

**PLIEGO DE CONDICIONES Y BASES DE CONCURSO PARA LA
ADJUDICACION DEL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS DE PLANTA SEMI-SOTANO
PARA LA PRESTACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE SERVICIOS DE SPA, TRATAMIENTOS
DE SALUD, ESTÉTICA Y BIENESTAR,**

SITUADO EN EL COMPLEJO ACUÁTICO LA DEHESA

CALLE MADRID Nº31, EN ARROYOMOLINOS. MADRID.

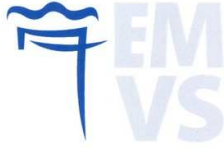
ÍNDICE DE DOCUMENTOS:

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

ANEXO Nº 1

- Planos del local.

PLIEGO DE CLÁSULAS ADMINISTRATIVAS Y BASES DEL CONCURSO



**PLIEGO DE CONDICIONES Y BASES DE CONCURSO PARA LA
ADJUDICACION DEL ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS DE PLANTA SEMI-SOTANO
DE “COMPLEJO DEPORTIVO LA DEHESA” PARA LA PRESTACIÓN Y EXPLOTACIÓN
DE SERVICIOS DE SPA, TRATAMIENTOS DE SALUD, ESTÉTICA Y BIENESTAR,
SITUADO EN EL COMPLEJO ACUÁTICO LA DEHESA
CALLE MADRID Nº31, EN ARROYOMOLINOS. MADRID.**

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

PRIMERA.- OBJETO DEL CONCURSO.

El objeto del presente concurso es la adjudicación y enajenación, del arrendamiento del local consistente en superficie para uso de Spa, tratamientos de salud, estética y bienestar, ubicado en la planta sótano del Complejo Acuático “La Dehesa”, Calle Madrid nº 31, en Arroyomolinos. Madrid, en las condiciones de espacios y superficies fijadas en el pliego de prescripciones técnicas.

El presente concurso para la enajenación de dicho derecho de arrendamiento, se sujeta a las siguientes bases y condiciones.

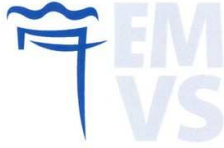
SEGUNDA.- FORMA DE ADJUDICACIÓN.

La forma de adjudicación es la de concurso que se regirá por los criterios de valoración siguientes:

1.- OFERTA ECONÓMICA: Máximo 70 puntos, distribuidos en función de los siguientes criterios:

35 puntos a la mayor propuesta de CANON FIJO MENSUAL.

35 puntos a la mayor propuesta de porcentaje global sobre ingresos por prestación de servicios de área SPA.



Para la aplicación objetiva de estos criterios se concederá la máxima puntuación a la oferta más ventajosa en estos criterios (entendiéndose esta como la de mayor importe o mayor porcentaje).

El resto de ofertas se puntuarán en proporción inversa a aquella, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{PM \times O}{OMV}$$

Donde P, es la puntuación de cada oferta; PM es la puntuación máxima; OMV la cantidad a que asciende la oferta más ventajosa y O es la oferta a puntuar.

2.- ASPECTOS TÉCNICOS: Máximo 20 puntos: se valorará el análisis y presentación de la propuesta global, proyecto de gestión del área a arrendar, de forma que se concederán:

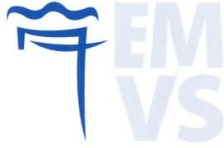
- **10 puntos al mejor proyecto de gestión**, valorando el conjunto de la propuesta, su coherencia entre recursos humanos, medios materiales y prestación de servicios, tarifas, correlación e inter-relación con las actividades del centro deportivo, etc.
- **5 puntos a la mejor planificación de implantación.**
- **5 Puntos al mejor Plan de Marketing comercial**, valorando la campaña de inicio y sobre manera los planes de acción promocional continuada, fidelización y captación de nuevos clientes.

3.- MEJORAS. Máximo 10 puntos; Se valorará cualquier otra propuesta adicional a las condiciones básicas que supongan un beneficio al conjunto de la propuesta, indicando en su caso la valoración de los mismos y siempre que se encuentren incluidos en la propuesta económica.

TERCERA.- PRECIOS DE LICITACIÓN.

La renta de arrendamiento será variable en relación directa con los ingresos mensuales totales percibidos por el adjudicatario en la prestación de servicios del área SPA, tratamientos de salud, estética y/o bienestar. El porcentaje base de licitación mínimo a aplicar se establece en el 15% sobre el importe sin IVA de los servicios prestados.

Para asegurar la viabilidad del contrato se establecerá un canon fijo mínimo de DOS MIL EUROS mensuales por el arrendamiento de los espacios, de tal forma que si por la aplicación del porcentaje variable no se alcanzase el importe del canon mínimo, el importe de arrendamiento se corresponderá este canon mínimo (2.000 €/mes).



Se reconocerá una carencia en la aplicación del canon mínimo durante los primeros tres meses, de forma que si no se alcanzase dicho mínimo estipulado en este período el arrendamiento se abonaría en razón del porcentaje pactado (mínimo 15%) sobre el importe sin IVA de los servicios prestados.

No se admitirán proposiciones económicas por debajo del precio de licitación, ni en cuanto al porcentaje sobre los ingresos, ni sobre el canon fijo mínimo.

Dichos precios se incrementarán con el IVA que corresponda en el momento de la adjudicación.

No se admitirán proposiciones económicas por debajo del precio de licitación.

CUARTA.- GARANTÍA Y TASA PARA TOMAR PARTE EN EL CONCURSO.

No se exige la constitución de garantía provisional para acudir al presente concurso, siendo la garantía definitiva fijada por el importe de SEIS MIL EUROS (6.000€). Esta garantía deberá constituirse en depósito en metálico en la cuenta corriente de EMUVISA nº ES22 2100 5714 6802 0002 9632, o bien mediante aval bancario emitido por una entidad financiera autorizada para operar en España, a primer requerimiento. No se aceptará seguro de caución.

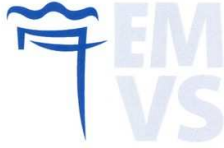
QUINTA.- FORMA DE PAGO.

El adjudicatario vendrá obligado a pagar mensualmente a EMUVISA, el importe del alquiler del local objeto de arrendamiento fijado en la cláusula cuarta del presente pliego de condiciones, a este importe hay que añadir el Impuesto sobre el valor añadido vigente en cada momento.

El abono del precio contratado, se efectuará en la cuenta bancaria designada por EMUVISA por mensualidades anticipadas el primer día laborable de cada mes.

El retraso de diez días en el pago de la renta pactada, será causa suficiente para que la parte arrendadora pueda resolver el presente contrato por incumplimiento de la arrendataria, e incoar el procedimiento de desahucio, con reclamación de las cantidades adeudadas, siendo en tal caso cuantos gastos y/o costas que ello pudiera ocasionar por cuenta del arrendatario.

La renta variará anualmente conforme a la variación experimentada por el índice de precios al consumo en el período anual precedente, en lo que afecta al canon fijo.



El adjudicatario se obliga a cumplir las obligaciones fiscales de retenciones e ingresos establecidas en la norma y a entregar anualmente al arrendador el correspondiente certificado de retenciones.

SEXTA.- NORMAS RELATIVAS A LOS CONCURSANTES.

6.1.- Capacidad para concursar.

Podrán presentarse a la licitación las personas naturales o jurídicas, que se hallen en plena posesión de su capacidad jurídica y de obrar, y no estén comprendidas en ninguna de las circunstancias que enumera el artículo 60 del RD Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en lo sucesivo TRLCSP) como prohibiciones de contratar. Así mismo, deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Podrá contratarse con uniones de empresarios que se constituyan temporalmente al efecto.

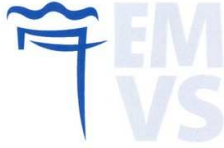
Será requisito, así mismo, que la finalidad o actividad que desarrolle el licitante, tenga relación directa con el objeto del contrato, según resulte de sus respectivos Estatutos o reglas fundacionales, o bien se acredite debidamente que dispone de una organización con los elementos personales y materiales suficientes.

En el supuesto de personas jurídicas dominantes de grupo de sociedades, se podrá tener en cuenta las sociedades pertenecientes al grupo, a efectos de acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica o profesional, siempre y cuando se acredite que tiene efectivamente a su disposición los medios de dichas sociedades necesarios para la ejecución de los contratos.

No se exigirá clasificación empresarial a los licitadores.

6.2.- Admisión de solicitudes.

