CONDICIONES GENERALES REGULADORAS DE LOS PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES Y ESPACIOS DE CETURSA SIERRA NEVADA, S.A. (actualización julio 2026)

ÍNDICE

1. Objeto y ámbito de aplicación

2. Naturaleza del negocio y régimen jurídico

3. Documentos contractuales y orden de prelación

4. Entidad arrendadora y órganos competentes

5. Objeto de cada licitación y división en lotes

6. Capacidad para contratar

7. Prohibiciones, incompatibilidades y conflictos de intereses

8. Solvencia económica, financiera y técnica

9. Publicidad y acceso a la documentación

10. Presentación de proposiciones

11. Contenido de los archivos electrónicos

12. Confidencialidad y protección de datos en las ofertas

13. Criterios de valoración

14. Ofertas anormalmente elevadas o de viabilidad dudosa

15. Comisión de valoración

16. Apertura, aclaraciones y subsanación

17. Clasificación, propuesta y adjudicación

18. Documentación previa a la formalización

19. Formalización y perfección del contrato y renuncia o desistimiento por parte de CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

20. Duración y prórrogas

21. Renta, impuestos, gastos y actualización

22. Fianza legal y garantías adicionales

23. Entrega y estado del inmueble

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

cetursa.es

Compromiso de Calidad Turística

Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

24. Destino, actividad y condiciones de explotación
25. Licencias, autorizaciones y cumplimiento normativo
26. Obras, instalaciones, mejoras y rótulos
27. Conservación, mantenimiento y reparaciones
28. Suministros, consumos y elementos comunes
29. Seguros
30. Prevención de riesgos y coordinación de actividades empresariales
31. Cesión, subarriendo y cambio de control
32. Personal y relaciones laborales, proveedores y responsabilidad de explotación
33. Inspección, acceso y facultades de CETURSA
34. Continuidad, calendario y horarios de explotación
35. Incumplimientos, requerimientos y penalizaciones
36. Resolución y extinción
37. Desalojo, devolución y liquidación
38. Comunicaciones y notificaciones
39. Integridad, cumplimiento y canal interno de información
40. Protección de datos durante la ejecución
41. Transparencia y publicidad
42. Jurisdicción y resolución de controversias
43. Modificación y revisión del modelo
44. Disposiciones finales

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

INTRODUCCIÓN

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A., es una sociedad mercantil del sector público andaluz. Los negocios regulados en estas Condiciones Generales tienen naturaleza patrimonial y privada. Su preparación y adjudicación se someterán a la normativa patrimonial y a las normas internas que resulten aplicables, garantizando en todo caso los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, ,y objetividad en la gestión y explotación de los bienes inmuebles..

.

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A. aprueba estas condiciones generales como marco homogéneo para la preparación, adjudicación, formalización, ejecución y extinción de los contratos mediante los que ceda temporalmente a terceros el uso y explotación de inmuebles, locales, dependencias, instalaciones o espacios de su titularidad o legítima disponibilidad.

1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Condiciones Generales regulan los procedimientos promovidos por CETURSA Sierra Nevada, S.A. para la selección de arrendatarios de locales, inmuebles, espacios o dependencias de su titularidad o disponibilidad destinados a usos comerciales, profesionales, deportivos, turísticos, hosteleros, administrativos, logísticos o cualesquiera otros compatibles con el bien y con la actividad de Sierra Nevada.

No serán aplicables a autorizaciones de ocupación meramente ocasional, patrocinios, contratos de explotación integral ni otros negocios de distinta naturaleza, salvo remisión expresa y únicamente en lo compatible con su régimen jurídico.

Estas condiciones tienen carácter general y supletorio respecto de las condiciones particulares de cada procedimiento. Las condiciones particulares concretarán las variables específicas del negocio y solo podrán apartarse de estas condiciones mediante previsión expresa, motivada y compatible con el ordenamiento jurídico.

2. NATURALEZA DEL NEGOCIO Y RÉGIMEN JURÍDICO

Los contratos que se formalicen al amparo de estas Condiciones tienen naturaleza patrimonial y privada. La selección del arrendatario se someterá a los principios de publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad.

Los efectos, cumplimiento, modificación, resolución y extinción se regirán por lo pactado, lo establecido en estas condiciones generales y supletoriamente por el ordenamiento jurídico privado, y en particular, por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, cuando el negocio quede comprendido en su ámbito, y supletoriamente por el Código Civil y demás normas de derecho privado.

Los negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales están sometidos al principio de libertad de pactos para la consecución del interés público; pudiendo

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

concertarse las cláusulas y condiciones que se tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias al ordenamiento jurídico ni al principio de buena administración.

Las referencias a principios inspiradores de la contratación pública responden exclusivamente a la necesidad de garantizar una selección objetiva del arrendatario, sin alterar la naturaleza patrimonial del negocio.

3. DOCUMENTOS CONTRACTUALES Y ORDEN DE PRELACIÓN

Formarán parte del contrato, por este orden de prevalencia: a) el documento de formalización; b) las condiciones particulares; c) estas condiciones generales; d) las prescripciones técnicas, planos e inventarios; e) la oferta adjudicataria; y f) las aclaraciones o compromisos incorporados expresamente al acuerdo de adjudicación.

En caso de contradicción se aplicará el documento de rango preferente. Las omisiones se integrarán atendiendo a la finalidad del contrato, a la buena fe y al equilibrio de prestaciones, sin introducir obligaciones que no fueran previsibles para los licitadores.

Las condiciones particulares podrán establecer, cuando resulte objetivamente justificado, limitaciones de actividad, surtido, exclusividad o incompatibilidad destinadas a preservar la seguridad, la adecuada ordenación comercial del recinto, la diversidad de la oferta o la coherencia con el modelo de explotación de Sierra Nevada. Estas limitaciones deberán ser claras, proporcionadas y conocidas por los licitadores antes de presentar oferta.

