

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES: CONTRATO PATRIMONIAL DE ARRENDAMIENTO PARA LA IMPLANTACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN ÁREA DE AUTOCARAVANAS EN EL PARKING DE LOS PEÑONES

ÍNDICE SISTEMÁTICO

- I. Disposiciones generales y régimen jurídico**
- II. Configuración económica: renta exclusivamente variable**
- III. Preparación, capacidad, solvencia y presentación de ofertas**
- IV. Criterios de adjudicación y formalización**
- V. Implantación, inversiones y puesta en servicio**
- VI. Explotación, mantenimiento, control e información**
- VII. Incumplimientos, penalidades, extinción y reversión**
- VIII. Cuadro de características del contrato**
- IX. Anexos técnicos, económicos, gráficos y contractuales**

La numeración y los títulos de las cláusulas constituyen el índice contractual. Los anexos forman parte inseparable del Pliego.

I. DISPOSICIONES PARTICULARES Y RÉGIMEN JURÍDICO

INTRODUCCIÓN

Durante los últimos años se ha detectado un crecimiento sostenido del turismo itinerante y un incremento de autocaravanas estacionadas en Sierra Nevada, con ocupación no regulada de espacios públicos y ausencia de servicios específicos para este segmento.

En periodos punta se han observado concentraciones significativas de autocaravanas, que en determinados momentos se han situado, de forma estimativa, por encima de 150-200 vehículos. Esta referencia tiene carácter justificativo y no constituye garantía de demanda, ocupación, facturación o rentabilidad.

La creación de un área regulada permite ordenar el estacionamiento, mejorar la convivencia, incrementar ingresos directos e inducidos, mejorar la experiencia del visitante y desarrollar un producto turístico específico para autocaravanas.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DEL PROYECTO

Objetivos operativos: crear una infraestructura especializada; garantizar la correcta gestión de usuarios; disponer de control de accesos automatizado; y permitir la reserva anticipada.

Objetivos comerciales: captar turismo nacional e internacional; incrementar la estancia media; favorecer la venta cruzada de servicios de la estación; y aumentar la ocupación fuera de temporada cuando sea operativamente viable.

Objetivos económicos: generar una nueva línea de negocio, maximizar el retorno de la infraestructura e incrementar ingresos inducidos para Sierra Nevada, sin que tales objetivos supongan garantía de equilibrio económico para el adjudicatario.

CLÁUSULA 1. OBJETO Y FINALIDAD

El presente Pliego de Condiciones Particulares tiene por objeto definir las condiciones particulares para la licitación de una infraestructura destinada a área de autocaravanas en rotación en Sierra Nevada.

La actuación persigue:

- Regular la demanda existente.
- Eliminar la pernocta dispersa.
- Generar ingresos directos.
- Incrementar la venta inducida de forfaits.
- Incrementar el gasto turístico en la estación.
- Posicionar Sierra Nevada dentro del turismo itinerante europeo.

En este Pliego, junto con el de Condiciones generales de arrendamientos de Cetursa se regula la licitación, adjudicación, formalización, ejecución y extinción de un arrendamiento patrimonial por parte de CETURSA de una zona delimitada del Parking de Los Peñones para la implantación y explotación profesional de un área de autocaravanas.

El objeto comprende, de forma unitaria e inseparable, el uso temporal del espacio, la aportación e instalación del equipamiento asignado al adjudicatario, la operación del área, la comercialización, el cobro a usuarios, la atención 24 horas, el registro de

pernocta, mantenimiento ordinario, la limpieza, la gestión de residuos, la información a CETURSA y la reversión final.

La finalidad es ordenar la pernocta y el estacionamiento de autocaravanas, mejorar la seguridad y la experiencia del visitante, reducir ocupaciones dispersas:

- La explotación no otorga exclusividad general en Sierra Nevada salvo en el perímetro arrendado.
- CETURSA no garantiza ocupación, demanda, facturación, rentabilidad ni equilibrio económico.
- Los datos de demanda y proyecciones tienen carácter estimativo y no constituyen garantía contractual.

CLÁUSULA 2. NATURALEZA PATRIMONIAL

El negocio jurídico tiene naturaleza privada y patrimonial. Su causa principal es la cesión temporal de uso de un espacio a cambio de una renta variable, con obligaciones accesorias de implantación y explotación, siendo accesorias e instrumentales las obligaciones de implantación, explotación, mantenimiento, información y reversión previstas en este pliego.

No se atribuye al adjudicatario la gestión de un servicio público, el ejercicio de potestades administrativas ni la condición de agente de CETURSA. El adjudicatario actuará en nombre y por cuenta propios, asumirá el riesgo empresarial, económico y de explotación privada de su actividad, y contratará directamente con los usuarios.

La denominación comercial del área, la plataforma de reservas y la imagen de la estación no alteran la naturaleza independiente del operador ni generan representación, sociedad, agencia, franquicia o relación laboral con CETURSA.

CETURSA arrienda un espacio con una finalidad contractual concreta, no un negocio en funcionamiento ni una cartera de clientes. El adjudicatario no adquirirá derecho alguno sobre fondo de comercio, clientela, ocupación esperada, rentabilidad o continuidad de demanda.

La coordinación operativa con la estación, la autorización de uso de signos distintivos, la fijación de normas de uso del espacio y las obligaciones de información, mantenimiento y control, se establecen exclusivamente para proteger el activo arrendado, asegurar la compatibilidad de la actividad con el funcionamiento general de Sierra Nevada, y garantizar el cumplimiento normativo, sin alterar la naturaleza patrimonial y privada del contrato.

CLÁUSULA 3. RÉGIMEN JURÍDICO Y DOCUMENTOS CONTRACTUALES

El contrato se registrará por el presente Pliego y sus anexos, la oferta adjudicada, el contrato, las Condiciones Generales de Arrendamiento de Cetursa y, en su caso por el acta de puesta a disposición y las instrucciones operativas compatibles con dichos documentos.

Como contrato patrimonial excluido de la legislación de contratos del sector público en los términos del artículo 9.2 de la Ley 9/2017, se registrará por la normativa patrimonial aplicable, por la Ley 7/2025, de 22 de diciembre, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en lo que resulte expresamente de aplicación, su Reglamento aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, en lo que resulte expresamente aplicable o supletorio, el Código Civil y las restantes normas de Derecho privado.



La preparación y adjudicación respetarán los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, eficiencia e integridad. El adjudicatario cumplirá además la normativa urbanística, ambiental, turística, de consumo, accesibilidad, protección de datos, seguridad industrial, laboral y fiscal aplicable.

CLÁUSULA 4. ZONA ARRENDADA, ESTADO Y CONOCIMIENTO

El área se encuentra en el Parking de Los Peñones. La configuración orientativa contempla 48 plazas, control automatizado, circulación de sentido único, puntos eléctricos, zona de agua y vaciado y conexión peatonal.

La visita al emplazamiento durante el periodo de presentación de ofertas es optativa. En todo caso, la presentación de oferta implica conocimiento suficiente de accesos, altitud, climatología, pendientes, firmes, redes, limitaciones invernales y convivencia con la operación general de Sierra Nevada.

El adjudicatario aceptará el estado de la zona con las salvedades recogidas, en su caso, en el acta. Los defectos manifiestos o previsibles no generarán compensación; los ocultos que hagan imposible el destino se tramitarán conforme al contrato.

