

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

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

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

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

- A. Para poder participar en los concursos de arrendamiento de locales propiedad de la empresa pública andaluza Cetursa Sierra Nevada, S.A., los interesados tendrán que estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias y de las cuotas de la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, debiendo aportar certificado al respecto, como se indica en el apartado de documentación.
- B. Los interesados también deberán estar al corriente de todos los pagos de luz, agua, así como todos los impuestos que de ello se hayan derivado, correspondientes a otros arrendamientos anteriores o relaciones comerciales anteriores con Cetursa Sierra Nevada, S.A.
- C. Las CONDICIONES PARTICULARES podrán limitar el uso del local arrendado a actividades concretas, no pudiendo, en ese caso, destinarse el local a ningún otro uso o actividad diferente
- D. No se podrá desarrollar en el establecimiento arrendado, actividad alguna que resulte molesta, insalubre, nociva, peligrosa, ilícita o contraria a la moral y buenas costumbres.
- E. La realización por el arrendatario de cualquier tipo de obras en el local arrendado precisará necesariamente y en todo caso, de la previa autorización escrita de Cetursa. No obstante, se autorizan las obras de reparación y decoración que inicialmente tenga que efectuar el arrendatario para la realización de la actividad convenida en este contrato, y su puesta en uso y

cuyo visto bueno dará Cetursa en el momento oportuno, atendiendo a los criterios de inversión, reformas, mejoras y normas de estilo que se propongan. Las CONDICIONES PARTICULARES o el contrato podrán establecer otras limitaciones para la realización de obras o reformas.

- F. Los interesados adjudicatarios, nunca podrán ceder el local adjudicado a terceros o subarrendarlo, sin autorización escrita previa de Cetursa Sierra Nevada, S.A. y con las condiciones para dicha operación que se indiquen en dicha autorización.
- G. En caso de que varios concursantes deseen participar en el concurso en unión de otros para la adjudicación de un local común a todos ellos, deberán comunicarlo previamente a Cetursa y aportar, de cada uno de ellos, toda la documentación exigida para acreditar el cumplimiento de los distintos requisitos.
- H. Si existe concurrencia en unión con otras empresas, esta unión se aplicará a los dos locales. No a uno si y a otro no. Es decir, o se concurre individual o colectivamente y con los mismos socios,
- I. El local en cuestión sólo podrá ser usado durante la temporada de esquí. Concluida esta, los adjudicatarios deberán entregar una llave de acceso al local, así como proceder a la retirada de los objetos y elementos que los ocupan y que pudiesen ser susceptibles de deterioro u sustracción.

Si el arrendatario ha satisfecho todas las mensualidades del arrendamiento al finalizar el mes de mayo de cada ejercicio, completando el pago de la renta mensual, podrá hacer uso del local fuera de la temporada invernal, abriendo o no al público, sin coste adicional alguno, bastando la comunicación al respecto a Cetursa Sierra Nevada, S.A.

Cetursa Sierra Nevada, S.A. una vez recibida la comunicación, podrá establecer alguna limitación al respecto, por razón de obras de mantenimiento o conservación del inmueble o por cualquier otra causa.

- J. Serán por cuenta del arrendatario los gastos de los servicios que se le proporcionen, agua, electricidad, así como de todos los tributos que de ello se deriven y permisos, licencias que en su caso proceda, así como el mantenimiento del mismo durante la vigencia del contrato.
- K. 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.
- L. Una vez extinguido el plazo de arrendamiento o resuelto el contrato por incumplimiento de las condiciones aquí referidas, el arrendatario autoriza a Cetursa de modo irrevocable a la toma de la posesión del local, autorizándole

incluso al levantamiento de la cerradura de acceso al local, si dentro del plazo de quince días de la extinción del plazo de las tres temporadas previstas o de la resolución por incumplimiento en su caso, y no hiciere entrega del local a la propiedad (Cetursa). Corriendo el adjudicatario en cuestión con los gastos que por todas estas actuaciones se le generen a Cetursa.

