

**PLIEGO DE CONDICIONES QUE HAN DE REGIR LA CONVOCATORIA PÚBLICA PARA LA CESIÓN DE USO, MEDIANTE RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO, DE LOCALES COMERCIALES, PROPIEDAD DE EMUVIJESA, COMO INICIATIVA ORIENTADA A EMPRENDEDORES QUE GENERAN ACTIVIDAD ECONÓMICA. (EMUVIJESA/PAT/02/2022)**

**1.- OBJETO.**

Los poderes públicos tienen el mandato constitucional de promover condiciones favorables para el progreso social y económico y, muy especialmente, para que realicen políticas orientadas al pleno empleo.

En este sentido, constituye el objeto social de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A. (EMUVIJESA)", además de las actividades relacionadas con la promoción y gestión de viviendas, la explotación de locales comerciales en un marco de libre competencia y de respeto a los principios económicos y sociales dirigidos a fomentar la actividad económica en el municipio.

En consecuencia, y ante la necesidad de favorecer una política de desarrollo local encaminada a apoyar y fomentar la creación de iniciativas empresariales, preferentemente en los sectores económicos más vulnerable para el empleo, EMUVIJESA promueve una convocatoria pública para la selección de adjudicatarios de una serie de locales comerciales de su propiedad, en régimen de arrendamiento, destinados a emprendedores, entidades empresariales y/o sociales, con la finalidad de apoyar e impulsar la promoción económica y empresarial y la creación de empleo en el conjunto de la Ciudad, facilitando el acceso a los emprendedores en locales adaptados con una carencia de 8 meses en el pago de las rentas durante parte del primer año de contrato, así como congelación de renta durante un plazo de 5 años.

**Los locales que salen a concurso están situados en planta baja de dos edificios residenciales denominados Residencial Dédalo, sito en Avda. Rey Juan Carlos I, 9 - local nº 2, teniendo acceso directo desde esa vía pública, así como en calle Zahara, 45 local nº 1 y 49 local nº 3, con acceso directo por esa calle. Su destino es el uso terciario (uso previsto comercial) conforme al vigente P.G.O.U, que han sido objeto de obra de adaptación mediante proyecto desarrollado al efecto con la financiación de la Programa Fomento Empleo Agrario (PFEA), si bien para el ejercicio de cualquier actividad deberá solicitar y obtener autorización municipal de apertura o comunicar en su caso, el inicio de la actividad mediante documento normalizado. La descripción es la siguiente:**

**LOCAL 1 (RESIDENCIAL DEDALO LOCAL 2)**

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: NÚMERO NOVENTA Y CINCO. LOCAL COMERCIAL señalado con el número 2 de la planta Baja del bloque UNO sito en avenida Rey Juan Carlos I, hoy número 9, de esta Ciudad. Tiene una superficie construida de ciento cincuenta y cuatro metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados (154,57 m<sup>2</sup>). Siendo su superficie útil de 145,87m<sup>2</sup>

Linda al frente, por donde tiene su acceso con pasaje común de uso y dominio privado; al fondo, con pasaje de entrada del edificio y patio central de luces y ventilación del edificio; a la derecha, con local comercial nº 3; y a la izquierda con avenida rey Juan Carlos I.



emuvijesa

CUOTA DE PARTICIPACIÓN – En el valor total de la Propiedad Horizontal, el 1,42% por ciento.

REF. CATASTRAL: 9337801 QA5693E 0095 BP

TITULO: Escritura de Obra Nueva y División Horizontal otorgada ante la notario de esta Ciudad D<sup>a</sup>. Maria Dolores Conesa Lorenzo el 11 de Junio de 2008 bajo el número 899 de los de su protocolo.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de los de esta Ciudad, al tomo 1960, libro 700, folio 109, finca registral 37990.

**CARGAS REGISTRALES** : Libre de cargas y gravámenes.

#### **LOCAL 2 (CALLE ZAHARA LOCAL 1)**

DESCRIPCIÓN REGISTRAL NÚMERO VEINTINUEVE. LOCAL COMERCIAL señalado con el número 1 sito en planta baja del portal UNO, identificado hoy como calle Zahara número 45. Tiene una superficie construida de setenta y dos metros con noventa y seis decímetros cuadrados (72,96m<sup>2</sup>). Siendo la superficie útil de 61,51m<sup>2</sup>.

Linda al frente, por donde tiene su acceso con calle Zahara; al fondo, con patio de luces; a la derecha, con local comercial del portal 2; y a la izquierda con zaguán de entrada y escalera del portal 1.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN – En el valor total de la Propiedad Horizontal, el 3,07% por ciento.

REF. CATASTRAL: 6328014 QA5662G 0029 PM

TITULO: Escritura de Obra Nueva y División Horizontal otorgada ante el notario de esta Ciudad D. Juan Marín Cabrera el 30 de Junio de 2004 bajo el número 530 de los de su protocolo.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de los de esta Ciudad, al tomo 1873, libro 853, folio 45, finca registral 56.772.

**CARGAS REGISTRALES** : Libre de cargas y gravámenes.

#### **LOCAL 3 (CALLE ZAHARA LOCAL 3)**

DESCRIPCIÓN REGISTRAL NÚMERO TREINTA. LOCAL COMERCIAL señalado con el número 3 sito en planta baja del portal TRES, identificado hoy como calle Zahara número 49. Tiene una superficie construida de setenta y dos metros con noventa y seis decímetros cuadrados (72,96m<sup>2</sup>). Siendo la superficie útil de 61,51m<sup>2</sup>.

Linda al frente, por donde tiene su acceso con calle Zahara; al fondo, con patio de luces; a la derecha, con local comercial del portal 4; y a la izquierda con zaguán de entrada y escalera del portal 3.

CUOTA DE PARTICIPACIÓN – En el valor total de la Propiedad Horizontal, el 3,07% por ciento.

REF. CATASTRAL: 6328014 QA5662G 0031 OX

TITULO: Escritura de Obra Nueva y División Horizontal otorgada ante el notario de esta Ciudad D. Juan Marín Cabrera el 30 de Junio de 2004 bajo el número 530 de los de su protocolo.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S. A.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad número 3 de los de esta Ciudad, al tomo 1873, libro 853, folio 48, finca registral 57.775.

**CARGAS REGISTRALES** : Libre de cargas y gravámenes.

## 2.- REGIMEN DE ADJUDICACIÓN Y PLAZO DE DURACIÓN.

El régimen de adjudicación de estos locales será el arrendamiento, cuyas características esenciales serán las especificadas en este pliego. La duración inicial del contrato de arrendamiento será de 5 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. Para la concesión de las prórrogas el/la adjudicatario/a vendrá obligado/a a presentar la solicitud de prórroga en el plazo de dos meses anteriores al vencimiento.