Las personas o entidades que deseen tomar parte en esta convocatoria presentarán sus ofertas en el Registro General de EMUVA (C/ Madrid, 31, 28939. Arroyomolinos. Madrid) en el plazo máximo de **30 días hábiles desde la publicación del anuncio en el perfil del contratante**, en tres sobres cerrados, rubricados y rotulados convenientemente de modo inequívoco con la designación de **CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DE DERECHO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL SITUADO EN EL COMPLEJO ACUÁTICO LA DEHESA, CALLE MADRID Nº 31 DE**



ARROYOMOLINOS (MADRID)”, así como: la identificación del sobre, el contenido del mismo, el nombre del licitador, dirección, número de teléfono y de fax, dirección de correo electrónico y nombre del apoderado.

En el interior de cada sobre se hará constar en hoja independiente un índice de su contenido enunciado numéricamente.

La presentación de las ofertas supone, por parte del licitador, la aceptación incondicional de las cláusulas y condiciones del presente pliego.

6.3.- Documentación.

El ofertante deberá presentar la siguiente documentación:

6.3.1.- SOBRE A.- Personalidad del ofertante:

- Fotocopia del DNI del solicitante, tanto del anverso como del reverso, o documento que lo sustituya en cada caso (pasaporte o tarjeta de residencia).
- Si el solicitante actuara en representación de cualquier persona natural o jurídica, se acompañará fotocopia de la escritura pública de apoderamiento o cargo del firmante.
- Cuando el solicitante sea una persona jurídica se acompañará fotocopia de la documentación acreditativa de su personalidad jurídica y de la inscripción, en su caso, en el Registro Mercantil u otro que fuere obligatorio.
- Declaración expresa, asumiendo el cumplimiento de todas las obligaciones que derivan del presente Pliego de Condiciones.
- Declaración de no hallarse incurso en alguna de las prohibiciones de contratar que establece el artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Con arreglo a lo dispuesto en el art. 146.4 TRLCSP, la documentación REFERIDA AL APARTADO 6.3.1 podrá sustituirse por una declaración responsable del licitador indicado que cumple las condiciones establecidas legalmente para contratar con la Administración.

En tal caso, el licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos. En todo caso el órgano de contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

Los licitadores están obligados a acreditar la veracidad de la documentación aportada, en caso de ser requeridos por EMUvisa, mediante la presentación de documentos originales o copias autenticadas notarialmente. En caso de no aportarse, se considerará que renuncian a la oferta presentada con pérdida de la garantía constituida.

6.3.2.- SOBRE B.- Proposición técnica:

En cuanto a la documentación técnica se aportará:

PROYECTO DE GESTIÓN y EXPLOTACIÓN DEL ÁREA ARRENDADA

Se deberá aportar un proyecto o programa de gestión que se adecúe a las condiciones mínimas establecidas en el apartado 2.2 del pliego de condiciones técnicas, donde se incluya lo siguiente:

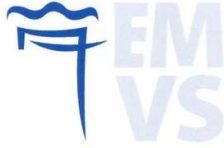
- Memoria de la actividad a implantar, con descripción y relación de los servicios mínimos que se ofrecerán en el programa de la actividad.
- Organización funcional y recursos humanos que se dispondrán.
- Recursos materiales y técnicos a implementar.
- Tarifas previsible para el disfrute de los servicios o actividades a implantar, tanto para usuarios del centro como para externos.
- Planificación de implantación, estableciendo plazos e hitos máximos que concluyan con establecer la fecha máxima prevista para el inicio de la actividad.
- Plan de marketing comercial, tanto para el inicio de la actividad como en su desarrollo posterior.
- Mejoras sobre las condiciones mínimas, dirigidas a un incremento de la cifra de negocio de las instalaciones de SPA y/o también para el global del centro deportivo.

6.3.3.- SOBRE C.- Proposición económica:

En este sobre deberá incluirse la proposición económica.

PROPUESTA ECONÓMICA DE CANON FIJO

Se admitirán y valorarán todas aquellas propuestas económicas que supongan un incremento del canon mínimo establecido en el apartado 1.5 del pliego de condiciones técnicas, expresado en importe mensual excluido el IVA aplicable.



No se admitirán proposiciones económicas por debajo del precio de licitación, ni en cuanto al porcentaje sobre los ingresos, ni sobre el canon fijo mínimo.

PROPUESTA ECONÓMICA DE RENTA VARIABLE

Se admitirán y valorarán todas aquellas propuestas económicas que supongan un incremento del porcentaje mínimo establecido en el apartado 1.5 del pliego de condiciones técnicas, expresado en porcentaje sobre los ingresos mensuales percibidos por el adjudicatario en la prestación de servicios del área SPA, tratamientos de salud, estética y/o bienestar, excluido el IVA aplicable.

No se admitirán proposiciones económicas por debajo del precio de licitación, ni en cuanto al porcentaje sobre los ingresos, ni sobre el canon fijo mínimo.

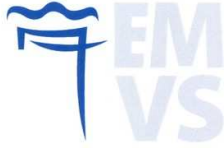
Junto con la propuesta económica el licitador habrá de aportar un estudio económico de los ingresos esperados en los tres primeros ejercicios, debidamente fundamentado en criterios objetivos de clientela potencial de servicios a prestar dentro del área de influencia, o por comparación con actividades existentes, experiencia de instalaciones similares, etc.

SÉPTIMA.- SELECCIÓN DE OFERTAS.

Terminado el plazo de recepción de proposiciones, el Director de la Asesoría Jurídica expedirá una certificación donde se relacionen las proposiciones recibidas o, en su caso, la ausencia de licitadores que, junto a los sobres, remitirá al Secretario de la Mesa de Contratación.

A continuación, por el Comité Asesor de Contratación, en funciones de Mesa de Contratación, procederá a la apertura de las ofertas.

El Comité Asesor de Contratación calificará previamente los documentos presentados en tiempo y forma contenidos en el sobre A. A los efectos de la expresada calificación, el Presidente ordenará la apertura de los sobres, y el Secretario levantará acta de los documentos que figuren en cada uno de ellos. Si el Comité observare defectos materiales subsanables en la documentación presentada, lo comunicará verbalmente a los interesados, y concederá un plazo no superior a 7 días hábiles, para que el licitador los corrija o los subsane, siendo excluidas las ofertas que no atiendan a dicho requerimiento. Serán excluidas todas las solicitudes que no hayan sido suscritas con arreglo al modelo establecido al efecto, las formuladas por quienes no reúnan las condiciones establecidas en



la BASE SEXTA y las que no vayan acompañadas, en su caso, de todos y cada uno de los documentos a que se refiere dicha base.

El Comité, una vez calificada la documentación a que se refiere el párrafo anterior y subsanados, en su caso, los defectos u omisiones de la documentación presentada, procederá a determinar las empresas que se ajustan a los criterios de solvencia, o en su caso a la clasificación exigida, con pronunciamiento expreso sobre los admitidos a la licitación, los rechazados y sobre las causas de su rechazo.

El Comité de Contratación podrá recabar del empresario aclaraciones sobre los certificados y documentos presentados o requerirle para la presentación de otros complementarios, lo que deberá cumplimentar en el plazo de cinco días naturales.

A continuación, el Presidente del Comité procederá a la apertura y lectura del sobre B.

Seguidamente el Comité de Contratación podrá solicitar los informes técnicos que estime oportunos a fin de poder efectuar una correcta valoración de las ofertas presentadas por los licitadores admitidos.

Los criterios de valoración serán los fijados en el presente pliego.

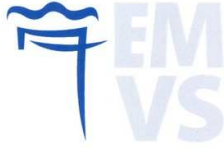
Cuando se tome en consideración más de un criterio, deberá precisarse la ponderación relativa atribuida a cada uno de ellos, que podrá expresarse fijando una banda de valores con una amplitud adecuada. En el caso de que el procedimiento de adjudicación se articule en varias fases, se indicará igualmente en cuales de ellas se irán aplicando los distintos criterios, así como el umbral mínimo de puntuación exigido al licitador para continuar en el proceso selectivo.

Cuando, por razones debidamente justificadas, no sea posible ponderar los criterios elegidos, éstos se enumerarán por orden decreciente de importancia.

Finalmente, el Comité asesor procederá a la apertura del sobre C, para incluir la oferta económica dentro de las proposiciones de cada licitador, y concluirá elevando propuesta de adjudicación.

OCTAVA.- ADJUDICACIÓN.