- M. El arrendatario deberá contar ya o suscribir para el tiempo de explotación del establecimiento, una póliza de seguros, adecuada a la actividad que se va a desarrollar, que cubra todo tipo de riesgos laborales de su personal y de terceros, responsabilidad civil, riesgo de daños, robo, incendios, así como de accidentes, fallecimiento, etc.

Dicha póliza deberá cubrir un capital mínimo de una cuantía total en euros, y de una cuantía en euros por afectado, que se indican en las **Condiciones Particulares**, para la responsabilidad civil derivada, en cada caso, de la explotación de la actividad.

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

## 2. DURACIÓN DEL CONTRATO

El contrato tendrá una duración de 3 años, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes previo a la finalización de dicho plazo, por años sucesivos hasta un total de 5 años como máximo (3+1+1), y tendrá como fecha de inicio la del día siguiente al de la firma del contrato del presente concurso.

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

## 3. PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL ARRENDATARIO

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

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

#### 4. PRECIO DE PARTIDA DE LA LICITACIÓN

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

No podrán en ningún caso los licitadores bajar el precio de los arrendamientos, si bien podrán igualarlo u ofertar uno más alto.

El precio de partida para la licitación es el indicado para cada local más IVA por cada temporada de esquí (normalmente de noviembre a mayo), pagadero anualmente en seis pagos (de diciembre a mayo), en los cinco primeros días de cada mes, no pudiendo los licitadores en ningún caso bajarlo, si bien podrán igualarlo u ofertar uno más alto.

Si el arrendatario es también proveedor de servicios para Cetursa Sierra Nevada, S.A., podrán establecerse entre las partes sistemas de compensación de sus obligaciones mutuas.

Para el segundo y sucesivos años, incluidos los posibles de prórroga, el precio inicial se actualizará para cada nueva temporada de esquí con el IPC interanual.

Todos los suministros con los que cuenta el local (agua, luz, calefacción, etc.) serán por cuenta exclusiva del arrendatario, así como los gastos de su conservación y mantenimiento, y lo que ocasionen la reparación, sustitución y modificación, originados por el propio arrendatario y, siempre con el permiso previo de Cetursa.

Correrán a cargo del arrendatario todos los tributos que correspondan a la actividad, así como la tasa de basuras, etc.

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

#### 5. FORMA DE TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

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

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

Las ofertas de locales en arrendamiento se publicarán en el apartado destinado al efecto de la web corporativa [www.cetursa.es](http://www.cetursa.es).

## 6. PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS

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

## 7. PRESENTACIÓN DE LAS PROPUESTAS

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

Los interesados podrán presentar propuestas para uno, varios o todos los locales incluidos en cada oferta de arrendamiento y con las condiciones o limitaciones que en las CONDICIONES PARTICULARES se indiquen.

## 8. CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS Y DOCUMENTACIÓN

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

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

A la recepción de cada sobre en las oficinas de CETURSA SIERRA NEVADA, S.A., se hará constar en cada uno de ellos la fecha y hora de recepción y firma e identificación de la persona de Cetursa que los recibe.

### **SOBRE 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA COMÚN EN TODOS LOS PROCEDIMIENTOS**

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

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

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

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

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

- b) Cuando el licitador actúe mediante representante, éste deberá aportar documento fehaciente acreditativo de la existencia de la representación y del ámbito de sus facultades para licitar, acompañado de declaración de vigencia del mismo.
- c) Declaración responsable expedida por el órgano de dirección o representación competente, conforme al modelo que se acompaña como **Anexo I** (Salvo que en las Condiciones Particulares incorporen un Anexo I específico) a este pliego, relativa a, entre otros los siguientes extremos:
  - a. Que se halla al corriente del pago de las obligaciones tributarias y de las cuotas de la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tales requisitos se exija antes de la adjudicación y posterior formalización del contrato en el plazo de **diez días hábiles** a contar desde el día siguiente a fecha de la publicación de la misma en el perfil del contratante de Cetursa.
  - b. Para las empresas extranjeras, el compromiso de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del acuerdo marco, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

c. **Solvencia económica y financiera del licitador:** Acreditación de volumen anual de negocios, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos años concluidos, que debe ser al menos igual al importe mínimo de la licitación para cada ejercicio multiplicado por 3:

- **Volumen anual de negocios  $\geq$  Renta anual arrendamiento x 3**

Para el cálculo de dicha solvencia se tiene en cuenta el volumen de actividad de un NIF (o en caso de agrupación, de la de los NIF agrupados) independientemente de las actividades que se ejerza con ese NIF.

- d) Autorización para el envío en formato electrónico de las diversas comunicaciones que Cetursa debiere enviarle relativas a cualquier aspecto relacionado con la tramitación administrativa de este concurso, incluidos los recursos o reclamaciones administrativas, según el modelo incluido como **Anexo II** (Salvo que en las Condiciones Particulares incorporen un Anexo I más específico), incluyendo en el mismo: nombre dirección, número teléfono, número fax y e-mail.
- e) Los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal de empresas deben presentar un compromiso por escrito de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios. Cuando dos o más empresas presenten oferta conjunta, cada una acreditará su personalidad y capacidad, debiendo indicar el nombre y circunstancias de las empresas que la suscriban, la participación de cada una de ellas y designación de la persona o entidad que, durante la vigencia del acuerdo marco, haya de ostentar la plena representación de todas frente a Cetursa.
- f) **Copia compulsada** de la Póliza de seguros indicada entre los requisitos obligatorios del apartado tercero, y del recibo de estar al día en los pagos de la misma para confirmar su vigencia o, si no se cuenta con ella, aportación de la misma en los **diez días hábiles** siguientes a la firma del contrato.
- g) Cumplir con todas las obligaciones en materia de Prevención de Riesgos Laborales incluidas en la Ley 31/1995, el Real Decreto 39/97 y los diferentes Reales Decretos que han transpuesto Directivas europeas sobre salud y seguridad en el trabajo. **Presentación del Plan de Prevención de Riesgos Labores y acreditación de su cumplimiento.**

## 9. CRITERIOS DE RESOLUCIÓN EN CASO DE EMPATE

En caso de empate entre varias ofertas tras la aplicación de los criterios de adjudicación del contrato se resolverá el mismo mediante la aplicación por orden de los siguientes criterios sociales, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas:

- a) Mayor porcentaje de trabajadores con discapacidad o en situación de exclusión social en la plantilla de cada una de las empresas, primando en caso de igualdad, el mayor número de trabajadores fijos con discapacidad en plantilla, o el mayor número de personas trabajadoras en inclusión en la plantilla.
- b) Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla de cada una de las empresas.
- c) Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de cada una de las empresas.
- d) El sorteo, en caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate.

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

#### **10. RENUNCIA O DESESTIMIENTO POR PARTE DE CETURSA SIERRA NEVADA, S.A.**

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

#### **11. GARANTÍAS**

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

#### **12. CERTIFICADO ENERGÉTICO**

Cetursa Sierra Nevada, S.A. aportará al arrendatario, a la firma del contrato, certificado energético en vigor, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 235/2013, estando excluidos de esta obligación, entre otros supuestos, los Edificios o partes de edificios aislados con una superficie útil total inferior a 50 m<sup>2</sup> (artículo 2.2.e)



### 13. CAUSA DE RESOLUCIÓN

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

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

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

### 14. LICITACIÓN ELECTRÓNICA

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

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

### 15. ENTRADA EN VIGOR DE LAS CONDICIONES GENERALES

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

Sierra Nevada, a 7 de septiembre de 2019

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

Fdo.: Jesús Ibáñez Peña

