



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA

AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL DEL AYUNTAMIENTO DE PALMA - PALMAACTIVA-

17088 *PalmaActiva. Aprobación de las bases generales de acceso al centro de empresas de Palmaactiva*

El Consejo Rector de PalmaActiva en sesión de día 5 de julio de 2013 acordó lo siguiente:

“1.- Aprobar las bases que regularan el acceso al Centro de Empresas de PalmaActiva, que se adjuntan al presente acuerdo y que forman parte integrante del mismo.

2.- Publicar las presentes Bases en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma y en la web de PalmaActiva.

3.- Dejar sin efecto las anteriores bases del Centro de Empresas aprobadas por el Consejo Rector de fecha 25 de noviembre de 2011 (BOIB núm. 183, de 6 de diciembre de 2011).”

BASES GENERALES DE ACCESO AL CENTRO DE EMPRESAS DE PALMAACTIVA

1. Objeto

Las presentes bases establecen y regulan el procedimiento por el cual se ha de regir el régimen de acceso al centro de empresas de PalmaActiva en régimen de cesión administrativa.

2. Crédito

Anualmente, en el presupuesto general de PalmaActiva, se aprobarán las aplicaciones presupuestarias necesarias para la financiación de los costes derivados de la prestación de los servicios de asesoramiento y guía. Su prestación y alcance vendrá determinado por el plan de actividades anual y por el presupuesto aprobado.

3. Destinatarios y tipos de proyectos

3.1 Destinatarios

Pueden acceder las personas físicas y jurídicas, ya sean empresas de nueva creación como empresas que ya han iniciado la actividad con menos de tres años de alta fiscal en el momento de presentación de la solicitud y que sus integrantes no hayan sido usuarios del centro de empresas.

A tal efecto, se considerará fecha del inicio de la actividad la declarada en el modelo de alta censal 036 o correspondiente de la Agencia Tributaria. Si hubieses diversas altas y bajas consecutivas, se tomará en consideración la primera. En el caso de empresarios individuales y Comunidades de Bienes, la fecha de inicio de actividad declarada en el modelo censal de alta fiscal i en el de alta en el Régimen Especial de los Trabajadores Autónomos, que han de ser coincidentes.

Cuando el proyecto esté participado por otras empresas o personas que no se consideren nuevos emprendedores, el solicitante emprendedor ha de ser accionista mayoritario, dado que el objetivo es dar apoyo a los nuevos proyectos empresariales independientes de otros ya consolidados.

3.2 Tipos de proyectos

Pueden presentarse proyectos empresariales:

- Aquellos que versen sobre cualquier actividad que sea lícita y esté dentro de los proyectos de economía creativa.

Por economía creativa se entienden las actividades incluidas dentro de uno de los siguientes grupos:





- Nuevas tecnologías: informática, software, videojuegos, consultores, etc.
- Diseño en general: diseño de interiores, diseño gráfico, diseño industrial, moda, complementos, etc.
- Audiovisuales: cinematografía, vídeo y producción, música, etc.
- Comunicación social: publicidad, editoriales, radio y televisión, etc.
- Técnicas: accesibilidad, sostenibilidad, medioambiente, etc.

3.3. Actividades y proyectos excluidos

Solo se valoraran los proyectos del apartado anterior. No podrán acceder al servicio centro de empresas los proyectos y actividades de economía creativa que no sean compatibles con el régimen de usos de la zona y condiciones de los inmuebles a los que solicitan acceder.

No podrán acceder los proyectos que tengan como actividad principal el almacenamiento y distribución de mercancías, la distribución comercial, y los servicios de formación.

Los proyectos que hayan sido rechazados anteriormente por no obtener la puntuación mínima o por otra causa, si contienen nuevos elementos, podrán presentarse nuevamente.