4. ENTIDAD ARRENDADORA Y ÓRGANOS COMPETENTES

La entidad arrendadora es CETURSA SIERRA NEVADA, S.A. Las condiciones particulares identificarán el órgano competente para aprobar el expediente, adjudicar, formalizar, interpretar y resolver el contrato, así como la unidad responsable de su seguimiento.

La comisión de valoración actuará con autonomía técnica y elevará propuesta motivada al órgano competente conforme a sus Estatutos, poderes, acuerdos internos y normas vigentes. La propuesta no crea derecho alguno a favor del licitador hasta que se adopte, notifique y formalice contractualmente la adjudicación.

5. OBJETO DE CADA LICITACIÓN Y DIVISIÓN EN LOTES

Las condiciones particulares describirán de forma inequívoca cada inmueble o espacio, su superficie, ubicación, uso permitido, instalaciones, limitaciones, estado de conservación y, cuando sea posible, referencia catastral o registral.

Cuando el objeto se divida en lotes, se indicará si una persona puede licitar a varios, el número máximo que puede obtener y el método de adjudicación cuando resulte primera clasificada en más lotes de los permitidos. Si se exige orden de preferencia, el modelo de oferta deberá recogerlo expresamente.

Las Condiciones Particulares podrán establecer limitaciones de compatibilidad entre actividades, exclusividades comerciales, porcentajes máximos de determinadas

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

categorías de negocio o medidas destinadas a preservar el equilibrio de la oferta comercial y el interés general de la estación.

6. CAPACIDAD PARA CONTRATAR

Podrán participar las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, con capacidad de obrar y habilitación suficiente para desarrollar la actividad prevista. Las personas jurídicas solo podrán resultar adjudicatarias cuando la actividad esté comprendida en sus fines, objeto o ámbito estatutario.

Quienes concurran conjuntamente deberán indicar su participación, representante y régimen de responsabilidad. La agrupación adjudicataria deberá mantener su composición durante el contrato salvo autorización expresa de CETURSA.

7. PROHIBICIONES, INCOMPATIBILIDADES Y CONFLICTOS DE INTERESES

No podrán participar en el procedimiento ni resultar adjudicatarias las personas físicas o jurídicas en quienes concurra alguna prohibición legal aplicable para contratar o para desarrollar la actividad objeto del arrendamiento.

Tampoco podrán contratar con CETURSA SIERRA NEVADA, S.A., quienes se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Haber sido sancionados mediante resolución firma por infracciones graves o muy graves directamente relacionadas con la actividad objeto del arrendamiento, cuando dicha circunstancia evidencia un riesgo relevante para la correcta ejecución del contrato.

b) Haber incumplido gravemente contratos anteriores formalizados con CETURSA SIERRA NEVADA, S.A., siempre que dicho incumplimiento no hubiera sido reparado o regularizado de forma suficiente.

c) Mantener frente a CETURSA SIERRA NEVADA, S.A., deudas vencidas, líquidas y exigibles derivadas de arrendamientos, suministros, tributos repercutidos, relaciones contractuales anteriores u otras relaciones comerciales, salvo que exista aplazamiento, fraccionamiento o acuerdo de regularización vigente y debidamente cumplido.

Para poder participar en los concursos de arrendamiento de locales, inmuebles, espacios o dependencias propiedad de la empresa pública andaluza Cetursa Sierra Nevada, S.A., los licitadores deberán hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias con la Agencia Estatal de Administración Tributaria, con la Administración Tributaria de la Comunidad Autónoma de Andalucía y con la Seguridad Social, en los términos exigidos por las disposiciones vigentes.

La acreditación de dicha circunstancia se realizará mediante la aportación de los certificados correspondientes cuando así se exija en las Condiciones Particulares o, preferentemente.

Las Condiciones Particulares podrán prever reglas específicas de conflicto de interés, incompatibilidades, prevención del fraude, integridad o circunstancias que puedan

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

afectar a la imparcialidad, objetividad o transparencia del procedimiento, siempre que resulten proporcionadas y estén vinculadas al objeto del arrendamiento o a la correcta explotación del inmueble o espacio.

Cada licitador declarará las relaciones personales, profesionales, económicas, societarias o de cualquier otra naturaleza que puedan generar un conflicto de intereses.

Cuando CETURSA aprecie la existencia de un conflicto de intereses, podrá adoptar las medidas necesarias y proporcionadas para garantizar la transparencia, igualdad de trato y objetividad del procedimiento, incluyendo, según proceda, la abstención o sustitución de las personas afectadas, la separación funcional en la tramitación o exclusión cuando el conflicto no pueda neutralizarse.

8. SOLVENCIA ECONÓMICA, FINANCIERA Y TÉCNICA

Las condiciones particulares fijarán requisitos proporcionales al riesgo, valor y complejidad de cada contrato/lote, utilizando magnitudes establecidas y conocidas antes de presentar la oferta.

Podrán admitirse, entre otros medios, volumen anual de negocios, patrimonio neto, seguro de responsabilidad, experiencia en actividades análogas, cualificación del personal o relación de medios. Se aceptarán medios equivalentes cuando acrediten de forma suficiente la capacidad exigida.

9. PUBLICIDAD Y ACCESO A LA DOCUMENTACIÓN

La convocatoria se publicará como contratos privados en el portal electrónico de contratación de la Junta de Andalucía y en los medios electrónicos determinados por CETURSA y permanecerá accesible durante el plazo de presentación. La documentación incluirá estas condiciones, las particulares, anexos, planos disponibles y la información necesaria para formular una oferta informada.

