

BASES DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA CESIÓN DE USO DE LOCALES DE LA CALLE CÁTODO INTEGRADOS EN EL PROGRAMA PARA LA DINAMIZACIÓN DE ZONAS DESFAVORECIDAS

PRIMERA. – OBJETO.

Tanto el Ayuntamiento de Sevilla como la Junta de Andalucía han venido planificando durante las últimas décadas acciones dirigidas al desarrollo de un modelo de intervención integral en zonas desfavorecidas, con el fin último de facilitar la inclusión social de personas en situación o en riesgo de exclusión social, así como mejorar las condiciones socioeconómicas del territorio.

En diversos estudios realizados por instituciones que van desde el Instituto de Estudios Sociales de Andalucía del Consejo Superior de Investigaciones Científicas hasta Cáritas Diocesana se señala Tres Barrios-Amate como parte de las zonas geográficas con mayor pobreza y riesgo de exclusión social en Andalucía, con un porcentaje superior al 20% de personas excluidas.

Las Administraciones Públicas están desarrollando una serie de actuaciones para responder a las necesidades, carencias y aprovechar la potencialidad de Tres Barrios-Amate.

Ya en 1989, mediante el Decreto 202/1989 de 3 de octubre, se creó el Plan Especial de Barriadas de Actuación Preferente, que contenía un conjunto de actuaciones en materias como educación, cultura, salud, servicios sociales, fomento y trabajo, infraestructura, vivienda y equipamientos. En 2009 se elaboró el Plan Integral Comunitario Tres Barrios-Amate, con la colaboración de las Administraciones autonómica y local.

El Ayuntamiento de Sevilla ha puesto en marcha durante la presente legislatura un Plan Integral de Renovación Urbana de la barriada de Los Pajaritos, enmarcado en el nuevo Plan Municipal de Vivienda, con una inversión de 21 millones destinada a la rehabilitación del parque público.

En 2016 y a través de EMVISESA, el Ayuntamiento de Sevilla creó el Plan de Empleo y Activación de Locales Comerciales que, hasta la fecha, ha permitido la adecuación de un total de 16 locales que estaban vacíos y en bruto. Tras una inversión de 800.000 euros, actualmente albergan distintas iniciativas que generan 60 puestos de trabajo, además de las 18 contrataciones que se han realizado para las distintas obras de adecuación. Cuando arrancó el Primer Plan de Empleo, EMVISESA tenía 105 locales vacíos, lo que representaba un 30% de su patrimonio en cuanto a locales. Actualmente está en marcha la segunda fase del Plan de Empleo de Locales Comerciales, donde se han adjudicado 4 locales.

De forma paralela, después de algo más de dos años, se ha presentado el pasado día 26 de marzo el Plan Estratégico Sevilla 2030. Dicho Plan cuenta con una serie de objetivos y estrategias, con seis grandes objetivos para la ciudad. Es importante destacar que los dos primeros grandes objetivos son:

OBJETIVO 1. GENERAR EMPLEO Y DESARROLLO ECONÓMICO.
OBJETIVO 2. LUCHAR CONTRA LA POBREZA Y LAS DESIGUALDADES.

De esta forma, podremos destacar algunas de las estrategias buscadas para la consecución de estos dos objetivos. De esta forma, entre otras, mencionaremos:

Para el objetivo 1:

- 1.1. Desarrollo de políticas activas de empleo y lucha contra la precariedad.
- 1.2. Impulso de la actividad productiva basada en recursos locales.

Para el objetivo 2:

- 2.1. Desarrollo e implementación de Planes Integrales de Barrio.

Dentro de este punto, EMVISESA no solamente participa en varias de las mesas para Planes Integrales de varios de los barrios, sino que en concreto, también lo hace de forma activa para esta zona de Tres Barrios- Amate.

- 2.2. Impulso a la innovación social transformadora

En esta misma línea, y como continuación a los dos planes anteriores, en lo que sería la tercera convocatoria de Planes de Empleo de locales comerciales, el pasado mes de noviembre se publicaron las bases de la convocatoria pública para la cesión de uso de locales comerciales en la zona de Tres Barrios-Amate siendo adjudicados en el mes de febrero del presente año un total de 5 locales; 2 locales a la “ASOCIACIÓN SALUD MENTAL SEVILLA, (ASAENES)”, 2 locales a la “FUNDACIÓN SAVE THE CHILDREN” y 1 local a la “ASOCIACIÓN ANDALUZA DE EPILEPSIA, (ÁPICE)” incluidos en un Programa Piloto, en este caso, centrado concretamente en una única zona, y no como en los anteriores. De esta forma, y en línea con los objetivos antes mencionados del Plan Estratégico, esta convocatoria se abrió para dicha zona, lo que posibilitará la dinamización de una zona desfavorecida, pero con un alto potencial de desarrollo.

