

CONDICIONES PARTICULARES PARA EL CONCURSO PÚBLICO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL “BALCÓN 1” PROPIEDAD DE CETURSA SIERRA NEVADA S.A

CE1896PA03/26

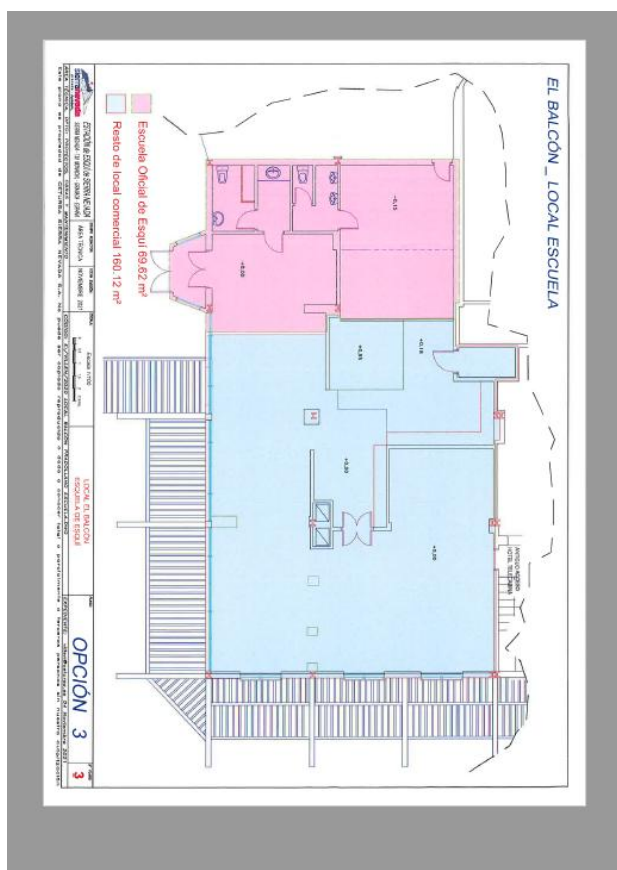


1. OBJETO DE LA LICITACIÓN

El objeto de esta licitación es el arrendamiento de un local propiedad de Cetursa Sierra Nevada, S.A., ubicado en la Plaza de Pradollano s/n, Edificio Telecabina, en Sierra Nevada.

2. DESCRIPCIÓN DEL LOCAL BALCÓN 1

El local objeto de arrendamiento, identificado como “Balcón 1”, cuenta con una superficie de 69,62 m² útiles, salvo comprobación técnica en contrario, y forma parte de la finca registral n.º 7.885. Está situado en la Plaza de Pradollano s/n, Edificio Telecabina, Sierra Nevada, 18196 Monachil (Granada).



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

3.1. El local podrá destinarse exclusivamente a escuela de esquí, snowboard y demás disciplinas de deportes de invierno expresamente autorizadas por Cetursa.

3.2. Queda expresamente prohibido subarrendar o ceder total o parcialmente el local sin autorización previa y escrita de Cetursa. El incumplimiento será causa de resolución del contrato.

3.3. El contrato tendrá una duración inicial desde su formalización hasta el 5 de mayo.

Podrá prorrogarse de forma expresa, año a año, por hasta un máximo de cuatro años adicionales, sin que la duración total acumulada exceda de cinco años.

La prórroga deberá acordarse por escrito antes del 5 de mayo de cada año.

Cetursa tiene la intención de incorporar el local al Hotel Telecabina con motivo de las obras de reforma que se ejecutarán en el futuro. En consecuencia, cualquiera de las cuatro posibles prórrogas podrá ser denegada por Cetursa, no más tarde del 5 de mayo de cada año, en función de la previsión de inicio de dichas obras. La denegación de la prórroga no dará lugar a indemnización, aunque las obras no se inicien finalmente en el plazo previsto.

3.4. Serán de cuenta del arrendatario los consumos de agua, electricidad, calefacción y demás servicios individualizables; los tributos, tasas, permisos y licencias derivados de su actividad; y el mantenimiento ordinario del local. Corresponderán a Cetursa las reparaciones estructurales no imputables al arrendatario.

3.5. Los licitadores no podrán mantener deudas vencidas, líquidas y exigibles con Cetursa al finalizar el plazo de presentación de ofertas. La comprobación se realizará de oficio por Cetursa.

