

CONDICIONES PARTICULARES PARA EL CONCURSO PÚBLICO DE ARRENDAMIENTO SUJETO A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS DEL ÁREA E INSTALACIONES CONOCIDA COMO DREAMLAND 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.

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 “Dreamland” propiedad de Cetursa Sierra Nevada, S.A.

Cetursa Sierra Nevada, S.A, como propietaria tanto del espacio de terreno, como del local “Dreamland de Sierra Nevada”, arrienda ambos conjuntamente para llevar a cabo exclusivamente una actividad de enseñanza del esquí infantil a partir de tres años, para que las familias tengan un lugar seguro donde poder dejar a los pequeños en un ambiente saludable, donde los usuarios podrán dar sus primeros pasos en la nieve jugando y divirtiéndose.

El local está definido en el plano incluido en este concurso. El espacio exterior, se adaptará en base de las necesidades de explotación.

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. 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.
- C. Aparte de en el mismo 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.

- D. 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. Los gastos derivados de estos anuncios y diseños serán por cuenta del arrendatario.
- E. 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.
- F. 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.
- G. Los interesados en participar en el concurso no podrán tener deudas pendientes con Cetursa correspondientes a temporadas anteriores.
- H. 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.
- I. 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.
- J. 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.

- K. 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.
- L. Serán también obligaciones del arrendatario:

- La construcción de plataformas en las salidas.
- La limpieza de la nieve en las instalaciones.
- La limpieza de los recipientes que recogen la nieve al final de la instalación, 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 la instalación, 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 la instalación 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.
- Preparar el DREAMLAND todos los días para los pequeños.

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 DREAMLAND, 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 dicha instalación y, en la reordenación del área de principiantes, se dotará de un mayor espacio y capacidad al área de nieve del DREAMLAND.

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 DREAMLAND 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

El precio de oferta mínimo para el arrendamiento del área DREAMLAND, será de **38.895,00 €** 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 en el portal SIREC de contratación de la Junta de Andalucía, constarán de **3 sobres electrónicos** que a continuación se indican, y cada uno de ellos deberá contar con la siguiente documentación:

SOBRE ELECTRÓNICO 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**

- **Declaración responsable donde se compromete a que el personal contratado para atender a los usuarios cumplirá con la formación reglada según la normativa vigente.**

SOBRE ELECTRÓNICO 2: OFERTA DEL LICITADOR EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS MATEMÁTICAS (Valoración hasta 55 puntos)

- A) 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 puntos por cada año de experiencia con un máximo de 25 años)

Puntos = 1 PUNTO x año de experiencia (hasta un máximo de 25 PUNTOS)

Para poder valorar la experiencia, se permitirán como modos de acreditación 2 vías. La primera vía tomará de referencia las correspondientes razones sociales licitadoras:

- N° de ejercicios económicos desarrollando actividad económica con CNAEs o IAE:

- 8891- Actividades de cuidado diurno de niños
- 981.2-Jardines de recreo
- Acreditación de epígrafes de IAE: 931.1- Guardería y enseñanza de educación infantil.

Si se diera el caso que no se pudiera acreditar la experiencia según el procedimiento citado, Cetursa realizará la valoración de la experiencia, en base a la aportada por los licitadores de actividades con niños, entendiéndose por tal, una actividad más allá del ofrecimiento de clases de ski o snowboard, proporcionado por Escuelas Deportivas. La correspondiente comprobación y evaluación se realizará mediante obtención de evidencias contrastadas en las zonas objeto de su explotación (Borreguiles).

- B) VALORACION PROYECTO EMPRESARIAL. (Hasta un máximo de 30 puntos):**

Muy Bueno (30 puntos)

Innovación: El proyecto ofrece actividades, programas y mejoras innovadoras, integrando metodologías pedagógicas modernas. Las instalaciones son únicas y atractivas, proporcionando una experiencia diferenciadora para los niños. En este punto, también se valorarán las mejoras relacionadas con el área de principiantes.

Viabilidad Técnica y Operativa: El proyecto tiene un plan de implementación detallado y realista, con una distribución del espacio bien diseñada, materiales educativos de alta calidad y un equipo de profesionales con experiencia en educación infantil y nieve.

Impacto Económico y Social: Se prevé un impacto positivo significativo en la comunidad local, fomentando el desarrollo infantil y proporcionando un espacio seguro y educativo. El local también contribuye a la economía local mediante la creación de empleos.

Sostenibilidad y Responsabilidad Social: El proyecto integra prácticas sostenibles, como el uso de materiales reciclados y programas educativos sobre el medio ambiente. Además, tiene un compromiso fuerte con la responsabilidad social, ofreciendo actividades subvencionadas para niños.

Presentación: La documentación y presentación del proyecto son claras, coherentes y profesionales, captando el interés y la confianza de los evaluadores.