Con el exitoso antecedente de los anteriores Planes de Empleo y Activación de Locales Comerciales, EMVISESA propone ahora un Programa dedicado a locales en calle Cátodo, que ayudará a la continuación en la intervención por parte del Ayuntamiento de Sevilla y EMVISESA para la dinamización de una zona desfavorecida, pero con un alto potencial de desarrollo.

El Programa facilitará la cesión de un total de tres locales comerciales situados en calle Cátodo en unas condiciones de adjudicación muy ventajosas preferentemente para entidades del tercer sector (cooperativas, empresas de trabajo asociado, sociedades laborales, organizaciones no lucrativas,

asociaciones caritativas, mutuas o mutualidad y micro emprendimientos asociativos), cuya actividad dentro del local favorezca, por un lado, la dinamización del territorio y, por otro, contribuya a mejorar las condiciones socioeconómicas de la población residente en este sector.

EMVISESA ya posee ejemplos positivos de dinamización social, económica y cultural de las zonas en las que se asientan entidades como “Acción contra el Hambre” o “Autismo Sevilla”, que están sirviendo como programa piloto para futuras intervenciones en otros distritos de la ciudad.

La convocatoria para la cesión de locales en calle Cátodo supone la puesta en uso de 3 locales disponibles de EMVISESA, con las siguientes características:

Local	m2 construidos
40010	80,35
40020	39,34
40030	59,99

Consecuentemente, las presentes Bases tienen por objeto establecer los términos y condiciones que regirán la Convocatoria pública promovida por la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A (en adelante EMVISESA) para la selección de adjudicatarios de locales comerciales en arrendamiento, en los términos anteriormente expuestos en la calle Cátodo.

De esta forma, se trata de seguir impulsando la creación, promoción y consolidación de empleo y transformación social de la zona, facilitando el acceso a los locales mediante el establecimiento de unas condiciones económicas de alquiler que posibilite la implantación de actividades con impacto social especialmente transformador.

Las propuestas e iniciativas presentadas serán seleccionadas de conformidad con el procedimiento establecido en las presentes Bases. Una vez seleccionados los beneficiarios y determinado el uso definitivo de los locales ofertados, se firmarán los correspondientes contratos de alquiler

La identificación de los locales figura en los planos de situación que se adjuntan en el ANEXO III.

SEGUNDA. -REGIMEN JURIDICO DE LA CESIÓN DE USO.

La cesión del uso de los locales se realizará en régimen de alquiler, cuyas características esenciales serán las siguientes:

- **Duración:** El contrato de alquiler tendrá una duración de diez años, cuyo cómputo se iniciará desde el momento de la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

Transcurrido dicho plazo, el arrendatario deberá notificar de forma fehaciente al arrendador su voluntad de renovar el citado contrato por plazos anuales hasta un máximo de quince años incluyendo los diez años anteriores y, siendo facultad potestativa del arrendador, la aceptación de esas prorrogas anuales.

-Renta: La renta a abonar será la determinada para cada uno de los locales en el cuadro siguiente:

ELECCIÓN 1 LOCAL		ELECCIÓN 2 LOCALES		ELECCIÓN 3 LOCALES	
Renta mensual	Precio m2	Renta mensual	Precio m2	Renta mensual	Precio m2
517,28 €	6,44 €	470,25 €	5,85 €	376,20 €	4,68 €
250,80 €	6,38 €	228,00 €	5,80 €	182,40 €	4,64 €
368,91 €	6,15 €	335,38 €	5,59 €	268,30 €	4,47 €

La renta se revisará, para cada anualidad, por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

-Carencia: Para facilitar la puesta en marcha de los proyectos, como en los planes anteriores, se establecerá un período de carencia en el alquiler de **12 meses** en el que el arrendatario quedará exento del pago de la renta, cuyo cómputo comenzará con la firma del contrato de alquiler.

