

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

3**ALCOBENDAS**

CONTRATACIÓN

Pliego de condiciones particulares para la concesión del uso y utilización privativa de locales en el Centro de Empresas de Alcobendas.

Capítulo 1

Objetivo, fines y medios

Artículo 1. Es objeto del presente pliego la regulación del acceso al Centro de Empresas del Ayuntamiento de Alcobendas, con una doble vertiente relativa a la regulación del proceso de selección de los futuros emprendedores y a la consiguiente adjudicación del uso y utilización privativa de un espacio en el centro. Asimismo, se refiere a las normas de funcionamiento del mismo, cuya gestión y administración corresponde al Ayuntamiento.

Art. 2. El Centro de Empresas, bien de dominio público, adscrito a la prestación de un servicio público, se constituye como un espacio físico de iniciativa pública para la promoción del autoempleo, ofreciendo para ello una infraestructura que combina la adjudicación, en régimen de concesión, de locales a precios subvencionados, con el asesoramiento en la gestión empresarial y la prestación de unos servicios comunes para cubrir así las necesidades básicas que permitan el establecimiento, despegue y consolidación de nuevas empresas durante los primeros años de su vida.

Art. 3. El objetivo fundamental de este centro es el fomento de proyectos empresariales viables, con especial énfasis en aquellos que supongan la generación de empleo en el municipio de Alcobendas, así como la creación de autoempleo en los sectores sociales y económicos más desfavorecidos. Por otra parte, se pretende desarrollar un tejido empresarial complementario del existente actualmente en la estructura económica de nuestro municipio.

Art. 4. El Ayuntamiento de Alcobendas, para conseguir el cumplimiento de estos objetivos, oferta un conjunto de locales y talleres, de uso terciario, artesanal e industrial (limitado al almacenaje) para su utilización privativa en régimen de concesión, a la vez que pone a disposición del futuro adjudicatario una serie de servicios, tanto profesionales como materiales, que deben considerarse inseparables de la propia concesión del espacio físico.

Estos servicios se concretan en:

- Asesoramiento en la gestión empresarial y seguimiento de las actividades instaladas.
- Sistema de seguridad en las zonas comunes del edificio.
- Mantenimiento y limpieza de las áreas comunes.
- Mantenimiento y reparación de los elementos e instalaciones comunes.
- Seguro de responsabilidad civil del edificio.
- Aparcamiento de vehículos.
- Servicio de control de entrada.

Se entenderán por zonas o áreas comunes tanto las zonas externas del edificio contenidas en la parcela (accesos, zonas ajardinadas y zona trasera del recinto) como las zonas internas no destinadas a la concesión (local de entrada, sala de reuniones, escaleras, aseos, pasillos del edificio, ascensor y azotea). Por instalaciones comunes se entenderán aquellas de carácter general o estructural correspondientes al conjunto del centro.

Con independencia de los servicios descritos como inherentes a la concesión del espacio se prestarán, además, otros servicios derivados de la actividad, como son el servicio de centralita telefónica, fax y fotocopiadora.

Capítulo 2

Naturaleza jurídica, duración de la concesión, procedimiento de adjudicación y canon a satisfacer

Art. 5. Dada la clasificación del Centro de Empresas como bien demanial, destinado directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales, se trata de la concesión de uso privativo de un bien de dominio público, conforme a lo dispuesto en la normativa en materia de bienes y patrimonio de la Administración Local, cuyo otorgamiento se regirá con arreglo a lo establecido para las concesiones en dicha normativa y en la normativa reguladora de la contratación. En ningún caso, los derechos que se conceden al adjudicatario representan la transmisión por parte del Ayuntamiento de derechos y facultades demaniales.

Art. 6. La estancia de las empresas en el centro no podrá superar el plazo total de cinco años.

El contrato de concesión tendrá duración anual y podrá ser prorrogado por períodos de igual duración hasta un plazo de tres años.

La prórroga será solicitada por el interesado y figurará expresamente en diligencia en el contrato.

No obstante, y con el fin de apoyar a aquellas empresas que necesitan algún tiempo más para la consolidación de su negocio podrá incrementarse este plazo en dos años más, previa petición del interesado, formulada con una antelación mínima de seis meses a la finalización del período de tres años previstos inicialmente.