Las visitas al inmueble, cuando procedan, se organizarán en condiciones de igualdad. Las respuestas a consultas de interés general se publicarán sin identificar al consultante y pasarán a integrar la documentación interpretativa del expediente.

10. PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Las ofertas se presentarán exclusivamente por medios electrónicos en el portal de contratación electrónica de la Junta de Andalucía. El licitador es responsable de completar el envío y verificar su recepción dentro de plazo.

Cada licitador presentará una sola proposición por lote, sin variantes salvo autorización expresa. La presentación implica aceptación incondicionada de los pliegos y declaración de exactitud de la información aportada.

11. CONTENIDO DE LOS ARCHIVOS ELECTRÓNICOS

Con carácter general se utilizarán dos archivos: el primero para documentación administrativa y técnica no evaluable mediante fórmula, y el segundo para la oferta

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

económica y los criterios automáticos. Las condiciones particulares podrán establecer otra estructura cuando resulte justificada.

La inclusión anticipada de información económica o de documentación relativa a criterios automáticos en un archivo que deba abrirse con anterioridad podrá determinar la exclusión de la oferta cuando comprometa el secreto de la proposición, la igualdad de trato o la objetividad de la valoración.

Los modelos, anexos e instrucciones del procedimiento deberán identificar de forma clara y coincidente el archivo electrónico en el que deba incorporarse cada documento.

El **Archivo electrónico 1** incluirá, como mínimo, documentación acreditativa de personalidad y capacidad del licitador; representación y vigencia del poder; declaración responsable conforme al Anexo I que se establezca; acreditación de solvencia cuando deba aportarse en esta fase; compromiso de constitución de agrupación o unión de empresarios, en su caso; autorización de comunicaciones electrónicas; y cualesquiera otros documentos exigidos en las Condiciones Particulares.

La solvencia económica se acreditará, salvo previsión distinta en las Condiciones Particulares, mediante volumen anual de negocios referido al mejor ejercicio de los tres últimos disponibles igual o superior a tres veces la renta anual mínima objeto de licitación.

Los seguros, certificados tributarios de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, garantías definitivas, licencias, documentación preventiva y demás requisitos necesarios para la formalización o inicio de la actividad se exigirán preferentemente al propuesto adjudicatario antes de la formalización del contrato, evitando duplicidades en fase de oferta, salvo que las Condiciones Particulares justifiquen su aportación en una fase anterior.

Cuando así se exija, el **Archivo electrónico 1** contendrá la memoria de explotación, descripción de actividad, medios personales y materiales, plan de apertura, calendario, medidas de calidad, sostenibilidad, seguridad, imagen comercial y demás extremos valorables conforme a las Condiciones Particulares.

El **Archivo electrónico 2**, contendrá la oferta económica, formulada conforme al modelo establecido, así como la documentación relativa a criterios evaluables mediante fórmula o de forma automática, en su caso. La oferta económica no podrá ser inferior a la renta mínima de licitación, salvo que las Condiciones Particulares prevean otra estructura económica admisible.

12. CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS EN LAS OFERTAS

El licitador identificará de forma concreta la información que considere confidencial y justificará su carácter. No se admitirán declaraciones genéricas que impidan conocer los elementos esenciales de la oferta o controlar la adjudicación.

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

CETURSA tratará los datos personales para gestionar el procedimiento, verificar requisitos, formalizar el contrato y cumplir obligaciones legales. Los licitadores evitarán aportar datos personales innecesarios.

13. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Los criterios, su ponderación, fórmulas, subcriterios y umbrales se definirán en las Condiciones Particulares. Dichos criterios deberán estar vinculados a la renta ofertada, a la viabilidad y calidad de la explotación, a la inversión, a la apertura, a la sostenibilidad o a otras prestaciones relacionadas con el inmueble.

Si el único criterio es la renta, se utilizará la expresión oferta económicamente más ventajosa y se aplicará una fórmula objetiva al alza. Los criterios cualitativos deberán contar con escalas y reglas suficientes para reducir la discrecionalidad.

14. OFERTAS ANORMALMENTE ELEVADAS O DE VIABILIDAD DUDOSA

CETURSA podrá requerir justificación cuando una renta u obligación económica resulte manifiestamente desproporcionada y genere riesgo razonable de impago, abandono o incumplimiento. Las condiciones particulares podrán fijar parámetros orientativos.

No se excluirá automáticamente una oferta por su importe. Se concederá audiencia para explicar financiación, plan de negocio, inversión y demás elementos de viabilidad, y la decisión se motivará.

15. COMISIÓN DE VALORACIÓN

La comisión tendrá la composición fijada en las condiciones particulares o en el acuerdo de inicio. Sus integrantes formularán declaración de ausencia de conflicto de intereses y deberán abstenerse cuando concurra causa legal o material que afecte a su imparcialidad.

La comisión documentará sus sesiones, aperturas, incidencias, puntuaciones y propuesta en acta. Podrá solicitar asistencia técnica sin delegar la decisión valorativa que le corresponda.

16. APERTURA, ACLARACIONES Y SUBSANACIÓN

La apertura se realizará en el orden establecido. Podrán subsanarse defectos formales o documentales dentro del plazo concedido, siempre que no se permita modificar la oferta ni acreditar ex novo requisitos sustantivos inexistentes al finalizar el plazo.

Las aclaraciones se limitarán a precisar extremos ambiguos y no podrán transformar la proposición. La falta de respuesta podrá dar lugar a exclusión cuando impida verificar el cumplimiento o valorar la oferta.

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

17. CLASIFICACIÓN, PROPUESTA Y ADJUDICACIÓN

Las ofertas se clasificarán por orden decreciente de puntuación. Los empates se resolverán conforme a las reglas objetivas de las condiciones particulares y, en su defecto, mediante sorteo documentado.

