

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 y superficies de los mismos aparecen reflejados en el ANEXO II. 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:

-El contrato de alquiler tendrá una duración de cinco años, cuyo cómputo se iniciará desde el momento de 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, 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 II.

-Se establecerá un período de carencia en el que el arrendatario quedará exento del pago de la misma, cuyo cómputo comenzará con la firma del contrato de alquiler y finalizará 6 meses después de la fecha de entrega efectiva del local. Una vez concluido este período de carencia, y durante los 6 meses siguientes, la renta quedará reducida al 50% de su importe.

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 éstos 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 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 EMVISESA, y al menos en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia.

Las solicitudes estarán disponibles, también en la sede social de EMVISESA, sita en calle Bilbao, número 4, CP 41001, de lunes a viernes, en horario de 8.30 a 14.30, y en la sede de los distintos Distritos de la ciudad.

2-PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN

El plazo de presentación de las solicitudes y la documentación que se acompaña, será de 1 mes a partir del día siguiente de la publicación de la presente convocatoria en la página web de EMVISESA.

Las solicitudes, y documentación anexa, deberán presentarse en el Registro de EMVISESA, sito en la calle Bilbao nº4, C.P 41001, en horario de 8.30 a 14.30, de lunes a viernes.

También podrán enviarse las solicitudes y documentación, por correo, dentro del plazo (fecha y hora) de admisión. En este caso el solicitante justificará la imposición del envío (modalidad urgente) en la Oficina de Correos durante el plazo de presentación de proposiciones, y anunciará a EMVISESA la remisión de la solicitud, mediante fax (nº 955 47 60 10) o telegrama, que deberá recibirse siempre antes de que finalice dicho plazo.

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. Transcurridos, no obstante, los 2 días naturales siguientes a la fecha indicada, sin haberse recibido la solicitud y documentación anexa, ésta no será admitida en ningún caso.

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 la inexactitud 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 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.

- Memoria firmada por el/la solicitante, donde se describa la actividad proyectada y las características que el local deba de reunir. 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 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.

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

d) 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.

- Curriculum profesional del promotor del proyecto.

- Vida laboral.

- Modelo de declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones o incompatibilidades para contratar (ANEXO V).
- Modelo de declaración responsable de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, sin perjuicio de que pueda ser recabado Certificado en vigor al emitirse la resolución definitiva de adjudicación (ANEXO V).
- 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.

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

- Plan de empresa con resumen ejecutivo.
- Análisis de viabilidad del proyecto que será preferiblemente tutelado por los Técnicos de Asesoramiento Empresarial de la Delegación de Economía del Ayuntamiento de Sevilla, por los dispositivos de Andalucía Emprende o similares.
- En el caso de que el/la solicitante sea una sociedad o entidad no constituida legalmente, acompañara 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 notificación de la resolución de adjudicación. (ANEXO VI)

En el supuesto de proyectos ya iniciados, presentará además:

- Cuentas anuales de los tres últimos ejercicios o volumen de negocio tres últimos ejercicios.

Toda la documentación podrá ser original, compulsada por técnico de EMVISESA habilitado al efecto o testimonio notarial y de fecha actualizada (referida a los seis meses anteriores a la fecha de presentación de la oferta). Deberá redactarse en castellano o ir acompañada de traducción oficial si se trata de lengua cooficial de otra Comunidad Autónoma o idioma extranjero.

4.-ORDEN DE PREFERENCIA ENTRE LOCALES.

Cada interesado podrá solicitar hasta un máximo de cinco locales de los relacionados en el ANEXO II, estableciendo el orden de preferencia para llevar a cabo en el mismo su actividad empresarial. (ANEXO IV)

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 los mismos 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 por una Comisión Técnica que estará integrada por:

- Presidencia: Director Gerente de EMVISESA.

- Vocalía: integrada por 6 vocales:

- Tres vocales nombrados por EMVISESA: Técnico Arquitecto de EMVISESA, Técnico Licenciado Administración de Empresas de EMVISESA y Técnico Licenciado en Investigación y Técnicas de Mercado EMVISESA.

- Tres vocales nombrados por el Ayuntamiento de Sevilla: Urbanismo, Empleo y Economía.

- 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 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.

El plazo máximo para resolver y notificar a los interesados no excederá de 3 meses, 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 el 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 10 días hábiles 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 éste trámite, se efectuará mediante fax o correo electrónico al número o dirección indicados en la solicitud, pudiendo prorrogarse por un plazo de 5 días adicionales previa petición motivada.

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 con un máximo de 100 puntos de conformidad con los siguientes criterios de valoración:

1.-CRITERIOS DE VALORACIÓN CUANTITATIVOS

1º. Creación de Empleo: Hasta un máximo de 50 puntos

Por cada puesto de trabajo creado, o a crear por cuenta propia por los/as promotores/as o socios/as trabajadores/as: 7 puntos por puesto.