CLÁUSULA 5. RESPONSABLE DEL CONTRATO Y FACULTADES DE CONTROL

CETURSA designará un responsable del contrato como interlocutor ordinario. Podrá inspeccionar el área, revisar documentación, verificar ingresos, comprobar indicadores, requerir subsanaciones y proponer penalidades o resolución.

El control no implica dirección empresarial del adjudicatario ni transferencia de responsabilidad. Las instrucciones se limitarán al cumplimiento del contrato, seguridad, coordinación, imagen, movilidad, emergencias y protección del activo.

El adjudicatario designará un responsable con disponibilidad efectiva y un sustituto. Las incidencias críticas deberán atenderse de inmediato, con canal 24/7 durante la apertura.

CLÁUSULA 6. PLAZO DE DIEZ AÑOS

El contrato tendrá una duración de diez años a contar desde el día siguiente a la firma del contrato. No existe prórroga tácita.

El plazo previsto incorpora la amortización empresarial del equipamiento del operador (El coeficiente lineal máximo de amortización en el Impuesto de sociedades es de un 10 %). Las inversiones adicionales, reposiciones y mejoras ofertadas no darán derecho a ampliar el contrato.

CLÁUSULA 7. DESTINO, USOS PERMITIDOS Y PROHIBICIONES

El espacio se destinará exclusivamente a estacionamiento y pernocta temporal de autocaravanas, con servicios de control de accesos, electricidad, agua, vaciado, residuos e información.

Podrán autorizarse servicios auxiliares directamente vinculados, como máquinas de autoservicio, taquillas o lavandería, cuando sean compatibles y solo si cuentan con autorización expresa del arrendador.

Quedan prohibidos el uso residencial permanente, empadronamiento, acampada extensiva fuera de plaza, subarriendo no autorizado, talleres, almacenamiento, combustibles ajenos al vehículo, vertidos, fuego abierto, ocupación de viales, eventos no autorizados y cualquier actividad que afecte a la seguridad, imagen o explotación general.

CLÁUSULA 8. RIESGO Y VENTURA

El adjudicatario asume íntegramente el riesgo de demanda, estacionalidad, meteorología, competencia, costes, personal, averías de sus equipos, morosidad, cancelaciones, evolución tecnológica y cumplimiento normativo de su actividad.

No existirá derecho a restablecimiento económico por ocupación inferior a la prevista, cambio de preferencias, variación de costes o interrupciones ordinarias. Solo se aplicarán las consecuencias expresamente previstas para imposibilidad imputable a CETURSA o fuerza mayor.

La renta variable adapta el pago al ingreso real, pero no convierte a CETURSA en socia del negocio ni obliga a financiar pérdidas o inversiones del operador.

CLÁUSULA 9. NO EXCLUSIVIDAD Y COORDINACIÓN CON LA ESTACIÓN

El contrato no impide a CETURSA ordenar el estacionamiento general, crear zonas temporales de contingencia, adoptar medidas de movilidad o explotar otros aparcamientos para usos distintos del de aparcamiento de autocaravanas, siempre que no prive arbitrariamente al adjudicatario del uso del área.

El operador coordinará con CETURSA accesos, circulación, señalización, emergencias, cierres por nieve y comunicación al cliente. Deberá respetar instrucciones temporales justificadas por seguridad, eventos, obras o protección ambiental.

Las medidas generales y no discriminatorias de ordenación no generarán indemnización. Si una ocupación material del área por CETURSA impide totalmente la explotación, se excluirán del cálculo los ingresos inexistentes y se aplicará el régimen de suspensión.

CETURSA podrá reordenar temporalmente accesos, circulación, plazas, cierres, señalización o zonas de apoyo por razones de seguridad, nieve, obras, eventos, emergencias, movilidad o funcionamiento general de la estación, procurando minimizar el impacto sobre la explotación y sin asumir garantía de ocupación o rentabilidad.

II. CONFIGURACIÓN ECONÓMICA: RENTA EXCLUSIVAMENTE VARIABLE

CLÁUSULA 10. PRINCIPIO DE RENTA EXCLUSIVAMENTE VARIABLE

La contraprestación a favor de CETURSA consistirá exclusivamente en un porcentaje de los ingresos de explotación. No se establece renta fija, canon mínimo anual, pago mínimo por plaza, anticipo no regularizable ni actualización por IPC.

El porcentaje de CETURSA será del 65 % de los ingresos brutos. El porcentaje del adjudicatario será del 35 % de los ingresos brutos.

CLÁUSULA 11. DEFINICIÓN DE INGRESOS BRUTOS DE EXPLOTACIÓN

Son ingresos de explotación todos los importes devengados o cobrados de usuarios o terceros por el uso del área y sus servicios: estancia, electricidad, agua, vaciado, reservas, suplementos, penalizaciones comerciales, servicios auxiliares, comisiones de plataformas repercutidas, publicidad y cualquier ingreso vinculado al emplazamiento.

La base se determinará sin incluir el IVA u otro impuesto indirecto repercutido. Solo se excluirán devoluciones efectivamente abonadas, anulaciones justificadas antes del uso y depósitos reembolsables no aplicados. No serán deducibles comisiones

bancarias, costes de plataforma, personal, mantenimiento, suministros, seguros, tributos propios, amortizaciones, promociones ni impagados no acreditados.

Las operaciones gratuitas, bonificadas, vinculadas o en especie se valorarán a la tarifa pública aplicable, salvo gratuidades autorizadas por CETURSA por seguridad, promoción institucional o incidencias.

CLÁUSULA 12. PORCENTAJE, FÓRMULA Y EJEMPLO

La renta de cada periodo se calculará con la fórmula: $R = IBE \times PC$, donde R es la renta variable sin IVA; IBE son los ingresos brutos elegibles sin impuestos indirectos; y PC es el porcentaje de CETURSA adjudicado.

La renta estará sujeta al tratamiento fiscal que corresponda. CETURSA emitirá la factura y el adjudicatario realizará el pago en la forma y plazo previstos.

CLÁUSULA 13. DEVENGO, LIQUIDACIÓN MENSUAL Y REGULARIZACIÓN ANUAL

La renta se devengará al producirse el ingreso elegible. Dentro de los diez primeros días naturales del mes siguiente, el adjudicatario remitirá una liquidación firmada con reservas, estancias, anulaciones, tarifas, impuestos, ingresos, devoluciones y cálculo de la renta.

El pago se efectuará dentro de los cinco días hábiles siguientes a la factura o conformidad de CETURSA. La falta de observaciones inmediatas no impide comprobaciones posteriores.

Antes del 30 de junio se presentará regularización del periodo que va de 1 de julio a 30 de junio, conciliada con contabilidad, declaraciones tributarias, bancos, TPV y plataforma. Las diferencias se abonarán o compensarán en la siguiente liquidación, sin perjuicio de intereses y penalidades.

CLÁUSULA 14. TRAZABILIDAD, CUENTA DE COBRO Y ACCESO A DATOS

Todos los cobros se registrarán en una plataforma que permita identificar reserva, usuario, matrícula, plaza, tarifa, fecha, medio de pago, impuestos, descuentos, incidencias y devolución. No se admitirán ventas fuera de sistema salvo contingencia documentada.

