



Ensanche 21
Zabalgunea

Convocatoria para la adjudicación en régimen de alquiler con opción de compra, de los locales titularidad de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea S.A. en el Casco Medieval, Salburua y Zabalgana

Convocatoria para la adjudicación en régimen de alquiler con opción de compra, de los locales titularidad de la S.U.M. Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. en el Casco Medieval, Salburua y Zabalgana de Vitoria-Gasteiz.

En sesión celebrada el 1 de febrero de 2021, el Consejo de Administración de la S.U.M. Ensanche 21 Zabalgunea S.A. aprobó la convocatoria para la adjudicación en régimen de alquiler con opción de compra, de los locales titularidad de la Sociedad en el Casco Medieval, Salburua y Zabalgana y las Bases que regulan su adjudicación. Así mismo, aprobó su publicación en el BOTHA.

En el cumplimiento de dicho acuerdo, se procede a publicar dicha convocatoria con arreglo a las siguientes,

Bases para la adjudicación en régimen de alquiler con opción de compra de locales propiedad de Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. en los barrios del Casco Medieval, Salburua y Zabalgana de Vitoria-Gasteiz

Primera.- Objeto

Las presentes Bases tienen por objeto regular el procedimiento para la adjudicación, en régimen de alquiler con opción de compra, de locales disponibles titularidad de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea S. A. en el Casco Medieval, y los barrios de Salburua y Zabalgana en Vitoria-Gasteiz.

Segunda.- Número y características de los locales

Se incluyen los locales relacionados en el Anexo adjunto siendo inicialmente un total de 64 locales de los cuales 19 están ubicados en el Casco Medieval, 22 en Salburua y 23 en Zabalgana.

Esta relación de locales podrá ser ampliada en función de las solicitudes recibidas en el desarrollo del programa con aquellos otros locales titularidad de la Sociedad que se encuentren vacantes.

Tercera- Requisitos para poder acceder a los locales disponibles.

Las personas solicitantes para poder participar en el procedimiento de selección deberán atender y justificar los siguientes requisitos:

- a) Ser empresas innovadoras, priorizando que basen su estrategia de negocio en el desarrollo de productos, procesos o servicios a partir del uso de la tecnología. Además de estos sectores también podrán acceder aquellas empresas o autónomos/as dedicados/as al sector comercial minorista, hostelería y servicios



personales. A continuación se aportan sectores, productos, procesos o servicios como ejemplo de estrategias de negocio de base tecnológica:

- **Sector audiovisual:** producción, distribución y exhibición de productos audiovisuales.
 - **Sector TIC:** productos, procesos o servicios relacionados específicamente con el sector informático: desarrollo de aplicaciones móviles, desarrollo de aplicaciones en fuentes abiertas, desarrollo de plataformas de e-comercio...
 - **Sector sociosanitario:** productos, procesos o servicios relacionados con las TICs para la salud y el bienestar.
 - **Sector construcción:** producción de bienes y servicios relacionados con las TIC para la vivienda y para las edificaciones: desarrollo domótico, inmótico y hogar digital, diseño de prototipos en 3D...
 - **Sector comunicación:** producción de bienes y servicios relacionados con las TIC para la captación, organización y distribución de contenidos en formato digital: comunicación integral o multimedia (webs, identidad corporativa, infografías...), vigilancia estratégica-tecnológica...
 - **Sector turismo:** producción de bienes y servicios relacionados con las TIC y dirigidos al impulso del turismo: geoinformación-geolocalización, desarrollo de plataformas de gestión de la oferta turística en web 2.0....
 - **Sector industria de contenidos digitales:** generación de contenidos digitales en diferentes ámbitos y formatos: audiovisual, videojuegos..., consumo de ocio y cultura (itinerarios virtuales para potenciar zonas comerciales, para running-walking, para museos...)
 - **Sector automoción:** diseño y desarrollo de tecnología dirigida al sector automoción: simuladores (conducción y seguridad vial), coche eléctrico, soluciones relacionadas con el transporte-logística...
 - **Sector medioambiente:** diseño y desarrollo de productos, procesos o servicios dirigidos a favorecer la sostenibilidad: desarrollo de TICs Verdes-Eficiencia energética, movilidad sostenible, energías renovables...
- b) Carecer de locales propios donde ejercer la actividad o que el local haya devenido insuficiente o inadecuado para el desarrollo o expansión de su actividad.
- c) No haber transcurrido más de diez años desde la declaración de alta en el Impuesto de Actividades Económicas para dicha actividad o similar (que responda a un proyecto empresarial en la misma línea que para el que se solicita local).