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

El/la adjudicatario/a, no tendrá derecho a percibir indemnización por ningún concepto cuando finalice el contrato de arrendamiento, sea cual sea la duración de éste. Asimismo, el arrendatario se obliga a renunciar expresamente a la indemnización establecida en el artículo 34 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. Por consiguiente, el ejercicio por el arrendatario en el local objeto de arriendo de una actividad al público durante los cinco años, o más, anteriores al de extinción del arriendo, en ningún caso dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo del arrendador.

## 3.- PRECIO DE ADJUDICACIÓN.

La renta a abonar por cada uno de los locales será la siguiente:

### LOCAL 1 (RESIDENCIAL DEDALO LOCAL 2)

Renta Anual: 6.996,60€ (más IVA)

Renta Mensual: 583,05€ (más IVA)

### LOCAL 2 (CALLE ZAHARA LOCAL 1)

Renta Anual: 1.971,48€ (más IVA)

Renta Mensual: 164,29€ (más IVA)

### LOCAL 3 (CALLE ZAHARA LOCAL 3)

Renta Anual: 1.971,48€ (más IVA)

Renta Mensual: 164,29€ (más IVA)



# emuvijesa

La cuantía de la renta arrendaticia aquí establecida es fija, por lo que no se aceptarán ofertas de importe superior ni inferior al señalado en este pliego.

A esta renta hay que añadirle el IVA al tipo vigente en cada momento (21% actualmente).

Asimismo, el arrendatario vendrá obligado a asumir el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente al local arrendado y cuotas de comunidad. El IBI de cada local para el ejercicio 2021 es de 537,85€/año (LOCAL 2 RESIDENCIAL DEDALO) y 249,77€/año (locales 1 y 3 CALLE ZAHARA 45 Y 49), siendo las cuotas de comunidad sin IVA de cada local de 16,70€/mes para el Local 2 de Dédalo y 8€/mes para los locales 1 y 3 de Zahara.

De igual modo, el arrendatario vendrá obligado a satisfacer los gastos que se produzcan por cuotas de enganches a las redes de servicios y consumos correspondientes al local, como agua, electricidad, telefonía, etc., los gastos que se produzcan por los consumos de agua, gas, electricidad, teléfono y cualesquiera otros similares con que cuente la finca, así como la adquisición, conservación, reparación, adaptación o sustitución de los aparatos contadores.

Igualmente, será de cuenta del arrendatario el pago de la parte proporcional que corresponda de los seguros que concierte el arrendador sobre el inmueble en el que se ubica el local arrendado.

Si durante la vigencia de este contrato se modificaran o creasen nuevos arbitrios, tasas, impuestos, contribuciones especiales, así como otros tributos del Estado, Comunidad Autónoma, provincia, Municipio o cualquier otro Organismo Oficial, o bien se recargasen los vigentes que gravan la propiedad urbana, el importe de aquellos o el exceso de éstos, que correspondan al local arrendado, serán a cargo del arrendatario, siempre que sean legalmente repercutibles.

La renta será pagadera por meses adelantados al arrendador, dentro de los primeros siete días de cada mes, mediante cargo en la cuenta corriente que, a tal efecto, se designe por el arrendatario.

Igualmente procederá la revisión de renta por mejoras en los términos establecidos en el artículo 19 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

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 a los 8 meses después de la fecha de entrega efectiva del local.

Una vez transcurridos cinco años de vigencia del contrato, en caso de prórroga la renta se incrementará con carácter anual mediante aplicación del porcentaje de variación del Índice Nacional General del sistema de Índices de Precios de Consumo o, en su caso, índice equivalente, correspondiente al período anual inmediatamente anterior a la fecha en que se haya de efectuar tal revisión, sin que la tardía publicación del índice escogido afecte a esta misma ni a la fecha en que haya de surtir efecto.

A instancias de cualquiera de las partes podrá procederse a la inscripción del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, corriendo los gastos de la misma a cargo de quien la inste.

#### **4.- CAPACIDAD PARA CONTRATAR DE LOS LICITADORES.**

4.1 Están capacitados para contratar las personas naturales o jurídicas, españolas y extranjeras que, teniendo plena capacidad de obrar, con solvencia económica suficiente, no se hallen comprendidas ni les

afecten las causas de incapacidad o incompatibilidad, ni las prohibiciones de contratar que señala el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

4.2 Igualmente los licitadores deberán encontrarse al corriente en el pago de sus obligaciones tributarias con el Estado, con la Seguridad Social y el Ayuntamiento, así como no haber incumplido obligaciones derivadas de los contratos formalizados con EMUVIJESA ni ser deudores de obligaciones de pago vencidas y exigibles con EMUVIJESA, ni ocupen sin título que lo justifique inmueble de su titularidad o estén incurso en procedimiento judicial por usurpación de los mismos.

4.3.- Así mismo y dado que el objeto de estos pliegos es favorecer una política de desarrollo local encaminada a apoyar y fomentar la creación de iniciativas empresariales, preferentemente en los sectores económicos más vulnerable para el empleo, teniendo especialmente presente lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 5/2011, de 29 de marzo de Economía Social, para participar en este procedimiento debe acreditarse la condición de “proyectos empresariales de nueva creación”, entendiéndose como tales a toda persona física o jurídica:

a. Que no esté ejerciendo actividad económica alguna en el momento de publicación de la convocatoria y la inicie en el plazo máximo de 6 meses, a contar desde la fecha de la formalización contractual del arrendamiento, en el caso que su proyecto fuera seleccionado como beneficiario.

b. También tendrán la consideración de proyectos empresariales de nueva creación, aquellos que ejerciendo una actividad económica en el momento de la solicitud, ésta se desarrolle sin local determinado, no debiendo, además, haber transcurrido más de 36 meses desde el inicio de la misma – entendiéndose como tal la fecha de alta en Agencia Estatal de la Administración Tributaria - a la fecha de la presentación de la solicitud.