4. Procedimiento

4.1 Convocatoria

Para acceder al centro de empresas se establecerá un sistema de convocatoria abierta de forma permanente, que permitirá la presentación de solicitudes por los usuarios de forma continua. Las solicitudes se valorarán individualmente mediante una entrevista presencial y personal, que tendrá como finalidad conocer la viabilidad del proyecto por el cual se solicita acceder al centro de empresas. La valoración se hará conforme a los criterios de valoración del apartado 5.2

A las que obtengan la puntuación mínima se les adjudicaran los espacios solicitados por orden de puntuación obtenida y preferencia elegida por el usuario. Las aprobadas que no obtengan espacio se integraran dentro de la bolsa de solicitantes del apartado siete, quedando las otras excluidas.

4.2 Publicidad

Habrà una publicación permanente de las bases en la web de PalmaActiva (<http://www.palmaactiva.es>) donde además se publicaran los espacios disponibles en cada momento con sus condiciones.

4.3 Presentación de solicitudes

Las solicitudes podrán presentarse, telemáticamente través de la web de PalmaActiva (<http://www.palmaactiva.es>), en la plataforma de administración electrónica del Ayuntamiento de Palma y presencialmente en el registro general de PalmaActiva en la calle Socors, 22, en horario de 9:00 a 14:00 horas de lunes a viernes. Igualmente, también podrán presentarse por cualquiera de los medios y formas previstas en el art. 38.4 de la ley 30/1992 LRJAP y PAC.

Los modelos de solicitud en formato impreso estarán a disposición de los interesados en la sede de PalmaActiva en la calle Socors, 22 de Palma.

En la instancia el/los solicitantes indicaran los espacios a los cuales optan por orden de preferencia.

PalmaActiva convocará al interesado en el plazo de 10 días hábiles desde la solicitud para realizar una entrevista presencial de un máximo de 60 minutos de duración, en la que se solicitará información complementaria a la aportada en la solicitud con el fin de efectuar la valoración del proyecto en base a los criterios establecidos en el apartado 5.2. Las entrevistas se realizaran de lunes a viernes entre las 9 y las 14 horas en la sede de PalmaActiva en la calle Socors, 22.

Si en el proceso de entrevista, la comisión considerase que la información y/o documentación aportada no fuese suficiente y/o tuviese defectos lo comunicará al/los solicitantes y le concederá un plazo de 10 días hábiles para su enmienda y/o mejora, con apercibimiento que en caso contrario se les tendrá por desistidos.

5. Valoración de solicitudes

5.1 Comisión de valoración

Se creará una comisión de valoración de solicitudes que tendrá las siguientes funciones:



- Evaluar, cualificar e informar las solicitudes presentadas de acuerdo con los criterios y los requisitos establecidos en las bases.
- Emitir informes sobre resolución de contratos, rescisiones, prórrogas y cualquier duda o cuestión que se suscite en aplicación de las bases.
- Elevar a los órganos competentes propuesta de resolución.

Estará integrada por:

- 3 Vocales: Técnicos del Área de Promoción Económica y Emprendedores.

Por mayoría se designará un vocal para realizar las funciones de secretario. Todos los miembros tienen voz y voto.

5.2 Los criterios de valoración

Los criterios de valoración

Las solicitudes se valorarán por los siguientes criterios:

- Coherencia técnico-legal comercial, económica y financiera.
- Competencia técnica y profesional; formación específica de los integrantes, incluyendo experiencia de autoocupación y gestión de empresas.
- Grado de innovación y creatividad y/o aportación de valor añadido y/o de mejora para el entorno local.
- Propuestas de sinergias entre las empresas del centro de empresas y creación de redes empresariales.
- Colectivos de atención preferente: Emprendedores que pertenezcan a grupos con dificultad de inserción en el mundo laboral: jóvenes menores de 35 años, mujeres, mayores de 45 años y parados de larga duración. Emprendedores con certificado de minusvalía de al menos un 33%.
- Otros

La comisión de valoración analizará la información presentada, y puntuará de acuerdo a los criterios siguientes con un máximo de 100 puntos:

1. Coherencia técnico-legal, comercial, económica y financiera. Hasta 30 puntos.
2. Capacidad técnica y profesional de los promotores: conocimientos y experiencia demostrable. Hasta 30 puntos.
3. Grado de innovación y creatividad del proyecto. Se valorará la innovación tecnológica sostenible; la aplicación de nuevas ideas; el desarrollo de nuevos conceptos, productos o servicios; la innovación dentro del proceso productivo y de gestión. En cualquier caso se valorará el impacto del nivel de innovación en el aumento de la productividad y competitividad de la empresa. Hasta 20 puntos.
4. Propuestas de sinergias y posibilidad de cooperación y creación de una red de contacto entre ellas. Con esta finalidad se valorará positivamente la realización de propuestas de dinamización y el compromiso de colaboración en cuanto a la realización de actividades. Hasta 10 puntos.
5. Emprendedores que pertenezcan a grupos con dificultad de inserción en el mundo laboral: jóvenes menores de 30 años, mujeres, mayores de 45 años y parados de larga duración. Emprendedores con certificación de minusvalía de al menos un 33%. Hasta 5 puntos.
6. Otros; proyectos finalistas del concurso Eureka o de otros concursos empresariales o reconocimientos de reconocido prestigio. Hasta 5 puntos.

Para poder acceder al Centro de Empresas ha de obtenerse al menos el 50% de la puntuación en cada uno de los criterios 1 y 2.

5.3 Renuncia

Si un solicitante renunciase a instalarse en el espacio asignado perderá todos los derechos, igual se entenderá si finalizado el período para su instalación no la haga efectiva. Se llamará al siguiente proyecto con más puntuación de entre los admitidos, de conformidad con lo establecido en las presentes bases.

La renuncia expresa se presentará por escrito en la oficina de PalmaActiva, calle Socors 22.

6. Instrucción y resolución

La convocatoria estará permanentemente abierta y se podrán presentar solicitudes en cualquier momento.

La asignación del espacio se hará respetando el orden de preferencia de la ubicación solicitada.

Una vez entregada la solicitud, se procederá según el punto 4.3

Una vez realizada la entrevista, se notificará al interesado en el plazo de 10 días hábiles la concesión del espacio solicitado o de otro disponible o la denegación de la solicitud.

Para la formalización definitiva del contrato deberá aportarse la documentación prevista en el apartado 11 de estas bases.

Si no hubiese espacio disponible, se formará una bolsa o listado de solicitantes en espera, de acuerdo al apartado 7.

Las empresas que hayan sido rechazadas podrán volverse a presentar si desaparecen las causas que motivaron la denegación de acceso.

7. Formación de bolsa de solicitantes

Todas aquellas solicitudes que hayan obtenido la puntuación mínima del apartado 5.2 y que no hayan accedido al servicio se integraran en una bolsa de solicitantes. Los proyectos tendrán una vigencia de 18 meses contados desde la fecha de su aprobación. Los solicitantes serán ordenados de forma decreciente en función de la puntuación obtenida. Se comunicará la disponibilidad de espacio, independientemente de la preferencia manifestada. La bolsa se actualizará permanentemente con los nuevos proyectos admitidos, reordenándose por puntuación obtenida.

Cuando haya espacio disponible se les comunicará y en el plazo de 5 días hábiles habrán de manifestar si tienen interés o no en participar en la siguiente selección. Si lo tienen deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en las presentes bases.

8. Recursos

La resolución de admisión o no admisión al servicio y adjudicación de espacios pone fin al procedimiento y finaliza la vía administrativa, contra la misma se puede interponer recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes contado a partir del día siguientes de su publicación, de acuerdo con el artículo 117 de la Ley 30/1992.