Ensanche 21 Zabalguenea

Quedan excepcionados/as de cumplir con lo establecido en este punto c) aquellos empresarios/as que estén ocupando en la actualidad un local titularidad de la Sociedad en régimen de alquiler y tengan interés por acogerse al presente programa.

- d) Disponer de un plan de empresa viable, validado por los Servicios Técnicos de la SUM Ensanche 21 Zabalguenea, S.A. y/o técnicos/as del Departamento de Promoción Económica.
- e) Desarrollar una actividad lícita, ética y adecuada a las características de infraestructura y logísticas del local en que se ubique la actividad, y no presente ningún peligro medioambiental ni de carácter social.

Los mismos criterios se exigirán a los/las accionistas mayoritarios/as, persona física o jurídica, del proyecto empresarial solicitante de local titularidad de la Sociedad, dado que el objetivo es apoyar tanto proyectos empresariales de nueva creación así como otros ya consolidados.

No podrán acceder al programa de alquiler aquellas actividades empresariales que perjudiquen el normal desarrollo de la vida comercial del barrio. Por otra parte, aquellas empresas que realicen actividades sujetas a normativa ambiental deberán presentar las evidencias de su cumplimiento.

Cuarta- Documentación inicial a presentar

Para solicitar el acceso a los locales titularidad de la SUM Ensanche 21 Zabalguenea, S.A., se deberá presentar la siguiente documentación:

- Instancia-solicitud de acuerdo al modelo facilitado por la SUM Ensanche 21 Zabalguenea S.A. en los distintos lugares de información.
- Memoria que recoja el Plan de empresa de la actividad que se pretende desarrollar (descripción de la misma, carácter innovador y de base tecnológica, mercado al que se dirige, previsión de inversión y de creación de empleo, financiación, cuadros financieros provisionales...).
- Curriculum vitae de las personas promotoras.
- Declaración jurada de estar al corriente de pagos con la Seguridad Social, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y con la Hacienda Foral.
- Declaración jurada de no estar incurso/a en ninguna de las prohibiciones de contratación recogidas en el artículo 49 de la ley de contratos del sector público.
- Declaración de compromiso de colaboración a favor de la progresiva generación de una comunidad de empresas en el Barrio.



Quinta- Presentación de solicitudes.

Previamente a la presentación de solicitudes, las personas demandantes podrán solicitar a la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. visita al local o locales de su posible interés, a fin de conocer sus características y adecuación a la actividad proyectada.

Las solicitudes de acceso a los locales titularidad de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. tendrán un primer plazo de 30 días a partir de la publicación en el BOTHA de esta convocatoria. Una vez resuelta la primera adjudicación, el plazo de presentación de solicitudes quedará abierto de forma continuada hasta la adjudicación de la totalidad de los locales.

Las solicitudes podrán entregarse en el registro general del la SUM Ensanche 21 Zabalgunea S.A. (Paseo de Fray Francisco 21C- 01007 de Vitoria-Gasteiz; C/ Pintorería, nº 45 – 01001 de Vitoria-Gasteiz) o en cualquiera de las oficinas de atención ciudadana del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz o bien por correo electrónico a e21z@vitoria-gasteiz.org

Sexta.- Proceso y criterios objetivos de selección.

La puntuación máxima por proyecto podrá alcanzar **50 puntos**. Para valorar los distintos proyectos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Proyecto de empresa y viabilidad. Ésta se obtendrá del análisis del plan de empresa y podrá alcanzar una puntuación máxima de **25 puntos**. En este apartado se tendrán en cuenta los siguientes puntos:
 - a.- Grado de compromiso del promotor/a: se valorará con un máximo de **10 puntos**
 - a.1- Por cada persona socia que vaya a trabajar en la empresa con dedicación exclusiva, se valorará con 0,5 puntos con un máximo de **5 puntos**.
 - a.2- Experiencia y conocimiento del negocio y del sector en el que se va a desarrollar la actividad de las personas promotoras se valorará con un máximo **5 puntos**.
 - b.- Viabilidad técnica y económica del proyecto: hasta un máximo de **5 puntos**.

Se valorará el grado de análisis económico-financiero realizado, teniendo en cuenta las siguientes variables: las necesidades de financiación, fuentes de financiación, previsión de resultados a dos años, cálculo del umbral de rentabilidad, previsión mensual de tesorería a dos años,...



