



INFORME TÉCNICO

VALORACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN POR EL PROCEDIMIENTO DE LICITACION PÚBLICA, EN REGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE UN LOCAL DEDICADO A BAR RESTAURANTE, QUIOSCO ANEXO Y TERRAZAS DENTRO DEL "PARQUE ZOOBOTANICO ALBERTO DURAN" DE JEREZ DE LA FRONTERA.

I.- OBJETO

Se trata de describir el conjunto de elementos que conforman la actividad dedicada a Bar-Restaurante y las áreas de terraza y merendero afectadas por la misma, dentro del "Parque Zoobotánico Alberto Duran" de Jerez de la Frontera, para su adjudicación en régimen de concesión administrativa.

II.- DATOS DE LA FINCA SOPORTE

- **Descripción:** Rústica. Suerte de tierra con jardines y arbolado, en el pago de Picadueñas de este término municipal, conocida por Jardines del Depósito de Aguas del Tempul, situada al final de la calle Taxdirt, que tiene una superficie, después de una segregación, de sesenta mil trescientos noventa y tres metros cuadrados (60.393,00 m²), que linda: al Norte, con tierras de don Francisco Aroca y el Sanatorio de Santa Rosalía y Beato Juan Grande, propio de la Orden Hospitalaria de San Juan de Dios; al Este con camino del Barroso; al Sur, con el Cuartel de Fernando Primo de Rivera, fincas de don Manuel Meana Martínez, don Manuel Fernández, señora Marquesa Viuda de Salobral y casas que constituyen el llamado Barrio Obrero; y al Oeste, con la carretera general Madrid a Cádiz.
- **Referencia catastral:** 4744001-QA5644D-0001-TM.
- **Título:** Es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, por título de adjudicación por disolución de la Sociedad Anónima de Abastecimiento de Aguas Potables de Jerez de la Frontera en virtud de escritura otorgada ante el Notario D. Ramón Moreno Palacios con fecha 24 de octubre de 1942.
- **Inscripción:** Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1, al tomo 689, folio 117, finca nº 10.075, inscripción 1ª.

III.- DESCRIPCIÓN DEL LOCAL Y AREAS ANEXAS

El Bar-Restaurante se encuentra instalado en el referido Parque Zoológico en una parcela de 775,05 m² que comprende el espacio ocupado por el propio Bar-Restaurante, un quiosco anexo a él y dos terrazas. Queda vinculada a la licitación una zona merendero a compartir con el público visitante. Las

características técnicas de los diferentes elementos que constituyen el objeto de la licitación, son:

- Edificio dedicado a Bar-Restaurante de 455,25 m² de superficie construida compuesta por el Comedor, zona de barra, cocina, dos almacenes y aseos masculino y femenino.
- Edificio dedicado a quiosco, anexo al anterior, y con una superficie construida de 19,80 m².
- Dos terrazas de 200,00 m² y 100,00 m², respectivamente, la primera situada al noreste de la edificación principal y la segunda al sur de ella.
- Así mismo es responsabilidad del concesionario la limpieza y adecentamiento de la zona de merenderos y juegos situada al este de la edificación principal.

El conjunto de componentes que conforman el objeto del informe se encuentran adaptados para el uso al que se destinan, Bar-Restaurante, por lo que disponen de las instalaciones básicas necesarias para su ocupación. Será responsabilidad del concesionario la obtención de las preceptivas autorizaciones, licencias y permisos tanto municipales como de empresas suministradoras para la puesta en marcha del establecimiento.

IV.-CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

En cuanto a la clasificación y calificación de los terrenos donde se ubica el mencionado local, según la Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía de 17 de Abril de 2.009 (BOJA nº 127 de 2 de julio de 2.009), se encuentran clasificados como “Suelo Urbano” y calificados como “Espacio Libre Público”.

V.- DURACION DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

La Concesión administrativa para la ocupación privativa de la parcela tendrá un plazo de **CINCO AÑOS (5 años)**.

VI.- VALORACIÓN DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Atendiendo al uso al que se puede destinar la parcela, su destino público, situación y localización, la actividad a desarrollar y su rendimiento a lo largo de los **CINCO AÑOS (5 años)**, (prorrogable anualmente hasta cinco años más, previo acuerdo expreso entre las partes manifestado con una antelación de tres meses al vencimiento), establecidos para la duración de la Concesión, podemos estimar como valor mínimo que debe constar como tipo de licitación en el Concurso Público para la ocupación en régimen de Concesión Administrativa de la licitación de referencia, **CUARENTA MIL EUROS (40.000,00 €)**.