La adjudicación será motivada e identificará la oferta seleccionada y, de forma sucinta, las razones determinantes. CETURSA podrá declarar desierta la licitación cuando no exista oferta admisible o viable, sin que ello genere indemnización.

18. DOCUMENTACIÓN PREVIA A LA FORMALIZACIÓN

El propuesto como adjudicatario aportará, en el plazo señalado, la documentación de capacidad, representación, solvencia, obligaciones tributarias y sociales, seguros, licencias o compromisos, fianza y demás extremos exigidos.

La falta de aportación, falsedad o insuficiencia no subsanada permitirá dejar sin efecto la propuesta y acudir al siguiente clasificado, sin perjuicio de reclamar daños o aplicar las medidas previstas en las condiciones particulares.

19. FORMALIZACIÓN Y PERFECCIÓN DEL CONTRATO Y RENUNCIA O DESISTIMIENTO POR PARTE DE CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

El contrato se formalizará electrónicamente por escrito dentro del plazo indicado. No podrá iniciarse la ocupación, realizar obras ni desarrollar actividad antes de la firma, entrega del inmueble y cumplimiento de los requisitos previos.

Salvo que las condiciones particulares establezcan otro plazo, la formalización deberá producirse dentro de quince días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación y aportación completa de la documentación requerida.

Si el adjudicatario no formaliza por causa a él imputable, CETURSA podrá revocar la adjudicación, ejecutar la garantía de mantenimiento si existiera y reclamar los perjuicios acreditados.

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

20. DURACIÓN Y PRÓRROGAS

Las condiciones particulares establecerán una duración inicial determinada y, en su caso, prórrogas expresas. Se evitarán fórmulas contradictorias entre duración total e inicial. El plazo de duración comenzará a computarse desde la fecha de entrega efectiva del inmueble, salvo que las condiciones particulares establezcan otro *dies a quo.*

Las prórrogas exigirán acuerdo escrito antes del vencimiento y cumplimiento satisfactorio. No habrá prórroga tácita salvo previsión inequívoca. La parte que no desee prorrogar deberá comunicarlo por escrito con una antelación mínima de dos (2)

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

meses al vencimiento del periodo en curso, salvo plazo distinto fijado en las condiciones particulares. El contrato indicará si el cómputo se realiza por años, temporadas o periodos concretos.

La permanencia del arrendatario en el inmueble una vez extinguido el contrato no producirá tácita reconducción, prórroga, renovación ni derecho de permanencia.

21. RENTA, IMPUESTOS, GASTOS Y ACTUALIZACIÓN

La renta adjudicada se abonará en los plazos y cuenta comunicados fehacientemente por CETURSA. Las condiciones particulares precisarán si los importes incluyen o excluyen IVA y la distribución de impuestos, tasas, comunidad, suministros y gastos.

La renta se actualizará anualmente con el IPC interanual correspondiente al mes anterior a la fecha de formalización del contrato de arrendamiento.

Serán por cuenta del arrendatario los gastos de los servicios que se le proporcionen (agua, electricidad, etc.), así como todos los tributos que de ello se deriven y los permisos y licencias que en su caso procedan, así como el mantenimiento del local durante la vigencia del contrato.

En el caso de que el local tenga referencia catastral propia y diferenciada de otros locales, el IBI será por cuenta del arrendatario, repercutiéndose en las facturas mensuales.

El impago devengará el interés previsto y, en su defecto, el interés legal incrementado en dos puntos, sin perjuicio de otras consecuencias. El impago total o parcial de rentas, gastos repercutibles o cantidades asimiladas constituirá incumplimiento contractual y podrá determinar la resolución.

22. FIANZA LEGAL Y GARANTÍAS ADICIONALES

En los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, el adjudicatario prestará en metálico la fianza legal equivalente a dos mensualidades de renta, conforme al artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Cuando la renta se fije por temporada o periodo distinto del mes, las condiciones particulares establecerán la mensualidad equivalente mediante una regla objetiva.

La obligación de exigir y prestar la fianza legal deriva del artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía, suprimió desde el 24 de enero de 2026 la obligación de depositar ante la Administración autonómica las fianzas constituidas en los contratos celebrados desde esa fecha.

Para los contratos celebrados desde el 24 de enero de 2026, CETURSA conservará la fianza en su poder y no la depositará ante la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía, al haber quedado suprimida dicha obligación. La supresión del depósito administrativo no elimina la obligación de exigir y prestar la fianza legal.

Cuando la renta se establezca por temporada o por cualquier periodo distinto del mensual para años completos, la fianza legal será equivalente a dos (2)

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

mensualidades de renta, calculándose la mensualidad equivalente mediante la división de la renta total correspondiente al periodo contractual o temporada entre el número de meses de duración efectiva de dicho periodo, salvo que en las condiciones particulares se establezca otro criterio.

Las condiciones particulares podrán exigir garantía adicional por obras, reposición, impago u otros riesgos, diferenciándola claramente de la fianza legal. La garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta salvo que las condiciones particulares justifiquen motivadamente un importe superior en atención al riesgo concreto. El saldo de fianza y garantías a devolver se liquidará en el plazo máximo de un (1) mes desde la efectiva devolución del inmueble, previa deducción de las cantidades adeudadas debidamente acreditadas. Transcurrido dicho plazo sin restitución, el saldo devengará el interés previsto en la legislación aplicable.

23. ENTREGA Y ESTADO DEL INMUEBLE

La entrega se documentará obligatoriamente mediante acta firmada por ambas partes, inventario detallado de bienes y estado de conservación y, cuando resulte útil, fotografías, lectura de contadores, relación de llaves, certificados de instalaciones y constancia de deficiencias preexistentes.