CETURSA tendrá acceso de consulta en tiempo real a cuadros de ocupación e ingresos y podrá exportar datos en formato abierto a través de un sistema informático (app/web) que debe proveer el operador. El operador conservará evidencias durante todo el periodo de ejecución del contrato y el plazo legal una vez finalizada la relación contractual.

La transferencia de datos a CETURSA incluirá, en formato abierto y reutilizable, ocupación, reservas, procedencia de clientes, ingresos, incidencias y demás KPI exigidos, diferenciando datos agregados y datos personales cuando la normativa de protección de datos lo requiera.

Cuando CETURSA lo requiera, el adjudicatario facilitará extractos de la cuenta de cobro, informes de pasarela, arqueos, facturación y conciliaciones, con respeto a la normativa de protección de datos.

CLÁUSULA 15. TARIFAS A USUARIOS

Se aplicará una política de precios dinámicos consensuada entre las partes. El precio mínimo orientativo por día de estancia es de 25 € en fechas de baja ocupación.



Las tarifas completas, suplementos, impuestos, condiciones de cancelación, permanencia y servicios incluidos deberán mostrarse antes de contratar. Cualquier descuento reducirá la base de reparto solo si ha sido autorizado o forma parte de una política aprobada.

CLÁUSULA 16. AUDITORÍA ECONÓMICA

CETURSA podrá auditar por sí o por tercero los ingresos y sistemas, con acceso a documentación razonablemente necesaria. El adjudicatario colaborará sin coste adicional y facilitará pruebas de integridad y trazabilidad.

Si la auditoría detecta una diferencia a favor de CETURSA superior al 2 % del periodo revisado, el adjudicatario abonará la diferencia, intereses, coste razonable de auditoría y penalidad aplicable. Una ocultación deliberada tendrá carácter esencial.

La auditoría no limita la responsabilidad ni convalida prácticas. Las liquidaciones podrán revisarse durante los plazos legales de prescripción.

CLÁUSULA 17. MORA, INTERESES Y COMPENSACIÓN

La mora se producirá por el vencimiento del plazo de pago sin requerimiento. Se devengará el interés legal incrementado en dos puntos, sin perjuicio de costes de cobro y penalidades.

CETURSA podrá aplicar la fianza legal en los términos legalmente procedentes y reclamar o compensar créditos líquidos y vencidos cuando proceda. El adjudicatario no podrá retener rentas por reclamaciones propias, salvo resolución firme o acuerdo escrito.

El impago de dos liquidaciones, consecutivas, o la falsedad de datos constituirá incumplimiento muy grave y podrá determinar la resolución del contrato.

CLÁUSULA 18. IMPUESTOS, TASAS Y GASTOS

Cada parte soportará los tributos que legalmente le correspondan. El adjudicatario abonará licencias, tasas de actividad, consumos y cargas de su explotación, salvo las partidas expresamente asignadas a CETURSA.

Los gastos de formalización, seguros, personal, sistemas, mantenimiento y retirada de elementos muebles serán de cuenta del adjudicatario. CETURSA asumirá la obra e infraestructura base definida en el Anexo III y sus propios tributos como titular.

III. PREPARACIÓN, CAPACIDAD, SOLVENCIA Y PRESENTACIÓN DE OFERTAS

CLÁUSULA 19. APROBACIÓN DEL EXPEDIENTE Y DOCUMENTACIÓN

El licitador aportará en su oferta una memoria técnica que incluya un estudio económico con plan de negocio.

CLÁUSULA 20. SOLVENCIA ECONÓMICA

Se exigirá volumen anual de negocios en el mejor de los tres últimos ejercicios disponible no inferior a 300.000 € (renta anual media estimada por Cetursa x 3)

CLÁUSULA 21. ADSCRIPCIÓN DE MEDIOS

El adjudicatario adscribirá, como mínimo, un responsable de contrato, atención remota 24/7, soporte técnico, plataforma de reservas y pagos, sistema de acceso, mantenimiento, limpieza y capacidad de intervención en alta montaña.

Los medios ofertados mediante su inclusión en la Memoria Técnica tendrán carácter contractual. Su sustitución exigirá equivalencia o mejora y comunicación previa. La falta de disponibilidad será incumplimiento.

CLÁUSULA 22. CONTENIDO DE LA MEMORIA TÉCNICA

La memoria deberá ser concreta y verificable. Incluirá implantación, cronograma, equipamiento, reservas y cobros, operación 24/7, mantenimiento, limpieza, funcionamiento con nieve, emergencias, atención, sostenibilidad, accesibilidad, plan anual de marketing, promoción nacional e internacional, propuesta de participación en campañas de Sierra Nevada, transferencia de datos a CETURSA e indicadores de rendimiento, así como estudio económico con plan de negocio.

Los compromisos deberán expresarse con medios, frecuencias, niveles de servicio, tiempos de respuesta y evidencias. No se valorarán declaraciones genéricas.

IV. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN

CLÁUSULA 23. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y PONDERACIÓN

La adjudicación se realizará sobre 100 puntos: 60 puntos correspondientes a criterios evaluables mediante cifras o fórmulas y 40 puntos correspondientes a la memoria técnica.

La **memoria técnica** (sobre electrónico 2) se valorará sobre 40 puntos mediante ocho subcriterios de 0 a 5 puntos cada uno. Deberá obtener al menos 25 puntos para continuar en el procedimiento.

Subcriterio de memoria técnica (máx. 5 puntos)	Escala de valoración 0-5
Implantación y cronograma	0: no aporta plan útil. 1: plan genérico sin hitos. 2: hitos básicos incompletos. 3: plan viable con riesgos identificados. 4: plan completo y coordinado. 5: plan excelente, verificable y adaptado a alta montaña.
Equipamiento y robustez técnica	0: no acredita solución. 1: solución insuficiente. 2: equipamiento básico. 3: equipamiento adecuado. 4: equipamiento robusto con repuestos. 5: solución superior, redundante y trazable.
Reservas, accesos, pagos y experiencia de usuario	0: no describe sistema. 1: sistema no verificable. 2: sistema básico. 3: sistema funcional. 4: sistema sólido y multilingüe. 5: sistema excelente, integrado, seguro y fácil de usar.
Operación 24/7 y atención al usuario	0: no garantiza atención. 1: atención genérica. 2: cobertura limitada. 3: cobertura suficiente. 4: cobertura amplia con tiempos. 5: cobertura excelente con SLA, idiomas y escalado.
Mantenimiento, limpieza, residuos y nieve	0: sin plan. 1: plan genérico. 2: frecuencias insuficientes. 3: plan correcto. 4: plan completo con evidencias. 5: plan excelente, preventivo, correctivo y coordinado con nieve.
Continuidad, seguridad y emergencias	0: no contempla contingencias. 1: contingencias vagas. 2: contingencias parciales. 3: plan viable. 4: plan completo. 5: plan excelente con redundancias, protocolos y simulacros.

Datos, indicadores, auditoría y ciberseguridad	0: sin trazabilidad. 1: trazabilidad débil. 2: datos parciales. 3: datos suficientes. 4: datos completos y exportables. 5: sistema excelente con controles, auditoría y seguridad reforzada.
Sostenibilidad, accesibilidad e integración con la estación	0: no aporta medidas. 1: medidas genéricas. 2: medidas básicas. 3: medidas adecuadas. 4: medidas completas. 5: medidas excelentes, cuantificadas y verificables.
Total memoria técnica	La suma de los ocho subcriterios dará un máximo de 40 puntos. La comisión deberá indicar expresamente el nivel 0-5 otorgado en cada subcriterio.

