

BASES DE LA CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA CESIÓN DE USO DE LOCALES DE TITULARIDAD PÚBLICA A INICIATIVAS ORIENTADAS A LA CREACION DE EMPLEO

PRIMERA. – OBJETO.

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, destinados a emprendedores, entidades empresariales y/o sociales, con la finalidad de apoyar e impulsar la promoción económica, empresarial y la creación de empleo en la ciudad de Sevilla.

Mediante esta iniciativa, EMVISESA pone en valor una serie de locales comerciales de su titularidad, mediante su adecuación y puesta en servicio para que puedan servir de apoyo a emprendedores, entidades empresariales y/o sociales, creando y generando empleo y actividad económica, convirtiéndolos en instrumentos de dinamización socio laboral, empresarial, económica y cultural, que darán servicios en los distritos de la ciudad.

Se trata por tanto de impulsar la creación, promoción y consolidación de empresas mediante la adjudicación de locales, en régimen de alquiler, y facilitando el acceso a los mismos mediante su adecuación y la flexibilización de los pagos de las rentas.

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, EMVISESA adecuará los mismos conforme a las indicaciones reflejadas en la memoria de la actividad.

La denominación de los locales, superficies y renta de estos aparecen reflejados en el ANEXO I.

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:

-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 y entrega de las llaves del local.

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, siendo facultad potestativa del arrendador, la aceptación de esas prorrogas anuales.

-La renta a abonar será la determinada para cada uno de los locales en el ANEXO I.

-Se establecerá un período de carencia en el que el arrendatario quedará exento del pago de esta, cuyo cómputo comenzará con la firma del contrato de alquiler y finalizará a los 6 meses de la entrega efectiva del local. Posteriormente se establece un periodo de otros 6 meses en el que se reducirá la renta al 50%.

TERCERA. –BENEFICIARIOS.

Podrán ser beneficiarios de la cesión de uso de los locales regulada en la presente convocatoria, aquellas personas físicas o jurídicas, que pretendan desarrollar su actividad empresarial en el término municipal de Sevilla, con independencia de que residan o no en el mismo, y que opten a alguna de las siguientes categorías:

-La primera, dirigida a aquellas iniciativas empresariales y/o sociales de nueva creación. Entran dentro de esta categoría aquellas que no hayan tramitado la Declaración de Inicio de Actividad ante AEAT o, lo hayan tramitado dentro del año anterior a la presentación de la solicitud. En caso de no estar constituidas legalmente, aquellas que se comprometan a estarlo en el plazo máximo de 1 mes desde la entrega efectiva del local.

-La segunda, dirigida a aquellas iniciativas empresariales y/o sociales que tengan como máximo tres años de vida desde la fecha de constitución o alta en actividad económica o aquellas que habiendo superado dicho plazo, opten por una nueva línea de actividad.

A efectos del cómputo de estos plazos se tendrá en cuenta la fecha de alta en la Declaración Censal, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

Será requisito indispensable contar con un proyecto que garantice la permanencia y estabilidad en el empleo, así como que desarrolle 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.

CUARTO. –CAPACIDAD.

Podrán presentar solicitudes las personas físicas o 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 se hayan incumplido obligaciones derivadas de los contratos formalizados con EMVISESA, 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 desde el FORMULARIO, que se encuentra para relleno y presentación inmediata 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.

2-PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN.

El plazo de presentación de las solicitudes y la documentación que se acompaña será de 30 días laborables desde el mismo día de la publicación de la presente convocatoria en la página web de EMVISESA.

En el mismo FORMULARIO, entre otros datos, se pedirá aportarse la Memoria del proyecto empresarial. En el caso de que la misma tenga excesivo peso, la Memoria, y cualquier otra documentación que consideren necesaria aportar para el proyecto, deberá presentarse como documentación anexa por correo electrónico. Esta documentación anexa a las solicitudes deberá presentarse por correo electrónico, con la referencia: **III PLAN EMPLEO EMVISESA, Nº EXPEDIENTE XXX**, siendo el número de expediente el facilitado por la empresa una vez recibida la solicitud a través del formulario en la dirección de locales@emvisesa.org.