Es obligación del adjudicatario abonar la garantía del importe de SEIS MIL EUROS (6.000€). Esta garantía deberá constituirse en depósito en metálico en la cuenta corriente de EMUVISA nº ES22



2100 5714 6802 0002 9632, o bien mediante aval bancario emitido por una entidad financiera autorizada para operar en España, a primer requerimiento. No se aceptará seguro de caución.

Todo ello deberá ser entregado en el plazo improrrogable de quince días hábiles, desde la recepción de la notificación de la adjudicación.

Si el titular de la oferta seleccionada no cumpliera en el plazo señalado lo anteriormente expuesto, quedará decaído en su derecho y, en tal supuesto, EMUVISA se resarcirá en concepto de daños y perjuicios con el importe de la garantía constituida para tomar parte en el concurso, pudiendo adjudicar el derecho de arrendamiento al ofertante cuya proposición hubiese obtenido la siguiente mejor puntuación y así sucesivamente.

EMUVISA resolverá sobre la adjudicación del arrendamiento, pudiendo alternativamente declarar desierto el concurso sin que tengan derecho los licitadores a reclamación alguna. Igualmente EMUVISA podrá, antes de proceder a la adjudicación, desistir del procedimiento o renunciar a la celebración del contrato si considerase perjudicial para el interés público la adjudicación en las condiciones propuestas o si, por razones sobrevenidas, considerase necesario el bien para el cumplimiento de fines públicos, sin que la instrucción del expediente, la celebración del concurso o la valoración de las proposiciones presentadas generen derecho alguno para quienes optaron a su adquisición.

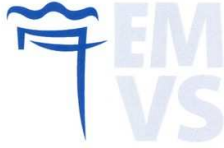
NOVENA.- OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO.

Además de las obligaciones ya contempladas, son obligaciones del adjudicatario:

- Los proyectos de obras y/o reformas que el adjudicatario plantee realizar en el local objeto de arrendamiento, han de ser suscritos por profesional legalmente habilitado y, en su caso, visados por el colegio profesional correspondiente. Dichas obras revertirán a EMUVISA, una vez finalizado o resuelto el contrato, sin que por ello adquiera el adjudicatario/a derecho a indemnización, ni compensación de tipo alguno. El adjudicatario únicamente podrá retirar del inmueble los complementos que hubiera añadido al mismo, y no perjudiquen su estructura con esta acción.
- El proyecto de acondicionamiento del local deberá ser previamente aprobado por la Dirección de EMUVISA, que podrá vetar los elementos que considere no apropiados. La ejecución de las obras deberá ajustarse al proyecto presentado y aprobado por EMUVISA, y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del adjudicatario/a.

- EMUVISA podrá inspeccionar en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto. Si se apreciara la existencia de defectos en las obras o desviaciones en relación al proyecto aprobado, se comunicará al arrendatario/a y la Dirección de EMUVISA podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados.
- Una vez terminadas las obras, se comunicará a la Dirección de EMUVISA para el reconocimiento de las mismas. Si las obras construidas difieren de las obras aprobadas, la Dirección de EMUVISA podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones:
 - a) Ordenar al adjudicatario que adapte las obras al proyecto aprobado en el plazo que se fije al efecto.
 - b) Resolver el contrato de arrendamiento.
- Cuidar del mantenimiento y conservación de los locales, para ello el adjudicatario deberá realizar a su cuenta cuantas obras de conservación, cuidado y reparaciones sean necesarias para el buen uso de lo arrendado, a fin de que todo se encuentre siempre en perfectas condiciones de funcionamiento, limpieza, higiene y ornato, realizando las reparaciones ordinarias y extraordinarias que fueren precisas. Ajustar su proceso productivo empresarial a las especificaciones contenidas en el proyecto o memoria presentada, sin que pueda variar la actividad, salvo previa solicitud y autorización escrita por parte de EMUVISA, que la otorgará discrecionalmente una vez analizada la viabilidad e idoneidad de las variaciones a introducir.
- Correr con todos los gastos de acometidas y suministros de teléfono ó comunicaciones, así como los gastos correspondientes a impuestos y contribuciones que graven la actividad y que sean necesarios para el proceso de la misma.
- Cumplimiento de todos los requisitos y obtención de todas las autorizaciones o licencias exigidas por la legislación general y sectorial para el desarrollo del objeto de la actividad a desarrollar, así mismo queda obligado a cumplir todas las normas legales vigentes que afecten al desarrollo de su actividad, quedando EMUVISA totalmente al margen de cualquier asunto o cuestión que pudiese plantear en relación con tal actividad. Todas las tasas, impuestos, permisos, trámites o licencias a solicitar por el adjudicatario para el establecimiento de la actividad correrán de su cuenta.
- Correrá con los gastos de vigilancia del local, instalaciones y demás objetos o utensilios que se encuentren en el contenido. EMUVISA no se responsabilizará de la vigilancia de dicha zona, por lo que no responderá de ninguna reclamación que al efecto se realice.
- Deberá cumplir las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

- Vendrá obligado a suscribir una póliza multi-riesgo por el importe que EMUVISA determine en cada caso, correspondiente al valor del inmueble arrendado y que cubra, cuanto menos, los riesgos de: Incendio, Explosión, Caída de rayo, Garantías complementarias (Gastos de Extinción, Desescombro, Medidas de la Autoridad, Obtención de Permisos y Licencias, etc.), Riesgos Extensivos (Actos de Vandalismo, Inundación, Lluvia, Viento, pedrisco y Nieve, Choque de vehículos etc.), Riesgos Extraordinarios (Consortio) y Daños por Robo al Edificio. La póliza deberá incluir la garantía de “Revalorización Automática de Capitales” y, además, contemplará como beneficiario de la misma a EMUVISA.
- Vendrá obligado a suscribir un seguro de Responsabilidad Civil con, al menos, las garantías de R. Civil de Explotación y Locativa (frente al propietario del inmueble), por una cuantía mínima de 300.506,05 €. En todo caso, el arrendatario deberá facilitar a la propiedad copia completa de las pólizas contratadas así como, anualmente, copia del recibo acreditativo del pago de la prima que acredite la vigencia de la cobertura.
- Deberá cuidar que el personal que acuda a las instalaciones arrendadas, guarde una conducta acorde con el cuidado de las mismas y respetuosa con el resto de los usuarios. A tal efecto, se encuentra facultado para expulsar del establecimiento a quienes alteren el orden o las más elementales normas de convivencia dentro del recinto, acudiendo si fuera necesario a requerir el auxilio de la fuerza pública. Por otro lado, el incumplimiento de la normativa municipal sobre ruidos y/o la organización de eventos que puedan alterar el clima normal de la vida del Centro, sin la autorización de la Dirección de EMUVISA será causa de rescisión del presente contrato.
- La falta de utilización de los locales arrendados durante un periodo de DOS meses, será motivo de resolución del contrato de arrendamiento, a no ser que obedezca a justa causa.
- Será obligada la constitución por parte del adjudicatario de aval bancario o metálico a favor de EMUVISA, por el importe de SEIS MIL EUROS (6.000€), en concepto de garantía definitiva de la adjudicación. Este aval se podrá ejecutar discrecionalmente por la Dirección de EMUVISA, en el momento que el adjudicatario deba una o varias mensualidades de alquiler, y por dicho importe. Ello sin perjuicio de que EMUVISA pueda plantear judicialmente la reclamación de las rentas impagadas y ejercitar la acción de desahucio. Dicho aval se devolverá al adjudicatario a la finalización del contrato de arrendamiento, una vez comprobado que el adjudicatario no debe ninguna mensualidad de alquiler a EMUVISA y el local se encuentra en perfectas condiciones.
- Cualquier utilización o modificación de la fachada, terraza o cubiertas del local deberá ser previamente solicitada por escrito por el arrendatario, y aprobado por la Dirección de



EMUVISA. A su vez, EMUVISA podrá disponer las fachadas y cubierta para publicidad y promoción del Centro.

- El adjudicatario estará obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, industrial, medio-ambiental, de Seguridad Social y tributaria y demás disposiciones vigentes que le sean aplicables en relación a la actividad que desarrolla, sin que el incumplimiento por su parte de dichas obligaciones implique responsabilidad alguna para EMUVISA, así como de las que se promulguen durante la ejecución del contrato.
- El adjudicatario responderá de la calidad de los servicios prestados y de las faltas que hubiere y será su obligación indemnizar los daños y perjuicios que se causen como consecuencia de la explotación de su actividad empresarial y profesional.
- El adjudicatario vendrá obligado a permitir el acceso a EMUVISA a las servidumbres que existen en el local o en el subsuelo del mismo para reparación o modificación de las mismas.

