

## **CONDICIONES PARTICULARES PARA EL CONCURSO PÚBLICO DE ARRENDAMIENTO SUJETO A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DEL ÁREA E INSTALACIONES CONOCIDAS COMO DREAM LAND EN BORREGUILES**

Cetursa Sierra Nevada, S.A. considera un objetivo estratégico contar con servicios de ludoteca infantil que den cobertura a las necesidades de nuestros clientes para el cuidado y diversión de los más pequeños, tanto en el área esquiable de Borreguiles, como en la Urbanización de Pradollano, con o sin iniciación al esquí.

Igualmente considera esencial que dicho servicio pueda estar abierto a otras escuelas o profesores, estableciéndose a continuación la forma de comercialización de dichos servicios que se reserva Cetursa Sierra Nevada, S.A. cuando se presten por menos de 3 horas.

### **1. OBJETO DE LA LICITACIÓN**

El motivo de esta licitación es el arrendamiento del espacio, local e instalaciones de la zona lúdica para niños en Borreguiles denominada “Dream Land” propiedad de Cetursa Sierra Nevada, S.A.

Cetursa Sierra Nevada, S.A. como propietaria tanto del espacio de terreno, como del local “Dream Land de Sierra Nevada”, arrienda ambos conjuntamente para llevar a cabo exclusivamente una actividad de enseñanza del esquí infantil.

El terreno exterior será compartido con niños acompañados en todo momento de un profesor autónomo o de otras escuelas (el número máximo de alumnos por profesor se acordará con el adjudicatario) teniendo absoluta prioridad el adjudicatario con 60 petos (de un máximo de 100)

Las condiciones de comercialización del servicio por horas, de forma presencial u online, de un máximo de 40 petos por Cetursa Sierra Nevada, S.A. se especifican en el apartado siguiente.

### **2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA E INSTALACIONES ARRENDADAS**

Conforme a los planos y/o descripción adjunta.

### **3. REQUISITOS Y CONDICIONES OBLIGATORIAS (ADICIONALES A LAS INCLUIDAS EN LAS CONDICIONES GENERALES)**

- A. El local y el área anexa podrán usarse exclusivamente como ludoteca y como área de iniciación del esquí para niños. Queda expresamente prohibido, el desarrollo de cualquier otra actividad en el mismo, así como el publicitar ninguna marca, producto o servicio, diferente, sin la expresa autorización de Cetursa.

- B. El número máximo de niños que pueden acceder a la zona de esquí reservada para Dream Land es de 100.
- C. Cetursa Sierra Nevada, S.A., se reserva un máximo de 40 plazas para su distribución o comercialización.
- D. Los niños irán en todo momento identificados con petos en la zona esquiable numerados del 1 al 60 y para los asignados a Cetursa, numerados del 61 al 100.

Cetursa Sierra Nevada, S.A. se reserva un máximo 40 petos para niños acompañados de un profesor titulado. El precio de comercialización será un 20 % superior al que aplique el arrendatario, pudiendo pactarse una cuantía diferente entre licitador y arrendador.

Cetursa Sierra Nevada, S.A. abonará una comisión al adjudicatario del 20 % de su margen bruto por cada servicio que comercialice a terceros. A dichos servicios gestionados exclusivamente por Cetursa, también podrá acceder el adjudicatario con la misma comisión, siempre que los alumnos vayan acompañados de un profesor titulado.

Cetursa Sierra Nevada, S.A. potenciará especialmente la comercialización online o en taquilla de los servicios que se presten, percibiendo por el adjudicatario un 20 por ciento de comisión, salvo pacto en contrario.

Si por la ampliación del espacio o la instalación de nuevos equipamientos o elementos lúdicos se pudiera ampliar el número de niños, el reparto de la ampliación se realizará manteniendo la proporción 3/2 (Arrendatario/Cetursa).