Transcurrido el plazo correspondiente, el empresario, sin necesidad de requerimiento especial, procederá a desalojar el local, sin derecho indemnizatorio alguno a su favor.

Art. 7. A tenor de lo establecido por la normativa para la Administración Local en materia de servicios, bienes, patrimonio y contratación, la concesión se efectuará conforme a lo establecido en la normativa en materia de patrimonio teniendo en cuenta el mayor interés y utilidad pública del uso solicitado, que se valorarán en función de los criterios especificados en este Pliego.

Art. 8. El canon anual a satisfacer por los concesionarios, que tendrá el carácter de tasa, se expresará en euros por metro cuadrado y mes, incluyéndose en la correspondiente ordenanza fiscal.

Dicha tasa será revisada anualmente con ocasión de la aprobación de las ordenanzas fiscales.

No se incluyen en la tasa los gastos por consumo de luz y teléfono, fotocopiadora y fax, que serán objeto de facturación independiente, de acuerdo con el sistema de control establecido a tal efecto.

La tasa se exigirá en régimen de liquidación directa a practicar por el Ayuntamiento, que será notificada al interesado conjuntamente con el acuerdo de concesión del uso del local. En él se establecerán las cantidades mensuales a ingresar por el adjudicatario.

Transcurrido el plazo voluntario sin verificarse el pago, se procederá a instar la recaudación ejecutiva, sin perjuicio de su exigibilidad por vía de apremio.

Art. 9. La empresa que resulte adjudicataria de un local en el Centro, a fin de responder del cumplimiento de sus obligaciones, deberá constituir una garantía, en los 15 días hábiles siguientes a la notificación de la adjudicación, por importe del 4 por 100 del precio anual del local objeto de la concesión; dicha garantía habrá de ser constituida en metálico, que se depositará en la forma y lugar determinado siguiendo las normas vigentes para esta materia en el Ayuntamiento de Alcobendas.

Capítulo 3

Selección del futuro emprendedor

Art. 10. Podrán solicitar la adjudicación de un espacio en el Centro de Empresas todas aquellas pymes y autónomos que promocionen un proyecto de creación de empresas, de reciente creación, que sea considerado viable técnica y económicamente.

La antigüedad máxima de la empresa de reciente creación no deberá ser superior a dos años. A estos efectos se tomará la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución por parte del correspondiente notario, en caso de sociedades, y para el caso de autónomos, la fecha más antigua entre la del alta en el régimen especial de los trabajadores autónomos y

la del alta en el impuesto de actividades económicas. Se mostrará especial atención en la verificación de la antigüedad del negocio declarada.

Art. 11. El futuro emprendedor que estuviera interesado en la ubicación de su proyecto en el Centro de Empresas deberá presentar por duplicado instancia de solicitud, acompañada de la documentación que se describe en el anexo I, en el Registro General de este Ayuntamiento, en la que hará constar como mínimo:

- a) Fecha de solicitud.
- b) Nombre/s y apellido/s del promotor o promotores de la empresa solicitante, así como su dirección y teléfono.
- c) Memoria de la actividad en la que se deberá incluir plan de inversiones y plan de financiación.
- d) Superficie demandada para desarrollar la actividad, que será como mínimo de 12 metros cuadrados.
- e) Situación laboral actual de los socios promotores y puestos de trabajo a crear.

Art. 12. La propuesta de adjudicación se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Número de empleos que crea y estabilidad de los mismos.
- b) Fomento del empleo en colectivos peor situados en el mercado laboral.
- c) Tipo de actividad a desarrollar con proyección de futuro, viabilidad técnica y económica del proyecto.
- d) Forma jurídica de la empresa.
- e) Situación laboral de los promotores.
- f) Lugar de residencia de los promotores.

Art. 13. Debido a que uno de los objetivos de este centro es conseguir una mejor integración socioeconómica de colectivos especialmente desfavorecidos, se primará en la calificación general aquellas empresas promovidas y gestionadas por mujeres, jóvenes menores de treinta y cinco años, parados de larga duración y discapacitados.

Art. 14. Al objeto de establecer una valoración objetiva de las solicitudes presentadas, los datos enumerados en el artículo 11 se tasarán por puntuaciones que serán la base de la adjudicación, con el fin de conseguir que se beneficien el mayor número de usuarios o emprendedores de este centro.