La documentación anexa obligatoria para la convocatoria, deberá quedar presentada en el plazo máximo de 72 horas después del envío del anterior correo electrónico siempre dentro del plazo de presentación de solicitudes.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la solicitud a menos que la documentación se reciba en EMVISESA antes de la fecha y hora de terminación del plazo señalado en convocatoria.

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.

Toda la documentación que aportar deberá ser realizada en los formatos indicados, tanto en el FORMULARIO. Para la documentación anexa, la misma deberá ser presentada en formato pdf.

La presentación de estos, en cualquier otro formato, no obliga a EMVISESA a aceptar la solicitud, quedando fuera la misma en el caso de no disponer la empresa de herramientas técnicas para su recepción y lectura.

Las solicitudes a través del FORMULARIO deberán ir acompañadas en todo caso por la siguiente documentación:

- Copia compulsada del CIF o NIF en vigor, dirección, correo electrónico y teléfono de contacto del solicitante. En el caso de que el/la solicitante sea una sociedad, deberá aportar fotocopia compulsada de la escritura de constitución debidamente inscrita en el Registro Mercantil, así como 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.
- Autorización expresa a que EMVISESA pueda recabar toda la información necesaria para realizar las comprobaciones oportunas conforme al cumplimiento de las bases de este Plan de Empleo.
- Autorización expresa conforme al tratamiento de datos por parte de EMVISESA, en cumplimiento de la LOPD.
- En el caso de que sea posible, **Memoria firmada por el/la solicitante**, donde se describa la **actividad proyectada y las características que el local deba reunir**, con el detalle que se recoge a continuación. En el caso de que la misma no pueda presentarse por esta vía por su peso, se marcará la pestaña de aportación por correo electrónico.

Información mínima para incluir en la Memoria:

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/actividad/es** o la del desarrollo del objeto social, en su caso, de la empresa, que no podrá ser posterior a la que resulte de contar 1 MES, a partir de la puesta a disposición del local por parte de EMVISESA.

c) Dado que los locales, se encuentran en bruto, sin adecuar a ningún uso, se deberá describir **brevemente las necesidades funcionales principales** (número de estancias, superficies aproximadas y relación entre ellas), **características del cerramiento exterior** (opaco, escaparate...), así como **cualquier otra circunstancia que considere destacar** para una correcta adecuación del local al uso que requiere.

d) Igualmente habrá de hacerse referencia a las ventajas que pueda reportar la actividad del negocio para la generación y el mantenimiento de empleo en la ciudad de Sevilla.

e) Cualquier otra aportación y mejora de interés general relacionada con las actividades proyectadas.

- **Número de puestos de trabajo que la actividad propuesta producirá**, fijando su concreta calendarización y jornada.

- **Currículo profesional del promotor o de los promotores del proyecto** y copia compulsada de los títulos oficiales que acrediten dicha formación.

- **Vida laboral del promotor o promotores del proyecto.**

- Modelo de declaración responsable de **no estar incurso en las prohibiciones o incompatibilidades para contratar** (ANEXO II).

- Modelo de declaración responsable de **hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social** (ANEXO II).

- Para aquellos solicitantes que hayan tramitado la declaración de Inicio de Actividad con anterioridad a la presentación de la solicitud, además deberán presentar:

- Alta Censal.
- Alta Seguridad Social.
- Seguros Sociales.

- Acreditación solvencia económica, a través de uno o varios de los siguientes documentos:

- Informe de instituciones financieras o, en su caso, justificante de la existencia de seguro de indemnización por riesgos profesionales, o similar.
- Si el solicitante es persona física adjuntará, además, la declaración de I.R.P.F correspondiente al último ejercicio. En caso de no estar obligado a presentar la declaración, deberá presentar certificación expedida por la Administración que así lo acredite.

- Cualquier otra documentación que pueda acreditar solvencia económico-financiera, a valorar por el órgano de contratación de EMVISESA.

La no presentación de esta documentación en tiempo y forma, y en el caso de que la presentada, sea considerada como insuficiente por parte del órgano de adjudicación de este Plan de Empleo de EMVISESA (Comisión Técnica y de Seguimiento) será motivo de exclusión del proyecto, se le tendrá por desistido en su solicitud, cuestión que será comunicada al promotor o promotores que presentaran la solicitud, y se archivará sin más trámites.

