



## Secció III. Altres disposicions i actes administratius

**AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA**

**AGÈNCIA DE DESENVOLUPAMENT LOCAL DE L'AJUNTAMENT DE PALMA - PALMAACTIVA-**

**17088**

***PalmaActiva. Aprovació de les bases generals d'accés al centre d'empreses de Palmaactiva***

El Consell Rector de PalmaActiva en sessió de dia 5 de juliol de 2013 va acordar el següent:

"1.- Aprovar les bases que regularan l'accés al Centre d'Empreses de PalmaActiva, que s'adjunten al present acord i que formen part integrant del mateix.

2.- Publicar les presents Bases al Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma i a la web de PalmaActiva.

3.- Deixar sense efecte les anterior bases del Centre d'Empreses aprovades pel Consell Rector de data 25 de novembre de 2011 (BOIB núm. 183, de 6 de desembre de 2011)."

### **BASES GENERALS D'ACCÉS AL CENTRE D'EMPRESSES DE PALMAACTIVA**

#### **1. Objecte**

Les presents bases estableixen i regulen el procediment pel qual s'ha de regir el règim d'accés al centre d'empreses de PalmaActiva en règim de cessió administrativa.

#### **2. Crèdit**

Anualment, al pressupost general de PalmaActiva, s'aprovaran les aplicacions pressupostàries necessàries pel finançament dels costos derivats de la prestació dels serveis d'assessorament i guiatge. La seva prestació i abast vindrà determinada pel pla d'activitats anual i pel pressupost aprovat.

#### **3. Destinataris i tipus de projectes**

##### **3.1 Destinataris**

Poden accedir les persones físiques i jurídiques, ja siguin empreses de nova creació com empreses que ja han iniciat l'activitat amb menys de tres anys d'alta fiscal en el moment de presentació de la sol·licitud i que els seus integrants no hagin estat usuaris del centre d'empreses.

A tal efecte, es considerarà data d'inici de l'activitat la declarada en el model d'alta censal 036 o corresponent de l'Agència Tributària. Si hagués diverses altes i baixes consecutives, es prendrà en consideració la primera. En el cas d'empresaris individuals i Comunitats de Béns, la data d'inici d'activitat declarada en el model censal d'alta fiscal i en d'alta en el Règim Especial dels Treballadors Autònoms, que han d'ésser coincidents.

Quan el projecte estigui participat per altres empreses o persones que no es considerin nous emprenedors, el sol·licitant emprenedor ha de ser accionista majoritari, donat que l'objectiu és donar suport als nous projectes empresarials independents d'altres ja consolidats.

##### **3.2 Tipus de projectes**

Es poden presentar projectes empresarials:

- Aquells que versin sobre qualsevol activitat que sigui lícita i estigui dins dels projectes d'economia creativa.

Per economia creativa s'entenen les activitats incloses dins un dels següents grups:

- Noves tecnologies: informàtica, software, videojocs, consultors, etc.
- Disseny en general: disseny d'interiors, disseny gràfic, disseny industrial, moda, complements, etc.





- Audiovisuals: cinematografia, vídeo i producció, música, etc.
- Comunicació social: publicitat, editorials, radio i televisió, etc.
- Tècniques: accessibilitat, sostenibilitat, medi ambient, etc.

### 3.3. Activitats i projectes exclosos

Només es valoraran els projectes de l'apartat anterior. No podran accedir al servei centre d'empreses els projectes i activitats d'economia creativa que no siguin compatibles amb el règim d'usos de la zona i condicions dels immobles on sol·liciten accedir.

No podran accedir els projectes que tinguin com a activitat principal l'emmagatzemament i distribució de mercaderies i la distribució comercial, i els serveis de formació.

Els projectes que han estat rebutjats anteriorment per no obtenir la puntuació mínima o per altre causa, si contenen nous elements, es podran presentar novament.

