

**BASES REGULADORAS DE LA CONVOCATORIA “ESPACIOS CREATIVOS” CONSISTENTE EN LA CESIÓN DE DOS LOCALES EN RÉGIMEN DE SUBARRENDAMIENTO SITOS EN LA CALLE CONTAMINA N.º 2 GESTIONADOS POR LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA, SLU.**

**PRIMERA.- Objeto.-** Las presentes Bases tienen por objeto establecer los términos y condiciones que regirán la Convocatoria pública promovida por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU para la selección de adjudicatarios para el subarriendo de dos locales comerciales sitos en la calle Contamina.

Mediante esta iniciativa, Zaragoza Vivienda pone en valor dos locales comerciales cedidos en arrendamiento para su gestión, mediante su adecuación y puesta en servicio para la revitalización comercial de la zona, el fomento empresarial y la transformación social del barrio.

Las propuestas e iniciativas presentadas serán seleccionadas de conformidad con el procedimiento establecido en las presentes Bases.

**SEGUNDA.- Requisitos.-** Las personas físicas o jurídicas que concurran a la presente convocatoria con proyectos de creación de negocio y/o las empresas en funcionamiento deberán cumplir los siguientes requisitos previos:

a) Ejercer una actividad comercial con proyectos empresariales creativos e innovadores, con un perfil comprometido con el entorno geográfico en el que se sitúan estos locales y cuya área de actividad se centre, preferentemente, entre alguna de las siguientes líneas:

- Literatura, software, interface, TV y radio.
- Ocio, música, cine, fotografía, juegos y videojuegos, etc
- Artesanía, arte, arquitectura, arte escénico, moda, decoración, regalos y gadgets, souvenirs, hogar y menaje.
- Publicidad y comunicación
- Comercio agroecológico

Todas ellas, áreas englobadas en un modelo de comercio basado en la proximidad, la creatividad, el servicio y la diversidad.

b) Desarrollar su actividad efectiva y tener su domicilio social, en su caso, en el término municipal de Zaragoza.

c) Disponer de un Plan de Empresa que garantice la permanencia y estabilidad en el empleo y desarrolle actividades que se consideren compatibles con las características físicas de los locales o con el fin al que está destinado.

d) Disponer de un Plan de Dinamización y retorno social del entorno que contemple al menos 4 intervenciones de ejecución individual al año, abiertas y gratuitas, dirigidas a toda la ciudadanía y 2 actividades o intervenciones con entidades públicas o sociales del barrio o del entorno próximo. Así mismo contemplará la disposición de participar en acciones del pequeño comercio llevadas a cabo por Zaragoza Activa, los comercios del barrio o cualquier otra iniciativa que surja con el objeto de reforzar el asociacionismo comercial, las sinergias con el turismo y la cultura y mejorar el entorno del barrio donde se ubican.

Zaragoza Activa será la encargada de la coordinación y supervisión de todas estas acciones conjuntas e individuales.

e) Disponer de estructuras económicas y de gestión que aseguren la viabilidad del proyecto presentado.

f) Estar al corriente de pago de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

g) No incurrir en las circunstancias de incapacidad o de prohibición para contratar previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP).

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. Por otra parte, aquellas empresas que realicen actividades sujetas a normativa ambiental deberán presentar las evidencias de su cumplimiento

### **TERCERA.- Propuesta técnica y criterios objetivos de valoración.-**

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

**A) Proyecto Comercial** que permita valorar la actividad a llevar a cabo en el local y que contendrá una descripción pormenorizada de la **actividad comercial** a desarrollar debiendo aclarar los siguientes términos:

- Finalidad, objetivos y descripción detallada de la actividad del proyecto de actividad económica indicando horarios de apertura al público.
- CV de la persona o personas que presenta/n la solicitud destacando la formación recibida de utilidad para el desarrollo de la actividad y la experiencia profesional en ámbitos relacionados con la actividad que se quiere poner en marcha.
- Análisis del entorno y plan de marketing:  
Descripción del producto/servicio.  
Proceso de fabricación/desarrollo de los servicios  
Novedades o mejoras que incorpora  
Segmento del mercado al que va dirigido  
Certificaciones necesarias para el ejercicio de la actividad