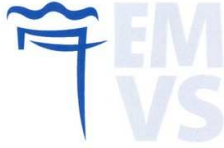
Las anteriores obligaciones así como cualquier otra incluida en la oferta o en el presente pliego, serán expresamente recogidas en el contrato de enajenación, garantizándose su cumplimiento conforme a la BASE UNDÉCIMA.

DÉCIMA.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

El contrato se formalizará en un plazo de 15 días hábiles a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación. El contrato se formalizará en documento privado, pudiendo no obstante, elevarse a Escritura Pública cuando lo solicite el arrendatario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento. En este plazo y antes de la firma del contrato de arrendamiento, el adjudicatario presentará copia de las pólizas de los seguros establecidos en el presente pliego.

En el acto mismo de la formalización del contrato y con la firma del mismo, el adjudicatario firmará el presente pliego de cláusulas particulares, dejando constancia con ello de su conocimiento y conformidad.

Cuando por causas imputables al adjudicatario, no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, EMUVISA podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía definitiva.



UNDÉCIMA.- GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO. FACULTAD RESOLUTORIA.

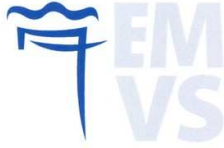
El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas de la adjudicación faculta a EMUVISA a instar la resolución del contrato y a exigir el resarcimiento por los daños y perjuicios.

La resolución faculta a EMUVISA a retener en concepto de cláusula penal e indemnización por daños y perjuicios, como mínimo, el importe de una anualidad de renta, quedando en su poder, y sin derecho a indemnización, cuantas obras e instalaciones de carácter fijo hubieren sido realizadas en el local, y siendo de cuenta del comprador los gastos judiciales y extrajudiciales que se originen por la resolución, incluidos los honorarios y derechos de letrado y procurador.

DUODÉCIMA.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CLAUSULA DE SUMISIÓN EXPRESA

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y ejecución del contrato de compraventa, las partes se someten a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Madrid, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Arroyomolinos, 22 de NOVIEMBRE de 2016.



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS DE CONCURSO PARA ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS DE PLANTA SEMI-SOTANO DE “COMPLEJO DEPORTIVO LA DEHESA” PARA LA PRESTACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE SERVICIOS DE SPA, TRATAMIENTOS DE SALUD, ESTÉTICA Y BIENESTAR.”. Calle Madrid 31, Arroyomolinos (MADRID)

ÍNDICE GENERAL

1. CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES

- 1.1.OBJETO GENERAL Y JUSTIFICACIÓN
- 1.2.EMPLAZAMIENTO DE LAS INSTALACIONES
- 1.3.DURACIÓN DE LOS SERVICIOS A PRESTAR
- 1.4.SOLVENCIA TÉCNICA Y APTITUD DE LOS LICITADORES
- 1.5.PRECIO DEL CONTRATO
- 1.6.NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN

2. CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

2.1.ÁREA AFECTADA

- 2.1.1.DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO
- 2.1.2.DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE CONTRATO
 - 2.1.2.1. Accesos y distribución
 - 2.1.2.2. Superficies
- 2.1.3.DOTACIÓN ACTUAL DE INSTALACIONES
 - 2.1.3.1. Circuito termal
 - 2.1.3.2. Salas hidro-terapéuticas
 - 2.1.3.3. Mobiliario
 - 2.1.3.4. Solarium
 - 2.1.3.5. Maquinaria de fisioterapia
- 2.1.4.MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y LIMPIEZA

2.2.CONDICIONES DEL SERVICIO

- 2.2.1.PROGRAMA MÍNIMO DE SERVICIOS A IMPLANTAR
- 2.2.2.ORGANIZACIÓN FUNCIONAL
- 2.2.3.DIFUSIÓN Y PROMOCIÓN COMERCIAL
- 2.2.4.GESTIÓN DE INGRESOS
- 2.2.5.IMPLEMENTACIÓN DE ACTIVIDAD
- 2.2.6.OBTENCIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES



3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A APORTAR (Sobre B)

3.1. PROYECTO DE GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL ÁREA ARRENDADA

4. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA A APORTAR

4.1. PROPUESTA ECONÓMICA DE CANON FIJO

4.2. PROPUESTA ECONÓMICA DE RENTA VARIABLE

5. CRITERIOS DE VALORACION

5.1. OFERTA ECONÓMICA

5.2. ASPECTOS TÉCNICOS

5.3. MEJORAS

PLIEGO CONDICIONES 25 de noviembre de 2016

PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS DE CONCURSO PARA ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS DE PLANTA SEMI-SOTANO DE “COMPLEJO DEPORTIVO LA DEHESA” PARA LA PRESTACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE SERVICIOS DE SPA, TRATAMIENTOS DE SALUD, ESTÉTICA Y BIENESTAR.”. Calle Madrid 31, Arroyomolinos (MADRID)

1. CONDICIONES TÉCNICAS GENERALES

1.1. OBJETO GENERAL Y JUSTIFICACIÓN

El presente pliego pretende regular, establecer y planificar las condiciones técnicas que han de regir, por el procedimiento de concurso público, el contrato para el arrendamiento de espacios de la planta semi-sótano de “Complejo Deportivo La Dehesa” sito en la Calle Madrid nº31, en Arroyomolinos Madrid, de titularidad municipal, para la prestación y servicios de spa, tratamientos de salud, estética y bienestar.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Arroyomolinos S.A., en adelante EMUVISA, por encomienda de gestión del Ayuntamiento de Arroyomolinos, se encarga desde el año 2008 de la gestión y explotación del denominado “Complejo Deportivo La Dehesa de Arroyomolinos”.

La configuración del edificio alberga en su interior, desde su construcción e inicio de la encomienda, un área de balneario SPA formada por las propias zonas de baño y estancias adecuadas para la práctica de tratamientos específicos distribuido todo ello en una zona de la planta semi-sótano del edificio.

atendiendo a la especialidad y exclusividad de servicios, que recoge a distintos tipos de profesionales de la salud, la estética y el bienestar y pensando además en cumplir con el nivel de calidad exigible por los propios usuarios, se considera que este área debe ser desarrollado con la máxima calidad y experiencia en el sector, persiguiendo el cumplimiento de los siguientes objetivos y obligaciones a los licitadores:

- **Máximo aprovechamiento del potencial de servicios** que ofrecen las instalaciones con diversidad de oferta capaz de generar sinergias con los propios usuarios del centro y además atraer a nuevos clientes carentes de este tipo de servicios en nuestro área de influencia.
- **Máxima implicación y calidad desarrollada por profesionales experimentados** en este tipo de actividades y debidamente cualificados para los servicios especializados que se pretenden ofrecer.
- **Establecimiento de personal mínimo de atención al público en los espacios** y en todo el horario de apertura de las instalaciones.

- **Potenciación de la utilización de esta parte de las instalaciones, reforzando su proyección comercial y publicitaria**, de forma que pueda situarse como referente en el área de influencia del centro deportivo, y sirva a su vez como reclamo para el resto de servicios de la instalación gestionados directamente por EMUVISA.
- **Reducción de los costes directos e indirectos imputables a la parte de SPA**, de forma que se contribuya a la mejora del resultado global de la gestión en cumplimiento mínimo de las expectativas incluidas en los estudios de viabilidad de la actividad.

Para garantizar el cumplimiento de estos objetivos recogidos en el informe de necesidad de Gerencia, el presente pliego establecerá las condiciones generales y particulares del arrendamiento fijando las condiciones mínimas de la prestación de servicios, diversidad. Equipamiento, organización funcional, etc. que han de cumplirse en el área afectada; además de determinar la dotación y servicios por cuenta de EMUVISA.

1.2.EMPLAZAMIENTO DE LAS INSTALACIONES

Los espacios objeto de arrendamiento incluido en este pliego se ubican ocupando parcialmente la planta semi-sótano del edificio denominado "Complejo Deportivo La Dehesa de Arroyomolinos", situado en la Calle Madrid 31, de Arroyomolinos (MADRID).

1.3.DURACIÓN DE LOS SERVICIOS A PRESTAR

El plazo de duración del arrendamiento será de DOS AÑOS obligatorios a contar desde la firma del mismo, prorrogable por períodos iguales hasta un máximo de SEIS AÑOS, en caso de acuerdo entre ambas partes. La prórroga de los contratos será por mutuo acuerdo de las partes y habrá de formalizarse por escrito mediante cláusula adicional al contrato principal.