La aceptación del estado aparente no implica renuncia respecto de vicios ocultos. El arrendatario comprobará la aptitud del inmueble para el uso ofertado y asumirá las adecuaciones expresamente atribuidas en las condiciones particulares.

Cuando la normativa resulte aplicable, las Condiciones Particulares identificarán las obligaciones relativas a certificación energética, accesibilidad, seguridad industrial, protección contra incendios, instalaciones eléctricas, climatización, gas u otras exigencias técnicas.

24. DESTINO, ACTIVIDAD Y CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN

El inmueble se destinará exclusivamente a la actividad descrita en las condiciones particulares y en la oferta. Cualquier cambio sustancial requerirá autorización previa y escrita de CETURSA y, en su caso, nueva tramitación.

Las condiciones particulares concretarán productos y servicios permitidos, actividades excluidas, límites de ruido, almacenamiento, aforo, carga y descarga, venta de alimentos o bebidas, terraza, emisiones, salidas de humos y demás circunstancias relevantes.

El arrendatario deberá respetar las directrices de identidad corporativa, señalización, imagen exterior, uniformidad y comunicación comercial que se incorporen a las condiciones particulares o le sean comunicadas por CETURSA de forma objetiva y no discriminatoria. El uso de marcas, logotipos o signos distintivos de CETURSA requerirá autorización previa y escrita.

Queda prohibido desarrollar actividades ilícitas o que, por su naturaleza, intensidad o forma de ejercicio, resulten molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, afecten a la seguridad de las personas o bienes, perturben de manera relevante la convivencia o

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

sean incompatibles con el uso autorizado, con la normativa aplicable o con las condiciones de funcionamiento del recinto.

Fuera de la temporada invernal o periodo ordinario de explotación, la utilización del inmueble quedará sujeta a lo establecido en las condiciones particulares y a las instrucciones operativas de CETURSA. Cuando se autorice la apertura extraordinaria, el arrendatario asumirá los costes adicionales de suministros, accesos, seguridad, limpieza, mantenimiento o servicios que sean directamente imputables a dicha apertura y hayan sido previamente comunicados o sean objetivamente verificables.

Ninguna parte responderá por incumplimientos debidos exclusivamente a fuerza mayor o caso fortuito, entendidos conforme al ordenamiento jurídico, siempre que la parte afectada: (a) lo comunique a la otra por escrito en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles desde que tenga conocimiento del evento; (b) acredite razonablemente la relación causal entre el evento y la imposibilidad de cumplir; y (c) adopte medidas proporcionadas para mitigar sus efectos.

Las condiciones meteorológicas ordinarias de alta montaña, la variabilidad de la nieve, las restricciones de acceso previsibles y las oscilaciones normales de afluencia no constituirán por sí solas fuerza mayor. Cuando el impedimento sea temporal, las partes evaluarán de buena fe la suspensión o adaptación de obligaciones; si frustra de forma definitiva la finalidad contractual, podrá acordarse la extinción y liquidación sin perjuicio de las obligaciones ya devengadas.

25. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y CUMPLIMIENTO NORMATIVO

El arrendatario obtendrá y mantendrá a su costa las licencias, declaraciones responsables, registros, habilitaciones y permisos necesarios para obras y actividad. La adjudicación no garantiza su concesión ni sustituye las competencias de otras Administraciones.

El arrendatario cumplirá la normativa de seguridad, accesibilidad, consumo, comercio, turismo, deporte, sanidad, medio ambiente, residuos, ruido, prevención de incendios y cualquier otra aplicable. Informará de inspecciones, sanciones o incidencias relevantes.

La obtención de licencias o autorizaciones administrativas no eximirá del cumplimiento de las normas internas, instrucciones operativas, manuales de imagen, seguridad, accesibilidad, sostenibilidad o explotación que CETURSA establezca.

La falta de obtención o pérdida sobrevenida de las licencias necesarias para el ejercicio de la actividad por causa imputable al arrendatario no dará derecho a indemnización ni suspensión de obligaciones, y podrá constituir causa de resolución conforme a la cláusula 36.

26. OBRAS, INSTALACIONES, MEJORAS Y RÓTULOS

Ninguna obra o instalación fija podrá ejecutarse sin autorización previa y escrita de CETURSA, sin perjuicio de licencias externas. La solicitud incluirá memoria, planos,

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

presupuesto, calendario, dirección técnica y medidas preventivas cuando sean necesarias.

La autorización determinará si las mejoras quedan en beneficio del inmueble sin indemnización o deben retirarse. El arrendatario responderá de daños en elementos comunes y coordinará horarios, residuos, accesos y seguridad. La imagen exterior, rótulos y publicidad requerirán aprobación.

No precisarán autorización individualizada las actuaciones menores de reparación, acondicionamiento, decoración, implantación de mobiliario o equipamiento desmontable que no alteren elementos constructivos, instalaciones generales, seguridad, accesibilidad ni imagen exterior, sin perjuicio de las instrucciones de CETURSA.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no exime de obtener las licencias, permisos o informes técnicos exigibles ni permite alterar elementos estructurales, fachadas, cubiertas, instalaciones generales o zonas comunes sin autorización específica.

Las obras autorizadas quedarán en beneficio del inmueble sin derecho a indemnización, salvo pacto expreso en contrario.

27. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

El arrendatario asumirá la conservación ordinaria interior, limpieza, mantenimiento de sus instalaciones y reparación de daños causados por él, su personal, clientes o proveedores.

CETURSA asumirá, salvo pacto particular motivado, estructura, cubierta, fachadas, elementos comunes e instalaciones generales hasta el punto de entrega, así como defectos preexistentes no imputables al arrendatario. Las averías urgentes se comunicarán de inmediato y se adoptarán medidas para limitar daños.