Ensanche 21 Zabalgunea

c.- Grado de calidad, análisis y desarrollo del proyecto **5 puntos**

c.1- Descripción del producto/servicio.....1,25 puntos

c.2- Análisis de mercado.....1,25 puntos

c.3- Plan comercial.....1,25 puntos

c.4- Plan organizativo.....1,25 puntos

d.- Inversiones realizadas **5 puntos**

Se puntuará con 0,25 puntos cada 5.000,00 euros de inversión.

2. Procedencia de la persona o empresa demandante de un "Semillero de Empresas" en el que hubieren estado un mínimo de 3 años: hasta un máximo de **5 puntos**.

3. Antigüedad del negocio en el momento de la presentación del proyecto. Los negocios de nueva creación serán valorados con 3 puntos, los de menos de un año con 1,5 puntos y con 1 punto los proyectos entre uno y diez años. La puntuación máxima en este apartado será de **5 puntos**.

3. Número de empleos creados en el momento de la solicitud: se valorará con 1 punto cada contrato indefinido creado y 0,5 por cada contrato de duración superior al año y con 0,25 por contrato inferior al año. La puntuación máxima en este apartado será de **10 puntos**.

Si las personas contratadas poseen algún grado de discapacidad, o pertenecen a un grupo especialmente vulnerable ante la crisis como mujeres, jóvenes (menores de 35 años) y personas paradas de larga duración, la puntuación se modificará a:

- 1,25 puntos cada contrato indefinido creado
- 0,75 puntos cada contrato superior a un año de duración
- 0,50 puntos cada contrato inferior al año

4. Fomento del empleo femenino: se valorarán con **5 puntos** los proyectos que estén liderados por mujeres.

5. En caso de empate prevalecerá la puntuación obtenida en el apartado 1 Proyecto de empresa y viabilidad. Si tras aplicar este criterio persiste el empate, se atenderá el orden de llegada de las solicitudes presentadas.



Séptima.- Forma de adjudicación y listas de espera.

Las solicitudes serán valoradas por personal técnico de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea conjuntamente con los Servicios Técnicos del Departamento Municipal de Promoción Económica, según los criterios mencionados. Se comunicará el resultado de la valoración técnica de la solicitud a los/las interesados/as, mediante carta certificada o correo electrónico, los/las cuales contarán con un plazo de 10 días hábiles a efectos de presentación de reclamaciones sobre la citada valoración.

La adjudicación de los locales disponibles se realizará atendiendo a las preferencias establecidas en la solicitud sobre tipos de local, al tamaño de la empresa y a la puntuación obtenida en el proceso de selección.

Para aquellas solicitudes que aún habiendo sido valorado su proyecto positivamente no hayan podido acceder al local por no haber locales disponibles, se creará una lista de espera, cuya validez será de un año natural y que será pública y disponible para las personas interesadas en la página web de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A.. Esta lista se actualizará cada vez que se evalúe un proyecto al que no se le pueda adjudicar un local por no haber locales disponibles en ese momento.

Una vez finalizado el año natural en el que se ha presentado la solicitud, las personas solicitantes que integren las listas deberán renovar en el plazo de un mes su deseo de permanecer en la misma. En caso contrario perderán los derechos generados, y para recuperarlos será necesario presentar nuevamente un proyecto técnico que deberá cumplir con los requisitos en el momento de la renovación.

Para renovar la solicitud bastará con presentar escrito de interés dirigido a la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. en los distintos lugares de información, indicando en la misma el local o los locales a los que concurren por el orden de prioridad que establezca. La citada renovación de solicitud se podrá hacer una vez finalizado el año natural de validez de las listas de espera, desde el día 1 de enero de cada año.

La citada lista de espera se ordenará de mayor a menor puntuación y si en el transcurso del año natural quedara algún local disponible, se ofrecerá en orden de mayor a menor puntuación a las personas solicitantes que hayan demandado un local de las características del que quede disponible.

Octava.- Documentación a presentar para la formalización del contrato

Una vez adjudicado un local a la persona solicitante, se solicitará la siguiente documentación para poder redactar el contrato y proceder a la firma del mismo:

- Fotocopia del Documento Nacional de Identidad de la/s persona/s que presenta/n la proposición en nombre propio o como apoderado/a y CIF de la empresa, si se trata de empresas constituidas en el momento de la solicitud.