*Este apartado se valorará con un máximo de 20 puntos*

**B) Proyecto de viabilidad económica que justifique la solvencia económica, financiera y técnica.** Dicho proyecto ha de recoger el análisis de las áreas fundamentales del negocio que permita extraer datos y planteamientos del plan de empresa que se valorará por la Comisión Técnica. Dicho proyecto especificará lo siguiente:

- Importe del proyecto de inversión
- Importe de la financiación con recursos propios
- Importe de la financiación ajena
- Avaluos y/o garantías necesarias
- Subvenciones o ayudas solicitadas y recibidas

Este apartado se valorará con un máximo de 20 puntos

Los criterios de baremación para los apartados A y B serán los siguientes:

1. Propuesta de proyecto innovadora y complementaria en el entorno comercial
2. Formación y experiencia relacionada con la actividad
3. Plan de marketing.
4. Antigüedad en la actividad de la empresa.
5. Fomento de empleo (en particular, colectivos desfavorecidos), beneficio para la comunidad y responsabilidad social corporativa.
6. Situación laboral de los promotores.
7. Horarios de apertura al público.

### ***C) Proyecto de acciones para dinamización común del entorno***

En este apartado se valorarán todo tipo de acciones que contribuyan a la dinamización del entorno físico, haciendo especial hincapié a la calle en la que se sitúa y su entorno.

El principal objetivo de estas actividades debe ser incrementar el flujo de personas individuales y colectivas al entorno, generando una escena urbana con un fuerte atractivo.

Además se valorará de igual manera la dinamización con colectivos y entidades del entorno, teniendo como objetivo el retorno social al barrio.

Este apartado se valorará con un máximo de 10 puntos

El máximo de puntuación admitida en esta baremación es de 50 puntos

Los locales disponibles se adjudicarán por concurrencia competitiva entre las solicitudes presentadas, según la puntuación obtenida y la preferencia de local expresada en la solicitud, atendiendo a la compatibilidad del proyecto con el local solicitado. A igualdad de puntuación se priorizará a aquella solicitud que hubiese obtenido mayor puntuación en el apartado referido al proyecto de dinamización común presentado.

El listado con las puntuaciones se ordenará de mayor a menor puntuación, asignándose el local a la solicitud presentada que según esta clasificación tenga una mayor puntuación.

### **CUARTA.- Documentación.-**

- a) Impreso de solicitud cumplimentado y firmado por el solicitante (**Anexo I**).
- b) Fotocopia del documento nacional de identidad (DNI ó NIE) del representante legal y del documento de identificación fiscal (CIF), acompañando los originales de dichos documentos para su correspondiente compulsa.
- c) En el caso de entidad jurídica, documento que acredite la capacidad de obrar del representante legal, así como de los estatutos de la entidad, acompañando los originales de dichos documentos para su correspondiente compulsa.

- d) Proyecto comercial que incluya, al menos, los contenidos previstos en la cláusula tercera apartado A) de las presentes bases.
- e) Proyecto de viabilidad económica que incluya, al menos, los contenidos previstos en la cláusula tercera apartado B) de las presentes bases.
- f) Proyecto de acciones de dinamización a desarrollar en el entorno que incluya, al menos, los contenidos previstos en la cláusula tercera apartado C) de las presentes bases.
- g) Documentación que permita a Zaragoza Vivienda la comprobación del cumplimiento de los criterios de valoración incluidos en la cláusula tercera, en su caso.

**QUINTA.- Plazo y lugar de presentación.-** El plazo para la presentación de las solicitudes será de 30 días naturales a partir del día siguiente a la publicación de la presente convocatoria en la web de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda y en la del Ayuntamiento de Zaragoza. Las solicitudes deberán presentarse en el Registro de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda SLU sito en la calle San Pablo nº 48, 50003 de Zaragoza, mediante cita previa que se podrá solicitarse a través del teléfono 976405888.