Los **criterios automáticos** (sobre electrónico 3) se calcularán conforme al cuadro siguiente. Cuando una oferta contenga datos incoherentes o no acreditados, la comisión podrá asignar cero puntos al criterio afectado.

Criterio automático	Fórmula	Dato/acreditación
Número total de plazas de autocaravanas directamente gestionadas	0,01 punto por cada plaza. Máximo 10 puntos	Relación de áreas, número de plazas gestionadas
Número de Áreas de autocaravanas directamente gestionados	1 punto por cada área. Máximo 20 puntos	Relación de áreas, titular, emplazamiento
Número de Áreas de autocaravanas en estaciones de esquí directamente gestionadas	3 puntos por cada área en estación de esquí. Máximo 15 puntos	Relación específica de áreas en estación de esquí
Número de países europeos en los que opera como gestor de Áreas de autocaravanas	3 puntos por cada país. Máximo 15 puntos	Relación específica de países donde opera directamente
Total criterios automáticos	Máximo 60 puntos	La mesa incorporará el cálculo en el informe de valoración.

La ponderación de la experiencia específica responde a la singularidad del emplazamiento en alta montaña, la estacionalidad, la necesidad de continuidad operativa, la gestión de incidencias meteorológicas, la atención a usuarios internacionales y la integración de sistemas de reserva, acceso, cobro, mantenimiento y seguridad.

CLÁUSULA 24. CLASIFICACIÓN, REQUERIMIENTO Y ADJUDICACIÓN

La mesa de contratación designada clasificará ofertas y elevará propuesta. El mejor clasificado aportará documentos acreditativos, seguros, compromisos de medios y situación tributaria y social.

La adjudicación será motivada y se comunicará por los medios establecidos. No genera derecho a iniciar actividad antes de formalizar y obtener autorizaciones.

Si el adjudicatario no atiende el requerimiento se acudirá al siguiente, sin perjuicio de responsabilidades.

CLÁUSULA 25. FIANZA

El adjudicatario constituirá la fianza legal prevista en la cláusula 22 de las Condiciones Generales de Arrendamientos 2026 de CETURSA. Al establecerse una renta exclusivamente variable, la mensualidad equivalente se calculará dividiendo entre doce la renta variable estimada anual a favor de CETURSA conforme al estudio



económico incorporado al expediente, excluido IVA. En términos operativos: fianza = renta variable estimada anual a favor de CETURSA dividido entre 6.

No se exige garantía definitiva. La fianza legal LAU se constituye como fianza arrendaticia obligatoria y responderá en los términos previstos en la Ley de Arrendamientos Urbanos y demás normativa aplicable.

Si la fianza legal se aplicara total o parcialmente por causa legalmente procedente, el adjudicatario deberá reponerla en diez días hábiles. La fianza permanecerá vigente hasta el acta de reversión y la liquidación final, sin perjuicio de responsabilidades posteriores legalmente exigibles.

La fianza legal no limita la responsabilidad del adjudicatario. Si resulta insuficiente para cubrir cantidades, daños o responsabilidades exigibles, CETURSA podrá reclamar la diferencia.

CLÁUSULA 26. FORMALIZACIÓN Y GASTOS

El contrato se formalizará electrónicamente por escrito dentro del plazo del requerimiento. Podrá elevarse a público a costa de quien lo solicite, salvo que resulte obligatorio.

Forman parte del contrato los Pliegos de condiciones generales y particulares, anexos, oferta, aclaraciones y documentos de adjudicación. El adjudicatario firmará todos los documentos y declarará su conocimiento.

La falta de formalización imputable producirá las consecuencias previstas en el anuncio y en el presente Pliego.

V. IMPLANTACIÓN, INVERSIONES Y PUESTA EN SERVICIO

CLÁUSULA 27. PROYECTO TÉCNICO Y APROBACIÓN

Antes de iniciar trabajos, el adjudicatario presentará proyecto conforme a lo ofertado en su memoria técnica, incluyendo todos los elementos necesarios para la implantación del área en la infraestructura aportada por CETURSA. Incluyendo los planos, equipos, redes, cálculos, seguridad, accesibilidad, integración paisajística y cronograma, entre otros elementos.

La aprobación de CETURSA verifica su compatibilidad contractual y con el activo, pero no sustituye licencias ni desplaza responsabilidad del proyectista, instalador u operador.

Las modificaciones requerirán autorización previa. Los planos orientativos no autorizan por sí solos obras.

CLÁUSULA 28. REPARTO DE INVERSIONES

El adjudicatario aportará a su coste barreras, bornes, postes, cuadros y equipos propios, control de accesos, autómata, Wi-Fi, videovigilancia autorizada, señalización, plataforma, app, conectividad, instalación de sus elementos, puesta en marcha y formación.

CETURSA aportará la obra civil e infraestructura base: canalizaciones y cableado eléctrico, arquetas, bases de barreras, bases de postes, tuberías de llenado y vaciado y nuevo vial de acceso exclusivo al área de autocaravanas.

CLÁUSULA 29. CRONOGRAMA E HITOS

El adjudicatario incluirá en su memoria técnica un cronograma con diseño, suministros, instalación, pruebas, formación, alta de plataforma, comercialización y apertura. CETURSA coordinará sus obras base.

Si la climatología impide razonablemente trabajos exteriores se reprogramarán sin compensar costes, manteniendo la obligación de diligencia y planificación estacional.

CLÁUSULA 30. LICENCIAS, PERMISOS Y SEGUROS DE OBRA

Cada parte tramitará autorizaciones correspondientes a su actuación; el adjudicatario obtendrá las de instalación y actividad que legalmente le incumban y colaborará en las vinculadas al inmueble.

No se ejecutará trabajo sin licencia, coordinación preventiva, seguro y autorización de acceso. El adjudicatario responderá de contratistas y subcontratistas.

La denegación imputable al diseño del adjudicatario será de su riesgo. Si deriva exclusivamente de una limitación preexistente no revelada y hace imposible el objeto, se aplicará el régimen de imposibilidad o suspensión previsto en el contrato.

Si la denegación, suspensión o pérdida de licencias deriva del diseño, medios, actividad, incumplimiento o documentación del adjudicatario, será de su exclusiva responsabilidad y no generará derecho a indemnización. Si deriva de una imposibilidad objetiva preexistente del emplazamiento no conocida ni razonablemente detectable, se aplicará el régimen de suspensión o resolución previsto en el contrato.

CLÁUSULA 31. PROPIEDAD, AFECCIÓN Y REVERSIÓN DE INVERSIONES

Los elementos fijos incorporados al inmueble quedarán afectos al contrato y no podrán gravarse. Revertirán a CETURSA al final sin indemnización, salvo muebles retirables autorizados.

La retirada autorizada deberá ejecutarse sin dañar el espacio. Si el operador no retira en plazo, CETURSA podrá conservar, almacenar o eliminar con cargo al adjudicatario.

Los sistemas deberán permitir exportación de datos y continuidad ordenada. No podrán bloquearse equipos esenciales por licencias o impagos del operador en el periodo de transición.

CLÁUSULA 32. MODIFICACIONES Y MEJORAS

Ninguna obra o mejora podrá ejecutarse sin autorización escrita. La solicitud incluirá necesidad, coste, titularidad, mantenimiento, licencias y destino al finalizar.