## 4. Procediment

### 4.1 Convocatòria

Per accedir al centre d'empreses s'establirà un sistema de convocatòria oberta de forma permanent, que permetrà la presentació de sol·licituds pels usuaris de forma continua. Les sol·licituds es valoraran individualment mitjançant una entrevista presencial i personal, que tindrà com a finalitat conèixer la viabilitat del projecte pel qual es sol·licita accedir al centre d'empreses. La valoració es farà conforme als criteris de valoració de l'apartat 5.2

A les que obtinguin la puntuació mínima se'ls adjudicaran els espais sol·licitats per ordre de puntuació obtinguda i preferència triada per l'usuari. Les aprovades que no obtinguin espai s'integraran dins de la borsa de sol·licitants de l'apartat set, quedant les altres excloses.

### 4.2 Publicitat

Hi haurà publicació permanent de les bases al web de PalmaActiva (<http://www.palmaactiva.es>) on a més es publicaran els espais disponibles a cada moment amb llurs condicions.

### 4.3 Presentació de sol·licituds

Les sol·licituds podran presentar-se, telemàticament mitjançant el web de PalmaActiva (<http://www.palmaactiva.es>), a la plataforma d'administració electrònica de l'Ajuntament de Palma i presencialment al registre general de PalmaActiva al carrer Socors, 22, en horari de 9:00 a 14:00 hores de dilluns a divendres. Igualment, també es podran presentar per qualsevol dels mitjans i formes previstos a l'art. 38.4 de la llei 30/1992 LRJAP i PAC.

Els models de sol·licitud en format imprès estaran a disposició dels interessats en la seu de PalmaActiva al carrer Socors, 22 de Palma.

En la instància el/s sol·licitants indicaran els espais als quals opten per ordre de preferència.

PalmaActiva convocarà a l'interessat en el termini de 10 dies hàbils des de la sol·licitud per a realitzar una entrevista presencial d'un màxim de 60 minuts de durada, en la qual es sol·licitarà informació complementària a l'aportada a la sol·licitud per tal d'efectuar la valoració del projecte en base als criteris establerts a l'apartat 5.2. Les entrevistes es realitzaran de dilluns a divendres entre les 9 i les 14 hores a la seu de PalmaActiva al carrer Socors, 22.

Si en el procés d'entrevista, la comissió considerés que la informació i/o documentació aportada no fos suficient i/o tingués defectes ho comunicarà al/s sol·licitant/s i li concedirà un termini de 10 dies hàbils per a la seva esmena i/o millora, amb apercibiment que en cas contrari se'ls tindrà per desistits.

## 5. Valoració de sol·licituds

### 5.1 Comissió de valoració

Es crearà una comissió de valoració de sol·licituds que tindrà les següents funcions:

- Avaluar, qualificar i informar les sol·licituds presentades d'acord amb els criteris i els requisits establerts a les bases.
- Emetre informes sobre resolució de contractes, rescissions, pròrrogues i qualsevol dubte o qüestió que es susciti en aplicació de les bases.
- Elevar als òrgans competents proposta de resolució.



Estarà integrada per:

- 3 Vocals: Tècnics de l'Àrea de Promoció Econòmica i Emprenedors.

Per majoria es designarà un vocal per a realitzar les funcions de secretari. Tots els membres tenen veu i vot.

## 5.2 Els criteris de valoració

Els criteris de valoració

Les sol·licituds es valoraran pels següents criteris:

- Coherència tècnico-legal comercial, econòmica i financera.
- Competència tècnica i professional; formació específica dels integrants, incloent experiència d'autocupació i gestió d'empreses.
- Grau d'innovació i creativitat i/o aportació de valor afegit i/o de millora per a l'entorn local.
- Propostes de sinèrgies entre les empreses del centre d'empreses i creació de xarxes empresarials.
- Col·lectius d'atenció preferent: Emprenedors que pertanyin a grups amb dificultat d'inserció en el món laboral: joves menors de 35 anys, dones, majors de 45 anys i aturats de llarga durada. Emprenedors amb certificació de minusvalidesa de al menys un 33%.
- Altres

La comissió de valoració analitzarà la informació presentada, i puntuarà d'acord als criteris següents amb un màxim de 100 punts:

1. Coherència tècnico-legal, comercial, econòmica i financera. Fins a 30 punts.
2. Capacitat tècnica i professional dels promotors: coneixements i experiència demostrable. Fins a 30 punts.
3. Grau d'innovació i creativitat del projecte. Es valorarà la innovació tecnològica sostenible; l'aplicació de noves idees; el desenvolupament de nous conceptes, productes o serveis; la innovació dins el procés productiu i de gestió. En qualsevol cas es valorarà l'impacte del nivell d'innovació en l'augment de la productivitat i competitivitat de l'empresa. Fins a 20 punts.
4. Propostes de sinèrgies i possibilitat de cooperació i creació d'una xarxa de contacte entre elles. Amb aquesta finalitat es valorarà positivament la realització de propostes de dinamització i el compromís de col·laboració quant a la realització d'activitats. Fins a 10 punts.
5. Emprenedors que pertanyin a grups amb dificultat d'inserció en el món laboral: joves menors de 30 anys, dones, majors de 45 anys i aturats de llarga durada. Emprenedors amb certificació de minusvalidesa de al menys un 33%. Fins a 5 punts.
6. Altres; projectes finalistes del concurs Eureka o d'altres concursos empresarials o reconeixements de reconegut prestigi. Fins a 5 punts.

Per poder accedir al Centre d'Empreses s'ha d'obtenir al menys el 50% de la puntuació a cadascun dels criteris 1 i 2.

## 5.3 Renúncia

Si un sol·licitant renunciés a instal·lar-se a l'espai assignat perdrà tots els drets, igual s'entendrà si finalitzat el període per a la seva instal·lació no la fes efectiva. Es cridarà al següent projecte amb més puntuació de entre els admesos, de conformitat amb l'establert a les presents bases.

La renúncia expressa es presentarà per escrit a l'oficina de PalmaActiva, carrer Socors 22.

## 6. Instrucció i resolució

La convocatòria estarà permanentment oberta i es podran presentar sol·licituds en qualsevol moment.

L'assignació de l'espai es farà respectant l'ordre de preferència de la ubicació sol·licitada.

Una vegada lliurada la sol·licitud, es procedirà segons el punt 4.3

Un vegada realitzada l'entrevista, es notificarà a l'interessat en el termini de 10 dies hàbils la concessió de l'espai sol·licitat o d'altre disponible o la denegació de la sol·licitud.

Per a la formalització definitiva del contracte s'haurà d'aportar la documentació prevista a l'apartat 11 d'aquestes bases.

Si no hi hagués espai disponible, es formarà una borsa o llistat de sol·licitants en espera d'acord a l'apartat 7.

Les empreses que hagin estat rebutjats es podran tornar a presentar si desapareixen les causes que motivaren la denegació d'accés.



## 7. Formació de borsa de sol·licitants

Totes aquelles sol·licituds que hagin obtingut la puntuació mínima de l'apartat 5.2 i que no hagin accedit al servei s'integraran a una borsa de sol·licitants. Els projectes tindran una vigència de 18 mesos comptador des de la data de la seva aprovació. Els sol·licitants seran ordenats de forma decreixent en funció de la puntuació obtinguda. Es comunicarà la disponibilitat d'espai, independentment de la preferència manifestada. La borsa s'actualitzarà permanentment amb els nous projectes admesos, reordenant-se per puntuació obtinguda.

Quan hagi espai disponible se'ls comunicarà i en el termini de 5 dies hàbils hauran de manifestar si tenen interès o no a participar en la següent selecció. Si en tenen hauran de complir amb tots els requisits establerts a les presents bases.

## 8. Recursos

La resolució d'admissió o no admissió al servei i adjudicació d'espais posa fi al procediment i finalitza la via administrativa, contra la mateixa es pot interposar recurs potestatiu de reposició en el termini d'un mes comptador a partir de l'endemà de la seva publicació, d'acord amb l'article 117 de la Llei 30/1992.