4.4.- Los solicitantes deberán presentar un proyecto empresarial que deberá ser viable desde un punto de vista técnico, formativo y económico-financiero, aportando el correspondiente plan de empresa junto a toda aquella documentación que acredite los extremos indicados en el mismo, a fin de realizar la pertinente valoración. A tal efecto podrán acudir para su debido asesoramiento a la Delegación de **Reactivación Económica, Captación de Inversiones, Educación y Empleo del Ayuntamiento de esta Ciudad.**

## 5.- ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

El órgano competente para contratar en la presente licitación es la Gerencia de EMUVIJESA, con sede en Calle Curtidores 1 de Jerez y cuya dirección de página Web es [www.EMUVIJESA.com](http://www.EMUVIJESA.com)

## 6.- PUBLICIDAD.

La convocatoria y el pliego de condiciones se publicarán en el perfil del contratante de EMUVIJESA, ubicado en la página Web: [www.EMUVIJESA.com](http://www.EMUVIJESA.com), así como en la plataforma de contratación del Estado, Sector Público.

En el perfil de contratante del órgano de contratación integrado en la Plataforma de Contratación del Sector Público, se publicará la adjudicación del contrato, así como cualquier dato, documento e información referente a su actividad contractual, según lo establecido en el artículo 63 LCSP.

En el mismo las empresas interesadas podrán acceder a la información referente a los requisitos necesarios para concurrir a los contratos, pliegos, composición, convocatorias y actas de la mesa de contratación. En



# emuvijesa

cualquier caso, deberá contener toda la información de tipo general que pueda utilizarse para relacionarse con el órgano de contratación como puntos de contacto, número de teléfono y de fax, dirección postal y dirección electrónica, informaciones, anuncios y documentos generales, así como información particular relativa a los contratos que se celebre.

El acceso público se efectuará a través del enlace: <https://contrataciondelestado.es/wps/portal/plataforma> por medio del portal de la web de EMUVIJESA.

## 7.- GARANTÍAS

No se exige la constitución de garantía provisional para acudir al presente concurso.

El adjudicatario deberá ingresar la cantidad equivalente a dos mensualidades de renta en el número de cuenta de EMUVIJESA que designe, en el plazo de diez días hábiles desde la notificación del acuerdo de adjudicación del contrato. Dicho importe tendrá el carácter de fianza definitiva, recuperándola el adjudicatario a la finalización del contrato y una vez que se verifique el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, autorizando a descontar de su importe las cantidades necesarias para cubrir los servicios, suministros y gastos impagados, las penalizaciones a las que haya lugar, los daños causados en el local y a retenerla en caso de no observancia de los términos del contrato, así como en el supuesto de que haya rentas impagadas.

La fianza la depositará EMUVIJESA en el servicio correspondiente de la Junta de Andalucía conforme a lo establecido en la Disposición Adicional tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos.

## 8.- SISTEMA DE ADJUDICACIÓN.

El procedimiento de adjudicación de la cesión de uso en régimen de alquiler de los locales se inicia mediante la correspondiente convocatoria pública efectuada por EMUVIJESA, mediante concurso y concurrencia competitiva, que se realizará conforme a los principios de publicidad, transparencia, objetividad, igualdad y no discriminación.

## 9.- FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS PROPOSICIONES Y DOCUMENTACIÓN EXIGIDA.

La presentación de proposiciones supone por parte de la persona licitadora la aceptación incondicionada de las cláusulas de este Pliego y la declaración responsable de que reúne todas y cada una de las condiciones exigidas para contratar con EMUVIJESA.

Los documentos que se exigen podrán ser originales o copias compulsadas, admitiéndose la presentación de fotocopias, cuya validez quedará sometida a posterior cotejo.

Cada licitador solo podrá resultar adjudicatario para el arrendamiento de un local de entre los 3 ofertados.

Cada proponente que presente oferta entregará dos sobres cerrados y firmados por él mismo o persona que le represente, uno se marcará con el título "Sobre 1" y el otro con el título "Sobre 2", en ambos se indicará el nombre de la persona licitadora, el domicilio y el título del concurso, y contendrán cada uno de ellos la documentación que se detalla a continuación:

**SOBRE 1.-** Contendrá la siguiente documentación:

- 1) Solicitud de participación en el concurso, conforme a Anexo I de este pliego.
- 2) Documento Nacional de Identidad de la persona proponente, o el que, en su caso, lo sustituya reglamentariamente.
- 3) Cuando el/la proponente sea una persona jurídica: escritura de constitución y de modificación, en su caso, debidamente inscritas en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la acreditación de la capacidad de obrar se realizará mediante la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional, en el que constasen las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Administrativo Oficial; D.N.I del apoderado y poder acreditativo de su representación debidamente inscrito en el Registro Mercantil. Si se trata de un poder para acto concreto no es necesaria su inscripción en el Registro mercantil, de acuerdo con el artículo 94.1.5º del Reglamento del Registro Mercantil.

En el caso de que el/la solicitante sea una sociedad, cooperativa en formación 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, deberá constituirse en el plazo máximo de 1 mes a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución de adjudicación (ANEXO IV).

- 4) Declaración responsable de no estar incurso en proponente en las prohibiciones para contratar recogidas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público (ANEXO II)
- 5) Declaración responsable de no ser deudor del Estado, Comunidad Autónoma, Seguridad Social, del Ayuntamiento de Jerez ni de EMUVIJESA (ANEXO II)
- 6) Una dirección de correo electrónico en que efectuar las notificaciones, así como la declaración del ofertante de señalar dicho medio electrónico como preferente, con el consentimiento para su utilización, asumiendo el proponente las notificaciones que EMUVIJESA le haga a través del citado medio, a los efectos de este concurso (ANEXO III).

**SOBRE Nº 2**

- 1) Documentación acreditativa de la condición de "proyecto empresarial de nueva creación":

a) Declaración censal de inicio de actividad, en el caso de que el solicitante tenga iniciada su actividad económica, o certificado de no estar en alta en el Censo de Obligados Tributarios como empresa, para el caso de que no la tuviera.

b) Para el caso de personas físicas: currículum documentado y certificado de vida laboral.

c) Para el caso de personas jurídicas: currículum documentado y certificado de vida laboral de los socios o partícipes de las mismas.



emuvijesa

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

a) Descripción de la/s actividad/es de negocio, comercio, explotación u objeto de la empresa que proyecte implantar en el/los local/es solicitados, que en todo caso deberá respetar los condicionamientos de la licencia de 1ª utilización adjunta al pliego.

b) Plan de viabilidad de la actividad a desarrollar en el local, en el que se detalle, entre otros datos, actividad, inversión, financiación, número empleados... Se podrá presentar junto a la solicitud como ANEXO V.

c) 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 6 meses, a partir de la puesta a disposición del local por parte de EMUVIJESA.

d) Se deberá describir brevemente el anteproyecto de adecuación del local para las necesidades funcionales de la actividad que se va a desarrollar en el mismo, si fuese necesario.

e) Igualmente habrá de hacerse referencia a las ventajas que pueda reportar la actividad del negocio para la generación de empleo en la ciudad de Jerez: número de puestos de trabajo que la actividad propuesta producirá, en qué tiempo y jornada de trabajo (a tiempo parcial o completo).