Las mejoras voluntarias serán a riesgo del adjudicatario, no reducirán renta ni ampliarán plazo. Las obligatorias por norma se asumirán según la responsabilidad funcional y legal.

CETURSA podrá exigir retirada de elementos no autorizados y reposición.

VI. EXPLOTACIÓN, MANTENIMIENTO, CONTROL E INFORMACIÓN

CLÁUSULA 33. APERTURA Y CONTINUIDAD

El área operará, como mínimo, durante toda la temporada invernal de Sierra Nevada, con apertura permanente mientras la estación esté operativa, salvo cierres justificados por seguridad, meteorología, obras, autoridad competente o causa aceptada por CETURSA. La explotación fuera de temporada podrá realizarse a criterio del arrendatario, previa coordinación con CETURSA.

El arrendatario asumirá la gestión integral del área durante los periodos de apertura, incluyendo, al menos, la comercialización, atención al cliente, mantenimiento ordinario y operación de la plataforma tecnológica.

Estas obligaciones comprenden la organización de medios personales y materiales, la contratación y administración de la plataforma de reservas y pagos, la atención de incidencias, la información a usuarios y la coordinación ordinaria con CETURSA.

Servicios obligatorios mínimos: reserva online, atención 24 horas, cobro automatizado, gestión remota de accesos e incidencias y mantenimiento ordinario del área y de los equipos adscritos al servicio.

La comercialización del área corresponderá al arrendatario y deberá orientarse, como mínimo, al mercado nacional, al mercado europeo y a comunidades de usuarios especializadas en turismo itinerante en autocaravana.

La estrategia comercial deberá ser compatible con la imagen de Sierra Nevada, respetar las instrucciones de CETURSA y no generar apariencia de prestación directa del servicio por CETURSA.

El adjudicatario presentará, antes del inicio de cada temporada, un plan anual de marketing que incluya acciones de promoción nacional e internacional, canales especializados, campañas dirigidas a la comunidad de usuarios de autocaravanas y coordinación con las campañas de Sierra Nevada que CETURSA autorice.

La participación en campañas de Sierra Nevada no otorgará exclusividad comercial ni alterará que el adjudicatario actúa por cuenta propia, debiendo respetar marca, imagen, mensajes aprobados y trazabilidad de resultados.

El operador dispondrá de plan de continuidad para fallos de energía, agua, comunicaciones, barreras, pagos, nieve y atención. Informará inmediatamente de cierres y previsión de reapertura.

Los cierres programados requerirán autorización y comunicación al usuario. Los cierres imputables no reducen obligaciones ni justifican indemnización.

CLÁUSULA 34. RESERVAS, ACCESO Y ESTANCIA

El sistema permitirá reservas con al menos seis meses de antelación, contratación transparente, pago seguro y control digital 24/7. El acceso podrá realizarse mediante tarjeta, matrícula, código u otra solución aprobada.

La unidad mínima será 24 horas y las fracciones se facturarán por día completo si así se informa antes de contratar. La estancia máxima y prórrogas se fijarán en normas de uso.

El operador impedirá ocupaciones permanentes, cesión de reservas, sobreocupación y usos prohibidos, con protocolos proporcionados y respeto a consumidores.

Corresponde exclusivamente al operador facilitar a la autoridad gubernativa la información que legalmente sea exigible en cada momento en relación con los ocupantes de las autocaravanas

CLÁUSULA 35. ATENCIÓN AL USUARIO Y RECLAMACIONES

Habrà atención 24/7 por medios remotos y asistencia presencial o técnica cuando sea necesaria. La información esencial estará en castellano e inglés, y recomendable en portugués y francés.

El operador gestionará reclamaciones, devoluciones, objetos perdidos e incidencias, manteniendo registro. Remitirá a CETURSA las que afecten a su imagen, seguridad o infraestructura.

Las hojas de reclamaciones y condiciones de contratación cumplirán normativa. CETURSA podrá exigir medidas correctoras ante patrones de quejas.

CLÁUSULA 36. MANTENIMIENTO ORDINARIO

El adjudicatario realizará mantenimiento preventivo, correctivo, normativo y reposición ordinaria de sus equipos y del área de uso: barreras, bornes, postes, señalización, plataforma, cámaras, mobiliario y elementos incorporados.

Dispondrá de inventario, calendario, partes, repuestos y tiempos de respuesta. Las averías críticas se atenderán inmediatamente; las que impidan acceso, cobro o servicios básicos deberán resolverse en el nivel ofertado.

CETURSA prestará apoyo técnico local, sin asumir mantenimiento del operador ni sus costes.

CLÁUSULA 37. LIMPIEZA, RESIDUOS Y NIEVE

El adjudicatario asumirá limpieza ordinaria del área, puntos de servicio y residuos, con refuerzo según ocupación. Mantendrá contenedores, registros y retirada por gestor cuando proceda.

CETURSA asumirá la limpieza y retirada de nieve del área en coordinación con su operación general. El operador señalizará, cerrará plazas y colaborará para permitir los trabajos.

La prioridad y tiempos de nieve dependerán de seguridad y recursos generales, sin garantía de apertura continua. El operador informará al usuario y gestionará cancelaciones conforme a sus condiciones.

CLÁUSULA 38. SUMINISTROS

CETURSA proveerá al adjudicatario los suministros de electricidad y agua necesarios para la explotación del área, sin coste alguno para el adjudicatario. Los consumos de telecomunicaciones y demás servicios se medirán separadamente cuando sea posible; el adjudicatario soportará dichos consumos y contratos de su explotación.

CETURSA podrá refacturar, en su caso, los consumos de telecomunicaciones u otros servicios no incluidos en el suministro gratuito, o aplicar criterio objetivo aprobado. El valor de los suministros de electricidad y agua no se deducirá de la base de renta variable.

CLÁUSULA 39. SEGURIDAD, EMERGENCIAS Y ALTA MONTAÑA

El adjudicatario elaborará plan de emergencia coordinado con CETURSA, contemplando incendios, nevadas, hielo, viento, cortes, vertidos, bloqueo de accesos, accidentes y evacuación.

Mantendrá accesos de emergencia, señalización, extintores y formación. Cumplirá decisiones de cierre y no reabrirá sin autorización cuando afecte a la seguridad general.

Los usuarios serán informados de la necesidad de equipamiento invernal, cadenas, previsiones, prohibiciones y limitaciones. El contrato no convierte a CETURSA en garante de desplazamientos o condiciones meteorológicas.

CLÁUSULA 40. ACCESIBILIDAD

La implantación respetará la normativa aplicable y procurará plazas, itinerarios, información y atención accesibles. Las soluciones se justificarán en la memoria técnica.

La plataforma será compatible con pautas razonables de accesibilidad digital.

CLÁUSULA 41. MEDIO AMBIENTE

El operador gestionará aguas grises y negras, separará residuos, minimizará ruido y luz y protegerá el entorno. Queda prohibida descarga y vertidos fuera de instalaciones específicas para tal función.

Dispondrá de protocolo de derrames y registrará mantenimiento y retirada. Comunicará incidentes de inmediato y asumirá limpieza, sanciones y daños imputables.

La publicidad ambiental deberá ser veraz.