També es pot interposar directament recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà de la seva publicació, d'acord amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

## 9. Obligacions dels beneficiaris

Són obligacions dels beneficiaris:

- Complir íntegrament amb l'annex de normes d'ús del centre d'empreses.
- Iniciar i justificar l'inici d'activitat del projecte i accedir a l'ocupació efectiva de l'espai assignat en un termini màxim de vint dies hàbils des de la notificació de la resolució. Si concorre causa justificativa, el termini es podrà prorrogar a instància del sol·licitant.
- Acceptar realitzar i lliurar a PalmaActiva, quan li requereixi, una Memòria Anual d'activitats conforme amb el projecte presentat.
- Abonar puntualment els preus públics, en el termini màxim dels primers 5 dies hàbils de cada mes.
- No es podrà cedir ni subarrendar l'espai assignat ni tampoc utilitzar-lo per activitats distintes a les que consten al projecte. Donat que l'objectiu de la cessió de l'immoble és fomentar l'activitat econòmica i promoure l'ocupació, es rescindirà el contracte si l'espai roman tancat per més de dos mesos per causes imputables a l'emprenedor. Si el tancament es produeix per altre causa, tant força major, econòmica, tècnica, organitzativa o de producció i va associat a una paralització de l'activitat econòmica del projecte, es revisarà el projecte i es determinarà la seva viabilitat, podent acordar les mesures de suport, o si es causa de resolució.
- Obtenir i tenir vigents les llicències, autoritzacions o permisos necessaris per al desenvolupament de l'activitat
- Obtenir la prèvia autorització de PalmaActiva en els supòsits de canvi d'activitat principal del projecte.
- Mantenir l'immoble en perfecte estat de conservació i neteja i realitzar les obres de conservació necessàries per a l'exercici de la seva activitat. Consentir i suportar les obres de millora que PalmaActiva programi per a l'espai, que les notificarà amb al menys tres mesos d'antelació, indicant naturalesa, inici i duració. Si aquestes duressin o haguessin de durar més d'un mes i pertorbessin el normal desenvolupament de l'activitat, el cessionari tindrà dret a una compensació de la renda. Si aquestes duressin o haguessin de durar més de tres mesos, podrà optar pel canvi temporal o definitiu de l'espai, essent a parts iguals les despeses derivades de la nova instal·lació.
- Retirar a la finalització del contracte els mobles, bens i instal·lacions que es puguin retirar sense perjudici de l'immoble. Es cediran i quedaran en benefici del l'espai les que no es puguin retirar sense greu perjudici o deteriorament del l'espai. En tot cas, PalmaActiva podrà exigir la devolució del l'espai en el mateix estat de conservació que el va cedir.
- No dipositar a l'exterior ni fems ni deixalles, que hauran d'abocar d'acord amb les ordenances municipals al contenidor.
- Vendre bens i serveis que no es considerin propis de l'activitat per la qual ha estat adjudicatari.
- Que la sortida de conductes de fums, bafs, aire viciat, presses d'aire, antenes de ràdio o televisió es realitzi prèvia a la conformitat dels serveis tècnics de PalmaActiva i complint amb la normativa vigent.
- No ocupar altre espai que l'adjudicat.
- No instal·lar altre publicitat exterior més que la que sigui autoritzada expressament per PalmaActiva.

## 10. Formalització del contracte

El contracte es formalitzarà per escrit en el termini de 30 dies naturals des de l'adjudicació. Seran de compte de l'adjudicatari totes les despeses notariales, impost i demés derivats de l'elevació a escriptura pública

## 11. Documentació a presentar a la formalització del contracte

Un pic adjudicat l'espai, per a la formalització del contracte serà necessari aportar:



- Fotocòpia compulsada del DNI dels promotors o CIF. Les persones no nacionals, fotocòpies compulsades del NIE i del document d'identitat estranger.
- Currículum vitae; s'hauran d'adjuntar còpies dels títols i certificats o autoritzacions administratives indicades.
- Alta fiscal: IAE i al règim de seguretat social o mútua corresponent.
- Certificats de l'agència tributària i de la seguretat social d'estar al corrent de les seves obligacions.
- Declaració responsable article 60 TRLCSP (annex I).
- Justificant del pagament de la fiança
- Fotocòpia compulsada de l'escriptura de constitució i/o modificació, en el seu cas, inscrita en el Registre Mercantil, si el requisit fos exigible conforme a la legislació mercantil. Sinó, per als projectes col·lectius, acreditació de capacitat, d'obrar mitjançant la presentació de document o escriptura, estatut o acte fundacional, inscrits, al seu cas, en el pertinent Registre Oficial.
- Per a les persones jurídiques, si el signant del contracte no és el titular de l'empresa, escriptura d'apoderament degudament inscrita, i en la que consti les facultats per contractar amb l'Administració.
- Els ciutadans extracomunitaris hauran de presentar permís de treball o al seu cas en procés de renovació.