En el supuesto de proyectos de nueva creación, deberán aportar, además:

- Plan de empresa y Memoria con resumen ejecutivo, **con carácter obligatorio**.
- Descripción del proyecto. Será obligatorio la presentación del Análisis de viabilidad del proyecto. que será preferiblemente tutelado por los organismos públicos especializados a nivel estatal, autonómico y municipal.
- En el caso de que el/la solicitante sea una sociedad o entidad no constituida legalmente, acompañará a su solicitud declaración responsable en la que haga constar el compromiso firme de que en caso de resultar beneficiario de la cesión de uso objeto de la presente convocatoria, deberán constituirse en el plazo de máximo de 1 mes a contar desde el día siguiente a la entrega efectiva del local (ANEXO III)
- Escritura de constitución.
- 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.

En el supuesto de proyectos ya iniciados, presentará, además:

- 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.

4.-ORDEN DE PREFERENCIA ENTRE LOCALES.

Cada interesado podrá solicitar hasta un máximo de tres locales de los relacionados en el ANEXO I, estableciendo el orden de preferencia para llevar a cabo en el mismo su actividad empresarial.

Los solicitantes solo podrán ser beneficiarios de la cesión de uso de un local, o el resultado de la agrupación de varios locales contiguos, salvo en aquellos supuestos en los que el número de solicitudes presentadas sea superior al número de locales disponibles y quede suficientemente garantizada la viabilidad de los proyectos.

La solicitud y selección de los locales no genera derecho alguno a favor del interesado, estando condicionada la adjudicación de los inmuebles solicitados a la disponibilidad de estos en el momento de la adjudicación/propuesta de resolución. En caso de falta de disponibilidad de los locales se podrá optar por uno de los restantes entre los ofertados por EMVISESA.

B. COMISIÓN TÉCNICA Y DE SEGUIMIENTO.

Los proyectos presentados en tiempo y forma serán evaluados en primer lugar, por un Técnico Arquitecto de EMVISESA, miembro de la Comisión Técnica y de Seguimiento, que valorará 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, pudiendo rechazar cada proyecto, mediante la emisión de un informe técnico dirigido a la Comisión Técnica y de Seguimiento.

Posteriormente, aquellos proyectos que pasen este primer filtro serán remitidos a la Comisión Técnica, encargada de evaluar económica, financiera y empresarialmente cada proyecto. La misma estará integrada por:

- Presidencia: director Gerente de EMVISESA.

- Vocalía: integrada por 5 vocales:

- Tres vocales nombrados por EMVISESA: Técnico Arquitecto de EMVISESA, un Técnico Licenciado 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.

- 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 y de Seguimiento.

La Comisión Técnica y de Seguimiento 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 y de Seguimiento 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 y de Seguimiento para que realicen las valoraciones de las solicitudes presentadas.

La Comisión Técnica y de Seguimiento 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 y de Seguimiento será competente para resolver sobre las posibles alegaciones que se puedan presentar.

El plazo máximo para resolver y notificar a los interesados no excederá de 30 días hábiles, desde la publicación de la Convocatoria. Dicho plazo podrá ser prorrogado en el caso en que el número de solicitudes presentadas así lo justifique.

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 y de Seguimiento, 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.

1º. Creación de empleos:

Con el objetivo de valorar la creación de cualquier puesto de trabajo, se asignará a cada solicitud **6 puntos por cada puesto de trabajo que se cree a jornada completa y 3 a media jornada.**

La máxima puntuación que se podrá conseguir por creación de empleo será de 24 puntos.

2º. Tipología de las empresas:

- Empresas de mercado: Empresario individual, Comunidad de bienes, Sociedad anónima y Sociedad limitada. 4 puntos.
- Empresas de economía social: Sociedad Cooperativa, Sociedad Limitada Laboral, Fundaciones y Asociaciones. 8 puntos.

2. CRITERIOS DE VALORACION CUALITATIVOS.

1º. Nivel de innovación social y tecnológica: 4 puntos.