TERCERA. –BENEFICIARIOS.

Podrán ser beneficiarios de la cesión de uso de los locales regulada en la presente convocatoria, entidades del tercer sector (fundaciones, cooperativas, empresas de trabajo asociado, sociedades laborales, organizaciones no lucrativas, asociaciones caritativas, mutuas o mutualidad y micro emprendimientos asociativos, etc.), cuya actividad dentro del local favorezca, por un lado, la dinamización del territorio y, por otro, contribuya a mejorar las condiciones socioeconómicas de la población residente en la zona.

Se priorizarán aquellos proyectos que contribuyan a la transformación social del barrio en el que se encuentran los locales, siendo requisito indispensable contar con un proyecto que garantice la permanencia y estabilidad en el empleo, así como que desarrollen actividades que se consideren compatibles con las características físicas de los locales o con el fin al que están destinados.

Estarán excluidos aquellos proyectos y actividades que perjudiquen de alguna forma el espacio común, el medio ambiente o el entorno local, desde un punto de vista técnico, social, económico o jurídico, así como aquellos que no sean viables técnica y/o económicamente o puedan alterar la convivencia vecinal. Así mismo, estarán excluidas aquellas actividades sometidas a trámite

ambiental, salvo las sometidas a Calificación ambiental por Declaración Responsable de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental. (En cualquier caso, EMVISESA se reserva la capacidad de aceptar o no las propuestas en función de las condiciones específicas de la actividad a desarrollar y de las necesidades para su tramitación ante la Gerencia de Urbanismo).

CUARTA. –CAPACIDAD.

Podrán presentar solicitudes las personas jurídicas, españolas o extranjeras que teniendo plena capacidad para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil, no estén incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar establecidas en la legislación vigente, acrediten su solvencia económica y financiera, y no hayan incumplido obligaciones derivadas de los contratos formalizados con la Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla, S.A, sean deudores de obligaciones de pago vencidas y exigibles con EMVISESA, ni ocupen sin título que lo justifique inmueble de su titularidad o estén incurso en procedimiento judicial por ocupación ilegal de los mismos.

QUINTA. –PROCEDIMIENTO.

El procedimiento de adjudicación de la cesión de uso en régimen de alquiler de los locales, serán el de concurrencia competitiva, que se realizará conforme a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad y no discriminación.

El procedimiento se inicia mediante la correspondiente convocatoria pública efectuada por EMVISESA.

A. INICIO.

1. SOLICITUDES:

EMVISESA anunciará la apertura del plazo para la presentación de solicitudes. Estas se presentarán en modelo normalizado (**ANEXO I**) que se adjunta a las presentes Bases, dicho documento es accesible por vía telemática a través de la página web de EMVISESA (www.emvisesa.org).

El anuncio de la convocatoria será publicado en el Tablón de anuncios de la página web de EMVISESA.

Las solicitudes estarán disponibles, también en la sede social de EMVISESA, sita en la Avenida de la Ingeniería 9, Parque Empresarial Arte Sacro, Edificio 9, CP 41015, de lunes a viernes, en horario de 8.30 a 14.30.

2. PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN.

El plazo de presentación de las solicitudes y la documentación que se acompaña será desde el **13 de mayo de 2019 hasta el 17 de junio de 2019, ambos inclusive.**

Las solicitudes, y documentación anexa, deberán presentarse en el Registro de EMVISESA, sito en la Avenida de la Ingeniería 9, Parque Empresarial Arte Sacro, Edificio 9, CP 41015, en horario de atención al ciudadano (de 8.30 a 14.30, de lunes a viernes).

La presentación de la solicitud firmada por el interesado implica que declara bajo su responsabilidad:

- Que conoce y acepta las Bases que regulan la presente convocatoria.
- Que todos los datos incorporados a la solicitud son ciertos.
- Que quedan enterados de que las inexactitudes en las circunstancias declaradas darán lugar a la exclusión del procedimiento o a la revocación de la adjudicación, en su caso.

3. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR.