En el cas que es comprovi l'incompliment d'alguns dels criteris, es revocarà la concessió i el contracte, sense perjudici d'altres accions que corresponguin.

## **12. Termini**

La duració màxima de la cessió serà de cinc anys, tres de contracte i dos de pròrroga. Es signarà un contracte subvencionat durant els dos primers anys i, facultativament, a instàncies de l'interessat un tercer any, sempre que acreditati que l'activitat no és encara rendible.

Facultativament, a instància de part i de mutu acord es podran acordar dues pròrroques anuals, que no seran subvencionades.

Les pròrroques es formalitzaran a instància de l'interessat, notificada un mes abans de la finalització del contracte i previ informe favorable dels tècnics de l'àrea. Si fos desfavorable es notificarà a l'interessat amb al menys 15 dies naturals abans de la finalització del contracte. L'interessat aportarà quanta informació i documentació se li sol·liciti per a l'emissió de l'informe de pròrroga.

El sol·licitant pot rescindir el contracte en qualsevol moment abans de la seva finalització preavisant amb un mes d'antelació. Si no ho fes se li descomptarà de la fiança constituïda.

## **13. Preu**

El preu bàsic mensual no serà inferior a l'establert a l'art. 92.2 del Reglament de bens, del 6% del valor en venda de l'immoble dividit per 12 mensualitats, més l'IVA corresponent, que s'aprovarà dins l'ordenança fiscal de preu públic.

Anualment s'actualitzaran els preus en la variació que experimenti l'índex de preus al consum

Seràn a càrrec de l'arrendatari la quantia que s'aprovi en concepte de despeses comuns, així com els consums per subministres.

El contracte tindrà una subvenció del 50% del preu bàsic mensual en el primer any i del 25% en el segon. El tercer any, la subvenció facultativa serà del 25%.

## **14. Despeses individuals**

Seràn de compte dels cessionaris:

- Les despeses derivades del consum per subministrament d'aigua, electricitat i comunicacions que comptin amb comptador individual.
- Els d'assegurança, neteja, i manteniment de l'immoble.
- Els impostos, contribucions, arbitris i altres que els corresponguin per l'activitat desenvolupada.

## **15. Fiança**

Abans de la signatura del contracte s'haurà de constituir una fiança per import igual a tres mensualitats del preu bàsic de renda no bonificada exclosa l'IVA., mitjançant depòsit en metàl·lic o aval bancari. Dita garantia es mantindrà vigent fins a la finalització del contracte.

La garantia respondrà dels danys i perjudicis, de la conservació de l'espai, i de les rendes i d'altres despeses degudes del local.

## **16. Resolució**

A més de les general d'incompliment, seran causes de resolució:



- L'impagament de dos mesos de renda i/o de despeses suplides de subministraments.
- No iniciar l'activitat en el termini màxim.
- El cessament definitiu de l'activitat.
- Cessió total o parcial a tercers no aprovada expressament per PalmaActiva o el gravamen del l'espai no consentida.
- El tancament de l'activitat per causes imputables a l'arrendatari durant més de dos mesos.
- El canvi no autoritzat d'activitat principal.
- L'incompliment de la resta de requisits i obligacions de les presents bases, i altres normes que resultin d'aplicació.

## 17. Jurisdicció

Totes les qüestions que es suscitin en execució i compliment de la present ordre es sotmetran a la jurisdicció dels tribunals de Palma.

Palma, 12 de setembre de 2013

**El Gerent de PalmaActiva**

Sílvia Romero Bosch