Se entiende que una iniciativa o proyecto empresarial ha aplicado una innovación tecnológica cuando se ha conseguido introducir en el mercado un nuevo producto o servicio (innovación de productos), o se ha introducido una novedad en un proceso de producción (innovación de procesos).

Para ello, será necesario presentar documentación acreditativa en el apartado de Memoria.

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.

Para ello, será necesario presentar documentación acreditativa en el apartado de Memoria.

Si tiene carácter innovador, se valorará de forma subjetiva pudiendo obtener hasta un máximo de 4 puntos.

2º. 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. **Para ello, será necesario presentar documentación acreditativa en el apartado de Memoria.**

Se valorará de forma subjetiva pudiendo obtener hasta un máximo de 4 puntos.

3º. Proyecto sostenible con el Medio Ambiente: 3 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. **Para ello, será necesario presentar documentación acreditativa en el apartado de Memoria.** Se valorará de forma subjetiva pudiendo obtener hasta un máximo de 3 puntos.

4º. Actuaciones para la integración de personas con alguna discapacidad: 3 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 en el apartado de Memoria.** Se valorará de forma subjetiva pudiendo obtener hasta un máximo de 3 puntos.

5ª. Actuaciones que redunden en la mejora de la conciliación entre la vida familiar y laboral: 4 puntos.

La conciliación de la vida laboral y personal consiste en la posibilidad de que las personas trabajadoras hagan compatibles, por un lado, la faceta laboral y por el otro, la personal en el sentido más amplio posible, incluyendo tanto las necesidades familiares como las personales e individuales, la gestión del ocio, etc.

Las empresas, como entidades empleadoras, ponen a disposición de su personal una serie de medidas que tienen como objetivo la compatibilización de su puesto de trabajo con el tiempo que necesitan para realizar otras actividades.

Para que la conciliación sirva como estrategia para la consecución de la igualdad efectiva entre mujeres y hombres, las medidas que implementan las empresas no pueden ir dirigidas exclusivamente a las mujeres, sino que se han de hacer extensibles a mujeres y hombres. El término corresponsabilidad hace alusión, precisamente, a que los hombres reduzcan su absentismo en el ámbito doméstico, se responsabilicen de las tareas domésticas, del cuidado y atención de hijas e hijos, ascendientes u otras personas dependientes y, por tanto, se acojan a las medidas de conciliación que ofrecen las empresas en la misma medida que las mujeres.

Tampoco se pueden dirigir exclusivamente las medidas de conciliación a las personas que tienen responsabilidades familiares o están a cargo del cuidado de otras personas. En un concepto más amplio, las medidas de conciliación tienen que hacerse extensibles a cualquier persona que trabaje en la empresa, independientemente de su situación personal. Supone que tanto mujeres como hombres puedan dedicar su tiempo tanto al trabajo remunerado como al personal y doméstico y disponer de tiempo propio.

Para ello, será necesario presentar documentación acreditativa en el apartado de Memoria. Se valorará de forma subjetiva pudiendo obtener hasta un máximo de 4 puntos.

Para el resto de los criterios de valoración, solamente serán valorados aquellos criterios debidamente justificados, con la presentación.

E. PROPUESTA DE RESOLUCIÓN, RELACIÓN PROVISIONAL Y ALEGACIONES.

Analizadas todas las solicitudes, la Comisión Técnica y de Seguimiento, 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 promotores 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 las 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 reserva y el ingreso de una garantía como cláusula penal, para que, en caso de Resolución del contrato por causa imputable al inquilino, o a su instancia, EMVISESA deducirá y retendrá de las cantidades que, en su caso, haya de devolver, la suma de cuatrocientos euros (400€). En el caso de no producirse esta resolución, este importe será aplicado como parte de la fianza a ingresarse para el alquiler del local. Asimismo, cuando la resolución del contrato se produzca por causas imputables a EMVISESA, ésta indemnizará a la parte arrendataria con la cantidad de cuatrocientos euros (400€).

Posteriormente se realizarán los contratos de arrendamiento, se formalizarán en 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.

