

CONDICIONES GENERALES PARA LOS CONCURSOS PÚBLICOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PROPIEDAD DE CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

Cetursa Sierra Nevada S.A. (Cetursa), Sociedad Mercantil participada mayoritariamente por la Junta de Andalucía y perteneciente al sector público andaluz, está obligada en todos sus procedimientos de contratación, inclusive los sujetos a normativa privada como la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a la aplicación de los Principios Generales contenidos en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público: **Transparencia, no discriminación, libertad de acceso a las licitaciones, proporcionalidad, publicidad, igualdad y libre competencia.**

Para garantizar el obligado cumplimiento de los principios generales indicados, se convoca esta oferta pública de licitación para el arrendamiento para una finalidad concreta de un local propiedad de Cetursa.

1. REQUISITOS Y CONDICIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS PARA TODOS LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- A. Para poder participar en los concursos de arrendamiento de locales propiedad de la empresa pública andaluza Cetursa Sierra Nevada, S.A., los interesados tendrán que estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias y de las cuotas de la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, debiendo aportar certificado al respecto, como se indica en el apartado de documentación.
- B. Los interesados también deberán estar al corriente de todos los pagos de luz, agua, así como todos los impuestos que de ello se hayan derivado, correspondientes a otros arrendamientos anteriores o relaciones comerciales anteriores con Cetursa Sierra Nevada, S.A.
- C. El arrendatario asume la obra de acceso y la legalización sin que esto se pueda descontar del alquiler.
- D. Las CONDICIONES PARTICULARES podrán limitar el uso del local arrendado a actividades concretas, no pudiendo, en ese caso, destinarse el local a ningún otro uso o actividad diferente
- E. No se podrá desarrollar en el establecimiento arrendado, actividad alguna que resulte molesta, insalubre, nociva, peligrosa, ilícita o contraria a la moral y buenas costumbres.
- F. La realización por el arrendatario de cualquier tipo de obras en el local arrendado precisará necesariamente y en todo caso, de la previa autorización escrita de Cetursa. No obstante, se autorizan las obras de reparación y decoración que inicialmente tenga que efectuar el arrendatario para la realización de la actividad convenida en este contrato, y su puesta en uso y cuyo visto bueno dará Cetursa en el momento oportuno, atendiendo a los criterios de inversión, reformas, mejoras y normas de estilo que se propongan. Las CONDICIONES PARTICULARES o el contrato podrán establecer otras limitaciones para la realización de obras o reformas.
- G. Los interesados adjudicatarios, nunca podrán ceder el local adjudicado a terceros o subarrendarlo, sin autorización escrita previa de Cetursa Sierra Nevada, S.A. y con las condiciones para dicha operación que se indiquen en dicha autorización.
- H. En caso de que varios concursantes deseen participar en el concurso en unión de otros para la adjudicación de un local común a todos ellos, deberán comunicarlo previamente a Cetursa y aportar, de cada uno de ellos, toda la documentación exigida para acreditar el cumplimiento de los distintos requisitos.
- I. 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.

J. Una vez extinguido el plazo de arrendamiento o resuelto el contrato por incumplimiento de las condiciones aquí referidas, el arrendatario autoriza a Cetursa de modo irrevocable a la toma de la posesión del local, autorizándole incluso al levantamiento de la cerradura de acceso al local, si dentro del plazo de quince días de la extinción del plazo de las tres temporadas previstas o de la resolución por incumplimiento en su caso, y no hiciere entrega del local a la propiedad (Cetursa). Corriendo el adjudicatario en cuestión con los gastos que por todas estas actuaciones se le generen a Cetursa.

K. El arrendatario deberá contar ya o suscribir, una póliza de seguros.

Dicha póliza deberá cubrir un capital mínimo de una cuantía total en euros, y, que se indican en las **Condiciones Particulares**, para la responsabilidad civil.

L. No podrán participar en las licitaciones de arrendamientos de Cetursa Sierra Nevada, S.A., ni individualmente, ni asociados con otros, los arrendatarios a los que se haya resuelto el contrato por incumplimiento en los cinco años anteriores a la fecha de publicación de una licitación.

2. DURACIÓN DEL CONTRATO

El contrato tendrá una duración de 1 año, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes previo a la finalización de dicho plazo, por años sucesivos hasta un total de 3 años como máximo (1+1+1), y tendrá como fecha de inicio la del día siguiente al de la firma del contrato del presente concurso.

Este local solo se arrienda para temporada de invierno con fin periódico de 5 de mayo.

Las prórrogas se realizarán en tanto que no se hagan reformas para incorporar dicho local al hotel.