Para el caso de que el solicitante sea desempleado, se computará la creación del propio empleo como un puesto de trabajo a jornada completa y por tiempo indefinido.

f) Cualquier otra aportación y mejora de interés general relacionada con las actividades proyectadas, en especial si se trata de entidades de economía social.

g) Si la persona o empresa proponente ya ha iniciado algún proyecto presentará las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios o volumen de negocio de los tres últimos ejercicios, en su caso, Alta Censal y alta en Seguridad Social.

Toda la documentación original y/o fotocopias, deberá venir redactada en castellano o ir acompañada de traducción oficial si se trata de lengua cooficial de otra Comunidad Autónoma o idioma extranjero.

## 10.- PLAZO Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LAS OFERTAS

El plazo de presentación de las ofertas y la documentación que se acompaña, se iniciará a partir del día siguiente de la publicación de la presente convocatoria de acuerdo con lo establecido en el punto 6º de este pliego, finalizando el día 15 de Noviembre de 2022 a las 13 horas.

Las ofertas y documentación anexa, deberán presentarse en el Registro de EMUVIJESA, sito en la calle Curtidores 1, en horario de 9:00 a 13.00, de lunes a viernes.

También podrán enviarse las ofertas y documentación, por correo, dentro del plazo (fecha y hora) de admisión. En este caso el solicitante justificará la imposición del envío en la Oficina de Correos durante el plazo de presentación de proposiciones, y anunciará a EMUVIJESA la remisión de la solicitud mediante email dirigido a [contratación.emuvijesa@aytojerez.es](mailto:contratación.emuvijesa@aytojerez.es). Este habrá de recibirse siempre antes de que finalice dicho plazo, esto es, antes de las 13 horas del último día.

Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la oferta a menos que la documentación se reciba en EMUVIJESA antes de la fecha y hora de terminación del plazo señalado en la convocatoria. Transcurridos, no obstante, los 5 días naturales siguientes a la fecha indicada, sin haberse recibido la solicitud y documentación anexa, ésta no será admitida en ningún caso.

#### 11.- COMISIÓN TÉCNICA DE VALORACIÓN DE OFERTAS Y APERTURA DE SOBRES

Se constituirá una Comisión Técnica para la valoración de las ofertas presentadas, que estará integrada por:

- Presidencia: D. Antonio Sánchez Mato, en su condición de Gerente.

En caso de ausencia, enfermedad u otra causa legal que le impidiese asistir, el Presidente de la Comisión Técnica será sustituido por D. Juan Ignacio Bitaubé Cortés.

- Vocalía: integrados por los tres vocales siguientes:

D. Manuel Lucena Soto (Jefe Departamento Comercial), en caso de ausencia, enfermedad u otra causa legal que le impidiese asistir, el vocal de la Comisión Técnica será sustituido por D. Luis Prieto Sánchez (Técnico Superior).

D. Cristóbal Parra Guerrero (Jefe Departamento Económico), en caso de ausencia, enfermedad u otra causa legal que le impidiese asistir, el vocal de la Comisión Técnica será sustituido por D. Antonio Rueda Verano (Técnico Superior).

D. Manuel Marino Benítez González (Jefe Unidad Asesoría Jurídica), en caso de ausencia, enfermedad u otra causa legal que le impidiese asistir o en el supuesto en que ejerciese como Secretario de la Comisión por sustitución, el vocal de la Comisión Técnica será sustituido por D. Ernesto Barrera Gallego (Jefe Unidad Planificación).

- Secretaría: D. Juan Ignacio Bitaubé Cortés, como Secretario Técnico.

En caso de ausencia, enfermedad u otra causa legal que le impidiese asistir, el Secretario de la Comisión Técnica será sustituido por D. Manuel Marino Benítez González.

De igual modo, a la Comisión Técnica podrán incorporarse el personal de EMUVIJESA o asesores especializados que resulten necesarios, según la naturaleza de los asuntos a tratar, los cuales actuarán con voz pero sin voto, mientras que todos los miembros de la Comisión, incluido el Secretario, tendrá voz y voto, adoptándose los acuerdos por mayoría de los presentes.

La composición de la Comisión Técnica de Valoración será publicada en el perfil del contratante integrado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

**APERTURA SOBRE 1** .- Finalizado el plazo de presentación de solicitudes, la Comisión Técnica procederá a la apertura del Sobre 1 de manera que, en los casos en que la solicitud adolezca de algún error u omisión subsanable, requerirá al interesado para que en el plazo de 5 días hábiles desde la notificación, subsane la falta o aporte los documentos necesarios, con indicación de que, si así no lo hiciere, se le tendrá por desistido en su solicitud y se archivará sin más trámites.

**APERTURA SOBRE 2**.- En acto público anunciado con la suficiente antelación a través de la web, así como al correo electrónico señalado al efecto por los licitadores, la Comisión Técnica procederá a la apertura del



emuvijesa

sobre 2, remitiendo la documentación contenida en los mismos a la Delegación de Reactivación Económica, Captación de Inversiones, Educación y Empleo del Ayuntamiento de esta Ciudad a efectos de:

Solicitar informe técnico de valoración del proyecto empresarial, según se establece en el protocolo de colaboración firmado entre el Ayuntamiento de Jerez y EMUVIJESA con fecha 28 de Julio de 2020, para que emitan informe de valoración del proyecto empresarial conforme a los criterios establecidos en estos pliegos, dicho informe, que deberá emitirse en el plazo de 15 días desde la recepción de su solicitud, no será vinculante.

A la vista del resultado del informe técnico de evaluación de cada una de las proposiciones efectuado conforme a lo establecido en el párrafo anterior, la Comisión Técnica formulará, tras los trámites previstos en el apartado 13 de este pliego, un informe propuesta de adjudicación, que será elevada al órgano competente para resolver.

El plazo máximo para resolver y notificar a los interesados no excederá de 3 meses, desde la finalización del plazo de presentación de solicitudes. 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 perfil de contratante de EMUVIJESA.