Las solicitudes habrán de ir acompañadas en todo caso por la siguiente documentación:

- Copia compulsada del NIF en vigor, dirección, correo electrónico y teléfono de contacto del o de la solicitante, así como fotocopia compulsada de la escritura de constitución debidamente inscrita en el Registro Mercantil, e inscripción en el Registro Administrativo correspondiente en el caso de cooperativas y sociedades laborales y/o fotocopia compulsada del contrato regulador de la sociedad en cuestión y copia compulsada del poder del firmante de la solicitud que deberá ser bastante para obligar a la empresa al cumplimiento de las obligaciones que se puedan derivar de las presentes bases.

- Memoria firmada por el/ la solicitante, donde se describa la actividad proyectada. Esta memoria incluirá en todo caso:

a) Descripción de la/s actividad/es de negocio, explotación u objeto de la empresa que proyecte implantar en el/ los local/es solicitados.

b) Fecha propuesta para la iniciación de la/s actividad/es o la del desarrollo del objeto social, en su caso, que no podrá ser posterior a la que resulte de contar **12 meses**, a partir de la firma del contrato de alquiler. Este plazo podrá ser **prorrogable 3 meses más**, siempre y cuando sea **debidamente solicitado y justificado por la parte arrendataria y aprobado por EMVISESA.**

- c) Descripción de la adecuación del local o de los locales, y forma de financiación de la misma.
 - d) Justificación de los recursos económicos necesarios para el pago de la renta del/os local/es.
 - e) Número de puestos de trabajo que la actividad propuesta va a generar, especificando en concreto su calendarización, jornada y otros criterios de valoración indicados en el apartado D.1 Criterios de Valoración Cuantitativos.
 - f) Valoración de cómo puede impactar en la zona la implantación de la actividad.
 - g) Ventajas que pueda reportar la actividad implantada para la generación de empleo en la zona y en la ciudad de Sevilla.
 - h) Cualquier otra aportación y mejora de interés general relacionada con las actividades a desarrollar.
- Modelo de declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones o incompatibilidades para contratar (ANEXO II).
 - Certificación positiva de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias de carácter estatal, autonómico, así como con el Excelentísimo Ayuntamiento de Sevilla, que incluya el pago del IAE. También deberá constar en la declaración estar al corriente en el pago de cuotas y primas en la Seguridad Social.
 - Declaración jurada de todos los promotores, de que no tienen deudas pendientes a nivel particular o como socios de otras organizaciones, con EMVISESA.

Además de lo anterior, para cada uno de los siguientes casos:

➤ **Para proyectos que ya han iniciado la actividad:**

- Para aquellas solicitudes que hayan tramitado la declaración de Inicio de Actividad con anterioridad a la presentación de la solicitud, además de la documentación general, deberán presentar:
 - a. Alta Censal.
 - b. Alta en la Seguridad Social.
 - c. Seguros sociales.
- Acreditación solvencia económica, a través de uno o varios de los siguientes documentos:
 - a. Informe de instituciones financieras o, en su caso, justificante de la existencia de seguro de indemnización por riesgos profesionales, o similar.

- b. Cualquier otra documentación que pueda acreditar solvencia económico-financiera, a valorar por el órgano de contratación de EMVISESA.
- c. Cuentas anuales de los tres últimos ejercicios o volumen de negocio tres últimos ejercicios, en el caso de contar con al menos tres años de actividad. En caso contrario, el tiempo que lleve en actividad la sociedad.

De no cumplimentarse lo anterior en tiempo y forma se entenderá que renuncia a la adjudicación.

➤ **Para proyectos de nueva creación:**

Para proyectos de nueva creación, además de la documentación general, deberán aportar, la siguiente documentación:

- Plan de empresa y Memoria con resumen ejecutivo.
- Escritura de constitución.

De no cumplimentarse lo anterior en tiempo y forma se entenderá que renuncia a la adjudicación.

Toda la documentación podrá ser original, compulsada y actualizada (referida a los seis meses anteriores a la fecha de presentación de la oferta).

Deberá redactarse en castellano.

4.-ORDEN DE PREFERENCIA ENTRE LOCALES.

La elección de los locales se realizará conforme al orden obtenido por cada solicitante una vez baremadas las solicitudes.

Los solicitantes podrán ser beneficiarios de la cesión de uso de uno o varios locales, y en este caso, tendrá que presentarse la combinación preferida, especificando en la solicitud, por orden, el local o los locales que se preferirán. Serán posibles hasta 7 combinaciones entre estos 3 locales. No será posible elegir en este orden de preferencia combinaciones de distintos números de locales, por lo que solamente se podrán elegir, o los 3 locales, o 3 opciones con la combinación de 2 locales, o cada uno de los 3 locales.