Bueno (15 puntos)

Innovación: El proyecto ofrece actividades variadas y atractivas, aunque no tan innovadoras. Las instalaciones son adecuadas y cumplen con los estándares de seguridad y educación.

Viabilidad Técnica y Operativa: El proyecto es claro y factible, aunque algunos aspectos necesitan mayor detalle. El equipo es competente y adecuado para el proyecto.

Impacto Económico y Social: Impacto positivo previsto en la comunidad local, aunque no tan significativo como en proyectos de nivel "Muy Bueno". Se ofrecen beneficios educativos y recreativos.

Sostenibilidad y Responsabilidad Social: Se incluyen prácticas sostenibles y responsabilidad social, aunque no son el enfoque principal del proyecto.

Presentación: La presentación es buena y comprensible, aunque puede faltar cierta claridad o detalles adicionales que refuercen la propuesta.

Regular (7.5 puntos)

Innovación: El proyecto presenta algunas ideas interesantes, pero muchas son comunes y ya existentes en el mercado. Las instalaciones son funcionales pero no especialmente atractivas.

Viabilidad Técnica y Operativa: El plan de implementación tiene deficiencias o áreas sin suficiente detalle. El equipo necesita fortalecerse en algunos aspectos clave, como la gestión o la pedagogía en el área de nieve.

Impacto Económico y Social: Impacto económico y social limitado, con beneficios potenciales moderados.

Sostenibilidad y Responsabilidad Social: Se consideran aspectos de sostenibilidad y responsabilidad social, pero estos son secundarios y no bien desarrollados.

Presentación: La presentación es aceptable, pero carece de elementos que capten significativamente el interés o la confianza de los evaluadores.

Malo (0 puntos)

Innovación: El proyecto carece de ideas innovadoras y utiliza enfoques obsoletos. No presenta un valor diferenciador claro en el mercado.

Viabilidad Técnica y Operativa: El plan de implementación es confuso, poco detallado o irrealista. El equipo no cuenta con las competencias necesarias para gestionar la ludoteca.

Impacto Económico y Social: Impacto económico y social mínimo o negativo, con beneficios potenciales no claros o inexistentes.

Sostenibilidad y Responsabilidad Social: No se consideran aspectos de sostenibilidad ni de responsabilidad social, o estos son insuficientemente desarrollados.

Presentación: La presentación es pobre, confusa y poco profesional, lo que dificulta la comprensión y evaluación del proyecto. Falta investigación de mercado y análisis de competencia.

El proyecto empresarial será valorado por una Comisión formada por: un Miembro del Departamento Jurídico, un Miembro de la Alta Dirección y dos Miembros del Departamento Comercial de Cetursa Sierra Nevada S.A.

Umbral mínimo de puntuación necesaria para continuar en el proceso selectivo: En el caso de que el procedimiento de adjudicación se articule en varias fases, se indicará en cuales de ellas se irán aplicando los distintos criterios,

estableciendo un umbral mínimo de 20 puntos en el conjunto de los criterios sometidos a juicios de valor para la apertura del archivo electrónico nº3.

SOBRE ELECTRÓNICO 3: OFERTA ECONÓMICA DEL LICITADOR **(Valoración hasta 45 puntos)**

Con un máximo de 45 puntos, la oferta ganadora por su mejor relación calidad-precio será la que obtenga mejor puntuación en base a la fórmula:

PROPOSICIÓN ECONÓMICA (Valoración hasta 45 puntos). Anexo IV

La mejor puntuación, (45 puntos), corresponde a la oferta más alta (MOF).

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

$$\text{Puntos} = 45 \times (\text{Of} / \text{MOF})$$

Siendo:

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

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

(SOBRE ELECTRÓNICO Nº 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 2024.

Fdo.:

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

(SOBRE ELECTRÓNICO Nº1)

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 2024.

Fdo.:

**ANEXO III - OTRAS CUESTIONES EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS
MATEMÁTICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DEL ÁREA E INSTALACIONES
CONOCIDAS COMO DREAMLAND EN BORREGUILES**

(SOBRE ELECTRÓNICO Nº 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 comprometo, 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) 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) = _____

A fecha de firma electrónica

Fdo. :

**ANEXO IV - PROPOSICIÓN ECONÓMICA MEDIANTE FÓRMULAS
MATEMÁTICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DEL ÁREA E INSTALACIONES
CONOCIDAS COMO DREAMLAND EN BORREGUILES.**

(SOBRE ELECTRÓNICO Nº3)

PROPOSICIÓN ECONÓMICA (Valoración hasta 45 puntos)

Se **OFERTA** renta anual para la temporada invernal -de noviembre a mayo- de:

DREAMLAND: _____ €

(_____ €), IVA EXCLUIDO.

A fecha de firma electrónica

Fdo. :