Información y asesoramiento en Zaragoza Activa Las Armas, sito en C/ Las Armas 72, en horario de 9 a 14,00 horas, solicitando cita previa en el teléfono 976721710

**SEXTA.- Subsanación.-** Si la solicitud o los documentos que deben acompañarla carecieran de algún requisito esencial o fueran incompletos, Zaragoza Vivienda lo pondrá de manifiesto al solicitante, otorgándole al efecto un plazo de 10 días hábiles para subsanar los errores o completar la documentación, transcurrido el cual sin que lo hubiese aportado, se le tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite la solicitud.

**SÉPTIMA.- Comisión Técnica:** A los efectos de valoración de los proyectos presentados y según los criterios establecidos en la correspondiente baremación, se creará una Comisión Técnica formada por:

- Un representante de Zaragoza Vivienda
- Dos representantes de Zaragoza Activa
- Un representante de la Junta de Distrito Casco Histórico-PICH

**OCTAVA.- Procedimiento de concesión y órgano de resolución.-**

1. Con el fin de facilitar la mejor evaluación de las solicitudes y a lo largo de todo el proceso de concesión, Zaragoza Vivienda podrá realizar cuantas actuaciones estime necesarias para la determinación, conocimiento y comprobación de los datos en virtud de los cuales se conformará la propuesta de resolución.

2. La Comisión Técnica estudiará las solicitudes presentadas y a la vista del resultado de la evaluación efectuada conforme a los criterios de valoración expresados en la base tercera de esta Convocatoria, formulará la propuesta de resolución, que deberá expresar la relación de solicitantes para los que se propone la cesión del local en régimen de alquiler, así como los criterios de valoración seguidos para su elaboración. Posteriormente, el Director Gerente propondrá su aprobación definitiva al Consejo de Administración de Zaragoza Vivienda.

3.- El plazo máximo para resolver y notificar individualmente a los interesados no podrá exceder de tres meses desde la publicación de la convocatoria. Transcurrido dicho plazo sin

que se haya publicado la resolución, la persona o entidad solicitante podrá entender desestimada su solicitud.

**NOVENA.- Formalización del contrato de subarrendamiento-** Las personas o entidades adjudicatarias de los locales formalizarán con Zaragoza Vivienda el correspondiente contrato de subarrendamiento para uso distinto del de vivienda en el plazo de quince días desde que se les comunique la adjudicación, según modelo que se acompaña en las presentes bases como **Anexo II**.

En el supuesto en el que el adjudicatario llamado a la firma del contrato no se personase en plazo y forma sin causa justificada, se entenderá que renuncia a la adjudicación del local en alquiler.

**DÉCIMA.- Obligaciones de la parte adjudicataria-** Además de las otras obligaciones establecidas en estas bases y de las demás que se establecen en la Ley con carácter general, son obligaciones específicas:

- a) Acreditar los requisitos exigidos en las presentes bases, en la forma prevista por las mismas y someterse expresamente a sus disposiciones y a la interpretación que de las mismas haga Zaragoza Vivienda, sin perjuicio de los derechos que correspondan al beneficiario.
- b) Tramitar la correspondiente licencia de actividad.
- c) Justificar el inicio de actividad en el plazo máximo de tres meses desde la entrega del local.
- d) Realizar el programa que fundamente la cesión del local en alquiler, de acuerdo con lo expresado en el Proyecto presentado.
- e) Facilitar cuanta información le sea requerida por Zaragoza Vivienda y Zaragoza Activa o por cualquier otro órgano de fiscalización y control en ejercicio de sus respectivas competencias, aportando anualmente memoria de las actividades realizadas.
- f) Dedicar medios materiales y humanos que permitan el correcto funcionamiento del proyecto.
- g) Dar la adecuada publicidad de la colaboración recibida por parte del Ayuntamiento de Zaragoza.
- h) Cumplir con el plan anual de dinamización presentado en la convocatoria.
- h) Presentación de una memoria anual de las actividades de dinamización y la participación en actividades de dinamización del comercio a Zaragoza Activa.