Deberá tenerse en cuenta que el número de locales afectará directamente tanto a la renta a pagar (Cláusula SEGUNDA) como lógicamente a los criterios de valoración cuantitativos (Cláusula QUINTA, letra D CRITERIOS DE VALORACIÓN, epígrafe 1 CRITERIOS DE VALORACIÓN CUANTITATIVOS, apartado 7^º).

B. COMISIÓN TÉCNICA Y DE SEGUIMIENTO.

La Comisión Técnica se encargará de evaluar económica, financiera, social y empresarialmente cada proyecto. La misma estará integrada por:

- Presidencia: Director Gerente de EMVISESA.
- Vocalía: integrada por 6 vocales:
 - Tres vocales nombrados por EMVISESA: 2 Técnicos Licenciados en Administración de Empresas de EMVISESA y un Técnico Licenciado en Investigación y Técnicas de Mercado, de EMVISESA.
 - Un vocal nombrado por la Delegación de Empleo del Ayuntamiento de Sevilla.
 - Un vocal nombrado por la Delegación de Bienestar y Asuntos Sociales del Ayuntamiento de Sevilla.
 - Un vocal nombrado por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla.
- Secretaría: Técnico Licenciado/a en Derecho de EMVISESA o personas en las que el presidente delegue.

Cualquier circunstancia en la presente convocatoria será resuelta por esta Comisión Técnica.

La Comisión Técnica emitirá informe, con al menos el presidente, 2 vocales y la Secretaría, sobre la evaluación de las solicitudes presentadas, pudiendo recabar más información y requiriendo, en su caso, todos aquellos documentos adicionales y/o aclaraciones que se estimen convenientes.

Con el fin de facilitar la evaluación de las solicitudes a lo largo de todo el procedimiento de adjudicación, la Comisión técnica podrá realizar cuantas actuaciones estime necesarias de las cuáles se conformará la propuesta de resolución. Igualmente, el presidente podrá solicitar evaluaciones a los miembros de la Comisión Técnica para que realicen las valoraciones de las solicitudes presentadas.

La Comisión técnica estudiará las solicitudes presentadas y a la vista del resultado de la evaluación efectuada conforme a lo establecido en las presentes Bases, formulará un informe que servirá de base a la propuesta de adjudicación, que será elevada al órgano competente para resolver. Asimismo, la Comisión técnica será competente para resolver sobre las posibles alegaciones que se puedan presentar.

En caso de que dos o más solicitudes se encuentren igualadas, conforme a los criterios de valoración establecidos en las presentes Bases, el orden se

establecerá por sorteo a celebrar en acto público, cuya convocatoria será publicada en la página Web de EMVISESA.

C. SUBSANACIÓN DE ERRORES U OMISIONES.

Finalizado el plazo de presentación de solicitudes, la Comisión Técnica, en los casos en que la solicitud adolezca de algún error u omisión subsanable o, no se acompañe de documentación exigible de acuerdo con las presentes Bases, requerirá al interesado para que, en el plazo de 5 días laborables desde la notificación, subsane la falta o aporte los documentos necesarios, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su solicitud y se archivará sin más trámites.

La notificación de este trámite, se efectuará mediante correo electrónico al número o dirección indicados en la solicitud.

D. CRITERIOS DE VALORACIÓN.

La valoración de las solicitudes presentadas se llevará a cabo, generando un orden de prelación según la puntuación obtenida.

Los locales serán asignados según puntuación obtenida por los solicitantes, en función de la preferencia expresada en la solicitud.

Los proyectos presentados se valorarán de conformidad con los siguientes criterios de valoración:

1. CRITERIOS DE VALORACIÓN CUANTITATIVOS.

1) Creación de Empleo directa destinada al proyecto:

- Nueva alta: 3 puntos por cada empleo que se genere, a jornada completa.
- Otros criterios de valoración: 1 punto, por cada uno de ellos.

Serán aquellos futuros trabajadores que sean mujeres, jóvenes menores de 35 años, mayores de 45 años, desempleados de larga duración y/o tener una discapacidad mayor o igual al 33%.

- Actuaciones para la integración de discapacitados: 2 puntos.