Ambas partes se reconocen el derecho de rescisión unilateral anticipada al vencimiento del contrato o sus prórrogas, en todo caso por incumplimiento de las condiciones pactadas en el contrato o por causa debidamente justificada de la inviabilidad de continuidad, debiendo mediar para ello comunicación escrita con al menos tres meses de antelación al efecto de la misma.

En aplicación de las condiciones de la encomienda de gestión del Ayuntamiento de Arroyomolinos a favor de EMUVISA para la explotación del complejo acuático la dehesa, la duración total del contrato y sus prórrogas no podrá superar la duración total de la misma, y en caso de que por el Ayuntamiento se rescindiera la encomienda, EMUVISA o el Ayuntamiento en su posición se reservan el derecho a la resolución unilateral del contrato objeto del presente pliego.

En ninguno de los casos el adjudicatario tendrá derecho a percibir o reclamar indemnización por concepto alguno, cuando finalice el contrato de arrendamiento, sea cual sea la duración de éste.

1.4. SOLVENCIA TÉCNICA Y APTITUD DE LOS LICITADORES

Los concursantes licitadores interesados deberán acreditar la solvencia técnica por los medios que se indican como Anexo 2 de este pliego, asumiendo las obligaciones establecidas en el Pliego de condiciones administrativas y técnicas que rigen el concurso.

El licitador adjudicatario deberá cumplir con las condiciones de recursos técnicos y humanos suficientes y cualificados para el desarrollo de las prestaciones objeto del contrato, con sujeción a los requisitos mínimos en esta materia incluidos en este pliego de condiciones técnicas.

1.5. PRECIO DEL CONTRATO

El precio base de licitación se corresponderá por la aplicación de los siguientes criterios:

La renta de arrendamiento será variable en relación directa con los ingresos mensuales totales percibidos por el adjudicatario en la prestación de servicios del área SPA, tratamientos de salud, estética y/o bienestar. El porcentaje base de licitación mínimo a aplicar se establece en el 15% sobre el importe sin IVA de los servicios prestados.

Para asegurar la viabilidad del contrato se establecerá un canon fijo mínimo de DOSMIL EUROS mensuales por el arrendamiento de los espacios, de tal forma que si por la aplicación del porcentaje variable no se alcanzase el importe del canon mínimo, el importe de arrendamiento se corresponderá este canon mínimo (2.000 €/mes).

Se reconocerá una carencia en la aplicación del canon mínimo durante los primeros 3 meses, de forma que si no se alcanzase dicho mínimo estipulado en este período el arrendamiento se abonaría en razón del porcentaje pactado (mínimo 15%) sobre el importe sin IVA de los servicios prestados.

No se admitirán proposiciones económicas por debajo del precio de licitación, ni en cuanto al porcentaje sobre los ingresos, ni sobre el canon fijo mínimo.

Dichos precios se incrementarán con el IVA que corresponda en su momento. El precio correspondiente al canon mínimo de arrendamiento será actualizado anualmente en atención a la fecha del contrato, variándose en concordancia con la variación interanual del Índice de Precios al Consumo publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

1.6. NORMATIVA TÉCNICA DE APLICACIÓN

En todo lo referido al desarrollo e implantación de la actividad y sus instalaciones, a los efectos de la obtención de las autorizaciones y licencias para la actividad y funcionamiento, habrán de considerarse como mínimo la siguiente relación no exhaustiva de normativa de aplicación vigente:

ENERGÍA;

*DB HE AHORRO DE ENERGÍA. R.D. 314/06. (BOE. 28-MAR-2006).

*RITE. REGLAMENTO DE INSTALACIONES TERMICAS EN LOS EDIFICIOS. R.D. 1027/07. (BOE.29-AGO-2007).

*REGLAMENTO DE DISTRIBUCIÓN Y USO DE COMBUSTIBLES GASEOSOS. R.D. 919/06. (BOE 04-SEP-2006).

*REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN E INSTRUCCIONES TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS ITC BT. R.D. 842/02. (BOE. 18-SEP-2002)

*REGLAMENTO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN INSTALACIONES DE ALUMBRADO EXTERIOR R.D. 1890/2008. (BOE 19-NOV-2008).

URBANISMO;

"LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID" Ley 09/2001, 17 de julio de 2001.

"NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE ARROYOMOLINOS"

EDIFICACIÓN. GENERALES;

*LOE. LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. LEY 38/99. (BOE. 06-NOV-1999).

*CTE. CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN. R.D. 314/06. (BOE. 28-MAR-2006).

*GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN. R.D. 105/08. (BOE. 13-FEB-2008).

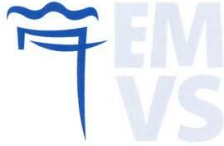
UTILIZACIÓN;

*DB SUA SEGURIDAD DE UTILIZACIÓN y ACCESIBILIDAD. R.D. 314/06. (BOE. 28-MAR-2006).

*MEDIDAS MÍNIMAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN LOS EDIFICIOS. R.D. 556/89. (BOE. 23-MAY1989).

ACCESIBILIDAD;

*LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS DE LA COMUNIDAD DE



MADRID"

SALUBRIDAD;

*DB HS SALUBRIDAD. R.D. 314/06. (BOE. 28-MAR-2006).

*CRITERIOS SANITARIOS DE LA CALIDAD DEL AGUA PARA CONSUMO HUMANO. R.D. 140/03. (BOE. 21-FEB-2003).

RUIDO;

*DB HR PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO. R.D. 1371/07. (BOE. 23-OCT-2007).

ESTRUCTURAS;

*DB SE SEGURIDAD ESTRUCTURAL. R.D. 314/06. (BOE. 28-MAR-2006)

*NCSR-02 NORMA DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE. R.D. 997/02 (BOE. 19-JUN-2002).

*EHE-08. INSTRUCCIÓN ESPAÑA DE HORMIGÓN ESTRUCTURAL. R.D. 1247/08. (BOE. 22-AGO2008).

*RC-08. INSTRUCCIÓN PARA LA RECEPCIÓN DE CEMENTOS. R.D. 956/08. (BOE. 19-JUN-2008).

INCENDIO;

*DB SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO. R.D. 314/06. (BOE. 28-MAR-2006).

*CLASIFICACIÓN DE LOS PRODUCTOS DE LA CONSTRUCCIÓN POR SU RF. R.D. 312/05. (BOE 02-ABR-2005).

*REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES. R.D. 2267/04. (BOE. 17-DIC-2004).

VARIOS;

*Normas UNE declaradas de cumplimiento obligatorio por Ordenes Ministeriales, Normas UNE mencionadas en los documentos contractuales y, complementariamente, el resto de las Normas UNE.

* Normas Nide.

*Ordenanzas Municipales.

*Pliego de condiciones técnicas generales.

*Manual de Control de Obras de Urbanización. ANL 1991.

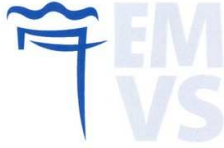
*Guía Técnica de Mantenimiento de Instalaciones Térmicas. Publicación IDAE.

*Fomento de energías renovables y ahorro y eficiencia energética. Ley 1/07. (DOCM. 13-MAR-2007).

***Todas aquellas normativas no citadas y que sean de aplicación en la vigencia del contrato.**

NORMATIVA EN MATERIA LABORAL

El concesionario estará en todo momento al corriente del pago de las cuotas de la seguridad social y demás prestaciones que legalmente le correspondan, siendo responsable del cumplimiento de todas las obligaciones fiscales y laborales que le sean de aplicación por el estatuto general de trabajadores y/o los convenios colectivos de aplicación.



Así mismo será de obligado cumplimiento por parte del Contratista la siguiente normativa:
Ley 31/1995 de Prevención de riesgos Laborales.

R.D. 773/1997, sobre disposiciones mínimas de Seguridad y Salud relativas a la utilización por los trabajadores de Equipos de Protección Individual (E.P.I.).

Ley 54/2003 de Reforma del Marco Normativo de la P.R.L.

R.D. 171/2007 en materia de Coordinación de Actividades Empresariales.

El contratista aportará los siguientes documentos relativos a la normativa anteriormente mencionada:

La Evaluación de Riesgos y Planificación de la actividad preventiva (según el Art. 16 de la Ley 31/95)

Las medidas de Protección y Prevención a adoptar y, en su caso, material de protección que deba utilizarse para cada tarea en concreto (E.P.I.).