- E. Los interesados adjudicatarios se comprometen a mantener el local abierto y con una o más personas responsables en su interior durante todo el periodo que dure la temporada de esquí y durante el horario de apertura de remontes.
- F. Aparte de en el local, no podrá realizarse otra publicidad de la escuela o el profesional en ningún otro punto de la zona de Borreguiles, excepto la que pueda contratarse con el Departamento de Marketing de Cetursa Sierra Nevada, S.A.
- G. En este sentido, y en relación con los anuncios de la fachada del local, tendrán que ser con un diseño aceptado por Cetursa, debiendo ésta de darle el VºBº antes de su colocación por parte del arrendatario.
- H. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de los servicios que se le proporcionen, agua, electricidad, así como de todos los tributos que de ello se deriven y permisos, licencias que en su caso proceda, así como el mantenimiento del mismo durante la vigencia del contrato.

- I. Cetursa se exime de cualquier responsabilidad, en relación con las actuaciones que se realicen en el ejercicio de la actividad por el arrendatario o por terceros que hayan obtenido derecho de acceso a la zona de iniciación del esquí por comercialización por parte del arrendatario.
- J. Los interesados en participar en el concurso no podrán tener deudas pendientes con Cetursa correspondientes a temporadas anteriores.
- K. Si por necesidades de reordenación, renovación o reforma de los edificios o área donde se encuentran el local, CETURSA SIERRA NEVADA, S.A., necesitara disponer del mismo, se proporcionará a los afectados otro local de similares características.
- L. El uso de las instalaciones estará reservado exclusivamente al público infantil, estando expresamente prohibida la entrada y acceso a las instalaciones de adultos, salvo el personal designado por los arrendatarios para el servicio y los profesores a los que se les haya facilitado el acceso acompañando a los niños del cupo reservado para Cetursa Sierra Nevada, S.A.
- M. Los niños que accedan al área exterior del Dream Land con peto de Cetursa deberán ir acompañados en todo momento de un profesor.
- N. Correrá a cargo del arrendatario todas las licencias, permisos y autorizaciones que le sean necesaria para el desarrollo de la actividad.

Si cualquier norma legal o administrativa o cualquier autoridad administrativa o judicial impusiera la obligación de realizar, durante la vigencia del presente contrato, cualquier tipo de obras, reparaciones o establecer cualquier instalación en el espacio arrendado, como consecuencia de las actividades llevadas a cabo por el arrendatario y/o derivadas del uso del local arrendado, la realización de las mismas será, en todo caso, por cuenta y cargo del arrendatario.

- O. Si por cualquier circunstancia durante la vigencia del presente contrato, el arrendatario viera suspendidos o denegados los permisos o licencias oficiales, de cualquier clase, que se precisaren para destinar el espacio arrendado al uso pactado, el arrendador quedará indemne de toda responsabilidad derivada de dicha suspensión o denegación y el arrendatario vendrá facultado a resolver el contrato.
- P. Serán también obligaciones del arrendatario:
  - La construcción de plataformas en las salidas.
  - La limpieza de la nieve en las alfombras que no están cubiertas.

- La limpieza de los recipientes que recogen la nieve al final de las alfombras, esto es el alojamiento de los tambores y motores, así como en la entrada
- Completar el Libro de Partes Diario de Explotación, el cual será proporcionado por Cetursa.
- Comprobar las medidas de seguridad de las tres alfombras, según lo indicado en el Libro de Partes Diario de Explotación, antes del uso de las mismas por los usuarios.
- Tapar correctamente los cuadros eléctricos de las alfombras al finalizar la jornada, con las lonas existentes para ello.
- El aislamiento de las bajadas cortas con los esquís.
- Montar y desmontar los carteles, las banderas, las alfombras.
- Preparar el Dream Land todos los días para los pequeños.

Q. El arrendatario, a cambio de la comisión del 20 % sobre el margen bruto, gestionará el acceso de niños controlando los tiempos de permanencia y facilitando el acceso a los aseos ubicados en el interior del local del Dream Land.