28. SUMINISTROS, CONSUMOS Y ELEMENTOS COMUNES

Las condiciones particulares identificarán suministros disponibles, titularidad de contratos, sistemas de medición y repercusión de consumos. El arrendatario no podrá manipular redes ni superar potencias sin autorización.

El uso de zonas comunes respetará horarios, circulación, evacuación, convivencia e instrucciones operativas. CETURSA podrá modificar razonablemente accesos o servicios por seguridad, obras o necesidades generales, minimizando el impacto.

29. SEGUROS

Antes de ocupar el inmueble, el arrendatario acreditará las pólizas exigidas en las condiciones particulares, que especificarán riesgos, capitales, sublímites y franquicia máxima. Deberán incluir, según la actividad, responsabilidad civil de explotación, patronal, productos, daños al inmueble, incendio, agua y defensa jurídica.

Las pólizas se mantendrán vigentes durante todo el contrato y durante el plazo de devolución del inmueble. El arrendatario entregará recibos y certificados de cobertura

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

cuando se le requiera y, en todo caso, con periodicidad anual. El arrendatario comunicará los siniestros relevantes en un plazo máximo de cuarenta y ocho (48) horas desde su conocimiento. La falta de mantenimiento del seguro durante un periodo superior a quince (15) días naturales constituirá incumplimiento grave. El seguro no limita la responsabilidad del arrendatario.

Cuando resulte compatible con la póliza, CETURSA deberá figurar como tercero perjudicado o beneficiario respecto de daños causados a bienes de su propiedad.

30. PREVENCIÓN DE RIESGOS Y COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES

El arrendatario deberá cumplir la normativa de prevención de riesgos laborales y coordinación de actividades empresariales, acreditando antes del inicio de actividad la modalidad preventiva, evaluación de riesgos, formación, información, vigilancia de la salud cuando proceda y demás documentación exigible.

CETURSA podrá requerir actualización documental durante la vigencia del contrato.

31. CESIÓN, SUBARRIENDO Y CAMBIO DE CONTROL

Quedan prohibidos la cesión, subarriendo total o parcial y transmisión de la explotación o sustitución del arrendatario sin autorización previa y escrita de CETURSA, salvo que las condiciones particulares permitan alguno de ellos. La autorización de cesión o subarriendo no eximirá al arrendatario cedente de sus obligaciones frente a CETURSA salvo declaración expresa de liberación.

Tendrán la consideración de transmisión no autorizada, salvo autorización expresa, las operaciones societarias que supongan un cambio efectivo de control de la sociedad arrendataria cuando dicho cambio altere las condiciones de solvencia o las circunstancias que motivaron la adjudicación.

32. PERSONAL, RELACIONES LABORALES, PROVEEDORES Y RESPONSABILIDAD DE EXPLOTACIÓN

El arrendatario organizará la actividad bajo su exclusiva responsabilidad empresarial, laboral, fiscal, administrativa y de Seguridad Social, sin que exista relación laboral o societaria entre CETURSA y el personal del arrendatario.

El personal dependerá exclusivamente del arrendatario, que asumirá salarios, cotizaciones, prevención, permisos y dirección. No existirá vínculo laboral con CETURSA ni derecho de integración al extinguirse el contrato.

El arrendatario responderá frente a CETURSA y terceros de sus actos, de los actos de su personal, colaboradores, proveedores y empresas auxiliares.

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

33. INSPECCIÓN, ACCESO Y FACULTADES DE CETURSA

CETURSA podrá inspeccionar el inmueble para comprobar conservación y cumplimiento, con preaviso razonable salvo emergencia. El acceso se realizará respetando la actividad y la confidencialidad comercial.

En caso de riesgo grave, incendio, fuga, daños o imposibilidad de localizar al arrendatario, CETURSA podrá acceder para adoptar medidas estrictamente necesarias, dejando constancia de la actuación. Esta facultad no autoriza la recuperación posesoria unilateral fuera de los cauces legales.

34. CONTINUIDAD, CALENDARIO Y HORARIOS DE EXPLOTACIÓN

Las condiciones particulares fijarán temporadas, periodos mínimos de apertura, horarios y posibles usos fuera de temporada. Se indicará si la apertura es obligación contractual o mera facultad.

Las limitaciones por seguridad, meteorología, obras, aforo o funcionamiento general no darán derecho automático a indemnización, sin perjuicio de valorar cada supuesto conforme al contrato y a la buena fe.

35. INCUMPLIMIENTOS, REQUERIMIENTOS Y PENALIZACIONES

Los incumplimientos contractuales se clasificarán en leves, graves o esenciales atendiendo a su naturaleza, reiteración, entidad del daño causado, riesgo generado para CETURSA, para terceros o para el adecuado funcionamiento de la estación, así como a la afectación que produzcan sobre la seguridad, la imagen institucional o la correcta explotación del inmueble.

Con carácter general, CETURSA requerirá previamente al arrendatario para que subsane el incumplimiento detectado en el plazo que se le conceda al efecto. No será necesario conceder plazo de subsanación cuando el incumplimiento sea insubsanable, exista urgencia, riesgo grave para personas o bienes, afectación relevante al servicio, reiteración de conductas previamente advertidas o pérdida de la confianza contractual.