Certificado que acredite que los trabajadores que van a ser asignados a las tareas contratadas conocen la evaluación de riesgos y han recibido información y formación específica y suficiente en materia de Prevención de los Riesgos inherentes a su puesto de trabajo (según art. 19 Ley 31/95).

Certificado que acredite que los trabajadores que van a ser asignados a las tareas contratadas, han sido considerados aptos para el desempeño de las mismas por los Servicios Médicos de acuerdo con el ar. 22 de la Ley 31/95. Este certificado incluirá una relación nominal como en el caso anterior y será igualmente actualizado cuando se produzcan variaciones del personal asignado o en los procedimientos de trabajo.

2. CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

2.1. ÁREA AFECTADA

2.1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

El área objeto de arrendamiento se encuentra en el interior del edificio denominado “Centro Deportivo La Dehesa de Arroyomolinos”, situado en la calle Madrid 31 de Arroyomolinos. Como su propio nombre indica el edificio conforma un conjunto arquitectónico dirigido a la práctica deportiva, pero también de ocio, salud y bienestar, recogiendo dentro de su estructura general compositiva, cuatro áreas perfectamente diferenciales por la tipología de uso a desarrollar.

De arriba hacia abajo, en la planta primera se sitúan todas las estancias, salas y vestuarios para la práctica de actividades de gimnasio, en la planta baja se encuentran los espacios comunes de acceso público, recepción y área de administración. En la planta -1 se alojan dos zonas perfectamente diferenciadas por su tipología y accesos, por un lado están las áreas de vasos de piscinas climatizadas con sus correspondientes zonas de servicios, vestuarios y aseos; y por otro lado en la misma planta pero perfectamente diferenciado y delimitado se encuentra el área de SPA con su recepción, vestuarios, aseos, circuito termal y una zona distribuida en salas para tratamientos de agua y estancias de consulta.

Planta	Superficie computable	Superficie no computable
Sótano de instalaciones	-	1.316,20 m ²
Sótano de Piscinas-SPA	1.861,50 m ²	2.209,41 m ²
Baja- Recepción Admon.	1.750,60 m ²	-
Primera GIMNASIO	2.136,31 m ²	-
Bajo cubierta GIMNASIO	493,02m ²	-
	Subtotal 6.241,43 m²	Subtotal 3.525,61 m²

Esta clara diferenciación de conceptos por uso y la configuración arquitectónica en cuanto a sus accesos, permite e incluso sugiere la posibilidad de utilización del área de SPA como actividad complementaria en paralelo con la del resto del edificio. Visto ello, el presente pliego pretende el arrendamiento parcial de los espacios del área de SPA situado en la planta semi-sótano del edificio.

2.1.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA OBJETO DE CONTRATO

2.1.2.1. Accesos y distribución

El área de SPA objeto de arrendamiento se encuentra situado en la planta semi-sótano de la edificación. Los accesos a esta zona se realizan a través del vestíbulo general de recepción a nivel de planta baja y con frente a la calle Madrid.

Desde este vestíbulo general de recepción se accede a la zona de SPA mediante una escalera y ascensor independientes al del resto del edificio que comunica exclusivamente con el área de SPA. Además para asegurar la independencia de uso de esta zona, el centro cuenta con unos tornos de control de acceso gobernados desde la propia recepción que restringen el paso libre al área de SPA.

Ya en la zona de SPA, en primer lugar existe una zona de recepción con mostrador y zona de espera desde donde se distribuye el paso a zonas diferenciadas aunque interiormente conectadas funcionalmente. Por un lado, para acceder a los circuitos termales, el usuario precisará atravesar los vestuarios para garantizar el tráfico de pies secos y mojados. Una vez superados los vestuarios se accede a la zona de circuitos termales donde se encuentran los vasos terapéuticos, saunas, etc. y desde donde además se puede acceder a las salas de tratamientos con agua (Vichy, chorro-jet, hidromasajes, etc).

Por otro lado, sin atravesar los vestuarios también se puede acceder a la zona de consultas o tratamientos secos, dotada de una zona de espera y unos pasillos distribuidores para acceder a las diferentes salas de consulta o tratamiento.

De esta forma se observa como dentro del Área general de Spa pueden diferenciarse dos sub-áreas de actividad según las prestaciones de servicio que el usuario requiera.

2.1.2.2. Superficies

Área Spa	916,62
Recepción	54,16
Mostrador	8,07
Almacén	7,6
Terrario	7,16
Espera relax	25,73
Distribuidor estética	27,67
Cab. Estética	8,88

Estética facial	8,88
Estética corporal	9
Masaje	8,23
Solarium horizontal	8,23
Solarium vertical	4,93
Medico	12,61
Distribuidor bañeras	22,35
Ducha vichy 1	9,62
Ducha vichy 2	9,62
Envolvimientos	8,96
Bañera neoqi	9,07
Bañera hidromasaje	9,07
Chorrojet	7,98
Distribuidor vestuarios	6,15
Vestuario femenino	49,69
Vestuario masculino	50,34
Distribuidor a spa	3,14
Playa spa	314,97
Piscina hidromasaje 34º	58,41
Piscina vitalidad 10º	4,37
Terma	10,44
Turco	10,78
Hielo+blue	2,95
Escalera	27,95
Jardín spa	40,4

2.1.3. DOTACIÓN ACTUAL DE INSTALACIONES

2.1.3.1. CIRCUITO TERMAL

El circuito termal cuenta con:

- 1 Pediluvio.
- 1 Vaso terapéutico FREE-FORM según planos Anexo II.
- 1 Vaso PILETA CONTRASTE según planos Anexo II.
- 6 Duchas de contrastes.
- 4 Camillas térmicas.
- 1 Sauna FINLANDESA.
- 1 Baño Vapor Turco.
- 1 Ducha convencional

2.1.3.2. SALAS HIDRO-TERAPÉUTICAS

- 2 Duchas Vichy Bi-Térmicas con camillas de acero Inox.
- 1 Chorro jet con lanza bi-térmicas.
- 1 Bañera hidromasaje.

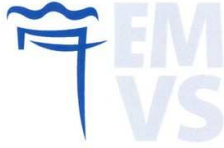
2.1.3.3. MOBILIARIO

- 3 Camillas de estética de estructura de madera.
- 3 Mamparas móviles de ocultamiento.
- 1 Despacho completo en consulta médica.

2.1.3.4. MAQUINARIA DE FISIO-TERAPIA

INVENTARIO MATERIAL FISIOTERAPIA EMUVISA---PARTIDA 4/2008-2009-SP09

Unidades	Descripción	Codigo	
2	Camilla de tratamiento de 2 cuerpos, hidráulica.	SP-130	
		SP-130.1	
2	Taburete 46-56cm con ruedas, tapizado gris.	SP-136	
		SP-136.1	
2	Lámpara infrarroja foco 300 con temporizador.	SP-132	
		SP-132.1	
2	Unidad de ultrasonidos portátil con Cabezal multifrecuencia de 1 Mhz y 3 Mhz. CHATTANOOGA INTELEC MOBILE ULTRASOUND (SP-129; SP129-1)	SP-129	
		SP-129.1	
1	Sistema de electroterapia de dos canales, sistema de gestión de datos del paciente y pantalla a color CHATTANOOGA INTELEC AVANCED STIM (SP-128)	SP-128	
1	Aparato de magnetoterapia, capaz de emitir campos magnéticos pulsátiles de baja frecuencia (regulable de 1 a 100 Hz) e intensidad hasta 200 Gauss, 2 canales independientes y mueble de sobremesa. MAGNETOMED 7200 2 CANALES+ PAR APLICADORES. (SP-127).	SP-127	
1	Láser de infrarrojos con Control de la emisión de la energía láser desde la sonda, Funcionamiento a 905nm en modo pulsátil, sensor de contacto con alarma visible y pantalla LCD. LASERMED 2100 EQUIPO + SONDA (SP127-1).	SP-127.1	
1	Juego de rulos de goma espuma de 25Kg, tapizados en simil piel, constando de: 1 de 50x15cm. 1 de 60x20cm. 1 de 60x30cm.	SP-138.1	
1	Juego de cuñas de goma espuma de 25Kg, tapizados en simil piel, constando de: 1 de 30x50x15cm. 1 de 40x50x20cm. 1 de 50x50x30cm.	SP-138	
1	Tabla de Boheler de 36x32cm en madera de haya.	SP-135	
1	Plato de Boheler de 40cm de diámetro en madera de haya.	SP-137	
1	Unidad de enfriamiento con 6 unidades de enfriamiento talla estándar y 6 talla media. UNIDAD DE REFRIGERACION COLPAC	SP-126	
2	Sillas con tubo de acero cromado y asiento de madera de haya.	SP-134	
		SP-134.1	
1	Armario vitrina de 180x60x40cm de acero inox. Pintado, compuesto de una puerta y cuatro estantes.	SP-131	
2	Mesas auxiliares de 75cm de altura, de acero inoxidable y 3 estantes.	SP-133	
		SP-133.1	



2.1.4.MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y LIMPIEZA

EMUVISA se hará cargo del mantenimiento y conservación exclusivamente de edificio y sus instalaciones fijas, a través de su departamento de mantenimiento y/o terceros para asegurar la conservación estructural de edificio e instalaciones fijas, el buen estado de ornato, confortabilidad y habitabilidad de los espacios de uso arrendados.