Ensanche 21 Zabalgunea

- Escritura de constitución y modificación, en su caso, inscrita 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, de modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro Oficial.
- Si tratándose de una persona jurídica, no firma la solicitud el/la titular registral de la empresa, habrá también de incluirse escritura de apoderamiento, debidamente inscrita, en su caso, en el Registro Mercantil, a favor de la persona que suscriba la solicitud, con facultades para contratar con la Administración.
- Acreditación de que no están incursas en ninguna de las prohibiciones establecidas en el artículo 49 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre, de contratos del sector público.
- Certificado acreditativo de que el promotor/a se encuentre al corriente de pagos tanto con la Seguridad Social como con la Diputación Foral de Álava, el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y sus Sociedades Públicas.
- Documento de comunicación de cuenta bancaria para el cobro de los pertinentes recibos de alquiler y demás gastos.
- Declaración jurada del cumplimiento de los requisitos para participar en la convocatoria, tanto por la persona solicitante, física o jurídica, como por las personas socias mayoritarias de ésta.
- Caso de tratarse de una empresa ya constituida, documento de Alta en el Impuesto de Actividades Económicas.
- Podrá demorarse la entrega de la escritura de constitución, alta en IAE y CIF de la empresa para las empresas que no se encuentren constituidas en el momento de cursar la solicitud. La citada documentación se presentará "a posteriori" en el plazo máximo de 15 días a partir de la constitución.

Los documentos aquí señalados deberán presentarse en original o en copia debidamente legalizada y cotejada, bien por la Administración o bien por Notaría.

La adjudicación de local y la firma del contrato en todo caso quedarán supeditadas al cumplimiento de todos los requisitos. Caso de incumplimiento de algún requisito quedará sin validez la citada adjudicación.

Novena.- Formalización de los contratos

Los contratos de alquiler se formalizarán por escrito en el plazo máximo de 30 días a partir de la adjudicación del local. Serán de cuenta de la persona adjudicataria



toda clase de gastos notariales, registrales, impuestos y demás, derivados de su escrituración o formalización.

Décima.- Condiciones del arrendamiento.

1. La duración máxima de la relación de arrendamiento será de siete años.

Se articulará de la siguiente manera:

- Se firmará un primer contrato de dos años. Posteriormente se podrá renovar el contrato hasta cinco veces con duración anual (siempre el período máximo de será de 7 años).

Atendiendo a situaciones concretas (por ejemplo, la no disposición de las nuevas instalaciones a donde se traslada la actividad por causa ajena a la persona arrendataria, el perjuicio que pueda ocasionarse en actividades estacionales o de temporada, etc.) a valorar y aprobar por los servicios técnicos de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. se podrá prolongar este plazo máximo de siete años, aplicando esta opción con un criterio extraordinario y por un plazo no mayor a un año, mediante la firma de un nuevo contrato en el que se establezca la nueva fecha de finalización determinada por el personal técnico de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. y acordada con la persona arrendataria.

2. Los/las promotores/as podrán solicitar cambio a un local mayor o menor del adjudicado siempre que haya locales de esas características disponibles. Si el local adjudicado dejara de ser adecuado para la actividad de la empresa. Para ello, el/ la promotor/a presentará una solicitud formal explicando las necesidades que justifiquen ese cambio y deberá ser aprobado por los servicios técnicos de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. El citado cambio no supondrá que por ello se incrementen los plazos de alquiler ni los plazos establecidos para la bonificación del alquiler.
3. La decisión de realización de un nuevo contrato corresponderá a la Sociedad, previa solicitud de la persona arrendataria e informe favorable de los servicios técnicos de la citada Sociedad, justificando las razones en caso de ser negativo y concediendo trámite de audiencia a la persona arrendataria.
4. La persona arrendataria podrá dar por extinguido el contrato antes de la finalización del plazo pactado, debiendo comunicarlo por escrito con una antelación mínima de un mes. El arrendatario/a que renuncie a un local antes de la finalización del contrato no podrá volver a solicitar un local con posterioridad.

Décimo Primera.- Determinación del precio del arrendamiento.



El precio anual del arrendamiento, dividido en 12 mensualidades, crecientes de la siguiente forma:

- Primer año de renta: 3,00% del valor del local
- Segundo año de renta: 3,50% del valor del local.
- Tercer año de renta: 4,00% del valor del local.
- Cuarto año de renta: 4,5% del valor del local.
- Quinto año de renta: 5,00% del valor del local.
- Sexto año de renta y siguientes: incremento del IPC a un año sobre la renta del año anterior.

A la renta señalada se le ha de repercutir el IVA correspondiente.