Se entenderá que se llevan a cabo actuaciones de integración de discapacitados, cuando se contrate personal con al menos un 33% de discapacidad. Para ello, será necesario presentar documentación acreditativa.

- Alta antigüedad inferior a 12 meses: 2 puntos por cada empleado.

- Por cada número de empleos generado:
 - o Por cada puesto que sea creado en el primer año, a jornada completa: 3 puntos.
 - o Por cada puesto que sea creado en el segundo año, a jornada completa: 2 puntos.
 - o Por cada puesto que sea creado en el tercer año, a jornada completa: 1 puntos.

2) Tipología de las empresas:

- Empresas de mercado: 0 puntos.
Empresario individual, Comunidad de bienes, Sociedad anónima y Sociedad limitada.
- Empresas de economía social: 4 puntos.
Sociedad Cooperativa, Sociedad Limitada Laboral, Fundaciones y Asociaciones.

3) Nivel de innovación social: 4 puntos.

Se entiende que una iniciativa o proyecto empresarial ha aplicado una innovación social cuando aplique enfoques novedosos, prácticos, sostenibles y de mercado que logran cambios sociales o medioambientales positivos con énfasis en las poblaciones más necesitadas.

4) Grado de atención de necesidades y demandas básicas prioritarias: 4 puntos.

Este extremo deberá ser justificado por el solicitante y atenderá al tipo de necesidades que cubra el negocio, así como a las zonas en las que se propone realizar el mismo.

5) Proyecto sostenible con el Medio Ambiente: 4 puntos.

Se entenderá para esta convocatoria que una empresa es sostenible cuando cree valor económico, medioambiental y social a corto, medio y largo plazo, o al menos no degrade el medioambiente, contribuyendo de esa forma al aumento del bienestar y al auténtico progreso de las generaciones presentes y futuras, en su entorno general.

6) Actuaciones para la integración social dentro del sector (Barrio de Los Pajaritos): 8 puntos.

Se entenderá que se llevan actuaciones con personas en riesgos de exclusión social.

7) La elección de los locales:

30 puntos: para la elección de los tres locales.

15 puntos: para la elección de dos locales.

5 punto: para la elección de un local.

E. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN, RELACIÓN PROVISIONAL Y ALEGACIONES.

Analizadas todas las solicitudes, la Comisión Técnica, emitirá la propuesta de resolución que contendrá, además de las solicitudes excluidas, una relación ordenada de todas las solicitudes admitidas con indicación de la puntuación otorgada a cada una en función de los criterios de valoración, con mención expresa de los solicitantes seleccionados para los que se propone la cesión de uso de los locales.

Esta relación tendrá carácter provisional y será publicada en la página Web de EMVISESA, para que, en el plazo de 5 días laborables a partir del día siguiente a su publicación, aquellos solicitantes que lo estimen conveniente formulen las alegaciones que a su derecho convenga.

La propuesta de adjudicación no genera derecho alguno a favor de los solicitantes seleccionados frente a EMVISESA.

F. RESOLUCIÓN.

La Comisión Ejecutiva de EMVISESA, órgano competente para resolver, adoptará el acuerdo de adjudicación de los locales en arrendamiento a favor de los emprendedores y/o entidades seleccionadas. De este acuerdo se dará traslado a los emprendedores y/o entidades cuyas solicitudes hayan resultado seleccionadas, a los solicitantes que hayan resultado excluidos y, a los que aun reuniendo los requisitos no han resultado seleccionados, con indicación de los criterios de valoración seguidos.

El resto de solicitudes no seleccionadas valoradas en orden decreciente engrosarán una lista de espera única para adjudicar en caso de renuncia de la adjudicación o, en su caso, para aquellos locales que por diferentes circunstancias pudieran quedar vacantes.

G. ADJUDICACIÓN Y ENTREGA.

La adjudicación se materializa con la firma de un contrato de alquiler y la entrega de una fianza correspondiente a dos mensualidades, el día y hora señalados a tales efectos por EMVISESA. En el supuesto de no comparecer en el día y hora indicados, sin previa justificación, se entenderá que renuncia a la adjudicación.

A partir de la firma del contrato, comenzará el computo del período de carencia de 12 meses.