## 12.- 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.

Los proyectos presentados se valorarán con un máximo de **50 puntos** de conformidad con los siguientes criterios de valoración:

**1.- Actividad económica: Se valorará con 6 puntos** la pertenencia a alguno de los siguientes sectores de actividad CNAES pertenecientes a cualquiera de las secciones y divisiones a dos dígitos que se enumeran:

### COMERCIO AL POR MENOR

4721 Comercio al por menor de frutas y hortalizas en establecimientos especializados.

4722 Comercio al por menor de carne y productos cárnicos en establecimientos especializados.

4724 Comercio al por menor de pan y productos de panadería, confitería y pastelería en establecimientos especializados.

4741 Comercio al por menor de ordenadores, equipos periféricos y programas informáticos en establecimientos especializados.

4742 Comercio al por menor de equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados

4.43 Comercio al por menor de equipos de audio y vídeo en establecimientos especializados

475 Comercio al por menor de otros artículos de uso doméstico en establecimientos especializados

4751 Comercio al por menor de textiles en establecimientos especializados

4753 Comercio al por menor de alfombras, moquetas y revestimientos de paredes y suelos en establecimientos especializados



# emuvijesa

- 4754 Comercio al por menor de aparatos electrodomésticos en establecimientos especializados
- 4759 Comercio al por menor de muebles, aparatos de iluminación y otros artículos de uso doméstico en establecimientos especializados
- 47.6 Comercio al por menor de artículos culturales y recreativos en establecimientos especializados
- 4762 Comercio al por menor de periódicos y artículos de papelería en establecimientos especializados
- 4764 Comercio al por menor de artículos deportivos en establecimientos especializados
- 4765 Comercio al por menor de juegos y juguetes en establecimientos especializados
- 4771 De prendas de vestir, lencería, mecería, prendas especiales
- 4772 De calzado y complementos de piel
- 4775 De droguería, perfumería, cosmética, artículos de higiene, aseo personal
- 4776 De plantas y hierbas en herbolarios
- 4754 De aparatos de uso doméstico
- 4763 De libros, periódicos, revistas
- 4763 De instrumentos musicales y accesorios
- 4777 De artículos de joyería, relojería, platería y bisutería

## **INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES**

- 5920 Actividades cinematográficas, de vídeo y de programas de televisión, grabación de sonido y edición musical
- 6201 Programación, consultoría y otras actividades relacionadas con la informática
- 6209 Otros servicios relacionados con las tecnologías de la información y la informática

## **ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS**

- 6430 Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones
- 6622.- Actividades de agentes y corredores de seguro
- 6629 Actividades auxiliares a los servicios financieros y a los seguros

## **ACTIVIDADES INMOBILIARIAS**

- 6831 Agentes de la propiedad inmobiliaria
- 6832 Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria

## **ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS**

- 6910 Actividades jurídicas
- 6920 Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría y asesoría fiscal
- 7022 Otras actividades de consultoría de gestión empresarial
- 7111 Servicios técnicos de arquitectura
- 7112 Servicios técnicos de ingeniería y otras actividades relacionadas con el asesoramiento técnico
- 7320 Publicidad y estudios de mercado
- 7490 Otras actividades profesionales, científicas y técnicas
- 7500 Actividades veterinarias

## **ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y SERVICIOS AUXILIARES**

- 7722 Alquiler de cintas de vídeo y discos
- 7820 Actividades de las empresas de trabajo temporal
- 7911 Actividades de las agencias de viajes
- 7912 Actividades de los operadores turísticos
- 7990 Otros servicios de reservas y actividades relacionadas con los mismos
- 8010 Actividades de seguridad privada
- 8020 Servicios de sistemas de seguridad
- 8110 Servicios integrales a edificios e instalaciones
- 8219 Actividades de fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades especializadas de oficina



emuvijesa

82.20 Actividades de los centros de llamadas

#### **EDUCACIÓN**

8560 Actividades auxiliares a la educación

#### **ACTIVIDADES SANITARIAS**

86.21 Actividades de medicina general

86.22 Actividades de medicina especializada

8690 Otras actividades sanitarias

8790 Otras actividades de asistencia en establecimiento residenciales

#### **OTROS SERVICIOS**

9511 Reparación de ordenadores y equipos periféricos

9522 Reparación de aparatos electrodomésticos y de equipos para el hogar y el jardín

9523 Reparación de calzado y artículos de cuero

96.02 Peluquería y otros tratamientos de belleza

#### **ACTIVIDADES DE LOS HOGARES COMO EMPLEADORES DE PERSONAL DOMÉSTICO; ACTIVIDADES DE LOS HOGARES COMO PRODUCTORES DE BIENES Y SERVICIOS PARA USO PROPIO**

9700 Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico

#### **2.- Puestos de trabajo a crear (incluido el autoempleo):**

- Creación de más de 2 puestos de trabajo ..... **6 puntos**
- Creación de 2 puestos de trabajo ..... **3 puntos**
- Creación de 1 puesto de trabajo ..... **1 punto**

Por cada puesto de trabajo creado que pertenezca a alguno de los siguientes colectivos con dificultades de acceder al mercado de trabajo la puntuación se verá incrementada en un punto (hasta 6 puntos más de los previstos en este apartado): mujeres, víctimas de violencia de género, desempleados de larga duración (más de un año), jóvenes menores de 35 años, discapacitados o mayores de 45 años.

#### **3.- Participación en algún programa formativo de fomento del autoempleo o relacionado directamente con el tipo de negocio a emprender:**

- Más de 2 programas ..... **3 puntos**
- 2 programas ..... **2 puntos**
- 1 programa ..... **1 punto**

#### **4.- El carácter innovador del proyecto..... 6 puntos**

Se considerará que un proyecto es innovador si cumple alguna de las siguientes condiciones:

- Se dirige a un mercado nuevo o inmaduro.
- Presenta un enfoque novedoso en mercado maduro.
- Implanta una nueva estructura en un mercado.
- Introduce en el mercado un nuevo bien o servicio, para el cual los consumidores no están aun familiarizados.
- Introduce un nuevo método de producción o metodología organizativa.
- Crea una nueva fuente de suministro de materia prima o productos semielaborados.
- Otros aspectos innovadores debidamente fundamentados.

#### 5.- Formación relacionada con el negocio a desarrollar:

- Titulación universitaria ..... **6 puntos**
- Formación profesional ..... **3 puntos**
- Otros títulos formativos ..... **1 punto**

#### 6.- Viabilidad económico-financiera ..... **6 puntos**

#### 7.- Fuentes financiación

- Financiación propia superior al 50 por ciento ..... **3 puntos**
- Financiación externa superior al 50 por ciento ..... **2 puntos**

#### 8.- Experiencia relacionada con la actividad a desarrollar:

- Más de un año..... **3 puntos**
- Menos de un año..... **2 puntos**

#### 9.- Constituir una entidad de economía social para ejercer la actividad de de acuerdo con la Ley 5/2011, de 29 de Marzo de Economía Social..... **5 puntos**

En todo caso, para poder optar a la adjudicación de un local de los tres ofertados en este pliego, el proyecto empresarial debe haber obtenido una puntuación mínima igual o superior al 20 por ciento de la puntuación máxima establecida (esto es 10 de 50 puntos).