Art. 15. Las tablas de puntuación serán las siguientes:

- a) Según su forma jurídica:
 - Proyectos Cooperativas y SALES: 5 puntos.
 - Proyectos Comunidad de Bienes: 4 puntos.
 - Proyectos empresarios autónomos: 3 puntos.
 - Proyectos Sociedad Limitada: 2 puntos.
 - Proyectos otro tipo de sociedad: 1 punto.
- b) Tabla por creación de empleos. Si ya ha iniciado la actividad, los empleos creados a fecha de la adjudicación del local se valorarán, según el contrato:
 - Contrato indefinido: 2 puntos.
 - Jornada completa: 2 puntos.
 - Jornada parcial: 1 punto.

(Siempre que la jornada parcial no sea inferior al 50 por 100 de la jornada. En el caso de ser inferior, se valorará como un contrato no indefinido.)

 - Contrato no indefinido: 0,5 puntos.
- c) Creación de empleo juvenil, mayores de cuarenta y cinco años, desempleados de larga duración, discapacitados o mujeres: 1 punto por cada puesto de trabajo indefinido de esta tipología o 0,5 puntos si la contratación no es indefinida, ambos con jornada completa.

Si la jornada es parcial la valoración será proporcional a las horas trabajadas.
- d) Por lugar de residencia: 2 puntos por cada promotor residente en Alcobendas.
- e) Proyectos promovidos por y/o gestionados en un 50 por 100 o más por los siguientes colectivos: mujeres, discapacitados, jóvenes menores de treinta y cinco años, mayores de cuarenta y cinco años y/o desempleados:
 - Mujeres: 2 puntos.
 - Discapacitados: 2 puntos.

- Desempleados/as: 2 puntos.
- Jóvenes menores de treinta y cinco años: 2 puntos.
- Mayores de cuarenta y cinco años: 2 puntos.

Esta puntuación podrá ser acumulativa. Si en los promotores concurren uno o más de los criterios señalados anteriormente. La puntuación, así obtenida, nos dará el orden de prioridad para el estudio de los proyectos.

Art. 16. En el caso de que varios proyectos obtengan la misma puntuación y concurren las solicitudes en el tiempo, el empate se resolverá teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Mayor número de empleos estables y a jornada completa, realizados y/o previstos para el primer año.
- b) Preferencia del sector servicios frente al industrial (con tolerancia) y comercial (distribución y mayorista).
- c) Preferencia del sector comercial (distribución y mayorista) frente al industrial.
- d) Fecha de solicitud.

Art. 17. El criterio único y definitivo para la adjudicación del local o taller será la viabilidad económica y técnica del proyecto, tomando en consideración la valoración que nos indica el orden de prioridad.

Art. 18. El Centro Municipal de Empresas articulará un sistema de convocatoria permanente basada en un proceso abierto de estudio y selección de proyectos empresariales y la consiguiente adjudicación de locales en el centro.

A tal fin se informará periódicamente en el boletín de información municipal “7 Días” de la existencia de vacantes en el centro.

Art. 19. El proceso de selección se considera iniciado desde la fecha en que se presente la documentación completa descrita en el anexo I, junto con la solicitud en las oficinas de Registro municipal, sin que sea necesario cerrar el sobre que las contenga.

Si del examen de la documentación aportada se comprueba que no reúne los requisitos necesarios o que la misma no está completa, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente a la notificación, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos.

Si no lo hiciera así se tendrá por desistido de su petición, archivándose sin más trámite.

Art. 20. Recibidas las solicitudes y documentación preceptiva, la gerencia del Centro Municipal de Empresas procederá a su elaboración por el orden de prioridad señalado en el artículo 12, elaborando el correspondiente informe de viabilidad de los proyectos presentados.

Este informe, junto con la propuesta del establecimiento de la actividad en el centro, se remitirá a la Dirección del Departamento de Empleo, quien lo someterá a la supervisión del concejal-delegado del área.

Para la emisión del informe-propuesta por la Gerencia del centro se tendrán en cuenta, en su caso, los informes técnicos relativos a si el uso solicitado es el característico de la zona de ordenación.