#### **UNDÉCIMA: Condiciones del subarrendamiento**

Las condiciones vienen establecidas en el contrato de arrendamiento que se acompaña como **Anexo II**.

La duración del contrato de subarrendamiento será de 5 años, pudiendo prorrogarse año a año, sin que su duración total pueda exceder de 10 años. A los efectos de la prórroga del contrato, se requerirá informe que acredite la necesidad de mantener el subarrendamiento en atención a criterios vinculados a la viabilidad de la empresa o su propia subsistencia y/o aspectos de coyuntura económica que aconsejen la prórroga.

## DUODÉCIMA. Precios

Los precios establecidos para el año 2020 de los locales objeto de esta convocatoria son:

SITUACIÓN LOCAL	SUPERFICIE M2	RENTA/MES 2020	FIANZA	GASTOS COMUNIDAD
1	21,49	42,98€	85,96€	9,74€
2	51,21	102,42€	204,84€	23,21€

Atendiendo a los fines que persigue la presente convocatoria de alquiler de locales, la renta de estos locales se establecerá de forma progresiva conforme se expresa en el siguiente cuadro:

AÑO	Precio m2
1	2,00€
2	2,50€
3	3,00€
4	3,50€
5	3,75€
6	4,00€
7	4,25€
8	4,50€
9	4,75€
10	5,00€

**DECIMOTERCERA.- Control y seguimiento.-** Zaragoza Vivienda es competente para inspeccionar directa o indirectamente la ejecución de la actividad para la que se ha cedido el local en subarrendamiento, con la finalidad de comprobar su correcta adecuación al Proyecto presentado.

Zaragoza Activa será la competente para *supervisar y coordinar los programas* de dinamización presentados y control de ejecución de los mismos.

**DECIMOCUARTA.- Lista de espera.-** Los aspirantes podrán manifestar en la instancia su voluntad de acceder, en el caso de no resultar adjudicatarios, a la lista de espera para el supuesto que se produjeran vacantes en los locales.

La Comisión Técnica de selección actuante procederá a confeccionar la lista de espera con todos aquellos solicitantes que, habiendo aportado toda la documentación, su proyecto no hubiera obtenido la suficiente puntuación para resultar adjudicatario de un local de los ofertados.

En caso de empate en la puntuación obtenida por varios candidatos, el orden se establecerá atendiendo a la mayor puntuación obtenida en la valoración de la empresa. Si persiste el empate, éste se dirimirá por la mayor puntuación obtenida en el proyecto de acciones de dinamización común.

Con las puntuaciones resultantes de la aplicación de los criterios expuestos, se confeccionará una lista de espera, cuya validez será de 2 años, que será publicada en la web y el Tablón de Anuncios de Zaragoza Vivienda.

**DECIMOQUINTA.- Cláusula de protección de datos.-** Los datos e informaciones personales facilitados por el interesado serán incorporados a un fichero cuyo responsable es la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U. (Zaragoza Vivienda) con la única finalidad de gestionar la presente convocatoria y durante el periodo de vigencia de la misma. Dichos datos serán tratados con la máxima confidencialidad, no se comunicarán a terceros fuera de los casos señalados en las bases de esta convocatoria y los previstos en la legislación vigente y serán cancelados una vez transcurrido el plazo de interposición de reclamaciones contra el acto de adjudicación. Los interesados podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad de datos, así como de limitación y oposición a su tratamiento, en la forma legalmente prevista, ante la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, en C/San Pablo nº 61, 50003, Zaragoza, obteniendo información en la dirección de correo [dpd@zaragozavivienda.es](mailto:dpd@zaragozavivienda.es)

Zaragoza, 16 de septiembre de 2020.

**DILIGENCIA**

Texto aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, en sesión celebrada el 7 de octubre de 2020.