Tendrán la consideración de incumplimientos graves, entre otros, el impago de rentas, gastos, suministros, penalidades o cualesquiera otras cantidades debidas; el destino del inmueble a usos no autorizados; la cesión, subarriendo o transmisión no autorizada de la explotación; el cierre injustificado del establecimiento; la realización de obras, instalaciones o modificaciones sin autorización; la falta de mantenimiento de los seguros exigidos; el incumplimiento de la normativa de prevención de riesgos laborales o de coordinación de actividades empresariales; el desarrollo de actividades prohibidas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas; la producción de daños relevantes en el inmueble, instalaciones, elementos comunes o bienes de CETURSA; la resistencia, negativa u obstrucción a las facultades de inspección, control o acceso legítimo de CETURSA; y el incumplimiento de las instrucciones impartidas por el

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

personal de CETURSA o por el personal externo de seguridad, mantenimiento, control o explotación debidamente identificado.

Asimismo, podrán considerarse incumplimientos graves las conductas del arrendatario, de su personal, colaboradores o personas directamente vinculadas a la explotación que consistan en amenazas, coacciones, acoso, insultos graves, actuaciones discriminatorias, violentas o intimidatorias, o manifestaciones públicas objetivamente falsas o gravemente ofensivas, cuando resulten directamente imputables al arrendatario y afecten de forma relevante a la seguridad, convivencia, reputación institucional, imagen de CETURSA SIERRA NEVADA, S.A. o normal funcionamiento de la estación.

El incumplimiento tendrá carácter esencial cuando, por su gravedad, reiteración o efectos, haga inviable la continuidad de la relación arrendaticia o comprometa de forma relevante la seguridad, la explotación del inmueble, la convivencia, la imagen institucional o el normal funcionamiento de la estación.

Las Condiciones Particulares podrán establecer penalizaciones proporcionadas a la naturaleza y gravedad del incumplimiento, previa audiencia del arrendatario cuando proceda, con indicación de su cuantía, límites máximos, forma de liquidación y compatibilidad con la exigencia de reparación de daños, indemnización de perjuicios, resolución contractual y ejecución de garantías. No se impondrá una doble consecuencia penalizadora por los mismos hechos cuando tenga naturaleza sancionadora equivalente, sin perjuicio de reclamar los daños y perjuicios efectivamente ocasionados y de adoptar las medidas contractuales que procedan conforme a estas Condiciones Generales, las Condiciones Particulares y el contrato.

36. RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN

Serán causas de resolución, además de las legales y particulares: impago; destino no autorizado; falta de licencias o seguros; cesión prohibida; obras graves no autorizadas; actividad ilícita o peligrosa; incumplimiento esencial no subsanado; reiteración de incumplimientos graves; insolvencia que comprometa la ejecución; y falsedad determinante.

La resolución se acordará de forma motivada, previa audiencia al arrendatario por un plazo no inferior a diez (10) días hábiles salvo urgencia incompatible justificada, y determinará fecha de cese, liquidación, daños, garantías y entrega. El contrato se extinguirá también por vencimiento, mutuo acuerdo, pérdida del inmueble o imposibilidad definitiva.

37. DESALOJO, DEVOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Extinguido el contrato por transcurso del plazo pactado o por cualquier otra causa legal o contractual, incluida su resolución por incumplimiento imputable al arrendatario, éste vendrá obligado a desalojar el local y a ponerlo a disposición de

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

CETURSA Sierra Nevada, S.A., completamente libre, expedito, desocupado de personas y bienes, y en el estado de conservación exigido por el presente contrato.

A tal efecto, CETURSA requerirá fehacientemente al arrendatario para que proceda a la entrega material del inmueble en el plazo máximo de quince (15) días naturales desde la recepción del requerimiento.

Transcurrido dicho plazo sin que el arrendatario hubiera efectuado voluntariamente la entrega del local, éste presta desde este momento su consentimiento expreso para que CETURSA pueda acceder al inmueble mediante la utilización de las llaves disponibles o, en caso necesario, mediante la apertura o sustitución de la cerradura, al exclusivo efecto de recuperar su posesión material y preservar la integridad del inmueble, levantándose acta del estado del local e inventario de los bienes que, en su caso, permanecieran en su interior.

Los bienes muebles, mercancías, maquinaria, instalaciones desmontables, documentación u otros efectos que permanecieran en el local serán retirados y depositados por cuenta y riesgo del arrendatario en el lugar que CETURSA estime adecuado, permaneciendo a disposición de aquél durante el plazo de treinta (30) días naturales desde la notificación del inventario. Transcurrido dicho plazo sin haber sido retirados, se entenderán abandonados, pudiendo CETURSA proceder a su enajenación, destrucción o gestión como residuo, según su naturaleza, sin perjuicio de la obligación del arrendatario de satisfacer los gastos ocasionados y de la normativa que resulte de aplicación.

Serán de cuenta exclusiva del arrendatario todos los gastos derivados de la recuperación de la posesión del inmueble, incluidos, a título meramente enunciativo y no limitativo, los de cerrajería, apertura, inventario, retirada, transporte, depósito, custodia, limpieza, reparación de desperfectos, gestión de residuos, asistencia técnica, honorarios profesionales y cuantos otros resulten necesarios para la restitución del local a CETURSA.

La presente cláusula se entiende sin perjuicio del ejercicio por CETURSA de cuantas acciones judiciales o extrajudiciales le correspondan para obtener la recuperación de la posesión, reclamar las rentas, indemnizaciones por daños y perjuicios, penalidades, gastos o cualquier otra cantidad que resulte exigible conforme al contrato y al ordenamiento jurídico.

La permanencia del arrendatario en el inmueble una vez extinguido el contrato tendrá la consideración de ocupación sin título, no generará derecho alguno a favor del ocupante, ni supondrá tácita reconducción, prórroga o renovación contractual, devengándose, desde la fecha de extinción y hasta la efectiva entrega de la posesión, una indemnización diaria equivalente al doble de la renta diaria vigente, sin perjuicio de la indemnización adicional por los daños y perjuicios efectivamente ocasionados.