3.6. El acceso al concurso del local será para escuelas de esquí y grupos de autónomos que se asocien y reúnan un mínimo de 10 profesores.

3.7. Se requiere un mínimo de diez años de antigüedad en la docencia de esquí, snowboard o disciplinas similares para escuelas y para los grupos de autónomos (media de antigüedad de todos los integrantes), conforme a la normativa de titulación vigente.

3.8. Los interesados adjudicatarios se comprometen a mantener el local en perfectas condiciones de uso, abierto con un 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.

3.9. Los adjudicatarios deben cumplir con los requisitos para la obtención del forfait industrial para la temporada 2026/2027 y se comprometen a cumplir estos requisitos durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

3.10. 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, y dados de alta en la Seguridad social.

3.11. Todos los monitores contratados por las escuelas y/o profesionales agrupados, deberán tener 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.

3.12. Tener suscrita y en vigor durante todo el periodo de duración de la concesión del local una póliza de Responsabilidad Civil General / Profesional que dé cobertura a los daños corporales, materiales y consecutivos causados en el curso de la actividad desarrollada que fueren imputables a la empresa, sus directivos, empleados y subcontratistas, incluidos monitores con contrato mercantil. La póliza deberá tener un límite de indemnización mínimo por siniestro de 600.000€, sin sublímite por víctima inferior a dicha cuantía.

De forma adicional, deberá incluir cobertura de Responsabilidad Civil Patronal, con sublímite por víctima no inferior a 450.000€.

Será necesario presentar prueba de cumplimiento de las condiciones anteriores con carácter previo al concurso e inicio de la actividad. En concreto, se deberá presentar certificado de cobertura actualizado expedido por la entidad aseguradora.

El cumplimiento de la presente condición no limitará las responsabilidades de la empresa autorizada, sus directivos, empleados y subcontratistas, incluidos los monitores subcontratados, debiendo responder totalmente de los daños y perjuicios causados a terceros.

4. PRECIO, FACTURACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

4.1. La renta mínima por temporada será de 12.500 euros, IVA excluido. No se admitirán ofertas inferiores.

4.2. La renta se facturará en seis mensualidades iguales, correspondientes a diciembre, enero, febrero, marzo, abril y mayo. Cada pago será exigible en los 5 primeros días de cada mes, emitiendo CETURSA la factura correspondiente una vez recibida la transferencia correspondiente.

4.3. Si el contrato se formaliza después del 1 de diciembre o finaliza anticipadamente por causa no imputable al arrendatario, la renta se prorrateará por días naturales de ocupación efectiva respecto del periodo comprendido entre el 1 de diciembre y el 30 de abril.

4.4. En cada prórroga, la renta se actualizará aplicando la variación interanual del Índice de Precios de Consumo general nacional publicado por el INE correspondiente al mes de septiembre.

5. CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS Y DOCUMENTACIÓN

Las proposiciones para este contrato patrimonial no sujeto a la LCSP se presentarán a través de la plataforma de contratación electrónica de la Junta de Andalucía (SIREC) en dos sobres electrónicos.

5.1. Sobre electrónico n.º 1: documentación administrativa

- a) Documentación exigida en las condiciones generales.
- b) DNI o documento equivalente y, en su caso, acreditación de la representación.
- c) Anexos I y II.
- d) Documentación de la unión temporal, en su caso.
- e) Declaración responsable de compromiso de aportación de la póliza de responsabilidad civil, de su justificante de pago y la de documentación preventiva. Dicha documentación se exigirá, únicamente al licitador propuesto como adjudicatario, antes de la formalización del contrato.

5.2. Sobre electrónico n.º 2: oferta evaluable mediante fórmulas (100 puntos)

Incluirá el Anexo III y la documentación acreditativa. La puntuación se redondeará a dos decimales. La documentación insuficiente o no verificable no será valorada, sin perjuicio de la subsanación que legalmente proceda.

El ofertante acreditará en el sobre electrónico N.º 2, mediante la aportación de la vida laboral de los trabajadores o en su defecto, duplicado Documentos TA2, que en la temporada anterior tuvieran titulación TD 1, TD 2 o TD 3, o equivalente y ejerzan la profesión de profesor, junto con justificante de los cálculos realizados para la determinación de la plantilla media anual y el resultado de dichos cálculos que serán revisados por Cetursa.