### 13.- 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 además de ser notificada por email a los licitadores, será publicada en la web de EMUVIJESA y plataforma de contratación, para que en el plazo de 10 días naturales a partir del siguiente a su publicación, aquellos solicitantes que lo estimen conveniente formulen las alegaciones que a su derecho convenga.



emuvijesa

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 Gerencia de EMUVIJESA.

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

#### 14.- RESOLUCIÓN Y NOTIFICACIÓN

La Gerencia de EMUVIJESA, 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 y a los que, aun reuniendo los requisitos, no han resultado seleccionados.

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.

EMUVIJESA se reserva la facultad de declarar desierto el procedimiento, caso de considerar que ninguna de las ofertas recibidas cumple sus expectativas de arrendamiento, o por cualquier otro motivo debidamente justificado.

En el plazo de 10 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:

- Resguardo acreditativo del ingreso de la fianza en la cuenta corriente que, a tal efecto, le designe EMUVIJESA.
- Certificados expedidos por la Tesorería General de la Seguridad Social, Delegación de Hacienda del Estado y la Recaudación Ejecutiva Municipal de estar la corriente en sus obligación fiscales y para con la Seguridad Social.

De no cumplimentarse lo anterior en tiempo y forma se entenderá retirada la oferta y, por tanto, que renuncia a la adjudicación, quedando EMUVIJESA libre de sus compromisos.

#### 15.- 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 EMUVIJESA. 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 fecha de firma del contrato de arrendamiento, comenzará a contar el período de carencia de 8 meses.

Cualquiera de las partes podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública y/o se inscriba en el Registro de la Propiedad, corriendo de su cargo en ese caso los correspondientes gastos.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ, S. A.

## 16.- DERECHO Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

El/la adjudicatario/a se obliga:

- a) A realizar, si fuese preciso, las obras necesarias en el local para su readaptación a la actividad propuesta en su oferta, en el plazo máximo de 6 meses desde la firma del contrato de arrendamiento. Los proyectos de obras y/o reformas iniciales que el/la adjudicatario/a realice en el local arrendado, han de estar suscritos por profesional legalmente habilitado y visados por el colegio profesional correspondiente, previa solicitud de las autorizaciones, licencias municipales o permisos oficiales legalmente exigidos, cuyo obtención es responsabilidad exclusiva del adjudicatario.
- b) Antes de la ejecución de las obras, los proyectos de readaptación del local deben ser puestos en conocimiento de EMUVIJESA debiendo ajustarse al plan de empresa presentado por el adjudicatario. .
- c) Una vez terminadas las obras, se aportará a EMUVIJESA copia de la licencia de apertura.
- d) Por otro lado, la colocación en la fachada de rótulos o anuncios de cualquier clase necesitará autorización de la Comunidad de Propietarios, así como la preceptiva licencia municipal.
- e) Las obras revertirán a EMUVIJESA una vez finalizado el contrato, sin que por ello adquiera el adjudicatario/a derecho a indemnización, ni compensación de tipo alguno. El arrendatario sólo podrá retirar del inmueble los complementos que hubiera añadido al mismo y no perjudique su estructura con esta acción.
- f) Con la excepción de las obras descritas anteriormente en esta cláusula, el arrendatario no podrá practicar ningún otro tipo de obra en el local, sin previo permiso por escrito de la propiedad.
- g) A cuidar del mantenimiento y conservación de los locales, para ello el/la arrendatario/a deberá realizar cuantas obras de conservación, cuidado y reparaciones sean necesarias para el buen uso de lo arrendado, a fin de que todo se encuentre siempre en perfectas condiciones de uso, limpieza y ornato, realizando las reparaciones ordinarias y extraordinarias que fueran necesarias.
- h) Deberá adaptar su proceso empresarial a las especificaciones contenidas en el proyecto o memoria presentada al concurso, sin que pueda variar la actividad, salvo previa solicitud y autorización escrita por parte de EMUVIJESA, que la otorgará discrecionalmente una vez analizada la viabilidad e idoneidad de las variaciones a introducir.
- i) A correr con los gastos de suministros: luz, agua, gas, desagüe, limpieza etc., los gastos correspondientes a impuestos y contribuciones que graven el inmueble, así como reparaciones, instalaciones y demás que sean necesarios para el proceso de creación del proyecto de empresa.
- j) Al cumplimiento de todos los requisitos y obtención de todas las autorizaciones exigidas por la legislación general y sectorial para el desarrollo del objeto de la actividad a desarrollar, así mismo queda obligado a cumplir todas las normas legales vigentes que afecten al desarrollo de su actividad, quedando EMUVIJESA totalmente al margen de cualquier asunto o cuestión que pudiera plantearse al respecto.
- k) El/la adjudicatario/a vendrá obligado a suscribir una póliza multiriesgo por el importe correspondiente al valor del local y que cubra, cuanto menos, los riesgos de incendio, explosión, caída de rayo y Garantías Complementarias (gastos de extinción, desescombros, Medidas de Autoridad, Obtención de



# emuvijesa

Permisos y Licencias, etc.). La póliza contemplará como beneficiario de la misma a EMUVIJESA. Asimismo el arrendatario vendrá obligado a suscribir un seguro de Responsabilidad Civil con, al menos, las garantías de R.Civil de Explotación y Locativa (frente al propietario del inmueble).

En todo caso, el arrendatario deberá facilitar a la propiedad copia completa de las pólizas contratadas así como, anualmente, copia del recibo acreditativo del pago de la prima que acredite la vigencia de la cobertura.

L) La falta de acondicionamiento durante los seis meses iniciales de contrato del local y/o la no puesta en funcionamiento de la actividad propuesta en el indicado plazo y/o la falta de uso del local durante los seis meses siguientes de contrato serán causas de resolución.

Son obligaciones de EMUVIJESA:

- a) Poner a disposición del adjudicatario el local objeto de arrendamiento.
- b) Garantizar la pacífica posesión del mismo.