CLÁUSULA 42. PERSONAL, RELACIONES LABORALES Y PREVENCIÓN

El adjudicatario dispondrá de personal suficiente y asumirá salarios, Seguridad Social, prevención, formación, uniformidad y disciplina. No existirá relación laboral con CETURSA.

Cumplirá coordinación de actividades empresariales y normas de acceso. Responderá de subcontratistas.

La huelga o conflicto propio no exime continuidad esencial, sin perjuicio de derechos laborales y planes de contingencia.

CLÁUSULA 43. SUBCONTRATACIÓN, CESIÓN Y CAMBIO DE CONTROL

Podrán subcontratarse servicios auxiliares bajo responsabilidad del adjudicatario. La explotación nuclear, cesión, subarriendo, transmisión o cambio de control relevante requerirá autorización previa.

La autorización dependerá de solvencia, continuidad, reputación y ausencia de perjuicio patrimonial. No libera al adjudicatario salvo novación expresa.

CLÁUSULA 44. SEGUROS

Antes de iniciar, el adjudicatario acreditará seguro de responsabilidad civil de explotación con capital adecuado, daños a bienes de CETURSA, responsabilidad patronal, incendio, robo, contaminación accidental y riesgos medioambientales.

Las pólizas se mantendrán vigentes, con recibos al corriente y comunicación de siniestros. CETURSA podrá exigir actualización razonable de capitales.

Franquicias y exclusiones serán de cuenta del adjudicatario. El seguro no limita responsabilidad.

CLÁUSULA 45. IMAGEN, MARCAS Y PUBLICIDAD

La denominación, señalización, cartelería, web, app y publicidad requerirán conformidad de CETURSA y respeto a su identidad. El uso de marcas será limitado, revocable y vinculado al contrato.

No se inducirá a pensar que CETURSA presta directamente el servicio o garantiza al operador. Toda comunicación distinguirá titularidad del espacio y responsabilidad de explotación.

Al finalizar se retirarán marcas y referencias, sin perjuicio de información de transición.

CLÁUSULA 46. PROTECCIÓN DE DATOS Y VIDEOVIGILANCIA

El adjudicatario será responsable de los tratamientos de reservas, pagos, acceso, matrículas, atención y videovigilancia, salvo tratamiento configurado por escrito por cuenta de CETURSA.

Cumplirá RGPD y Ley Orgánica 3/2018, informará a usuarios, limitará plazos, aplicará seguridad, gestionará derechos y notificará brechas. Las cámaras solo cubrirán zonas necesarias.

Los datos económicos y agregados se facilitarán a CETURSA. Cualquier acceso a datos personales exigirá base jurídica y acuerdo correspondiente.

CLÁUSULA 47. CIBERSEGURIDAD Y SISTEMAS

La plataforma aplicará autenticación, cifrado, copias, registro, gestión de vulnerabilidades, continuidad y recuperación. Los pagos usarán proveedores seguros y requisitos aplicables.

Las incidencias críticas se notificarán de inmediato. El operador cooperará en análisis y mitigación y asumirá consecuencias imputables.

CETURSA podrá requerir evidencias de controles y pruebas, respetando secreto empresarial.

CLÁUSULA 48. INDICADORES Y REUNIONES

Mensualmente se reportarán, como mínimo, plazas disponibles, ocupación media, noches vendidas, reservas, tiempo medio de estancia, procedencia de clientes, clientes repetidores cuando pueda medirse de forma lícita, procedencia internacional, ingresos, ticket medio, renta CETURSA, retorno generado o inducido cuando sea trazable, anulaciones, incidencias, tiempos de respuesta, disponibilidad, consumos, residuos, reclamaciones y satisfacción.

Se celebrarán reuniones periódicas de seguimiento. Anualmente se aprobará plan operativo y tarifario.

La falta de datos, inconsistencias o retrasos se penalizarán y podrán activar auditoría.

VII. INCUMPLIMIENTOS, PENALIDADES, EXTINCIÓN Y REVERSIÓN

CLÁUSULA 49. CLASIFICACIÓN DE INCUMPLIMIENTOS

Son leves los defectos puntuales sin daño relevante o subsanables; graves los que afectan reiteradamente a calidad, mantenimiento, datos, seguridad o imagen; y muy graves los que frustran objeto, renta, legalidad o continuidad.

La clasificación atenderá a culpabilidad, duración, reiteración, daño, beneficio, riesgo, subsanación y colaboración.

Un mismo hecho no se sancionará dos veces por idéntico fundamento, sin perjuicio de indemnización y ejecución subsidiaria.

CLÁUSULA 50. PENALIDADES

Las graves, de 501 a 5.000 euros; y las muy graves, de 5.001 a 20.000 euros o hasta el 10 % de la renta anual del periodo anterior cuando sea superior y proporcional, pudiendo valorarse la posibilidad de la ruptura contractual.

El Anexo X contiene cuadro detallado. Las penalidades no sustituyen renta, reparación, indemnización ni resolución.

La no atención al requerimiento de subsanación de un incumplimiento leve y a su reiteración calificarán al mismo como grave. La acumulación de tres faltas leves en un año natural constituye una falta grave.

CLÁUSULA 51. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN

CETURSA comunicará hechos, calificación y propuesta, otorgando diez días hábiles de alegaciones, salvo urgencia de seguridad. Resolverá motivadamente.

Podrán adoptarse medidas inmediatas para evitar daño, cierre o pérdida de datos. El coste se imputará al responsable.

Las penalidades serán exigibles por factura, compensación o aplicación de la fianza legal cuando proceda.

CLÁUSULA 52. EJECUCIÓN SUBSIDIARIA

Si el adjudicatario no atiende un requerimiento urgente de seguridad, limpieza, mantenimiento o retirada, CETURSA podrá ejecutar por tercero con cargo al adjudicatario.

Cuando exista emergencia no será necesario esperar el plazo ordinario. Se documentarán trabajos y coste.

La ejecución subsidiaria no implica asunción permanente de la obligación.

CLÁUSULA 53. SUSPENSIÓN

Podrá suspenderse total o parcialmente por seguridad, fuerza mayor, obra imprescindible, mandato de autoridad o incumplimiento. Se levantará acta cuando sea material.

Durante suspensión imputable al operador subsisten obligaciones y no hay compensación. Si es exclusivamente imputable a CETURSA y prolongada, se ajustará el calendario conforme al contrato sin alterar el porcentaje.

La meteorología ordinaria y cierres de nieve forman parte del riesgo y no generan indemnización.

CLÁUSULA 54. CAUSAS DE RESOLUCIÓN

Serán causas: impago reiterado; ocultación de ingresos; cesión no autorizada; pérdida de solvencia; falta de constitución o reposición de la fianza legal LAU o falta de seguro; uso prohibido; incumplimiento grave de seguridad o ambiente; abandono; no puesta en servicio; falsedad; reiteración; disolución; y demás previstas.

También la imposibilidad definitiva, mutuo acuerdo justificado y decisión judicial. La resolución culpable podrá conllevar aplicación de la fianza legal, indemnización y desalojo.

La resolución respetará audiencia salvo emergencia y no liberará obligaciones vencidas.

CLÁUSULA 55. FIN DEL PLAZO Y REVERSIÓN

Seis meses antes del fin se realizará inspección e inventario. El adjudicatario corregirá defectos, entregará documentación, exportará datos, cancelará contratos incompatibles y preparará transición.