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

6.1. Proposición económica: hasta 45 puntos

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

Siendo:

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

6.2. Plantilla media: hasta 18 puntos

Con el fin de valorar la calidad de las propuestas, se usará el siguiente baremo de puntuación, que prima el empleo con hasta un máximo de 18 puntos:

La mejor puntuación, (18 puntos), corresponde a la plantilla media más alta (PMCM).

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

$$\text{Puntos} = 18 \times (\text{Pmc} / \text{PMCM})$$

Siendo:

- Pmc = Plantilla media cotizante de la oferta analizada
- PMCM = Plantilla media cotizante más alta de todos los ofertantes

Acreditación:

- a) Si la única actividad de alta de la empresa es la enseñanza deportiva (acreditado mediante certificado de IAE).

La Plantilla Media anual de los últimos tres ejercicios se acredita exclusivamente mediante la aportación del "INFORME: NÚMERO ANUAL MEDIO DE TRABAJADORES EN SITUACIÓN DE ALTA" que se obtiene mediante certificado de firma electrónica del empresario o de persona habilitada en RED Online > Red Directo Inscripción y Afiliación Real > Informe Plantilla Media de Trabajadores en Alta.

La información a cumplimentar para su obtención online es: Régimen / CCC / fechas (últimas tres temporadas: 20.11 a 30.04)

6.3. Cualificación de la plantilla: hasta 18 puntos

Para cada oferta se calculará el índice $I_i = (3 \times \text{TD3}) + (2 \times \text{TD2}) + 1 \times \text{TD1}_i) / N_i$, siendo N_i el número total de profesores titulados de la temporada anterior. La puntuación será $P_i = 18 \times (I_i / I_{\max})$. Si N_i es cero, la puntuación será cero. Cada persona computará una sola vez por su titulación de mayor nivel.

Las titulaciones obtenidas en el extranjero se valorarán cuando se aporte la acreditación de reconocimiento profesional, habilitación o equivalencia exigible

en España para el supuesto concreto. La PCF se exigirá únicamente cuando resulte legalmente aplicable.

6.4. Volumen de profesores con Forfait Industrial hasta 18 puntos

Se valorará que el participante haya contado con un mayor número de profesores titulados y con forfait industrial durante la temporada 2025-26 en Sierra Nevada.

Profesores con Forfait Industrial	Puntos
0 a 10	0
11 a 20	5
21 a 30	10
31 a 35	15
36 o más	18

Cetursa comprobará el personal declarado con Forfait Industrial conforme a su registro de expedición.

6.5. Autorización de comercialización: 1 punto

Se otorgará 1 punto si el licitador autoriza a Cetursa a comercializar los servicios seleccionados por la escuela, y 0 puntos si no autoriza. La autorización no atribuye a Cetursa la facultad de fijar unilateralmente el precio del servicio.

La comisión será del 20 % sobre el precio neto efectivamente cobrado al cliente, excluidos IVA, devoluciones y cancelaciones. La liquidación será mensual y detallará ventas, anulaciones, base de cálculo, impuestos y comisión.

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

$$\text{Puntos} = 1 \times (R/1)$$

Siendo:

- R = si se autoriza, 1. Si no se autoriza 0

En caso de empate se aplicarán, sucesivamente, la mayor puntuación en los criterios 6.2, 6.3, 6.4 y 6.1. Si persistiera, se resolverá mediante sorteo público.

7. OTRAS CONDICIONES PARTICULARES DE EJECUCIÓN Y EXTINCIÓN

7.1. Naturaleza y riesgo. El contrato tiene naturaleza privada y patrimonial. No atribuye al arrendatario la gestión de un servicio público, la representación de Cetursa ni derecho sobre clientela o fondo de comercio. El arrendatario actuará

en nombre y por cuenta propios y asumirá el riesgo de demanda, estacionalidad, meteorología, costes, personal, cancelaciones y cumplimiento normativo de su actividad. Cetursa no garantiza demanda, facturación, rentabilidad ni equilibrio económico.

7.2. Documentos contractuales y prelación. Integran el contrato estas condiciones particulares y sus anexos, las condiciones generales de arrendamiento de Cetursa, la oferta adjudicada, el documento de formalización, las aclaraciones publicadas y el acta de puesta a disposición. En caso de contradicción prevalecerán, por este orden, el documento de formalización, estas condiciones particulares, las condiciones generales, la oferta y el acta, salvo que el contrato establezca justificadamente otro orden.

