenido como único y exclusivo destino el de albergar un establecimiento hostelero que ha venido siendo explotado por terceras personas en virtud de sucesivos contratos de arrendamiento.

Así pues, el inmueble no solo presenta una distribución y compartimentación totalmente compatible con los mínimos requerimientos exigibles por la actividad que en el mismo se ha venido desarrollando, sino que además cuenta las instalaciones suficientes y eficientes para ser destinado a una actividad hostelera.

Fruto de sus características y dadas las instalaciones de las que dispone, el inmueble reúne las condiciones suficientes para su inmediata puesta en funcionamiento como establecimiento hostelero, y se está realizando un esfuerzo inversor para mejorar el negocio a través de obras de generación energética, aislamiento y mejoras generales del local de negocio.

En el ámbito rural es cada vez más difícil encontrar puntos de reunión. Por ello en estos tiempos la taberna puede considerarse el último reducto público en el que, más allá del consumo de bebidas y alimentos, los vecinos pueden verse, saludarse y hablar al resguardo de los rigores del clima.

Al margen de estas consideraciones, la opción de mantener el destino tradicional del inmueble y sin perjuicio de los rendimientos económicos que para Entidad derivarían de su arrendamiento, supondría incrementar la oferta de esta categoría de establecimientos de la que se beneficiaría, no solo la población de la localidad y de otras próximas, sino también los visitantes ocasionales, cazadores, etc., máxime si se tiene en cuenta que esta Localidad se encuentra en la zona de influencia de los Yacimientos de la Sierra de Atapuerca y de las estribaciones de la Sierra de la Demanda. En consecuencia, considerando la conveniencia para esta localidad de que se ceda a tercera persona la explotación del establecimiento de bar con comedor, se propone al arrendamiento del bien descrito.

En el caso de pequeñas localidades, como es el caso, la experiencia viene a decirnos que es harto difícil mantener un negocio de este tipo con la concurrencia exclusiva de los propios vecinos. Es necesario contar con clientes foráneos que aseguren la viabilidad del negocio y, por tanto, la estabilidad del servicio. En aras de asegurar esa viabilidad y a vista de la experiencia en anteriores licitaciones, entendemos muy importante que por parte del adjudicatario se proponga una oferta barista y gastronómica adaptada no solo a los propios vecinos, sino a los visitantes de la localidad (ciclistas, paseantes, cazadores, recolectores de setas, turistas que visitan la comarca, etc.).

Siendo así, los licitadores deberán presentar un Plan de Negocio conforme a lo



Junta Vecinal de Santa Cruz de Juarros

recogido presente pliego. Se tendrá en cuenta la adecuación de dicho Plan a la demanda en la comarca.

Por otro lado, se introduce como criterio para la adjudicación del contrato la mejora de la garantía definitiva, en aras a reforzar el buen desarrollo de lo dispuesto en este Pliego de Cláusulas.

3. Análisis económico.

El valor estimado del contrato, tal y como se establece en el artículo 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se fija en la cantidad de 50,00 Euros/mes, más el IVA correspondiente, por el plazo de dos años que podrá prorrogar por igual plazo que el periodo original.

4. Procedimiento de contratación.

La forma de adjudicación del contrato de arrendamiento será el de concurso en el que cualquier interesado podrá presentar una oferta, de acuerdo con el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio de conformidad con lo que se establece en la cláusula octava.

5. Calificación del contrato.

Conforme a la lista de códigos CPV y su clasificación para contratos, el presente contrato será: 55512000-2 Servicios de gestión de cantina y tiene la consideración de contrato privado.

6. Análisis de ejecución por lotes. El presente contrato no es susceptible de división por lotes.

En Santa Cruz de Juarros, a la fecha de la firma al margen.

El Alcalde Pedáneo,
D. José Luís García Pineda.
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