En la fecha final cesará el uso y se entregarán zona, llaves, credenciales, instalaciones fijas, manuales, certificados y repuestos. La reversión será libre de cargas y en buen estado, salvo desgaste normal.

Los bienes retirables autorizados se quitarán dentro del plazo y se repararán daños.

CLÁUSULA 56. LIQUIDACIÓN FINAL

Dentro de treinta días se presentará liquidación final de ingresos y renta, sin perjuicio de auditoría. Se compensarán rentas, penalidades, daños, consumos y gastos.

La fianza legal se devolverá tras acta favorable, pago y liquidación de responsabilidades exigibles, en los términos previstos en la normativa aplicable.

Los tratamientos de datos se cerrarán o transferirán conforme a ley.

Jesús Ibáñez Peña
Consejero delegado

VIII. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Elemento	Determinación
A. Entidad arrendadora	CETURSA SIERRA NEVADA, S.A. (CETURSA).
B. Objeto	Arrendamiento patrimonial de una parte delimitada del Parking de Los Peñones para implantar y explotar en ella un área de servicio y estacionamiento de autocaravanas.
C. Naturaleza	Contrato privado patrimonial. No constituye concesión de servicios ni encomienda de servicio público. La explotación se realiza por cuenta y riesgo del arrendatario.
D. Emplazamiento	Parking de Los Peñones, Pradollano, término municipal de Monachil (Granada), según delimitación gráfica orientativa del Anexo I.
E. Capacidad orientativa	48 plazas: 8 plazas de aproximadamente 6 x 10 m y 40 plazas de aproximadamente 6 x 11 m, sujetas a la definición de la memoria técnica y a la realidad física.
F. Duración	Diez (10) años desde el día siguiente de la firma del contrato, sin prórroga tácita.
G. Renta	Exclusivamente variable. CETURSA percibirá el 65 % de los ingresos brutos de explotación definidos en la cláusula 11.
H. Participación del operador	El 35 % de los ingresos brutos de explotación.
I. Tarifas de referencia	Precios dinámicos
J. Inversión CETURSA	Obra civil e infraestructura base: canalizaciones y cableado eléctrico, arquetas, bases de barreras y postes, tuberías de llenado y vaciado, y las restantes partidas del proyecto ya tramitado para la reforma del parking de los Peñones que afectan a la nueva zona de autocaravanas
K. Inversión del adjudicatario	Barreras, bornes, postes y equipamiento; plataforma de reservas y pagos; app; control digital; señalización propia; atención 24/7; conectividad; y mantenimiento ordinario.
L. Procedimiento	Concurrencia pública mediante licitación electrónica a través del portal de contratación de la Junta de Andalucía (SIREC)
M. Criterios	Criterios automáticos (60 puntos) y valoración de la memoria técnica (40 puntos)

Elemento	Determinación
N. Fianza legal Condiciones Generrales de Arrendamientos 2026 de CETURSA	Dos mensualidades equivalentes conforme al artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Al ser la renta exclusivamente variable, la mensualidad equivalente se calculará dividiendo entre doce la renta variable estimada anual a favor de CETURSA conforme al estudio económico incorporado en la memoria técnica expediente, excluido IVA. No se exige, por tanto, garantía provisional ni garantía definitiva.
O. Seguros	Responsabilidad civil de explotación, daños a bienes de CETURSA, responsabilidad patronal y demás coberturas previstas en la cláusula 44.
P. Responsable del contrato	La persona que designe CETURSA, con las funciones establecidas en la cláusula 5.
Q. Revisión de precios	No procede actualización de renta por índices, al ser porcentual sobre ingresos. Las tarifas a usuarios se regirán por la cláusula 15.
R. Reversión	Las instalaciones fijas y elementos fijos incorporados al inmueble revertirán a CETURSA en buen estado y libres de cargas, sin indemnización.

IX. ANEXOS

ANEXO 1. IDENTIFICACIÓN, FOTOGRAFÍAS Y CONFIGURACIÓN ORIENTATIVA

Emplazamiento: Parking de Los Peñones, Pradollano, término municipal de Monachil (Granada). La configuración de referencia contempla 48 plazas y acceso desde la Zona Alta.

ANEXO 2. PLANO ORIENTATIVO DE ORDENACIÓN

Prevé 48 plazas: 8 de 6 x 10 m y 40 de 6 x 11 m; 12 bornes de cuatro tomas y 2 bornes de dos tomas; control de acceso; muelle de servicios; circulación única; zona auxiliar y conexión peatonal.

La distribución podrá ajustarse por seguridad, topografía, accesibilidad, autorizaciones, redes, radios de giro y coordinación con CETURSA, sin alterar el objeto esencial.





ANEXO 3. MATRIZ DE RESPONSABILIDADES Y COSTES

Tarea	Responsable	Coste
Disponibilidad del espacio y autorizaciones internas	CETURSA	CETURSA
Proyecto de implantación y coordinación	Compartida por ámbitos	Cada parte
Canalizaciones, cableado y arquetas base	CETURSA	CETURSA
Bases de barreras y postes	CETURSA	CETURSA
Tuberías de llenado y vaciado	CETURSA	CETURSA
Solución de acceso definitiva	CETURSA, según proyecto	CETURSA
Barreras, bornes, postes y autómatas	Adjudicatario	Adjudicatario
Cuadros/equipos propios y conexión final	Adjudicatario	Adjudicatario
Plataforma, app, pagos, Wi-Fi y conectividad	Adjudicatario	Adjudicatario
Videovigilancia autorizada	Adjudicatario	Adjudicatario
Gestión, atención y comercialización 24/7	Adjudicatario	Adjudicatario
Mantenimiento ordinario y reposición	Adjudicatario	Adjudicatario
Limpieza ordinaria y residuos	Adjudicatario	Adjudicatario
Retirada y limpieza de nieve	CETURSA	CETURSA
Apoyo técnico local extraordinario	CETURSA cuando proceda	Cada parte para sus medios
Suministro de agua y electricidad	CETURSA	CETURSA
Consumos de telecomunicaciones	Adjudicatario	Adjudicatario
Licencias de actividad y equipos	Adjudicatario	Adjudicatario
Licencias de obra promovida por CETURSA	CETURSA	CETURSA

La matriz prevalece sobre descripciones comerciales de proveedores. Cualquier excepción deberá constar expresamente en el contrato o en el proyecto aprobado.