- En el caso de que el puesto sea creado en el primer año: + 5
- En el caso de que el puesto sea creado en el segundo año: + 3
- En el caso de que sea creado a partir del tercer año: +2

Por cada puesto de trabajo creado o a crear por cuenta ajena, con duración igual o superior a un año, a jornada completa o parte proporcional siempre que dicha jornada sea igual o superior al 50%: 10 puntos por puesto creado.

- En el caso de que el puesto sea creado en el primer año: + 5
- En el caso de que el puesto sea creado en el segundo año: + 3
- En el caso de que sea creado a partir del tercer año: +2

Por cada puesto de trabajo creado o a crear por cuenta ajena con duración inferior al año, jornada completa o parte proporcional siempre que dicha jornada sea igual o superior al 50%: 5 puntos por puesto.

- En el caso de que el puesto sea creado en el primer año: + 5
- En el caso de que el puesto sea creado en el segundo año: + 3
- En el caso de que sea creado a partir del tercer año: +2

2º. Tipología de las empresas: Hasta un máximo de 15 puntos

Empresas de mercado: Empresario individual, Comunidad de bienes, Sociedad anónima y Sociedad limitada. 5 puntos

Empresas de economía social: Sociedad Cooperativa, Sociedad Limitada Laboral, Fundaciones y Asociaciones. 10 puntos

3º. Serán valoradas con 5 puntos, aquellas iniciativas o proyectos empresariales que estén dirigidas por inmigrantes, mujeres, jóvenes menores de 35 años, personas con discapacidad reconocida en un grado igual o superior al 33%, personas mayores de 45 años y/o otros colectivos en riesgo de exclusión social o laboral.

2-CRITERIOS DE VALORACION CUALITATIVOS

1º. Nivel de innovación social y tecnológica: Hasta un máximo de 20 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).

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.

Si tiene carácter innovador, se valorará de forma subjetiva pudiendo obtener hasta un máximo de 20 puntos.

2º. Grado de atención de necesidades y demandas básicas prioritarias: Hasta un máximo de 10 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.

Se valorará de forma subjetiva pudiendo obtener hasta un máximo de 10 puntos.

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 10 días naturales a partir del día siguiente a su publicación, aquellos solicitantes que lo estimen conveniente formulen las alegaciones que a su derecho convenga.

Transcurrido dicho plazo y, una vez resueltas las alegaciones por la Comisión Técnica, en su caso, la propuesta de resolución será elevada al órgano competente para resolver, siendo este la Comisión Ejecutiva de EMVISESA.

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

F. RESOLUCIÓN Y NOTIFICACIÓN

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 antes o después de la adjudicación o, en su caso, para aquellos locales que por diferentes circunstancias pudieran quedar vacantes.

En el plazo de 15 días hábiles a partir de la notificación del acuerdo de adjudicación, los adjudicatarios deberán aportar la siguiente documentación, en caso de que no la hayan aportado previamente:

- Escrituras 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.
- 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) Tratándose de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o extracto de las mismas.
 - c) Declaración de la cifra global de negocio de la empresa en el curso de los últimos tres años.
 - d) 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.

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

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

G. ADJUDICACIÓN Y ENTREGA

La adjudicación se materializa con la firma del contrato de arrendamiento.

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.

La entrega efectiva del local o locales adjudicados se realizará una vez finalizadas las obras de adecuación por parte de EMVISESA. Se firmará la correspondiente acta de entrega, y a partir de la fecha de la misma, comenzará a contar el período de carencia de 6 meses.

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 alquiler, 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.

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

2- Duración del arrendamiento.

El contrato de alquiler tendrá una duración de cinco 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, 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, así como del 50 % de renta de los 6 meses posteriores.

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 II.

Se establecerá un período de carencia en el que el arrendatario quedará exento del pago de la renta, cuyo cómputo comenzará con la firma del contrato de alquiler y finalizará 6 meses después de la fecha de entrega efectiva del local. Una vez concluido este período de carencia, y durante los 6 meses siguientes, la renta quedará reducida al 50% de su importe.

Una vez transcurridos cinco años de vigencia de contrato, en caso de prórroga, 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 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.

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 aquélla 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 en el plazo de dos años o, durante los cinco años posteriores al inicio de la actividad, se pretendiese destinar el local u oficina a una actividad distinta a la consignada en el 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.

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 de 1 mes desde la entrega del local.
- 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.

El incumplimiento del compromiso de crear el número de puestos de trabajo indicados en la solicitud, en el plazo indicado inicialmente, dará lugar al aumento del importe de la renta, según los siguientes porcentajes:

- 20% si no se ha cumplido el compromiso en el plazo de 6 meses.
- 40% si no se ha cumplido el compromiso en el plazo de 12 meses.
- 50% si no se ha cumplido el compromiso en el plazo de 13 meses.

9- Régimen jurídico del contrato.

El contrato de arrendamiento se registrará 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 lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, 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 calle Bilbao, 4, CP 41001, 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.