El alcance de los servicios a realizar comprenderá las labores propias de los planes de mantenimiento preventivo de las instalaciones que forman el conjunto de instalaciones (no equipamiento) que afecta al SPA del edificio, y en general todos aquellos servicios de mantenimiento y/o reparaciones que sean necesarios para el perfecto funcionamiento de las instalaciones fijas, garantizando el correcto funcionamiento de las mismas de acuerdo con la reglamentación y legislación vigente. Además se incluye la dosificación de los productos y aditivos químicos necesarios en las aguas de vasos, así como la realización de los análisis físico-químicos precisos por aplicación de la legislación autonómica de piscinas colectivas y reglamento de prevención y control de legionela.

Por su parte el adjudicatario deberá prestar la máxima colaboración en el cumplimiento del deber de conservación del edificio y sus instalaciones fijas, para lo cual se le facilitará información, recomendaciones e instrucciones de uso de las instalaciones, de forma que se cumpla y haga cumplir las condiciones de uso adecuado. De tal forma que si de las labores de control preventivo se desprende un uso o inadecuado o negligente de las mismas, cualquier reparación o desperfecto podrá ser imputable al arrendatario incluso reservándose el derecho EMUVISA a la reclamación por daños y perjuicios en las mismas.

En lo que se refiere a las instalaciones complementarias a disposición de la actividad de área SPA, tales como maquinaria, equipamiento y mobiliario descritos en el punto 2.1.3., su mantenimiento preventivo y correctivo, será por cuenta del adjudicatario, debiendo acometer las reparaciones é incluso reposiciones por elementos de similares características de todos aquellos equipos prestados para el desarrollo de la actividad.

La higiene y limpieza de los espacios del Área de SPA le corresponderán exclusivamente al licitador adjudicatario, debiendo no obstante informar a EMUVISA del plan de limpieza de las zonas, estableciendo planificación de horarios, periodicidades y tiempos destinados, a fin de que por EMUVISA puedan ser aprobados y coordinados con el resto de servicios.

2.2. CONDICIONES DEL SERVICIO

2.2.1. PROGRAMA MÍNIMO DE SERVICIOS A IMPLANTAR

El licitador adjudicatario del arrendamiento habrá de desarrollar un proyecto o programa de actividad que establezca los procesos de implantación, acreditaciones, organización y actividades a prestar, con especial interés en el sector del bienestar, la estética y salud, y contar con experiencia demostrada en el desarrollo de este tipo de actividades, aportando un programa de implantación de servicios, conocida la plataforma de potenciales clientes que el propio gimnasio y piscinas puede proporcionarle, así como las previsiones de captación debidamente fundamentadas.

Deberá presentar un proyecto de actividad comercial que incluya la atención y control del circuito termal y la explotación de las salas terapéuticas que dispone el centro en la zona objeto de arrendamiento, corriendo con la implementación del equipamiento necesario para habilitar las salas de tratamiento y consulta para ofrecer servicios de estética, salud y/o rehabilitación deportiva incluyendo al menos lo siguiente servicios de forma obligatoria:

ÁREA DE AGUAS y TRATAMIENTOS DE RELAJACIÓN

- Atención personalizada y asesoramiento en circuito termal a clientes externos, saunas y baños termales.
- Utilización de salas de agua habilitadas para la práctica de tratamientos especiales de relajación mediante duchas vichy, bañeras de hidromasajes, etc.

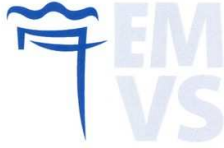
ÁREA DE SALUD y BIEN-ESTAR

- Incluyendo programas de salud, acondicionamiento físico y rehabilitación deportiva.
- Consulta, reconocimiento, etc.
- Consulta de Fisioterapia y sus servicios relacionados
- Mesoterapia, termoterapia, etc.

ÁREA DE ESTÉTICA

- Consultas de estética.
- Tratamientos faciales, capilares y de la piel.
- Consultas de podología.

En el programa de actividades, el licitador deberá considerar la reserva del derecho de uso del circuito termal por parte de los usuarios y abonados de EMUVISA, servicios ellos incluidos en las tarifas actuales del centro deportivo "La Dehesa". Esto es que EMUVISA tendrá derecho al mantenimiento e inclusión de servicios de utilización del circuito termal sin



coste, dentro de sus tarifas y cuotas de abonados del centro, sin que esto le genere derecho de percepción alguno al licitador adjudicatario del arrendamiento. No obstante para garantizar la calidad y compatibilidad de los servicios en esta área se podrá acordar entre ambas partes las normas de aforo y utilización de las zonas de baño y vestuarios. Al margen de ello EMUVISA tendrá reservado el derecho al aprovechamiento de espacios para uso propio, en cesión ó sub-arriendo de todas las áreas, siempre que no fuera incompatible con el desarrollo de la actividad a desarrollar por el licitador, ó se produjese fuera de la franja de apertura habitual del adjudicatario.

En el programa de actividad además deberá incorporar las tarifas de aplicación previstas, tanto a los usuarios del centro como a clientes externos, desglosada por cada tipo de servicio.

Para la confección de su horario, el licitador adjudicatario del arrendamiento deberá adaptarse a los horarios y calendarios anuales de apertura del centro deportivo “La Dehesa”, que cada año publica EMUVISA en sus instalaciones. La actividad a desarrollar deberá contar con un horario de apertura que cubra, al menos el 80% del horario de las instalaciones del complejo deportivo.

A título orientativo el horario de apertura habitual del centro es:

Lunes a Viernes	8:00-22:30h
Sábados	9:00-21:00h
Domingos	8:00-15:00h

Debido a las exigencias derivadas de la aplicación del Decreto 742/2013 sobre criterios técnico- sanitarios de piscinas, las instalaciones del circuito termal deben cerrarse en el mes de agosto, para poder acometer labores de mantenimiento, limpieza y desinfección de los elementos. Así mismo durante el transcurso del año debe coordinarse el vaciado y desinfección del vaso de SPA, con periodicidad no superior a seis meses (agosto y febrero habitualmente).

2.2.2. ORGANIZACIÓN FUNCIONAL

Para garantizar el normal funcionamiento y cumplir con el programa mínimo de servicios, la empresa habrá de disponer de un equipo de medios humanos, cuya organización le corresponda exclusivamente a esta, pero que atienda como mínimo a la disposición del siguiente esquema:

EQUIPO DE GESTIÓN y ATENCIÓN

- Coordinador/ Responsable general gestión (Dedicación no exclusiva).
- Personal de Atención a público en área AGUAS/TRATAMIENTOS (Presencia obligatoria en horario de apertura)
- Personal específico para hidro-tratamientos especiales (Según necesidades de servicio).

EQUIPO TÉCNICO CONSULTAS ESPECIALIZADAS

- Fisioterapeuta (Según necesidades de servicio).
- Médico/ Enfermero (Según necesidades de servicio).
- Médico/Podólogo (Según necesidades de servicio).
- Nutricionista (Según necesidades de servicio).
- Esteticista (Según necesidades de servicio).

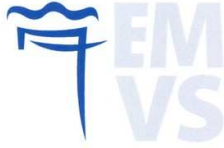
2.2.3. DIFUSIÓN y PROMOCIÓN COMERCIAL

Para garantizar el éxito de la explotación del área de salud la empresa deberá asumir y presentar un programa de marketing del centro, que con carácter inicial sirva para la difusión y conocimiento de los servicios del centro en todo el área de influencia comercial.