Si uno o más de los niños quisieran permanecer en el interior de la instalación techada, el adjudicatario podrá exigir al profesor el abono de un precio por dicho servicio.

R. A petición de los actuales arrendadores, se informa a los concursantes que uno de los adjudicatarios del servicio en las temporadas anteriores considera que, en caso de ser adjudicatario una empresa o empresas diferentes, los nuevos arrendatarios deberán asumir el personal que venía trabajando en el Dreamland.

Al respecto, también se informa que Cetursa Sierra Nevada, S.A., ni comparte ni rechaza dicha pretensión que siempre será entre las partes (adjudicatario saliente y entrante), siendo Cetursa Sierra Nevada, S.A. totalmente ajena a la misma.

Cetursa Sierra Nevada, S.A. en ningún caso está arrendando un negocio o una actividad, sino que está arrendando unas instalaciones y una edificación con una finalidad concreta, no un negocio en explotación, estando sujeto dicho arrendamiento a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### **4. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

Los servicios de mantenimiento y conservación de la maquinaria instalada dentro del Dream Land, (tres alfombras o tapices rodantes, uno de ellos cubierto) corre a cargo del arrendador, salvo que la avería o la rotura de la maquinaria en cuestión se haya producido por un mal uso por parte del arrendatario, en este caso el importe de la reparación correrá a cargo del arrendatario.

Cetursa prestará especial atención al mantenimiento mecánico de dichas alfombras y, en la reordenación del área de principiantes, se dotará de un mayor espacio y capacidad al área de nieve del Dream Land.

Cetursa asume el mantenimiento de las redes, vallado y delimitación del recinto, dentro del dominio esquiable que gestiona por concesión o propiedad, así como el cuidado y tratamiento de la nieve de su interior, su retirada en caso de nevadas intensas y demás operaciones propias del acondicionamiento de pistas. En caso de un año inusual de falta de nieve (por ejemplo, apertura después de navidad), que impida a los arrendatarios abrir el Dream Land de forma regular, ambas partes se reunirán para valorar el precio del arrendamiento.

Cetursa Sierra Nevada, S.A. facilitará al arrendatario la retirada de su almacén en Borreguiles de cuantos suministros necesite, liquidando mensualmente los gastos ocasionados. La salida de estos suministros será firmada en el propio almacén por parte del arrendatario, que serán los que se facturen periódicamente.

Los elementos retirados por parte de Cetursa Sierra Nevada para solucionar averías correrán a cargo de ésta siempre

## 5. PRECIO DE PARTIDA DE LA LICITACIÓN

A) El precio de oferta mínimo para el arrendamiento del área DREAM LAND, será de **24.604,50 €**, por temporada, más los impuestos correspondientes.

No podrán en ningún caso los licitadores bajar el precio de los arrendamientos, si bien podrán igualarlo u ofertar uno más alto.

El precio de partida para la licitación es el indicado para cada local más IVA por cada temporada de esquí (normalmente de noviembre a mayo), pagadero anualmente en seis pagos (de diciembre a mayo), en los cinco primeros días de cada mes, no pudiendo los licitadores en ningún caso bajarlo, si bien podrán igualarlo u ofertar uno más alto.

Para el segundo y sucesivos años, incluidos los posibles de prórroga, el precio inicial se actualizará para cada nueva temporada de esquí con el IPC interanual.

Todos los suministros con los que cuenta el local (agua, luz, calefacción, etc.) serán por cuenta exclusiva del arrendatario, así como los gastos de su conservación y mantenimiento, y lo que ocasionen la reparación, sustitución y modificación, originados por el propio arrendatario y, siempre con el permiso previo de Cetursa.

Correrán a cargo del arrendatario todos los tributos que correspondan a la actividad, así como la tasa de basuras, etc.