## 17.- OTRAS CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Además de las cláusulas generales de la contratación y las establecidas en este pliego de condiciones con respecto a renta, duración de los contratos, fianza, y demás derechos y obligaciones que aquí se recogen, 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 libre de ocupantes y como cuerpo cierto. El adjudicatario estará obligado a realizar las obras de readaptación del local y a iniciar la actividad propuesta en el local en el plazo máximo de 6 meses desde la fecha de la entrega y a recabar toda la documentación y datos necesarios para solicitar cuantas autorizaciones y licencias sean preceptivas para el inicio de la actividad.

El arrendatario, conoce y acepta la situación jurídica, registral, medioambiental, urbanística y de planeamiento del inmueble arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo y renuncia con ello a cualquier reclamación que pudiera formular derivada de aquellos conceptos.

### 2.- 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 oferta.

El negocio deberá ponerse en marcha, en todo caso, antes de que transcurra 6 meses a contar, de fecha a fecha, desde el momento en que EMUVIJESA entregue al adjudicatario/a la posesión y llaves del local, así como mantener su destino durante el plazo que reste para cumplirse cinco años desde el inicio de la actividad en el mismo. Al efecto aportará copia del modelo 036 dentro del citado plazo.



# emuvijesa

Si una vez iniciada la actividad propuesta y durante el plazo contractual se pretendiese destinar el local a una actividad distinta a la consignada en la proposición por la que se adjudicó el contrato, deberá comunicarse a EMUVIJESA, que 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.

### 3.- Acreditación del cumplimiento de los criterios de concesión: creación de empleo.

Para el supuesto de que en el proyecto empresarial se haya previsto por el solicitante la creación de empleo, está deberá acreditarse, en el plazo de un año a contar desde el inicio de la actividad (obtención de la Licencia de apertura), mediante la aportación contratos de trabajo, certificaciones de vida laboral de empresario, de la empresa y de los trabajadores contratados u cualquier otra documentación que se estime pertinente por EMUVIJESA.

### 4.- Obras y gastos de conservación.

Con renuncia expresa a lo dispuesto en el artículo 30 en relación con los artículos 21, 22 y 23 de la LAU, la parte arrendataria vendrá obligada a mantener en buen estado de uso y conservación el local arrendado, así como todas las instalaciones en él existentes, debiendo realizar por su cuenta y cargo los trabajos necesarios para la conservación, reparación y reposición de todos los elementos arrendados, tales como, (a título enunciativo y no limitativo) instalaciones eléctricas, agua, puertas, ventanas, cristales, etc. en la medida necesaria para su uso normal.

Asimismo será responsable de la reparación de las instalaciones generales del edificio si éstas se estropearan como consecuencia de un uso negligente o inapropiado de las mismas. En todo caso las reparaciones y reposiciones serán previamente coordinadas con el arrendador.

Si el arrendatario no efectuara los trabajos necesarios de mantenimiento, conservación y reparación, el arrendador notificará dicha circunstancia al arrendatario. Si en los quince días siguientes a la recepción de la notificación el arrendatario no hubiera acometido dichas obras, éstas podrán ser realizadas por el arrendador que facturará su importe al arrendatario.

### 5.- Daños.

La parte arrendataria se hace directa y exclusivamente responsable de cuantos daños puedan ocasionarse a terceras personas o cosas, y sean consecuencia directa o indirecta del uso del local, del mal uso del mismo, y, en su caso, de la actuación de sus empleados, eximiendo de toda responsabilidad al arrendador por dichas causas, y siendo obligación de el arrendatario indemnizar todos los daños y perjuicios que se causen.

### 6.- Renuncias.

La parte arrendataria renuncia expresamente al derecho de traspaso, quedando prohibido cualquier tipo de cesión o subarriendo del local arrendado.

### 7.- Otras obligaciones del arrendatario.

La parte ARRENDATARIA asume las obligaciones de guarda, limpieza y conservación de los elementos comunes del inmueble, siendo de su cuenta en la forma dispuesta en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, vinculándole los acuerdos que adopten legalmente los órganos representativos de las mismas.



emuvijesa

El arrendatario deberá comunicar y denunciar cualquier acto de perturbación o usurpación que sufra el inmueble.

Asimismo, el arrendatario no podrá instalar transmisiones, motores, máquinas, etc., que produzcan vibraciones o ruidos molestos para los demás ocupantes del inmueble o de los colindantes al mismo, o que puedan afectar a la consistencia, solidez o conservación del inmueble.

Queda prohibido almacenar o manipular en el local materias explosivas, inflamables, incómodas o insalubres, y debiendo observar el arrendatario en todo momento las disposiciones vigentes.

El arrendatario está obligado a permitir el acceso en el local al arrendador y a los operarios o industriales mandados por éste, para la realización, inspección y comprobación de cualquier clase de obras o reparaciones que afecten al inmueble.

El arrendatario deberá cumplir en todo momento con las normas estatutarias, reglamentarias y a los acuerdos que la Comunidad de Propietarios, en que se integra el local, establezcan, en orden a la utilización de los servicios, elementos comunes y buen régimen de convivencia.

El arrendatario se obliga a cumplir las normas vigentes en materia fiscal, laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo.

#### 8.- Cláusula de resolución del contrato.

Serán causas resolutorias las previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos, Código Civil y 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, cuya concesión por EMUVIJESA será potestativa.
- El incumplimiento de la obligación de destinar el local arrendado a la actividad propuesta en el plazo de 6 meses desde la entrega y a su adecuación para la actividad propuesta durante las 6 primeros meses de contrato.
- 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 de los seguros multi-riesgo y de responsabilidad civil.
  - El subarrendamiento o la cesión del local.
  - La utilización del inmueble para finalidad distinta a la permitida.
  - La realización de obras no consentidas.
  - El mal uso del inmueble arrendado, causándole daños.
  - El desarrollo en el interior del local arrendado de actividades molestas, nocivas, insalubres, peligrosas o ilícitas o cualquier otra de la que se pueda derivar perjuicio para el mismo o para el inmueble en que se ubica o que pueda perturbar el uso que corresponda a los demás vecinos, tanto de elementos comunes del inmueble como de los privativos de las viviendas.
  - La infracción de las normas comunitarias por el arrendatario.
  - La declaración de ruina del inmueble acordada por resolución que no de lugar a recurso y la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.

En tales supuestos, EMUVIJESA 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 EMUVIJESA la posibilidad de ejercitar las acciones legales oportunas ante la jurisdicción ordinaria.



# emuvijesa

Además, en caso de que la resolución del contrato esté motivada en el incumplimiento del arrendatario, se procederá a la incautación de la fianza depositada.