La falta de formalización de un documento de prórroga antes del 31 de agosto del primer año y, en su caso, el segundo, supondrá la extinción automática del contrato a la fecha de su vencimiento, sin necesidad de preaviso alguno entre las partes.

3. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL ARRENDATARIO

La selección del arrendatario se llevará a cabo mediante un Procedimiento Abierto de Oferta Pública con uno o varios criterios de valoración, conforme se indica en el anexo correspondiente.

Podrán presentarse las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incursas en prohibiciones de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, mediante los documentos que se señalan en este documento en relación con el contenido de los sobres a presentar por los licitadores que hayan sido invitados a participar en el presente procedimiento.

4. PRECIO DE PARTIDA DE LA LICITACIÓN

El precio de partida para el arrendamiento es el indicado en las CONDICIONES PARTICULARES para cada local licitado.

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 año, pagadero mensualmente desde diciembre hasta abril.

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.

En el caso de que el local tenga referencia catastral propia y diferenciada de otros locales, el IBI será por cuenta del arrendatario, repercutiéndose en las facturas mensuales, como el resto de partidas antes indicadas si fueran satisfechas directamente por Cetursa Sierra Nevada, S.A. por figurar a su nombre.

5. FORMA DE TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Para la valoración de las propuestas y la determinación de la oferta con la relación precio o, calidad-precio si se incluyen otros criterios de valoración, más ventajosa se atenderá a uno o varios criterios directamente vinculados al objeto del contrato, de conformidad con aplicación de los Principios Generales contenidos en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público: transparencia, no discriminación, libertad de acceso a las licitaciones, proporcionalidad, publicidad, igualdad y libre competencia, y con lo establecido en el presente documento, en el apartado correspondiente a las ofertas de los licitadores.

Con el fin de asegurar la debida transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad, Cetursa Sierra Nevada, S.A. cuenta con el Perfil de contratante al que se tendrá acceso según las especificaciones que se regulan en la página web siguiente: www.cetursa.es.

Las ofertas de locales en arrendamiento se publicarán en el apartado destinado al efecto de la web corporativa www.cetursa.es.

6. PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

Las propuestas se presentarán, en el lugar, plazo y forma que se determine en el anuncio de publicación para cada licitación en la web de Cetursa Sierra Nevada, S.A. www.cetursa.es

7. PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Las propuestas se ajustarán al modelo, instrucciones y anexos, que se establecen en el presente documento de CONDICIONES GENERALES, o en el de CONDICIONES PARTICULARES para el arrendamiento concreto de que se trate y su presentación presume la aceptación incondicionada de su clausulado.

Los interesados podrán presentar propuestas para el local incluido en la oferta de arrendamiento y con las condiciones o limitaciones que en las CONDICIONES PARTICULARES se indiquen.

8. CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS Y DOCUMENTACIÓN

Las propuestas presentadas por los licitadores que deseen tomar parte en el procedimiento constarán de los **sobres** que en el mismo se indiquen, firmados por el licitador o persona que lo represente, indicando en cada uno el contrato a que concurre, el nombre y apellidos de quien firma la propuesta y el carácter con que lo hace, todo ello de forma legible.

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

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 COMÚN EN TODOS LOS PROCEDIMIENTOS

Documentación GENERAL para incluir (habrá que incluir también la que se especifique en las CONDICIONES PARTICULARES):

- a) D.N.I. o documento que lo sustituya del firmante de la proposición. En caso de ciudadanos extranjeros, permiso de residencia y de trabajo.

En el caso de empresarios que fueran personas jurídicas, escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente registro oficial.

Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo presentarán el documento, traducido fehacientemente al castellano, acreditativo de hallarse inscritas en los registros o las certificaciones que se indican en el Anexo I del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en función de los diferentes contratos.

Las personas físicas o jurídicas de Estados no pertenecientes a la Unión Europea deberán justificar mediante informe de la respectiva Misión Diplomática Permanente española, que se acompañará a la documentación que se presente, que el Estado de procedencia de la empresa extranjera admite a su vez la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración en forma sustancialmente análoga.

- b) Cuando el licitador actúe mediante representante, éste deberá aportar documento fehaciente acreditativo de la existencia de la representación y del ámbito de sus facultades para licitar, acompañado de declaración de vigencia del mismo.
- c) Declaración responsable expedida por el órgano de dirección o representación competente, conforme al modelo que se acompaña como **Anexo I** (Salvo que en las Condiciones Particulares incorporen un Anexo I específico) a este pliego, relativa a, entre otros los siguientes extremos:
- d) Que se halla al corriente del pago de las obligaciones tributarias y de las cuotas de la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tales requisitos se exija antes de la adjudicación y posterior formalización del contrato en el plazo de **diez días hábiles** a contar desde el día siguiente a fecha de la publicación de la misma en el perfil del contratante de Cetursa.

