

**CONDICIONES PARTICULARES PARA EL CONCURSO PÚBLICO DE  
ARRENDAMIENTO SUJETO A LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS  
DEL ÁREA E INSTALACIONES CONOCIDA COMO CENTRO LÚDICO  
INFANTIL EN PRADOLLANO.**

Cetursa Sierra Nevada S.A. (Cetursa), Sociedad Mercantil participada 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.**

Cetursa Sierra Nevada, S.A. considera un objetivo estratégico contar con servicios de ludoteca infantil que den cobertura a las necesidades de nuestros clientes para el cuidado y diversión de los más pequeños, tanto en el área esquiable de Borreguiles, como en la Urbanización de Pradollano, con o sin iniciación al esquí. Disponer de dichos servicios es también socialmente beneficioso para residentes permanentes o temporales en la Estación y para los propios trabajadores de Cetursa y de sus empresas vinculadas.

Para cubrir estas necesidades en Pradollano, y para garantizar el obligado cumplimiento de los principios generales antes indicados, se convoca esta oferta pública de licitación para el arrendamiento para una finalidad concreta de uno de los locales propiedad de Cetursa.

### **1. OBJETO DEL CONTRATO**

El objeto del contrato es el arrendamiento del local, propiedad de Cetursa, S.A., en que se deberá prestar el servicio de Ludoteca Infantil en Pradollano, en el nivel -1 del aparcamiento del Plan Especial PS-8 de Sierra Nevada.

Dicho servicio, tendrá también por objeto atender el funcionamiento de la ludoteca mediante el establecimiento de actividades lúdicas y creativas dirigidas a la población infantil, garantizando un servicio de guardia y custodia de los menores de entre 4 meses y 8 años.

### **2. DESCRIPCIÓN DEL LOCAL**

El local se encuentra ubicado en el nivel -1 del aparcamiento del Plan Especial PS-8 de Sierra Nevada, con acceso por su Linder Sur y cuenta con una superficie construida de 161 metros cuadrados, distribuidos en las siguientes dependencias: vestíbulo de acceso, sala de estar, aseos-vestidor, dos dormitorios, cocina, despensa y aseo. Conforme al plano adjunto.

### 3. REQUISITOS Y CONDICIONES MÍNIMAS OBLIGATORIAS

- A. El servicio de ludoteca ha de prestarse obligatoriamente durante toda la temporada de esquí, desde su fecha de apertura hasta el cierre de la Estación, incluidos domingos y festivos, pudiendo extenderse a los meses de noviembre y mayo. Queda expresamente prohibido, el desarrollo de cualquier otra actividad en el mismo, así como el publicitar ninguna marca, producto o servicio, diferente, sin la expresa autorización de Cetursa.
- B. El horario de apertura será al menos media hora antes de la apertura de los remontes para esquí diurno y finalizará al menos media hora después.
- C. 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.
- D. Cetursa se exime de cualquier responsabilidad, en relación con las actuaciones que se realicen en el ejercicio de la actividad por el arrendatario o por terceros que hayan obtenido derecho de acceso a la zona de iniciación del esquí por comercialización por parte del arrendatario.
- E. Los interesados en participar en el concurso no podrán tener deudas pendientes con Cetursa correspondientes a temporadas anteriores.
- F. Si por necesidades de reordenación, renovación o reforma de los edificios o área donde se encuentran el local, CETURSA SIERRA NEVADA, S.A., necesitara disponer del mismo, se proporcionará a los afectados otro local de similares características donde Cetursa Sierra Nevada estime oportuno.
- G. Correrá a cargo del arrendatario todas las licencias, permisos y autorizaciones que le sean necesaria para el desarrollo de la actividad.

Si cualquier norma legal o administrativa o cualquier autoridad administrativa o judicial impusiera la obligación de realizar, durante la vigencia del presente contrato, cualquier tipo de obras, reparaciones o establecer cualquier instalación en el espacio arrendado, como consecuencia de las actividades llevadas a cabo por el arrendatario y/o derivadas del uso del local arrendado, la realización de las mismas será, en todo caso, por cuenta y cargo del arrendatario.

- H. Si por cualquier circunstancia durante la vigencia del presente contrato, el arrendatario viera suspendidos o denegados los permisos o licencias oficiales, de cualquier clase, que se precisaren para destinar el espacio arrendado al uso pactado, el arrendador quedará indemne de toda responsabilidad derivada de dicha suspensión o denegación y el arrendatario vendrá facultado a resolver el contrato.

Cetursa Sierra Nevada, S.A. en ningún caso está arrendando un negocio o una actividad, sino que está arrendando unas instalaciones y una edificación con una finalidad concreta, no un negocio en explotación, estando sujeto dicho arrendamiento a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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

El precio de oferta mínimo para el arrendamiento de la ludoteca, será de **9.385 €** por temporada, más los impuestos correspondientes.