Se realizarán revisiones semestrales desde la entrega efectiva del local para supervisar y controlar el cumplimiento de lo expuesto y aportado en la documentación que se entregó en el plan de empresa al inicio de la convocatoria. El adjudicatario presentará la documentación que le sea requerida para un correcto control en el plazo máximo de un mes desde que se cumplan cada uno de los plazos fijados en la cláusula penal, recogida en la CLÁUSULA SEXTA, en su APARTADO 8.

SEXTA. - CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Además de las cláusulas generales de la contratación, los contratos de alquiler celebrados conforme a estas bases, contendrán con carácter específico las siguientes cláusulas:

1- Entrega de la finca.

Los locales se entregan una vez firmado el contrato de alquiler.

2- Duración del arrendamiento.

El contrato de alquiler tendrá una duración de diez años, cuyo cómputo se iniciará desde la fecha de la firma del contrato.

Transcurrido dicho plazo, el arrendatario deberá notificar de forma fehaciente al arrendador su voluntad de renovar el citado contrato por plazos anuales hasta un máximo de cinco años adicionales, siendo facultad potestativa del arrendador, la aceptación de esas prórrogas anuales.

En caso de renuncia unilateral del arrendatario durante el plazo de duración del contrato de arrendamiento, será necesaria la previa notificación fehaciente a EMVISESA con dos meses de antelación, incautando la fianza EMVISESA en concepto de daños y perjuicios.

La Comisión Técnica y de Seguimiento valorará en cada caso la justificación de la causa alegada.

3- Renta.

La renta a abonar será la determinada para cada uno de los locales especificados en la cláusula SEGUNDA, conforme a la adjudicación final realizada y a las bases aquí aprobadas.

Se establecerá un período de doce meses de carencia en el que el arrendatario quedará exento del pago de la renta, cuyo cómputo comenzará con la firma del contrato de alquiler.

La renta se revisará, para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

4- Otros gastos.

El arrendatario correrá con los gastos de IBI, comunidad e intercomunidad (tanto ordinarios como extraordinarios).

Igualmente, vendrá obligado al pago de tasas de basura, desde el mismo momento en el que se produzca la entrega del local o locales incluidos en el proyecto.

5- Fianza.

La parte arrendataria deberá ingresar la cantidad equivalente a dos mensualidades de renta en la caja de EMVISESA, en el momento de la firma del contrato de arrendamiento del local. Dicho importe tendrá el carácter de fianza, correspondiendo a dos mensualidades de la renta inicial, recuperándola aquel a la finalización del contrato y una vez verificado el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, autorizándole a descontar de su importe las cantidades necesarias para cubrir los servicios, suministros y gastos impagados, los daños y desperfectos causados en el local, la reposición y reparación de muros y a retenerla en caso de no observancia del término contractual, como en caso de renuncia unilateral del arrendatario durante el plazo de duración del contrato de arrendamiento, así como en el supuesto de que haya rentas impagadas.

6- La obligación de destinar el local a la actividad prevista.

El adjudicatario queda obligado a destinar el local a la actividad y/o negocio según los términos resultantes de su solicitud.

El negocio deberá ponerse en marcha, antes de que transcurran 12 meses a contar, de fecha a fecha, desde el momento la firma del contrato de alquiler. Este plazo podrá ser prorrogable hasta 3 meses adicionales, siempre y cuando sea debidamente solicitado y justificado por la parte arrendataria y aprobado por EMVISESA.

Si durante el plazo de vigencia del contrato, se pretendiese ampliar y/o reducir el destino del local u oficina a una actividad complementaria a la consignada en la proposición por la que se adjudicó el contrato, deberá comunicarse a EMVISESA, quien podrá denegar la pretensión, de forma motivada, en el plazo de 2 meses desde que se le comunique, si de la petición resulta un cambio sustancial del destino original por el que fue adjudicatario.

7- Cláusulas de resolución del contrato.

Serán causas resolutorias las previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, las que se establezcan en el contrato de arrendamiento, y expresamente las siguientes:

- *La finalización del plazo máximo de duración del arrendamiento con la salvedad de la solicitud de prórroga prevista.*

- *El incumplimiento de la obligación de destinar el local arrendado a la actividad propuesta en el plazo establecido por la CLAUSULA SEXTA de las presentes bases.*
- *Impago de las rentas y el resto de gastos repercutibles, por un plazo igual o superior a dos mensualidades.*
- *No contratar o acreditar la concertación del seguro de responsabilidad civil.*

En tales supuestos, EMVISESA dará por resuelto el contrato y requerirá a la parte arrendataria para que en el plazo improrrogable de cinco días entregue la posesión del inmueble arrendado, reservándose EMVISESA la posibilidad de ejercitar las acciones legales oportunas ante la Jurisdicción ordinaria.