El contrato de arrendamiento y la entrega efectiva del local o locales adjudicados se realizará una vez finalizadas las obras de adecuación por parte de EMVISESA. A partir de ese momento comenzará a contar un período de carencia de 6 meses y una vez terminado este periodo se abonará el 50% de la renta durante los siguientes 6 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 finalizadas las obras de adecuación previstas, libre de ocupantes.

Para realizar las obras de adaptación para el desarrollo de la actividad proyectada en el local o locales, en los 15 días siguientes la firma del contrato de reserva, los técnicos de EMVISESA solicitarán a los adjudicatarios toda la información que estimen oportuna para su desarrollo.

El adjudicatario está obligado a facilitar a EMVISESA toda la documentación y datos necesarios para solicitar cuantas autorizaciones y licencias sean preceptivas para el inicio de la actividad, en un plazo máximo de 15 días.

La falta de colaboración en los términos establecidos en esta cláusula dará lugar a la resolución del contrato de reserva.

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 y entrega del local.

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, 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 renuncia durante los primeros 3 años sin causa justificada, dará lugar al abono de las cantidades correspondientes a los importes de renta durante la totalidad del período de carencia.

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 en el ANEXO I.

Se establecerá un período de carencia en el que el arrendatario quedará exento del pago de la renta, cuyo cómputo comenzará desde el acta de entrega de llaves, y finalizará 6 meses después. Posteriormente se abonará el 50% de la renta durante los 6 meses siguientes.

La renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Precios al Consumo 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.

A partir de este momento, y para el caso de las Asociaciones sin ánimo de lucro, se establece un 25% de descuento en la renta de alquiler sobre la renta que le corresponda a cada local.

4- Otros gastos.

El arrendatario vendrá obligado al pago de Impuesto de Bienes Inmuebles del local o locales arrendados, así como a satisfacer los gastos que se produzcan por cuotas de enganche a las redes de servicio y consumos correspondientes al local comercial más la parte proporcional del gasto derivado de la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las instalaciones, elementos y servicios comunes del edificio, así como sus servicios y consumos correspondientes, mediante el pago de la cuota que se asigne y anexos, en función de la superficie que ocupan y de la cuota de participación, en la Comunidad de Propietarios, y tasas de basura, desde el mismo momento en el que se produzca la entrega del local o locales incluidos en el proyecto. Estos gastos no están incluidos en el período de carencia debiendo abonarse desde la entrega de la posesión del local.

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, 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, en todo caso, antes de que transcurran 1 mes a contar, de fecha a fecha, desde el momento en que EMVISESA entregue al adjudicatario/a la posesión y llaves del local, así como mantener su destino durante los cinco años siguientes desde el inicio de la actividad en el mismo.

Si se pretendiese destinar el local u oficina a una actividad distinta 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 1 mes desde que se le comunique, si el nuevo destino resulta contrario en el conjunto de las adjudicaciones realizadas.

Una vez finalizado el plazo de garantía de la obra de adecuación del local con la empresa constructora, cualquier defecto o reparación sobre los elementos e instalaciones de la reforma correrán por cuenta del adjudicatario.

7- Cláusulas de resolución del contrato.

Serán causas resolutorias las previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, las que 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 de 1 mes desde la entrega del local.
- Impago de las rentas y el resto de los 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.

ANEXO 14 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 o mantener el número de puestos de trabajo indicados en la solicitud, en el plazo indicado inicialmente, que dará lugar a las siguientes penalizaciones:

Primeros 6 meses: se abona el 100% de la renta no abonada por carencia.

A partir del mes 6 al 12: se abona el 50% no abonado.

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), adaptada por la Ley 4/2013, de 5 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas. 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. Según Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPD), el acto de consignar la solicitud de participación supone el consentimiento y la información y conocimiento de que los datos aportados sean tratados por EMVISESA, con sede en la avenida de la Ingeniería, 9, edificio 9 (Parque Empresarial Arte Sacro), CP 41015, Sevilla, con la finalidad de tramitar la solicitud, valorarla y verificar el cumplimiento de los requisitos para participar en la convocatoria a efectos de resolución, notificación, publicación y gestión de la ayuda. La falta de aportación de los mencionados datos y de la documentación acreditativa solicitada supondrá la imposibilidad de participar en la presente convocatoria.