Art. 21. Concluido el proceso de selección se procederá a efectuar la adjudicación definitiva a la vista del informe-propuesta de la Gerencia del centro, supervisado por el concejal-delegado del área, mediante resolución del primer teniente de alcalde-delegado de Contratación, o, en su caso, por quien resulte competente.

Art. 22. Una vez resuelta la adjudicación, el Ayuntamiento notificará el resultado de la decisión tomada. En el caso de que exista concurrencia de solicitudes para un mismo local, la comunicación deberá incluir el resultado de los informes, el baremo y la decisión tomada. A partir de la notificación favorable podrán ser exigidos los documentos que acrediten la veracidad de los datos declarados juradamente.

Art. 23. Una vez comunicada la adjudicación del local a la empresa, se procederá a firmar el contrato de concesión de uso privativo del local, que les unirá con el Ayuntamiento.

El plazo máximo que puede mantenerse una adjudicación a la espera de firma de contrato será de dos meses.

Art. 24. En el caso de que una empresa renuncie al local una vez haya sido concedido o se agote el período de dos meses hasta la firma del contrato, perderá todo derecho sobre el mismo, pasándose a estudiar nuevas solicitudes o, en caso de concurrencia, se pondrá su adjudicación al siguiente proyecto más puntuado.

Art. 25. Aquellas solicitudes de beneficiarios que, aun siendo viables, no resulten elegidas en el baremo, y los que no han podido acceder al local por estar ocupado, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes.

La validez de las solicitudes será de un año natural, siempre que se sigan cumpliendo los requisitos necesarios para solicitar el local en el Centro de Empresas, transcurrido el cual deberá reactivarse el proceso mediante nueva solicitud.

Capítulo 4

Gestión del Centro de Empresas

Art. 26. La gestión y administración del Centro de Empresas se realizará directamente por el Ayuntamiento de Alcobendas.

Art. 27. El seguimiento y control de la gestión se realizará desde la Concejalía que tenga asignada las competencias de empleo.

Art. 28. Será competencia de la Administración municipal:

- Elaborar y aprobar los estatutos de régimen interior que regirán el funcionamiento del centro.
- Dictar las instrucciones de carácter general que la aplicación de los estatutos exija.
- Controlar y vigilar el cumplimiento de los acuerdos adoptados.
- Determinar las condiciones específicas de incorporación al Centro de Empresas, para la selección de los futuros emprendedores.
- Inclusión dentro de la oferta pública de empleo de los puestos de trabajo necesarios para la puesta en marcha y funcionamiento del centro.

Art. 29. Se crea la figura del gerente o director del Centro de Empresas, que estará integrado dentro de la estructura organizativa de la delegación que tenga asignada las competencias de empleo.

Art. 30. El funcionamiento del centro vendrá determinado por el Reglamento de Régimen Interior, que recogerá igualmente las obligaciones, deberes y cometidos del gerente o director.

Capítulo 5

Contrato de concesión de uso privativo

Art. 31. Los locales se asignarán en régimen de concesión, incluyéndose además del uso privativo del local, del uso de los servicios y dependencias comunes, la prestación de los servicios descritos en el artículo 4 del presente pliego.

Art. 32. Las empresas ya instaladas que estén interesadas en contratar un nuevo local en el centro, o que precisen de un traslado a un local diferente al que se les adjudicó por medio de contrato, deberán presentar la correspondiente solicitud, acompañada de la documentación y datos que hayan variado respecto de la que presentaron con anterioridad. Con ello se iniciará nuevamente el proceso selectivo, junto con las solicitudes que concurran en aquel, en igualdad de condiciones.

Se considerará permuta, cuando los concesionarios estén de acuerdo en intercambiar sus locales. En este caso se entenderá la existencia de dos traslados simultáneos.

Las ampliaciones y traslados se diligenciarán en cláusula incorporada al contrato, de forma que no se haga variar el período de estancia máxima en el centro.

Art. 33. Las variaciones de forma jurídica, delegación de poderes, cambios sustantivos del paquete accionarial, ampliaciones o variaciones del objeto de la sociedad, serán advertidos por los representantes o titulares del negocio y se incluirán en diligencia incorporada al contrato.

Alcobendas, a 19 de septiembre de 2017.—La concejal-secretaria de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alcobendas, María Concepción Villalón Bles.

(01/30.450/17)

