

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. Introducción

Tras encontrarse el Albergue de titularidad municipal, sin concesionario tras la rescisión del contrato con el anterior titular por acuerdo plenario de fecha 27 de mayo de 2024, se debe licitar su gestión para facilitar su apertura ante la gran demanda de turistas y visitantes que recibe Covaleda, en aumento año tras año, de manera que se encuentre plenamente operativo a la mayor brevedad posible, tanto el servicio de habitaciones como el bar-restaurante.

### 2. Descripción de la situación actual

El Albergue se encuentra ubicado en la Calle Manuel Cámara, nº 96 de este municipio de Covaleda, con una superficie total de 442 m2, para un total de 32 huéspedes.

Las condiciones de las habitaciones son aceptables, a falta de una limpieza en profundidad, sin embargo, la cocina se encuentra en estado de limpieza muy sucio y será necesario de dotarla de cámaras frigoríficas y cafetera industrial, a rasgos generales. Además, es recomendable una modernización de las instalaciones.

Su referencia catastral es 9628901WM0492N0001KA.

### 3. Objeto del contrato

El Ayuntamiento de Covaleda no dispone de personal para poder prestar este servicio de manera autónoma, y por ello, será necesario licitar la concesión del albergue municipal.

Además de que será necesario realizar una limpieza en profundidad, pintado interior general y modernización de las instalaciones por parte del futuro licitador, la principal motivación del contrato será la explotación del Albergue, invirtiendo en la mejora de las instalaciones existentes y promoción del albergue, en aras a revitalizar la gestión y atraer clientela.



#### 4. Análisis Económico

La gestión y explotación del Albergue se considera viable, siempre y cuando se modernicen ligeramente las instalaciones existentes y se realice una gestión adecuada de promoción del mismo, para atraer un mayor número de clientes.

El licitar deberá asumir las deudas existentes por el anterior titular de la concesión del albergue.

Además, el licitador estará exento de pago de canon el primer año. Una vez transcurrido el primer año, deberá abonar al Ayuntamiento de Covaleda un canon de 6.000 euros anuales, actualizable según el IPC anual (datos INE).

El valor estimado del contrato es de 150.000 euros, correspondiente a 6.000 euros por 25 años de concesión máxima.

#### 5. Análisis del Procedimiento

Por lo aquí expuesto, el contrato deberá calificarse como concesión del servicio de albergue por procedimiento abierto. El empresario gestionará el servicio a su propio riesgo y ventura.

Puesto que se trata de un único inmueble, no será posible su ejecución por lotes.

Se pretende una duración suficientemente amplia para poder amortizar las inversiones realizadas. Se propone una gestión durante 20 años, con una posible prórroga de 5 años. Es decir, un máximo de 25 años.

En Covaleda, a 08 de julio de 2024

**EL ALCALDE,**

Fdo.: José Llorente Alonso

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