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

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

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

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., y que no graven directamente la propiedad.

#### **5. APERTURA DE LA LUDOTECA FUERA DEL PERIODO NOVIEMBRE-MAYO**

Si el arrendatario desea prestar el servicio de ludoteca fuera del periodo de explotación invernal de la estación de esquí (de noviembre a mayo, ambos inclusive), deberá simplemente comunicar formalmente a Cetursa Sierra Nevada, S.A. el periodo o periodos en los que desea prestar el servicio y, antes del inicio de la prestación.

El precio de la renta mensual para los meses de junio a octubre será de un 50 % del pago mensual ordinario más el IVA correspondiente

## 6. CONTENIDO DE LAS PROPUESTAS Y DOCUMENTACIÓN

Las propuestas presentadas por los licitadores que deseen tomar parte en el concurso en el portal SIREC de contratación de la Junta de Andalucía, constarán de **3 sobres electrónicos** que a continuación se indican, y cada uno de ellos deberá contar con la siguiente documentación:

### **SOBRE ELECTRÓNICO 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA**

Toda la documentación indicada en las CONDICIONES GENERALES:

- **DNI o documento que lo sustituya**
- **Escrito de representación, si se actúa como representante**
- **Anexos I y II**
- **Documentación de Unión Temporal, en su caso**
- **Copia compulsada de la Póliza de Seguros y Responsabilidad Civil**
- **Plan de Prevención de Riesgos Laborales**
- **Declaración responsable donde se compromete a que el personal contratado para atender a los usuarios cumplirá con la formación reglada según la normativa vigente.**

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

- A) EXPERIENCIA** en el sector de Jardines de Infancia (**Puntuación máxima de 25 puntos. En el caso de ofertas conjuntas, los años de experiencia serán el resultado de sumar la experiencia acumulada por los ofertantes divida entre el número de ofertantes**):

Acreditar documentalmente experiencia en Dirección y Gestión en el sector de Jardines de Infancia en edades comprendidas entre 3 y 7 años en Centros Turísticos. Hasta 25 puntos (1 puntos por cada año de experiencia con un máximo de 25 años)

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

Para poder valorar la experiencia, se permitirá como modo de acreditación de referencia las correspondientes razones sociales licitadoras:

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

- 8891- Actividades de cuidado diurno de niños

- 981.2-Jardines de recreo
- Acreditación de epígrafes de IAE: 931.1- Guardería y enseñanza de educación infantil.

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

Se valorará la oferta del licitador referida al proyecto a desarrollar que contenga lo referente a metodología, programa, contenido adaptado a diferentes edades y tipo de actividad que se realiza en la ludoteca.

El proyecto deberá reflejar los siguientes objetivos que se pretenden conseguir mediante la Ludoteca y que se valoran con un máximo de los puntos que se indican para cada apartado:

- a) Proyecto educativo del centro, incluyendo la propuesta pedagógica, que tomará en consideración la normativa vigente y las características de la población y del contexto social donde se ubica el centro. Hasta 16 puntos
- b) Calidad y variedad de los Servicios ofertados en el centro. Hasta 3,5 puntos
- c) Lista de precios de cada uno de los servicios. Hasta 3,5 puntos
- d) Equipamientos aportados para la prestación del servicio. Hasta 3,5 puntos
- e) Personal que se compromete a contratar a jornada completa y cualificación del mismo. Hasta 3,5 puntos

Para los anteriores apartados, obtendrá mayor puntuación aquel proyecto que describa la metodología y variedad de servicios de manera específica y muy detallada para el servicio de ludoteca que se debe prestar en el local objeto del arrendamiento, con una relación calidad-precio acorde a los servicios ofrecidos por Cetursa a sus clientes, así como una lista de precios acorde a los mismos. Asimismo, deberá ofrecer una relación específica y detallada los equipamientos aportados para la prestación del servicio y que supongan mayor valor añadido para el mismo. Se tendrá en cuenta el personal asignado al servicio obteniendo mayor puntuación aquel proyecto que se comprometa a adscribir a más trabajadores con mayor tiempo de empleo y con la mejor cualificación para el servicio en cuestión.

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

Umbral mínimo de puntuación necesaria para continuar en el proceso selectivo: En el caso de que el procedimiento de adjudicación se articule en varias fases, se indicará en cuales de ellas se irán aplicando los distintos criterios, estableciendo un umbral mínimo de 20 puntos en el conjunto de los criterios sometidos a juicios de valor para la apertura del archivo electrónico nº3.