7.3. Conocimiento y entrega del local. La visita al local durante el plazo de presentación de ofertas será facultativa. La presentación de la oferta implica conocimiento suficiente de su ubicación, accesos, estado aparente, altitud, climatología y limitaciones operativas. La entrega se documentará mediante acta, inventario, reportaje fotográfico, lectura de contadores y relación de llaves. Los defectos ocultos que impidan el destino contractual se resolverán conforme a la ley y al contrato.

7.4. Responsable del contrato. Cetursa designará una persona responsable como interlocutora ordinaria, con facultades de inspección, comprobación documental y requerimiento de subsanaciones. El arrendatario designará una persona responsable y una sustituta con disponibilidad efectiva durante la temporada. Las facultades de control de Cetursa no implican dirección empresarial ni transferencia de responsabilidad.

7.5. Ausencia de prórroga tácita y no exclusividad. No existirá prórroga tácita. El arrendamiento no concede exclusividad general para prestar enseñanza deportiva en Sierra Nevada ni impide a Cetursa arrendar otros locales o adoptar medidas generales de organización, movilidad, seguridad, obras o eventos, siempre que no prive arbitrariamente al adjudicatario del uso contratado.

7.6. Formalización y fianza. El contrato se formalizará por escrito y por medios electrónicos dentro del plazo indicado en el requerimiento. Antes de la formalización, el adjudicatario aportará la documentación acreditativa, seguros y demás requisitos exigidos. Asimismo, constituirá la fianza legal que resulte exigible conforme al artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La fianza no limitará su responsabilidad y deberá reponerse en diez días hábiles si se aplica legalmente, total o parcialmente.

7.7. Obras, mejoras y licencias. Ninguna obra, instalación, rotulación o mejora podrá ejecutarse sin autorización previa y escrita de Cetursa y sin las licencias

que correspondan. La autorización de Cetursa se limitará a la compatibilidad con el contrato y el inmueble y no sustituirá autorizaciones administrativas ni desplazará la responsabilidad del arrendatario. Las mejoras voluntarias serán a su riesgo y no reducirán la renta ni ampliarán el plazo.

7.8. Personal, prevención y subcontratación. El arrendatario dispondrá de personal suficiente y asumirá salarios, Seguridad Social, prevención, formación y disciplina, sin relación laboral con Cetursa. Cumplirá la coordinación de actividades empresariales y responderá de sus subcontratistas. Los servicios auxiliares podrán subcontratarse bajo su responsabilidad, sin perjuicio de la prohibición de cesión o subarriendo establecida en la cláusula 3.2.

7.9. Imagen, marcas y publicidad. La denominación, señalización, cartelería, página web, redes sociales y publicidad que utilicen la imagen o las marcas de Cetursa o Sierra Nevada requerirán conformidad previa. El uso será limitado, revocable y vinculado al contrato. Las comunicaciones no podrán inducir a creer que Cetursa presta directamente el servicio o garantiza al operador. Al extinguirse el contrato se retirarán las marcas y referencias.

7.10. Protección de datos. Cada parte será responsable de los tratamientos que realice por cuenta propia. El arrendatario cumplirá el Reglamento (UE) 2016/679 y la Ley Orgánica 3/2018 respecto de clientes, reservas, pagos, personal y videovigilancia. Todo acceso de Cetursa a datos personales exigirá base jurídica y, cuando proceda, el correspondiente acuerdo de encargo o intercambio de datos. Las incidencias de seguridad relevantes se comunicarán sin demora.

7.11. Inspección, mantenimiento y ejecución subsidiaria. El arrendatario conservará el local limpio, seguro y apto para el uso convenido, realizará el mantenimiento ordinario y atenderá los requerimientos de subsanación. Ante un riesgo urgente para personas, bienes o continuidad de la estación, Cetursa podrá adoptar medidas inmediatas o ejecutar por tercero las actuaciones imprescindibles, repercutiendo al arrendatario el coste cuando el hecho le sea imputable.

7.12. Incumplimientos y resolución. Serán causas de resolución, además de las previstas legalmente o en las condiciones generales: el impago reiterado; la cesión o subarriendo no autorizados; el uso prohibido; la falsedad esencial de la oferta; la falta o pérdida del seguro; el incumplimiento grave de seguridad, protección de menores o normativa laboral; el abandono; y la reiteración de incumplimientos. Salvo urgencia, se concederá audiencia y plazo razonable de subsanación antes de resolver. La resolución no excluirá la reclamación de rentas, daños y responsabilidades exigibles.