ANEXO 4. MODELO ECONÓMICO Y LIQUIDACIÓN

Concepto	Importe
Ingresos de estancia sin IVA	
Ingresos de suministros y suplementos sin IVA	
Otros ingresos elegibles sin IVA	
Devoluciones admisibles	
Ingresos brutos elegibles	
65 % PORCENTAJE CETURSA	
Renta variable sin IVA	
IVA de la renta	
Total a abonar	

Ficheros mínimos de conciliación

- Exportación de reservas y estancias
- Informe de pasarela y TPV
- Extracto de cuenta de cobros
- Libro de facturas emitidas
- Anulaciones y devoluciones justificadas
- Conciliación firmada por responsable financiero



ANEXO 5. DECLARACIÓN RESPONSABLE Y COMPROMISOS DEL LICITADOR

- Declara que la entidad tiene capacidad de obrar, objeto social adecuado y habilitación suficiente para la implantación y explotación del área de autocaravanas.
- Declara que no está incurso en prohibiciones, incompatibilidades, conflictos de interés no declarados ni mantiene deudas vencidas, líquidas y exigibles con CETURSA.
- Declara que cumple obligaciones tributarias y de Seguridad Social y que aportará la documentación acreditativa cuando sea requerida.
- Declara que reúne la solvencia exigida y se compromete a acreditarla, incluyendo experiencia, medios, seguros y compromisos técnicos.
- Declara que conoce el espacio, accesos, altitud, climatología, limitaciones de nieve, convivencia con la estación y documentación técnica del expediente.
- Declara que acepta que CETURSA arrienda un espacio con finalidad concreta, no un negocio en funcionamiento, sin garantía de ocupación, demanda, ingresos, rentabilidad ni fondo de comercio.
- Declara que acepta la renta exclusivamente variable, su trazabilidad, la obligación de liquidación, la auditoría económica y el acceso de CETURSA a los datos necesarios.
- Declara que acepta la fianza legal LAU y la obligación de reposición si se aplica total o parcialmente en los términos legalmente procedentes.
- Declara que comunicará titular real, cambios de control, subcontratistas críticos y cualquier circunstancia que afecte a solvencia, continuidad o integridad.
- Declara que cumple normativa de prevención, igualdad, discapacidad, accesibilidad, protección de datos, consumo, turismo, medio ambiente, seguridad industrial e integridad.
- Declara que la información y documentos aportados son veraces y que las funcionalidades, importes, experiencia y medios ofertados podrán ser comprobados por CETURSA.
- Autoriza las comunicaciones electrónicas por los medios previstos en el procedimiento y designa correo operativo a efectos de avisos: _____.

Entidad: _____ NIF: _____

Representante: _____

A la fecha de la firma electrónica



ANEXO 6. CONTENIDO MÍNIMO DE LA MEMORIA TÉCNICA

1. Resumen ejecutivo

Modelo de operación y propuesta de valor.

2. Implantación

Planos, equipos, permisos y cronograma.

3. Explotación

Calendario, reservas, pagos, accesos, atención y tarifas.

4. Organización

Equipo, soporte, proveedores y continuidad.

5. Mantenimiento

Preventivo, correctivo, repuestos y reposiciones.

6. Limpieza, residuos y nieve

Coordinación y estándares.

7. Seguridad

Emergencias, alta montaña y protección de usuarios.

8. Datos

Informes, exportación, auditoría y ciberseguridad.

9. Sostenibilidad y accesibilidad

Medidas cuantificadas.

10. Inversión

Cuadro de partidas, importes, hitos y propiedad.

ANEXO 7. ACTA DE PUESTA A DISPOSICIÓN

Campo	Determinación
Fecha y hora	_____
Representantes	_____
Ubicación y perímetro	_____
Superficie/capacidad orientativa	_____
Estado del firme y accesos	_____
Red eléctrica y puntos de entrega	_____
Agua, saneamiento y drenaje	_____
Obra civil ejecutada por CETURSA	_____
Elementos del adjudicatario	_____
Defectos y reservas	_____
Documentos entregados	_____
Inicio del cómputo de 10 años	_____

ANEXO 8. CUADRO MENSUAL DE INDICADORES

Indicador	Mes	Acumulado
Plazas disponibles		
Noches vendidas		
% Ocupación		
Tarifa media sin IVA		
Ingresos elegibles		
65 % Renta CETURSA		
Cancelaciones		
Disponibilidad de barreras		
Disponibilidad de plataforma		
Incidencias críticas		
Tiempo medio de respuesta		
Reclamaciones		
Consumo eléctrico		
Consumo de agua		
Residuos retirados		
Días de cierre por nieve		
Satisfacción		
Tiempo medio de estancia		
Procedencia nacional		
Procedencia internacional		
Clientes repetidores		
Ticket medio		
Nº Reservas		

Información mensual adicional

- Procedencia nacional
- Procedencia internacional
- Clientes repetidores



ANEXO 9. NORMAS MÍNIMAS DE USO PARA USUARIOS

- Uso exclusivo por autocaravanas.
- Reserva y pago previos o en el sistema habilitado.
- Estancia por unidades de 24 horas y respeto de permanencia máxima.
- Un vehículo por plaza; prohibida ocupación de viales y espacios ajenos.
- Prohibido uso residencial permanente, subarriendo o cesión.
- Vaciado solo en punto habilitado; prohibidos vertidos y residuos fuera de contenedor.
- Prohibido fuego abierto, generadores ruidosos, talleres y almacenamiento peligroso.
- Respeto a descanso, señalización, circulación y límites de velocidad.
- Obligatorio atender cierres, evacuación, nieve y emergencias.
- Menores y animales bajo responsabilidad de sus acompañantes.
- El operador podrá impedir acceso o ordenar salida por incumplimiento, conforme a ley.
- Información de reclamaciones, privacidad, videovigilancia y contacto 24/7 visible.



ANEXO 10. CUADRO ORIENTATIVO DE PENALIDADES

Incumplimiento	Penalidad	Observación
Retraso de hito imputable	300 €/día	Hasta cumplimiento o resolución.
Falta de reporte mensual	100 €/día	Desde vencimiento.
Indisponibilidad crítica imputable	500 €/día	Acceso, pago o servicio esencial.
Deficiencia de limpieza	250-1.000 €	Según reiteración e impacto.
Incumplimiento de mantenimiento	500-5.000 €	Más ejecución subsidiaria.
Falta de renovación de seguro	Finalización del contrato	Es esencial si no se renueva antes
Ocultación o infradeclaración de ingresos	Diferencia + interés + 10 %	Sin perjuicio de auditoría y resolución.
Uso no autorizado o subarriendo	5.000-20.000 €	Es esencial.
Incumplimiento ambiental o de seguridad	5.000-20.000 €	Más reparación y cierre.



ANEXO 11. INVENTARIO INICIAL Y DE REVERSIÓN

Elemento	Ud.	Titular	Estado inicial	Estado final
Barreras y bornes de entrada/salida				
Autómata y sistemas de control				
Bornes eléctricos				
Borne de agua y vaciado				
Rejillas y drenaje				
Cuadros y protecciones				
Postes y cableado interior				
Wi-Fi y comunicaciones				
Cámaras y soportes				
Tótems y señalización				
Mobiliario				
Software/licencias				
Manuales y garantías				
Repuestos				
Llaves y credenciales				



ANEXO 12. CRITERIOS AUTOMÁTICOS

El licitador formula la siguiente declaración responsable de los criterios automáticos, aceptando que los datos numéricos deberán acreditarse documentalmente y que las magnitudes no acreditadas podrán valorarse con cero puntos.

Criterio automático	Núm.	Fórmula	Dato/acreditación	Total
Número total de plazas de autocaravanas directamente gestionadas		0,01 punto por cada plaza. Máximo 10 puntos	Relación de áreas, número de plazas gestionadas	
Número de Áreas de autocaravanas directamente gestionados		1 punto por cada área. Máximo 20 puntos	Relación de áreas, titular, emplazamiento	
Número de Áreas de autocaravanas en estaciones de esquí directamente gestionadas		3 puntos por cada área en estación de esquí. Máximo 15 puntos	Relación específica de áreas en estación de esquí	
Número de países europeos en los que opera como gestor de Áreas de autocaravanas		3 puntos por cada país. Máximo 15 puntos	Relación específica de países donde opera directamente	
Total criterios automáticos		Máximo 60 puntos	TOTAL:	