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

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

#### **PROPOSICIÓN ECONÓMICA (Valoración hasta 45 puntos). Anexo IV**

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

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

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

Siendo:

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

### **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.

**ANEXO I - DECLARACIÓN RESPONSABLE PARA EL ARRENDAMIENTO  
DEL LOCAL PARA PRESTAR EL SERVICIO DE LUDOTECA INFANTIL EN  
PRADOLLANO**

**(SOBRE ELECTRÓNICO Nº 1)**

D./Dña. \_\_\_\_\_ con  
residencia en \_\_\_\_\_ provincia de  
\_\_\_\_\_ calle \_\_\_\_\_  
nº \_\_\_\_\_ con Documento Nacional de Identidad  
nº \_\_\_\_\_ en nombre propio o, en nombre de la empresa  
\_\_\_\_\_ con NIF \_\_\_\_\_

que representa, al objeto de participar en la licitación para el arrendamiento del local o locales indicados en el encabezamiento declara bajo su personal responsabilidad:

- Que se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con el Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía y con la Seguridad Social, así como de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, previstas por las disposiciones vigentes, tal como se acreditará con la documentación correspondiente, comprometiéndose a aportarla con anterioridad a la adjudicación definitiva del contrato, o en otro caso, será excluido del procedimiento. Así mismo, se comunica que el Domicilio Fiscal, vigente de la empresa, se encuentra situado en.....
- Para el caso de empresas que liciten para servicios relacionados con los menores, que todo el personal al que corresponda la realización de las actividades objeto del contrato cumple con el requisito previsto en el artículo 13.5 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de protección jurídica del menor, de modificación parcial del Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- En caso de ser empresa extranjera, que se compromete a someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.
- Solvencia económica y financiera del licitador: Acreditación de volumen anual de negocios, referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos años concluidos, que debe ser al menos igual al importe de la licitación para cada ejercicio multiplicado por 3:
  - Volumen anual de negocios  $\geq$  Renta ofertada por arrendamiento x 3

- Volumen de negocios = \_\_\_\_\_  $\geq$  Renta Ofertada  
( \_\_\_\_\_ x 3) = \_\_\_\_\_

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de  
\_\_\_\_\_ de 2024.

Fdo.:



**ANEXO II - AUTORIZACIÓN DE NOTIFICACIONES POR CORREO ELECTRÓNICO PARA EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL PARA PRESTAR EL SERVICIO DE LUDOTECA INFANTIL EN PRADOLLANO**

**(SOBRE ELECTRÓNICO N°1)**

Don / Doña ....., provisto de D.N.I. ...., en representación de la Empresa ....., con C.I.F..... y domicilio fiscal ....., al objeto de participar en la licitación para el arrendamiento del local o locales indicados en el encabezamiento, **AUTORIZO A CETURSA** a que las notificaciones que sean precisas efectuar en la **presente licitación, incluidos los recursos o reclamaciones en vía administrativa**, se hagan mediante correo electrónico a la siguiente y única dirección de correo electrónico: \_\_\_\_\_, dándose por notificado y surtiéndose todos los efectos previstos para ello.

Y para que así conste y a los efectos oportunos, firmo la presente autorización en \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

Fdo.:

**ANEXO III - OTRAS CUESTIONES EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS MATEMÁTICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL PARA PRESTAR EL SERVICIO DE LUDOTECA INFANTIL EN PRADOLLANO.**

**(SOBRE ELECTRÓNICO Nº 2)**

Don/Doña \_\_\_\_\_ mayor de edad, vecino de \_\_\_\_\_, con D.N.I. n.º \_\_\_\_\_ en representación de la Empresa \_\_\_\_\_, con NIF n.º \_\_\_\_\_ domiciliado para todos los actos de este procedimiento en la C/ \_\_\_\_\_ n.º \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, al objeto de participar la licitación para el arrendamiento del local o locales indicados en el encabezamiento manifiesta lo siguiente:

Se compromete, en nombre propio o en nombre de la empresa que representa, a ejecutar la prestación a la que concursa, con estricta sujeción a los requisitos y condiciones exigidas:

**A) EXPERIENCIA** en el sector de Jardines de Infancia (**Puntuación máxima de 25 puntos. En el caso de ofertas conjuntas, los años de experiencia serán el resultado de sumar la experiencia acumulada por los ofertantes divida entre el número de ofertantes**):

Puntos = 1 x \_\_\_\_\_ año de experiencia (hasta un máximo de 25) = \_\_\_\_\_

A fecha de firma electrónica

Fdo. :

**ANEXO IV - PROPOSICIÓN ECONÓMICA MEDIANTE FÓRMULAS MATEMÁTICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DEL LOCAL PARA PRESTAR EL SERVICIO DE LUDOTECA INFANTIL EN PRADOLLANO**

(SOBRE ELECTRÓNICO N°3)

**PROPOSICIÓN ECONÓMICA (Valoración hasta 45 puntos)**

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

**LUDOTECA:** \_\_\_\_\_ €

( \_\_\_\_\_ €), IVA EXCLUIDO.

A fecha de firma electrónica

Fdo. :