8- Cláusula penal.

Además de la cláusula de penalización en caso de Resolución del contrato por causa imputable al inquilino, se penalizará el incumplimiento del compromiso de crear el número de puestos de trabajo indicados en la solicitud, en el plazo indicado inicialmente, que dará lugar al incremento de la renta en un 20%.

Asimismo, el incumplimiento sistemático de las condiciones del contrato conforme a la creación de empleo, habilitará a EMVISESA para la suspensión o no renovación del contrato de alquiler.

9- Régimen jurídico del contrato.

El contrato de arrendamiento se regirá por lo dispuesto en el mismo, en todo lo no previsto en el contrato se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), o la norma que la sustituya. Con carácter supletorio es de ampliación lo dispuesto al efecto en Código Civil.

SÉPTIMA. -NORMAS SUPLETORIAS Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Habida cuenta la condición de Sociedad Mercantil de EMVISESA, en todo lo no específicamente previsto en el presente pliego se entenderá aplicable lo dispuesto en el Derecho Privado, sometiéndose las partes a la Jurisdicción ordinaria de los Juzgados y Tribunales de Sevilla capital para cuantas cuestiones puedan suscitarse en el orden judicial derivadas del incumplimiento del presente contrato.

OCTAVA. - LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS.

La participación en la presente convocatoria conlleva la aportación voluntaria de datos de carácter personal. En cumplimiento de la legislación española vigente en materia de protección de datos de carácter personal y del reglamento europeo RGPD 679/2016, el interesado queda informado de que sus datos personales serán usados para nuestra relación y para la organización, gestión y prestación de los servicios que constituyen los fines y objetivos de EMVISESA.

Dichos datos son necesarios para poder relacionarnos con usted, lo que nos permite el uso de su información personal dentro de la legalidad. Asimismo, también pueden ser usados para otras actividades, como enviarle publicidad o promocionar nuestras actividades.

Sólo el personal de nuestra entidad que esté debidamente autorizado podrá tener conocimiento de la información que le pedimos. Asimismo, podrán tener conocimiento de su información aquellas entidades que necesiten tener acceso a la misma para que podamos prestarle nuestros servicios. Igualmente, tendrán conocimiento de su información aquellas entidades públicas o privadas a las cuales estemos obligados a facilitar sus datos personales con motivo del cumplimiento de alguna ley.

En tal sentido, sus datos serán cedidos al Excmo. Ayuntamiento de Sevilla en su calidad de titular de los servicios públicos objeto de prestación a través de EMVISESA.

Conservaremos sus datos durante nuestra relación y mientras nos obliguen las leyes. Una vez finalizados los plazos legales aplicables, procederemos a eliminarlos de forma segura.

En cualquier momento puede dirigirse a nosotros para saber qué información tenemos sobre usted, rectificarla si fuese incorrecta y eliminarla una vez finalizada nuestra relación, en el caso de que ello sea legalmente posible. También tiene derecho a solicitar el traspaso de su información a otra entidad (portabilidad). Para solicitar alguno de estos derechos, deberá realizar una solicitud escrita a nuestra dirección, junto con una fotocopia de su DNI, para poder identificarle:

- Nombre entidad: EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA, SUELO Y EQUIPAMIENTO DE SEVILLA, S.A. (EMVISESA)

- Dirección entidad: Avenida de la Ingeniería, 9 Parque Empresarial Arte Sacro. Edificio 9.- 41015 Sevilla.

En caso de que entienda que sus derechos han sido desatendidos por nuestra entidad, puede formular una reclamación en la Agencia Española de Protección de Datos (www.agpd.es).

El interesado asume la obligación de comunicar la presente información a todos los titulares cuyos datos sean objeto de inclusión en el formulario de toma de datos, respondiendo asimismo de la veracidad y exactitud de los datos aportados.

La falta de aportación de los mencionados datos y de la documentación acreditativa solicitada supondrá la imposibilidad de participar en la presente convocatoria.