El programa de difusión inicial deberá realizarse utilizando al menos tres de los siguientes medios:

- Prensa escrita, revistas, etc.
- Difusión en radio-TV.
- Distribución de folletos y cartelería.
- Promoción a través de redes sociales, mailings y entornos web.
- Visitas comerciales a entes, asociaciones y colectivos.

Además del programa inicial de lanzamiento comercial, la empresa deberá asegurar a través de su proyecto de marketing, un programa de mantenimiento, fidelización y renovación comercial, a realizar por los mismos o distintos medios y que incluya al menos DOS CAMPAÑAS ANUALES de promoción y renovación del centro.



En cualquier caso, para preservar los derechos de imagen del centro, todo diseño y publicidad que afecte al centro deportivo deberá ser propuesta y consensuada con la Dirección del Centro Deportivo, en pro además de reforzar la imagen de ambas actividades de forma coordinada en su información.

2.2.4. GESTIÓN DE INGRESOS

El licitador adjudicatario deberá implantar un sistema de gestión de ingresos del área de SPA que asegure la independencia con respecto de los de las instalaciones del centro deportivo gestionadas por EMUVISA. Sin embargo dada la variabilidad de la renta en función de los ingresos por servicios prestados en el área de SPA, deberá implantarse un modelo de gestión de los mismos que permita a EMUVISA conocer simultánea o periódicamente la totalidad de los mismos con total transparencia y veracidad e incluso desglosándose por tipología de servicios y clientes.

Esta información se hará llegar a EMUVISA entre los días 25 y 30 de cada mes, a fin de con ello aplicar el porcentaje correspondiente pactado, y obtener la renta mensual de arrendamiento de acuerdo a las condiciones mínimas descritas en el punto 1.5 del pliego de condiciones técnicas.

2.2.5. IMPLEMENTACIÓN DE ACTIVIDAD

Partiendo de la dotación actual de las instalaciones y en base al programa de servicios proyectado, el licitador arrendatario correrá con los costes de inversión en la implementación de mobiliario, maquinaria y todas las herramientas o materiales necesarios para la misma.

EMUVISA prestará los equipamientos de las instalaciones en su estado actual, debiendo el licitador arrendatario asumir la puesta en funcionamiento, comprobación y posterior mantenimiento tanto preventivo como correctivo de los mismos.

El licitador adjudicatario deberá asumir la utilización diligente de los equipamientos prestados, debiendo asumir la reposición de los mismos o de similares características técnicas, si como fruto de su actividad alguno de los equipamientos se avería sin posibilidad de reparación. De forma que en el caso de no continuar el arrendamiento de los espacios por la causa que sea, la instalación sea devuelta con el mismo nivel de equipamiento y calidad entregada en el momento de inicio del arrendamiento.

2.2.6. OBTENCIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Toda obra o instalación de adecuación para el ejercicio de la actividad será ejecutada y costeadada por el adjudicatario, o por terceros contratados al efecto por aquel, proyectadas y dirigidas bajo su exclusiva responsabilidad y con las autorizaciones y licencias exigibles en materia urbanística y/o de actividad.

Una vez adjudicado el concurso, el adjudicatario deberá comunicar a EMUVISA el nombramiento y titulación de las personas responsables de la redacción del proyecto, la Dirección de las obras e instalaciones y la Coordinación de Seguridad y Salud, en caso de ser necesaria.

El adjudicatario tendrá que considerar en el proyecto de actividad y funcionamiento todas las obras e instalaciones necesarias. Si hubiera que modificar algún aspecto actual de las zonas donde se van a instalar, se dará cuenta a EMUVISA y se aportará documento técnico justificativo de la modificación para su aprobación inicial por los servicios técnicos de EMUVISA

Una vez aprobado inicialmente por EMUVISA, el adjudicatario será responsable de realizar y asumir los costes derivados de todos los trámites burocráticos oportunos para la obtención de Licencia de Obras e instalaciones (en su caso), la licencia de Actividad, así como la inscripción de las mismas en los oportunos registros de instalaciones de la Consejería de Industria.

Además de lo anterior, dadas las características de la actividad a implantar, el licitador arrendatario será responsable de la tramitación y obtención de los oportunos permisos, registros o autorizaciones de la Consejería de Sanidad u organismo de quien dependan las mismas, para el desarrollo de las actividades del ámbito sanitario.

3. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A APORTAR (Sobre B)

3.1. PROYECTO DE GESTIÓN y EXPLOTACIÓN DEL ÁREA ARRENDADA

Se deberá aportar un proyecto o programa de gestión que se adecúe a las condiciones mínimas establecidas en el apartado 2.2 de este pliego, donde se incluya lo siguiente:

- Memoria de la actividad a implantar, con descripción y relación de los servicios mínimos que se ofrecerán en el programa de la actividad.
- Organización funcional y recursos humanos que se dispondrán.
- Recursos materiales y técnicos a implementar.
- Tarifas previsible para el disfrute de los servicios o actividades a implantar, tanto para usuarios del centro como para externos.
- Planificación de implantación, estableciendo plazos e hitos máximos que concluyan con establecer la fecha máxima prevista para el inicio de la actividad.
- Plan de marketing comercial, tanto para el inicio de la actividad como en su desarrollo posterior.
- Mejoras sobre las condiciones mínimas, dirigidas a un incremento de la cifra de negocio de las instalaciones de SPA y/o también para el global del centro deportivo.

4. DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA A APORTAR (Sobre C)

4.1. PROPUESTA ECONÓMICA DE CANON FIJO

Se admitirán y valorarán todas aquellas propuestas económicas que supongan un incremento del canon mínimo establecido en el apartado 1.5 del pliego de condiciones técnicas, expresado en importe mensual excluido el IVA aplicable.

No se admitirán proposiciones económicas por debajo del precio de licitación, ni en cuanto al porcentaje sobre los ingresos, ni sobre el canon fijo mínimo.

4.2. PROPUESTA ECONÓMICA DE RENTA VARIABLE

Se admitirán y valorarán todas aquellas propuestas económicas que supongan un incremento del porcentaje mínimo establecido en el apartado 1.5 del pliego de condiciones técnicas, expresado en porcentaje sobre los ingresos mensuales percibidos por el adjudicatario en la prestación de servicios del área SPA, tratamientos de salud, estética y/o bienestar, excluido el IVA aplicable.

No se admitirán proposiciones económicas por debajo del precio de licitación, ni en cuanto al porcentaje sobre los ingresos, ni sobre el canon fijo mínimo.

Junto con la propuesta económica el licitador habrá de aportar un estudio económico de los ingresos esperados en los tres primeros ejercicios, debidamente fundamentado en criterios objetivos de clientela potencial de servicios a prestar dentro del área de influencia, o por comparación con actividades existentes, experiencia de instalaciones similares, etc.

5. CRITERIOS DE VALORACION

Para la valoración de las propuestas presentadas se otorgarán un total de 100 puntos máximos, con el desglose que se expone a continuación:

1.- OFERTA ECONÓMICA: Máximo 70 puntos, distribuidos en función de los siguientes criterios:

35 puntos a la mayor propuesta de CANON FIJO MENSUAL.

35 puntos a la mayor propuesta de porcentaje global sobre ingresos por prestación de servicios de área SPA.

Para la aplicación objetiva de estos criterios se concederá la máxima puntuación a la oferta más ventajosa en estos criterios (entendiéndose esta como la de mayor importe o mayor porcentaje).

El resto de ofertas se puntuarán en proporción inversa a aquella, según la siguiente fórmula:

$$P = \frac{PM \times O}{OMV}$$

Donde P, es la puntuación de cada oferta; PM es la puntuación máxima; OMV la cantidad a que asciende la oferta más ventajosa y O es la oferta a puntuar.

2.- ASPECTOS TÉCNICOS: Máximo 20 puntos: se valorará el análisis y presentación de la propuesta global, proyecto de gestión del área a arrendar, de forma que se concederán:

- **10 puntos al mejor proyecto de gestión**, valorando el conjunto de la propuesta, su coherencia entre recursos humanos, medios materiales y prestación de servicios, tarifas, correlación e inter-relación con las actividades del centro deportivo, etc.
- **5 puntos a la mejor planificación de implantación.**
- **5 Puntos al mejor Plan de Marketing comercial**, valorando la campaña de inicio y sobre manera los planes de acción promocional continuada, fidelización y captación de nuevos clientes.

3.- MEJORAS. Máximo 10 puntos; Se valorará cualquier otra propuesta adicional a las condiciones básicas que supongan un beneficio al conjunto de la propuesta, indicando en su caso la valoración de los mismos y siempre que se encuentren incluidos en la propuesta económica.