Para las empresas extranjeras, el compromiso de 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 acuerdo marco, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

- e) Autorización para el envío en formato electrónico de las diversas comunicaciones que Cetursa debiere enviarle relativas a cualquier aspecto relacionado con la tramitación administrativa de este concurso, incluidos los recursos o reclamaciones administrativas, según el modelo incluido como **Anexo II**, incluyendo en el mismo: nombre dirección, número teléfono, número fax y e-mail.

- f) Los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal de empresas deben presentar un compromiso por escrito de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios. Cuando dos o más empresas presenten oferta conjunta, cada una acreditará su personalidad y capacidad, debiendo indicar el nombre y circunstancias de las empresas que la suscriban, la participación de cada una de ellas y designación de la persona o entidad que, durante la vigencia del acuerdo marco, haya de ostentar la plena representación de todas frente a Cetursa.
- g) La acreditación documental de la suscripción de la cobertura de seguro se efectuará mediante certificado expedido por el asegurador en el que figuren:
- Tomador / Asegurado
 - Actividad / Riesgo asegurado
 - Garantías contratadas
 - Límites de indemnización / Capitales asegurados
 - Fecha de efecto y vencimiento de la cobertura
 - Estar vigente y al corriente de pagos

OTROS SOBRES: Conforme lo que se indique en las **CONDICIONES PARTICULARES**

9. RENUNCIA O DESESTIMIENTO POR PARTE DE CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

Cetursa Sierra Nevada, S.A. podrá renunciar o desistir, de arrendar el inmueble en cualquier momento antes de la formalización del contrato, notificándolo a través de la página Web, y a los licitadores que, en su caso, hubieran concurrido a la licitación.

10. GARANTÍAS

FIANZA: El arrendatario deberá transferir a la firma del contrato a la cuenta titularidad de Cetursa Sierra Nevada, S.A. con IBAN **ES25 0487 3169 5920 0000 1095**, una fianza por la cuantía de dos mensualidades conforme a la normativa de arrendamientos urbanos para locales con uso distinto del de vivienda (artículo 36 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), siendo depositada por Cetursa Sierra Nevada, S.A. en la oficina correspondiente de la Junta de Andalucía, tal y como establece la normativa autonómica.

11. CERTIFICADO ENERGÉTICO

Cetursa Sierra Nevada, S.A. aportará al arrendatario, a la firma del contrato, certificado energético en vigor, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, estando excluidos de esta obligación, entre otros supuestos, los Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m² (artículo 2.2.e)

12. CAUSA DE RESOLUCIÓN

Será causa de resolución del arrendamiento el incumplimiento de alguna de estas **CONDICIONES GENERALES** y/o de las **CONDICIONES PARTICULARES** específicas para el arrendamiento o de las estipuladas en el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, y de modo especial el subarriendo o cesión a terceros -sin autorización expresa-, la no dedicación exclusiva a los fines indicados -en caso de limitación de uso o destino del inmueble-, y el impago de dos mensualidades de la renta mensual que se establezca.

El procedimiento de resolución se iniciará mediante notificación formal, por cualquier medio admitido en derecho, dando un plazo de 15 días naturales para la subsanación del incumplimiento detectado.

Caso de no haberse corregido el incumplimiento en el plazo indicado, la siguiente notificación formal al respecto será suficiente para resolver el contrato, finalizando la relación comercial.

13. LICITACIÓN ELECTRÓNICA

En el caso de que la Junta de Andalucía ponga en marcha una plataforma de licitación electrónica y CETURSA SIERRA NEVADA, S.A. se incorpore a la misma, los procedimientos descritos en estas condiciones generales se adaptarán a la normativa que regule dicha plataforma.

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A también podrá realizar sus procedimientos de licitación mediante el uso de otras plataformas públicas o privadas de contratación, si así lo decidiera.

14. ENTRADA EN VIGOR DE LAS CONDICIONES GENERALES

Estas CONDICIONES GENERALES PARA LOS CONCURSOS PÚBLICOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES PROPIEDAD DE CETURSA SIERRA NEVADA, S.A., se aplicarán a todos los procedimientos que se inicien tras la publicación de las mismas en la web corporativa www.cetursa.es.

Sierra Nevada, a 19 de diciembre de 2022

El Consejero Delegado de CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

Fdo.: Jesús Ibáñez Peña