## 6. CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS Y DOCUMENTACIÓN

Las propuestas presentadas por los licitadores que deseen tomar parte en el concurso, constarán de los **sobres** que a continuación se indican, y cada uno de ellos deberá

- a) Numerar el sobre con la titulación indicada al respecto para cada sobre en las CONDICIONES PARTICULARES.
- b) Firmarlo en el anverso por el licitador o persona que lo represente, con el nombre, apellidos y DNI de quien firma la propuesta y el carácter con que lo hace, todo ello de forma legible.
- c) Indicación del concurso al que se concurre.

A la recepción de cada sobre en las oficinas de CETURSA SIERRA NEVADA, S.A., se hará constar en cada uno de ellos la fecha y hora de recepción y firma e identificación de la persona de Cetursa que los recibe.

### **SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

Toda la documentación indicada en las CONDICIONES GENERALES:

- **DNI o documento que lo sustituya**
- **Escrito de representación, si se actúa como representante**
- **Anexos I y II**
- **Documentación de Unión Temporal, en su caso**
- **Copia compulsada de la Póliza de Seguros y Responsabilidad Civil**
- **Plan de Prevención de Riesgos Laborales**

Debe prestarse el máximo cuidado y atención para no incluir en este sobre ninguna de los documentos o certificados que deben ir exclusivamente en el otro sobre y para sí incluir toda la documentación indicada en las CONDICIONES GENERALES.

### **SOBRE 2: OFERTA DEL LICITADOR EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS MATEMÁTICAS (Valoración hasta 100 puntos)**

- **Anexo III y documentación de respaldo**

Con un máximo de 100 puntos, la oferta ganadora por su mejor relación calidad-precio será la que obtenga mejor puntuación repartida como sigue:

#### **A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA (Valoración hasta 75 puntos). Anexo III**

La mejor puntuación, (75 puntos), corresponde a la oferta más alta (MOF).

A los efectos de la valoración económica, se empleará la siguiente fórmula:

$$\text{Puntos} = 75 \times (\text{Of} / \text{MOf})$$

Siendo:

- Of = Importe anual de la oferta analizada (excluido IVA)
- MOf = Importe total de la Mejor oferta (excluido IVA)

**B) EXPERIENCIA** en el sector de Jardines de Infancia (**Puntuación máxima de 25 puntos. En el caso de ofertas conjuntas, los años de experiencia serán el resultado de sumar la experiencia acumulada por los ofertantes divida entre el número de ofertantes**):

Acreditar documentalmente experiencia en Dirección y Gestión en el sector de Jardines de Infancia en edades comprendidas entre 3 y 7 años en Centros Turísticos. Hasta 25 puntos (1 punto por cada año de experiencia con un máximo de 25)

$$\text{Puntos} = 1 \times \text{año de experiencia (hasta un máximo de 25)}$$

**ANEXO I - DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA EL ARRENDAMIENTO  
DEL ÁREA E INSTALACIONES CONOCIDAS COMO DREAM LAND EN  
BORREGUILES**

**(SOBRE 1)**

D./Dña. \_\_\_\_\_ con  
residencia en \_\_\_\_\_ provincia de  
\_\_\_\_\_ calle \_\_\_\_\_  
nº \_\_\_\_\_ con Documento Nacional de Identidad  
nº \_\_\_\_\_ en nombre propio o, en nombre de la empresa  
\_\_\_\_\_ con NIF \_\_\_\_\_

que representa, al objeto de participar en la licitación para el arrendamiento del local o locales indicados en el encabezamiento declara bajo su personal responsabilidad:

- Que se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía y con la Seguridad Social, así como de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, previstas por las disposiciones vigentes, tal como se acreditará con la documentación correspondiente, comprometiéndose a aportarla con anterioridad a la adjudicación definitiva del contrato, o en otro caso, será excluido del procedimiento. Así mismo, se comunica que el Domicilio Fiscal, vigente de la empresa, se encuentra situado en.....
- Para el caso de empresas que liciten para servicios relacionados con los menores, que todo el personal al que corresponda la realización de las actividades objeto del contrato cumple con el requisito previsto en el artículo 13.5 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de protección jurídica del menor, de modificación parcial del Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- En caso de ser empresa extranjera, que se compromete a someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.
- Solvencia económica y financiera del licitador: Acreditación de volumen anual de negocios, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos años concluidos, que debe ser al menos igual al importe de la licitación para cada ejercicio multiplicado por 3:

- Volumen anual de negocios  $\geq$  Renta ofertada por arrendamiento x 3
  - Volumen de negocios = \_\_\_\_\_  $\geq$  Renta Ofertada  
( \_\_\_\_\_ x 3) = \_\_\_\_\_
- Que todos monitores dedicados al ejercicio de la enseñanza o perfeccionamiento de las actividades del deporte de invierno en las pistas de la Estación de Esquí de Sierra Nevada, con titulación oficial, conforme el Real Decreto 319/2000 de 3 marzo por el que se establecen los títulos de Técnico Deportivo y Técnico Deportivo superior en las especialidades de Deportes de Invierno (en el caso de profesores extranjeros, titulación similar), y dados de alta en la Seguridad social.
- Que todos los monitores contratados por las escuelas y/o profesionales agrupados, tienen firmada la Declaración Responsable con los requisitos para optar a la oferta de venta de forfaits industriales, así como el código ético del protocolo incluido en la misma oferta.

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de  
\_\_\_\_\_ de 2019

Fdo.:

**ANEXO II - AUTORIZACIÓN DE NOTIFICACIONES POR CORREO  
ELECTRÓNICO PARA EL ARRENDAMIENTO DEL ÁREA E  
INSTALACIONES CONOCIDAS COMO DREAM LAND EN BORREGUILES**

(SOBRE 1)

Don / Doña ....., provisto de D.N.I. ....,  
en representación de la Empresa ....., con  
C.I.F..... y domicilio fiscal .....,  
al objeto de participar en la licitación para el arrendamiento del local o locales  
indicados en el encabezamiento, AUTORIZO A CETURSA a que las  
notificaciones que sean precisas efectuar en la **presente licitación, incluidos  
los recursos o reclamaciones en vía administrativa**, se hagan mediante  
correo electrónico a la siguiente y única dirección de correo electrónico:  
\_\_\_\_\_, dándose por notificado y surtiéndose todos  
los efectos previstos para ello.

Y para que así conste y a los efectos oportunos, firmo la presente autorización  
en \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019.

Fdo.:

**ANEXO III - PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y OTRAS CUESTIONES  
EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS MATEMÁTICAS PARA EL  
ARRENDAMIENTO DEL ÁREA E INSTALACIONES CONOCIDAS COMO  
DREAM LAND EN BORREGUILES**

**(SOBRE 2)**

Don/Doña \_\_\_\_\_ mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_, con D.N.I. n.º \_\_\_\_\_ en representación de la Empresa \_\_\_\_\_, con NIF n.º \_\_\_\_\_ domiciliado para todos los actos de este procedimiento en la C/ \_\_\_\_\_ n.º \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, al objeto de participar la licitación para el arrendamiento del local o locales indicados en el encabezamiento manifiesta lo siguiente:

Se compromete, en nombre propio o en nombre de la empresa que representa, a ejecutar la prestación a la que concursa, con estricta sujeción a los requisitos y condiciones exigidas:

**A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA (Valoración hasta 75 puntos)**

Se **OFERTA** renta anual para la temporada invernal -de noviembre a mayo- de (Indique su oferta para uno, varios o todos lo locales, según desee):

**Dream Land:** (en letra y número) \_\_\_\_\_ € ( \_\_\_\_\_ €), IVA

EXCLUIDO.

**B) EXPERIENCIA en el sector de Jardines de Infancia (Puntuación máxima de 25 puntos. En el caso de ofertas conjuntas, los años de experiencia serán el resultado de sumar la experiencia acumulada por los ofertantes divida entre el número de ofertantes):**

Puntos = 1 x \_\_\_\_\_ año de experiencia (hasta un máximo de 25) = \_\_\_\_\_

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2019

Fdo. :