La persona arrendataria deberá asimismo abonar la cuantía que se determine para cada uno de los locales en concepto de gastos comunes, siendo su actualización igual que el de la de la renta.

Décimo Segunda - Bonificación del alquiler.

Atendiendo a los fines que persigue el programa de reactivación económica a través del alquiler con opción de compra, en aquellos locales que sea preciso realizar un acondicionamiento total (instalaciones, servicios, etc.) se establece un periodo de carencia de abono de la renta de 2 años, en base al proyecto presentado y la inversión necesaria realizada.

- Obras de acondicionamiento con repercusión superior a 400,00 € / m² construido e inferior a 800,00 €/ m² construido, 1 año de carencia.
- Obras de acondicionamiento con repercusión superior o igual a 800,00 € / m² construido, 2 años de carencia.

A partir de la finalización del periodo de carencia, comenzará el periodo de pago de rentas.

Décimo Tercera - Precios Opción de Compra

El precio del local vendrá establecido por el valor de tasación que en ese momento se realice, por empresa tasadora homologada por el Banco de España, al que se le deducirán parte de las rentas abonadas, concretamente:

- 100% del primer año de renta
- 90% del segundo año de renta



Ensanche 21 Zabalgunea

- 80% del tercer año de renta
- 70% del cuarto año de renta
- 60% del quinto año de renta
- 50% del sexto año de renta
- 40% del séptimo año de renta

Los gastos de formalización de la transmisión serán de cuenta del comprador/a.

Décimo Cuarta.- Uso del local.

1. La persona arrendataria está obligada a destinar el local a la actividad económica para la cual lo solicita y no podrá cambiar el destino del local arrendado utilizándolo para actividades distintas a las normales de la producción y tráfico mercantil propio de su actividad. Además, el/la arrendatario/a debe definir el local adjudicado como domicilio social y desarrollar en el mismo la actividad principal durante todo el período de alquiler.
2. Esta obligación supone la efectiva realización de las tareas de producción o de prestación de servicios de forma continua y permanente. Se considerará que no cumple con la condición de fomentar la actividad económica y promover el empleo -principal objetivo de este arrendamiento- cuando el local permanezca cerrado por más de tres meses por causas imputables a la persona arrendataria. El cierre del local o el cese de la actividad por causas de fuerza mayor no imputables a la persona arrendataria no supone incumplimiento, aunque en tal caso cabe revisar a instancias del personal técnico de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. con los/las promotores/as la viabilidad del proyecto y estancia en el Local.
3. La persona arrendataria se obliga asimismo a tener al día cuantas licencias, autorizaciones o permisos sean precisos para el desarrollo de la actividad a que se destina el local, incluyéndose los permisos y autorizaciones de carácter ambiental, así como a contar con evidencias de una correcta gestión de los aspectos ambientales de la actividad desarrollada por la empresa.
4. En caso de que, una vez aprobado el proyecto, se intentara modificar la actividad para la que se adjudicó el local, deberá contarse con el informe previo favorable de los servicios técnicos de la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A.

Décimo Quinta- Inicio de la actividad.

La persona adjudicataria deberá iniciar la actividad en el local en un plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato de



arrendamiento. Este plazo podrá ampliarse cuando por causas debidamente justificadas así se aprecie y apruebe por los servicios técnicos de la SUM Ensanche 21 Zabalguenea, S.A.

Décimo Sexta- Conservación del local.

La persona arrendataria está obligada a mantener en perfecto estado de conservación, aseo y limpieza el local arrendado, así como a realizar las obras de acondicionamiento necesarias exigidas legal o reglamentariamente en el ejercicio de su actividad.

Décimo Séptima.- Obras en el local.

1. Podrán realizarse, todas aquellas obras necesarias para el acondicionamiento del local a la actividad presentada en la Memoria de su proposición, previa autorización por parte de la SUM Ensanche 21 Zabalguenea, S.A. El coste de estas obras así como los derivados de las autorizaciones, licencias y demás trámites correrán a cargo de la persona arrendataria.
2. Al finalizar el contrato, cuando las obras se hallen unidas de modo permanente, de tal forma que no puedan separarse sin grave deterioro o quebranto del local, quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a indemnización alguna.
3. En todo caso, al finalizar el contrato, la SUM Ensanche 21 Zabalguenea, S.A. podrá exigir que el local se devuelva en el mismo estado de conservación en que se arrendó.
4. Obras de mejora. La persona arrendataria estará obligada a soportar la realización por la arrendadora de las obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento. A estos efectos, el arrendador/a cuando se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito a la persona arrendataria, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, la persona arrendataria podrá desistir del contrato sin derecho a indemnización ninguna.