7.13. Extinción, entrega y liquidación final. Al finalizar el contrato, el arrendatario cesará el uso, retirará sus bienes y marcas, reparará los daños imputables y devolverá el local, llaves, instalaciones y documentación en buen estado, salvo desgaste normal. Se levantará acta de entrega e inventario final. La fianza se devolverá una vez satisfechas las rentas, consumos, daños y demás responsabilidades legalmente exigibles.

Jesús Ibañez Peña
Consejero Delegado

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.



ANEXO I. DECLARACIÓN RESPONSABLE (SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1)

D./D.ª _____, con DNI/NIE
_____, actuando en nombre propio o en representación de
_____, NIF _____,
declara bajo su responsabilidad:

- a) Que cumple las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y está dado de alta en el epígrafe correspondiente del IAE; aportará la acreditación antes de la formalización si resulta propuesto como adjudicatario.
- b) Que el personal que desarrolla actividades con contacto habitual con menores cumple el artículo 57 de la Ley Orgánica 8/2021 y dispone de certificación negativa del Registro Central de Delincuentes Sexuales y de Trata de Seres Humanos; y que la entidad cumplirá las restantes obligaciones de protección de menores que resulten aplicables.
- c) Que los profesores disponen de titulación oficial, reconocimiento profesional, habilitación o equivalencia exigible y están dados de alta en la Seguridad Social.
- d) Compromiso de aportación de la póliza de responsabilidad civil, de su justificante de pago y la de documentación preventiva. Dicha documentación se exigirá únicamente al licitador propuesto como adjudicatario, antes de la formalización del contrato.
- e) Que, si es empresa extranjera, se somete a los juzgados y tribunales españoles para las incidencias derivadas del contrato, con renuncia al fuero extranjero que pudiera corresponderle.
- f) Que cumple la solvencia económica y financiera exigida en las condiciones generales.

En Sierra Nevada, a fecha de firma electrónica.

Firma: _____

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.



ANEXO II. DIRECCIÓN ELECTRÓNICA PARA COMUNICACIONES
(SOBRE ELECTRÓNICO N.º 1)

D./D.ª _____, con DNI/NIE
_____, en representación de
_____, NIF _____,
designa la siguiente dirección electrónica para avisos y comunicaciones
posteriores a la adjudicación: _____.

Las notificaciones formales del procedimiento se practicarán a través de SIREC
o del sistema electrónico legalmente aplicable. El correo indicado tendrá
carácter de aviso, salvo que el medio utilizado permita acreditar
fehacientemente envío, recepción, contenido, fecha, hora e identidad del
destinatario.

En Sierra Nevada, a fecha de firma electrónica.

Firma: _____

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.



cetursa.es

ANEXO III. PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS

(SOBRE ELECTRÓNICO N.º 2)

D./D.ª _____, con DNI/NIE
_____, en representación de
_____, NIF _____,
formula la siguiente oferta:

A) PROPOSICIÓN ECONÓMICA (Valoración hasta 45 puntos)

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

Local B1: (en letra y número) _____ €
(_____ €), IVA EXCLUIDO.

B. PLANTILLA MEDIA (Valoración hasta 18 puntos)

La plantilla media incluida en el certificado adjunto de la TGSS es: _____

C. CUALIFICACIÓN DE LA PLANTILLA (Valoración hasta 18 puntos).

La cualificación de la plantilla conforme a la documentación adjunta y los cálculos conforme a la fórmula incluida en este apartado es: _____

**D. NUMERO DE PROFESORES CON FF INDUSTRIAL EN LA TEMPORADA 2025/2026
(Valoración hasta 18 puntos)**

El número de profesores con FF industrial en la temporada 2025/2026 es: _____

**E. AUTORIZACIÓN A CETURSA PARA COMERCIALIZAR LOS PRODUCTOS DE LA
ESCUELA O AGRUPACIÓN (Valoración 1 punto).**

Marcar el que proceda: Si autorizo NO autorizo

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.



cetursa.es

El licitador declara que los datos ofertados son ciertos, se compromete a mantenerlos durante la temporada y aporta la documentación acreditativa exigida.

En _____, a fecha de firma electrónica.

Firma: _____

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