## 9.- Cláusula penal.

Dado que la adjudicación del local se ha realizado por concurrencia competitiva, el incumplimiento del compromiso de crear el número de puestos de trabajo indicados en la oferta, en el plazo indicado inicialmente, dará lugar al aumento del importe de la renta, en un porcentaje de un 50% por cada uno de los puestos de trabajo proyectados y no contratados.

## 18.- VISITA AL LOCAL.-

Los interesados podrán visitar el local objeto de arriendo antes de presentar su oferta, previa solicitud, mediante email dirigido a EMUVIJESA (comercial.emuvijesa@aytojerez.es) o concertando la visita a través del teléfono nº 956 149 777 / 956 149 701, antes de la finalización del plazo para licitar, quedando facultada EMUVIJESA para determinar la fecha de la visita.

## 19.- NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.-

Las partes convienen que para cualquier notificación o comunicación que el arrendador realice el arrendatario, será considerado domicilio válido el local arrendado o la dirección electrónica facilitada mediante el anexo III.

## 20.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Los contratos tendrán naturaleza de contratos privados de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y se registrarán por:

- 1.- Las condiciones y cláusulas contenidas en este Pliego.
- 2.- Y en todo lo no previsto en el contrato, se estará a lo dispuesto en el título III de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU). Con carácter supletorio es de aplicación lo dispuesto al efecto en el Código Civil.
- 3.- Las cuestiones litigiosas que puedan surgir sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del contrato, serán resueltas por mutuo acuerdo entre las partes y, en su defecto, por los Juzgados y Tribunales de Jurisdicción Civil de Jerez, con renuncia de las partes a cualquier fuero que pudiese corresponderles.

## 21.- LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS

**INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE ACUERDO AL REGLAMENTO GENERAL DE PROTECCIÓN DE DATOS.** De conformidad con el artículo 13 de la sección 2 del 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, le informamos que el responsable del tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en este contrato de alquiler es Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, S.A., que dicho tratamiento se lleva a cabo como consecuencia de la licitación que se desarrolla, así como del contrato de arrendamiento que se derive de la misma, para la gestión contable, fiscal y administrativa. La base legal que permite legitimar este tratamiento es la ejecución del presente pliego. Se comunicarán datos a terceros para poder llevar a cabo las finalidades objeto de este contrato. Puede usted acceder, rectificar y suprimir sus datos, así como otros derechos, dirigiéndose por escrito a EMUVIJESA, calle Curtidores, 1, 11403.



## ANEXO II

### MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE (SOBRE 1)

D/D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, con residencia en \_\_\_\_\_  
provincia de \_\_\_\_\_, calle \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, con Documento Nacional de Identidad nº \_\_\_\_\_, en nombre, propio o de la empresa // cooperativa // asociación // fundación  
(TÁCHESE LO QUE NO PROCEDA) \_\_\_\_\_, con CIF \_\_\_\_\_, a la cual representa, ante el órgano gestor del contrato:

#### DECLARO BAJO MI RESPONSABILIDAD:

- Que el firmante // la empresa // cooperativa // asociación // fundación (TÁCHESE LO QUE NO PROCEDA) a la que representa, sus administradores, apoderados y representantes, no están incurso en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar señaladas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, en los términos y condiciones previstos en el mismo. Que, asimismo, el declarante // los administradores de la empresa a la que representa no están incurso en los supuestos a que se refiere la Ley 5 / 2006, de 10 de abril, de la Administración General del Estado, de conflictos de intereses de miembros de Gobierno y Altos Cargos de Administración; Ley 3 / 2005, de 8 de abril, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, sobre incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía y de Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos; Ley 53 / 1984, de 26 de diciembre, de incompatibilidades del personal al servicio de las Administraciones Públicas y Ley 5 / 1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General, en los términos establecidos en la misma.

- Que el firmante // la empresa // cooperativa // asociación // fundación (TÁCHESE LO QUE NO PROCEDA) a la que representa se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no tiene deudas pendientes de carácter tributario con la Administración del Estado, de Andalucía, ni con el Excmo. Ayuntamiento de Jerez, ni con EMUVIJESA.

Jerez, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022

Fdo:.....

ANEXO III

MODELO DE DESIGNACIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO (SOBRE 1)

D/D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, con residencia en \_\_\_\_\_  
provincia de \_\_\_\_\_, calle \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, con Documento Nacional de  
Identidad nº \_\_\_\_\_, en nombre propio o de la empresa // cooperativa //  
asociación // fundación (TÁCHESE LO QUE NO PROCEDA) \_\_\_\_\_, con CIF \_\_\_\_\_, a la  
cual representa, ante el órgano gestor del contrato y en relación la licitación pública promovida por  
EMUVIJESA para la cesión en arrendamiento de tres locales comerciales de su propiedad, como  
iniciativa orientada a la creación de empleo, designo la siguiente dirección de correo electrónico  
para que me sean efectuadas por EMUVIJESA cuantas notificaciones sean pertinentes en el  
presente procedimiento: \_\_\_\_\_

Asimismo, bajo mi personal responsabilidad, señalo dicho medio electrónico como preferente y  
consiento por tanto su utilización, asumiendo las notificaciones que EMUVIJESA me haga a través  
del mismo, a los efectos de esta licitación.

Jerez, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022

Fdo:.....

ANEXO IV

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE DE CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD (SOBRE 1)

D/D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, con residencia en \_\_\_\_\_  
provincia de \_\_\_\_\_, calle \_\_\_\_\_ nº \_\_\_\_\_, con Documento Nacional de  
Identidad nº \_\_\_\_\_, en su propio nombre o en nombre de la sociedad //  
cooperativa en formación // entidad aún no constituida legalmente (TÁCHESE LO QUE NO  
PROCEDA) \_\_\_\_\_, a la cual representa, ante el órgano gestor del contrato,

**DECLARO BAJO MI PERSONAL RESPONSABILIDAD:**

Que, para el caso de resultar adjudicatario de un local en régimen de arrendamiento en el  
procedimiento convocado por EMUVIJESA a tal efecto, mediante concurso público, me  
comprometo firmemente a constituir la sociedad \_\_\_\_\_ // entidad \_\_\_\_\_ // cooperativa en  
formación \_\_\_\_\_ (TÁCHESE LO QUE NO PROCEDA) en el plazo máximo de 1 mes a contar desde el  
día siguiente a la notificación de la resolución de adjudicación.

Jerez, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022

Fdo:.....



emuvijesa

**ANEXO V**

**PLAN DE VIABILIDAD EMPRESARIAL (SOBRE 2)**

**ANEXO VI**

**PLANOS DE LOS LOCALES**