Décimo Octava.- Pago del arrendamiento.

El pago de la renta y de los gastos comunes será mensual y deberá efectuarse dentro de los quince primeros días de cada mes en las oficinas de la SUM Ensanche 21 Zabalguenea, S.A. o bien mediante domiciliación bancaria.

Décimo Novena.- Gastos individuales.

Serán de exclusiva cuenta de la persona arrendataria los siguientes gastos:



Ensanche 21 Zabalgunea

- Los derivados del consumo de servicios que cuenten con contador individual, tales como los de agua, gas, energía o teléfono, conexión a internet, etc.
- Los de seguro, limpieza, mantenimiento y reposición ordinaria de los bienes instalados dentro del inmueble.
- Los impuestos, tasas, arbitrios, contribuciones y demás, correspondientes al local y al negocio o que se impongan por razón del mismo.

Vigésima.- Prohibición de disponer.

La persona arrendataria no podrá arrendar, ceder o gravar, en todo o en parte, el local a ella arrendado. El incumplimiento de dicha prohibición dará lugar a la resolución por nulidad de pleno derecho del contrato.

No se entenderá que se dan estas situaciones, y que el proyecto que desarrolla la actividad para la que se cedió el local es el mismo, cuando se produzca un cambio de nombre, de forma jurídica o de accionariado, siempre que se mantengan la actividad y plantilla previos al cambio y que, si se incorporara alguna persona física o jurídica al mismo, cumpla las condiciones marcadas en el punto cuarto (criterios objetivos de selección).

Vigésimo Primera.- Garantías.

Con carácter previo a la firma del contrato y como garantía del cumplimiento de las obligaciones que de él se derivan, la persona arrendataria deberá constituir una fianza por un importe equivalente a dos mensualidades correspondientes al primer año de renta. Dicha garantía deberá constituirse mediante pago en metálico en la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. o mediante aval bancario debidamente conformado.

Esta garantía se mantendrá hasta la finalización de la relación de alquiler, sin ser necesaria su actualización con la formalización de nuevos contratos.

Vigésimo Segunda.- Sanciones.

En caso de que el/la arrendatario/a incumpla las obligaciones contempladas en las presentes Bases y restantes normas aplicables al contrato, tras el oportuno trámite de audiencia, se le podrá penalizar con la incautación de parte o de toda la fianza, sin perjuicio de la resolución del contrato y otras medidas que la normativa vigente permita aplicar.

Vigésimo Tercera.- Responsabilidad de la persona arrendataria.

El/la titular del arrendamiento será responsable de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse a la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A. o a terceros como



Ensanche 21 Zabalgunea

consecuencia de las actividades desarrolladas por éste en el local, eximiendo de toda responsabilidad a la SUM Ensanche 21 Zabalgunea, S.A.

Vigésimo Cuarta- Resolución.

Además de las causas generales de incumplimiento, serán causa de resolución de estos contratos:

- el impago de la renta de dos meses.
- no iniciar la actividad en el plazo convenido de un mes.
- el cese definitivo de la actividad.
- la cesión, subarriendo o gravamen, en todo o en parte, del local arrendado.
- el cierre del local por causas imputables a la persona arrendataria durante más de tres meses.
- el cambio no autorizado de actividad.
- el incumplimiento por el/la arrendatario/a de los demás requisitos y obligaciones que se establecen en las presentes Bases o en las restantes normas que resulten aplicables al contrato.

Vigésimo Quinta.- Régimen de Compatibilidad con otras ayudas.

Las subvenciones reguladas en estas bases serán compatibles con otras subvenciones o ayudas que pudieran concederse para la misma finalidad, procedentes de cualesquiera administraciones o entes públicos o privados, nacionales, de la Unión Europea o de organismos internacionales, siempre que no se supere el coste de la actividad subvencionada.

Vigésimo Sexta.- Normativa aplicable.

En todo aquello no regulado por las presentes Bases será de aplicación la Ley General de Subvenciones y la Ordenanza Municipal de Subvenciones del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, la Ley de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

Vigésimo Séptima.- Jurisdicción.

Las cuestiones que se susciten en orden a la ejecución, cumplimiento y efectos de estos contratos serán sometidas a la jurisdicción de los tribunales de Vitoria-Gasteiz según su competencia.



Ensanche 21
Zabalgunea

Vitoria-Gasteiz, a 1 de febrero de 2021.