CETURSA podrá compensar de la fianza y garantías depositadas las cantidades que resulten adeudadas por el arrendatario en concepto de rentas impagadas, gastos repercutibles, penalidades firmes, reparación de daños o indemnizaciones por ocupación sin título, sin perjuicio de reclamar el exceso por las vías procedentes.

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

38. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

Durante la licitación se utilizará exclusivamente la plataforma electrónica indicada.

En ejecución, las partes designarán en el contrato direcciones electrónicas y personas de contacto. Cualquier cambio de dirección o persona de contacto deberá notificarse por escrito con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles, sin perjuicio de emplear medios fehacientes para requerimientos, resolución, impago o extinción.

El correo electrónico ordinario podrá servir como aviso o comunicación operativa, pero no se presumirá por sí solo recibido cuando la trascendencia del acto exija constancia de entrega, acceso, identidad e integridad.

39. INTEGRIDAD, CUMPLIMIENTO Y CANAL INTERNO DE INFORMACIÓN

El arrendatario actuará con integridad, rechazará prácticas corruptas, fraude, blanqueo, conflicto de intereses y cualquier ventaja indebida. Cumplirá las políticas de CETURSA que se incorporen expresamente y sean aplicables a terceros.

Las irregularidades podrán comunicarse por el sistema interno de información de CETURSA, sin perjuicio de otros canales legales. Queda prohibida cualquier represalia contra informantes protegidos.

40. PROTECCIÓN DE DATOS DURANTE LA EJECUCIÓN

Cada parte será responsable de los tratamientos de datos personales que realice por cuenta propia, conforme al Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) y a la Ley Orgánica 3/2018, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDGDD). Si el arrendatario tratara datos por cuenta de CETURSA, se formalizará el correspondiente contrato de encargado de tratamiento con el contenido mínimo del artículo 28 del RGPD antes de acceder a los datos.

No podrán instalarse cámaras, sistemas biométricos o mecanismos de seguimiento que afecten a zonas comunes sin autorización y cumplimiento de la normativa.

El arrendatario se compromete a informar a sus empleados, colaboradores y clientes sobre los tratamientos de datos que realice en el inmueble arrendado y a disponer de base jurídica suficiente conforme al artículo 6 del RGPD. CETURSA no asumirá responsabilidad alguna por los tratamientos realizados por el arrendatario de forma autónoma.

41. TRANSPARENCIA Y PUBLICIDAD

CETURSA publicará la convocatoria, adjudicación, identidad del adjudicatario, renta, duración y demás información exigida por la normativa de contratación y de transparencia, aplicando las limitaciones de protección de datos, secretos empresariales y seguridad.

La declaración de confidencialidad del licitador no impedirá la publicación de los elementos necesarios para justificar la selección y controlar el uso patrimonial.

cetursa.es
Compromiso de Calidad Turística
Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte

42. JURISDICCIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Las condiciones particulares identificarán, conforme a la naturaleza de cada actuación, el régimen de impugnación de los actos preparatorios y de adjudicación.

Las controversias sobre efectos, cumplimiento, resolución y extinción del contrato privado corresponderán al orden jurisdiccional civil, salvo que, por razón de la fase procedimental, naturaleza de la actuación o normativa aplicable corresponda otro orden jurisdiccional.

Antes de acudir a los tribunales, las partes procurarán resolver la controversia mediante una reunión de buena fe que deberá celebrarse en el plazo máximo de treinta (30) días naturales desde la reclamación escrita. Transcurrido dicho plazo sin acuerdo, cualquiera de las partes quedará legitimada para ejercitar las acciones judiciales que procedan. Podrá pactarse mediación o arbitraje de derecho para materias disponibles, sin impedir la adopción de medidas cautelares.

Serán competentes los juzgados y tribunales de Granada, con renuncia expresa de las partes a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

43. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL MODELO

Este modelo podrá revisarse por cambios normativos, jurisprudenciales, organizativos o de experiencia contractual. Las modificaciones no afectarán a contratos ya formalizados salvo acuerdo válido o norma imperativa.

Las condiciones particulares no deberán reproducir íntegramente estas condiciones, sino completar sus variables y señalar de forma expresa las excepciones o adaptaciones.

44. DISPOSICIONES FINALES

Primera. Las referencias a normas se entenderán hechas a sus versiones vigentes y a las que las sustituyan, sin perjuicio de revisar el expediente antes de cada convocatoria.

Segunda. Las condiciones particulares deberán incorporar una ficha de control que confirme, como mínimo: objeto y número de lotes; coherencia de anexos; duración; renta; solvencia; seguro; fianza; criterios; preferencias entre lotes; licencias; obras; gastos; inventario; órgano competente; comunicaciones y jurisdicción.

Tercera. Estas Condiciones Generales de Arrendamiento sustituyen a las anteriores condiciones generales de arrendamiento desde la fecha de su aprobación, sin afectar a expedientes ya iniciados salvo acuerdo expreso y jurídicamente procedente.

Las presentes condiciones generales entrarán en vigor el día siguiente al de su aprobación por el órgano competente de CETURSA y se aplicarán a los procedimientos que se inicien a partir de esa fecha. Sierra Nevada, a fecha de firma electrónica.

Sierra Nevada, Monachil (Granada) a la fecha de firma electrónica

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

24205467Z JESUS IBAÑEZ (R: A18005256)

Firmado digitalmente por 24205467Z JESUS IBAÑEZ (R: A18005256)
Fecha: 2026.08.04 10:41:19 +02'00'

Fdo.: Jesús Ibáñez Peña

Consejero delegado de CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.

cetursa.es

Compromiso de Calidad Turística

Junta de Andalucía
Consejería de Cultura, Patrimonio Histórico y Deporte