También puede interponerse directamente recurso contencioso administrativo ante la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente de su publicación, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

9. Obligaciones de los beneficiarios

Son obligaciones de los beneficiarios:

- Cumplir íntegramente con el anexo de normas de uso del centro de empresas.
- Iniciar y justificar el inicio de actividad del proyecto y acceder a la ocupación efectiva del espacio asignado en un plazo máximo de veinte días hábiles desde la notificación de la resolución. Si concurre causa justificativa, el plazo podrá prorrogarse a instancia del solicitante.
- Aceptar realizar y entregar a PalmaActiva, cuando se le requiera, una Memoria Anual de actividades conforme con el proyecto presentado.
- Abonar puntualmente los precios públicos, en el plazo máximo de los primeros 5 días hábiles de cada mes.
- No se podrá ceder ni subarrendar el espacio asignado ni tampoco utilizarlo para actividades distintas a las que constan en el proyecto. Dado que el objetivo de la cesión del inmueble es fomentar la actividad económica y promover la ocupación, se rescindiría el contrato si el espacio permanece cerrado por más de dos meses por causas imputables al emprendedor. Si el cierre se produce por otra causa, tanto fuerza mayor, económica, técnica, organizativa o de producción y va asociada a una paralización de la actividad económica del proyecto, se revisará el proyecto y se determinará su viabilidad, pudiendo acordar las medidas de apoyo, o si es causa de resolución.
- Obtener y tener vigentes las licencias, autorizaciones o permisos necesarios para el desarrollo de la actividad.
- Obtener la previa autorización de PalmaActiva en los supuestos de cambio de actividad principal del proyecto.
- Mantener el inmueble en perfecto estado de conservación y limpieza y realizar las obras de conservación necesarias para el ejercicio de su actividad. Consentir y soportar las obras de mejora que PalmaActiva programe para el espacio, que les notificará con al menos tres meses de antelación, indicando naturaleza, inicio y duración. Si éstas durasen o hubiesen de durar más de un mes y perturbasen el normal desarrollo de la actividad, el cesionario tendrá derecho a una compensación de la renta. Si éstas durasen o hubiesen de durar más de tres meses, podrá optar por el cambio temporal o definitivo del espacio, siendo a partes iguales los gastos derivados de la nueva instalación.
- Retirar a la finalización del contrato los muebles, bienes e instalaciones que puedan retirarse sin perjuicio del inmueble. Se cederán y quedaran en beneficio del espacio las que no se puedan retirar sin grave perjuicio o deterioro del espacio. En todo caso, PalmaActiva podrá exigir la devolución del espacio en el mismo estado de conservación en el que lo cedió.
- No depositar en el exterior ni basura ni desperdicios, que deberán abocarse de acuerdo con las ordenanzas municipales al contenedor.
- Vender bienes y servicios que no se consideren propios de la actividad por la cual ha sido adjudicatario.





- Que la salida de conductas de humos, vapores, aire viciado, tomas de aire, antenas de radio o televisión se realice previa a la conformidad de los servicios técnicos de PalmaActiva y cumpliendo la normativa vigente.
- No ocupar otro espacio que el adjudicado.
- No instalar otra publicidad exterior más que la que sea autorizada expresamente por PalmaActiva.

10. Formalización del contrato

El contrato se formalizará por escrito en el plazo de 30 días naturales desde la adjudicación. Serán a cuenta del adjudicatario todos los gastos notariales, impuestos y demás derivados de la elevación a escritura pública

11. Documentación a presentar a la formalización del contrato

Una vez adjudicado el espacio, para la formalización del contrato será necesario aportar:

- Fotocopia compulsada del DNI de los promotores o CIF. Las personas no nacionales, fotocopias compulsadas del NIE y del documento de identidad extranjero.
- Currículum vitae: deberán adjuntarse copias de los títulos y certificados o autorizaciones administrativas indicadas.
- Alta fiscal: IAE y al régimen de seguridad social o mutua correspondiente.
- Certificados de la agencia tributaria y de la seguridad social de estar al corriente de sus obligaciones.
- Declaración responsable artículo 60 TRLCSP (anexo I).
- Justificante del pago de la fianza
- Fotocopia compulsada de la escritura de constitución y/o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, si el requisito fuese exigible conforme a la legislación mercantil. Sino, para los proyectos colectivos, acreditación de capacidad de obrar mediante la presentación de documento o escritura, estatutos o acto fundacional, inscritos, en su caso, en el pertinente Registro Oficial.
- Para las personas jurídicas, si el firmante del contrato no es el titular de la empresa, escritura de apoderamiento debidamente inscrita, i en la que conste las facultades para contratar con la Administración.
- Los ciudadanos extracomunitarios deberán presentar permiso de trabajo o en su caso en proceso de renovación.

En el caso que se compruebe el incumplimiento de algunos de los criterios, se revocará la concesión y el contrato, sin perjuicio de otras acciones que correspondan.

12. Plazo

La duración máxima de la cesión será de cinco años, tres de contrato y dos de prórroga. Se firmará un contrato subvencionado durante los dos primeros años y, facultativamente, a instancias del interesado un tercer año, siempre que acredite que la actividad no es todavía rentable.

Facultativamente, a instancia de parte y de mutuo acuerdo se podrán acordar dos prórrogas anuales, que no será subvencionadas.

Las prórrogas se formalizarán a instancia del interesado, notificada un mes antes de la finalización del contrato y previo informe favorable de los técnicos del área. Si fuese desfavorable se notificará al interesado con al menos 15 días naturales antes de la finalización del contrato. El interesado aportará cuanta información y documentación se le solicite para la emisión del informe de prórroga.

El solicitante puede rescindir el contrato en cualquier momento antes de su finalización preavisando con un mes de antelación. Si no lo hiciera se le descontará de la fianza constituida.

13. Precio

El precio básico mensual no será inferior al establecido en el art. 92.2 del Reglamento de bienes, del 6% del valor en venta del inmueble dividido por 12 mensualidades, más el IVA correspondiente, que se aprobará dentro la ordenanza fiscal de precio público.

Anualmente se actualizarán los precios en la variación que experimente el índice de precios al consumo.

Serán a cargo del arrendatario la cantidad que se apruebe en concepto de gastos comunes, así como los consumos por suministros.

El contrato tendrá una subvención del 50% del precio básico mensual en el primer año y del 25% en el segundo. El tercer año, la subvención facultativa será del 25%.

14. Gastos individuales

Serán a cuenta de los cesionarios:

- Los gastos derivados del consumo por suministro de agua, electricidad y comunicaciones que cuenten con un contador individual.



- Los del seguro, limpieza, y mantenimiento del inmueble.
- Los impuestos, contribuciones, arbitrios y otros que les correspondan por la actividad desarrollada.

15. Fianza

Antes de la firma del contrato deberá constituirse una fianza por importe igual a tres mensualidades del precio básico de renta no bonificada excluido el IVA., mediante depósito en metálico o aval bancario. Dicha garantía se mantendrá vigente hasta la finalización del contrato.

La garantía responderá de los daños y perjuicios, de la conservación del espacio, y de las rentas y otros gastos debidos del local.

16. Resolución

Además de la general de incumplimiento, serán causas de resolución:

- El impago de dos meses de renta y/o de gastos suplidos de suministro.
- No iniciar la actividad en el plazo máximo.
- El cese definitivo de la actividad.
- Cesión total o parcial a terceros no aprobada expresamente por PalmaActiva o el gravamen del espacio no consentido.
- El cierre de la actividad por causas imputables al arrendatario durante más de dos meses.
- El cambio no autorizado de la actividad principal.
- El incumplimiento del resto de requisitos y obligaciones de las presentes bases, y otras normas que resulten de aplicación.

17. Jurisdicción

Todas las cuestiones que se susciten en ejecución y cumplimiento de la presente orden se someterán a la jurisdicción de los tribunales de Palma.

Palma, 12 de septiembre de 2013

El Gerente de PalmaActiva
Silvia Romero Bosch

