

ESPACIO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES



C/ Blas Cabrera, 23

📞 **91 830 69 66/75**

✉️ espaciodeiniciativas@ayto-alcaladehenares.es



www.ayto-alcaladehenares.es

ESPACIO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES

CONTENIDO

BASES REGULADORAS	5
• ANEXO I. SOLICITUD DE INGRESO	15
• ANEXO II. CRITERIOS DE INGRESO	17
• ANEXO III. ESPACIOS DISPONIBLES Y PRECIO	20
REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO	21



ALCALÁ DESARROLLO

C/ Victoria nº 10

28802 Alcalá de Henares

Teléfono: 91 888 33 00 / Ext.: 4313

Correo electrónico: alcaladesarrollo@ayto-alcaladehenares.es



El Espacio de Iniciativas Empresariales, es un centro de empresas moderno, situado en la calle Blas Cabrera, 23 en el zona empresarial de la Garena, dispone de excelentes comunicaciones a nivel local, comunitario, nacional e internacional, bien sea por carretera, avión o red ferroviaria.

Su carácter innovador se refleja en sus instalaciones, oficinas, módulos industriales y espacios comunes, configurando un espacio agradable de máxima luminosidad y excelentes criterios de accesibilidad, sostenibilidad y eficacia energética.

Existen diversas estancias susceptibles de aprovechamiento independiente:

- Una sala de reuniones.
- Dos aulas polivalentes.
- 11 oficinas.
- 8 módulos industriales.
- 8 Co-working.

BASES REGULADORAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOS MÓDULOS INDUSTRIALES Y LAS OFICINAS PROPIEDAD DEL ESPACIO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES, CENTRO DEPENDIENTE DEL EPE “ALCALÁ DESARROLLO”, ASÍ COMO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS POR PARTE DEL MISMO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ente público empresarial “*Alcalá Desarrollo*”, adscrito a la Concejalía de Desarrollo Económico y Empleo del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, que tiene como fin gestionar los servicios de desarrollo y promoción económica y social de ámbito local y competencia municipal, realiza las actuaciones necesarias tanto en relación con las infraestructuras empresariales y el fomento del espíritu emprendedor, con especial atención en el apoyo a la innovación y en el aumento de la competitividad de las PYMES.

El Espacio de Iniciativas Empresariales, centro dependiente del EPE “*Alcalá Desarrollo*” se define como un lugar de interlocución público y privado, que pone en marcha y ofrece en un entorno con un potencial empresarial adecuado, un sistema de actividades y servicios a los emprendedores con el objeto de prestar el soporte necesario para los proyectos empresariales que inician su andadura con la concepción de una idea empresarial, prosiguen con la valoración y estudio de la misma, hasta su puesta en marcha y consolidación.

El Espacio de Iniciativas Empresariales tiene como fin último la promoción del desarrollo económico y la creación de empleo estable en la ciudad de Alcalá de Henares, consolidando y diversificando su tejido empresarial y económico, por lo que se configura tanto como Centro de Empresas cuanto como Centro de Apoyo a Emprendedores.

En su vertiente de Centro de Empresas, el Espacio de Iniciativas Empresariales potenciará la consolidación de proyectos empresariales de nueva o reciente creación, primando la instalación de proyectos de contenido innovador y/o diversificador y proyectos con un alto componente tecnológico, sobre otras ideas de negocio.

Como centro de Apoyo a Emprendedores, el EPE **“Alcalá Desarrollo”** ha destinado en el Espacio de Iniciativas Empresariales a su responsable del Área de Emprendedores cuya finalidad es la de ayudar a los emprendedores, mediante el asesoramiento individualizado en la elaboración de sus planes de negocio, así como en la realización de actividades que faciliten el desarrollo empresarial de las empresas del centro, favoreciendo así el desarrollo económico de la ciudad de Alcalá de Henares.

El ente público empresarial **“Alcalá Desarrollo”**, en aplicación de los principios de publicidad, concurrencia y objetividad, ha elaborado las siguientes:

BASES

PRIMERA.- OBJETO

Las presentes bases tienen como objeto que el ente público empresarial **“Alcalá Desarrollo”** constituya una **“Bolsa de Proyectos Empresariales”** y proceda a la selección de aquellos que superen los criterios establecidos en la presente convocatoria (Anexo II).

El ente público empresarial dispone de las instalaciones del Espacio de Iniciativas Empresariales, que constan de un edificio de Administración y Servicios Centrales de 2.485,00 m² construidos que cuenta con 11 oficinas, 9 mesas compartidas de trabajo, dos espacios multi-funcionales y 21 plazas de aparcamiento, otra zona de 8 módulos industriales de 1.454,50 m² construidos y una zona de espacios exteriores con 22 plazas de aparcamiento de 3.935,60 m², todo ello dispuesto y acondicionado para el establecimiento, arranque y consolidación de empresas.

SEGUNDA.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO Y ÓRGANO GESTOR

Las presentes bases, el reglamento interno y el documento en el que se formalice el contrato revestirán carácter contractual.

El ente público empresarial **“Alcalá Desarrollo”** es el órgano gestor del Centro y es quién, a través de su Consejo de Administración, fijará en cada momento las condiciones de acceso y permanencia de aquellos proyectos empresariales que deseen iniciar o consolidar dicho proyecto, mediante normas objetivas que se harán públicas en la página Web de dicha entidad.

Los módulos industriales, las oficinas y el resto de los espacios disponibles en el EIE se utilizarán de manera privativa bajo un régimen de arrendamiento urbano a través del correspondiente contrato de arrendamiento o contrato de servicios, según el caso, que se deberá ajustar a una previa adjudicación tras la preceptiva selección de los proyectos empresariales que se interesen por la iniciativa empresarial y que se formalizarán de acuerdo a la normativa legal vigente.

Sin perjuicio de la ulterior decisión del Órgano Gestor del EIE, el arrendamiento de oficinas y de naves industriales se registrará por la LAU y la normativa de derecho privado que resulte de aplicación.

TERCERA.- BENEFICIARIOS

Tendrán la consideración de candidatos para el uso de las oficinas, oficinas virtuales, mesas compartidas de trabajo y de los módulos industriales, aquellas personas físicas o jurídicas con proyectos de creación de negocio y/o las empresas en funcionamiento que cumplan los siguientes requisitos, y cuyo proyecto empresarial o plan de negocio sea considerado viable por el responsable del Área de Emprendedores según los criterios de acceso del Anexo II.

Los proyectos con un alto contenido de carácter innovador y/o base tecnológica se valorarán como preferentes, sin excluir al resto de proyectos empresariales cuya valoración se ponderará en función del nivel de ocupación del Espacio de Iniciativas Empresariales.

Requisitos previos:

- a) Las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en Unión Temporal de Empresas (UTE), que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incurso en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 60 del texto refundido de la ley de Contratos del Sector Público, y que acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.
- b) Los candidatos deberán contar con un Plan de Empresa que garantice la permanencia y estabilidad en el empleo y desarrolle actividades que se consideren compatibles con las características físicas del Espacio de Iniciativas o con el fin al que esta destinado.
- c) Los proyectos empresariales en grado de incubación podrán ocupar una mesa compartida de trabajo o recibir el servicio de oficina virtual durante un máximo de un año, transcurrido dicho año deberán estar constituidas como PYMES.

CUARTA.- CONVOCATORIA

El órgano competente para convocar y resolver será el Consejo de Administración de **“Alcalá Desarrollo”**. El modelo de solicitud para acceder a la prestación

de los servicios del EIE con derecho a uso de los distintos locales, y las presentes bases, estarán a disposición de los interesados en el propio Espacio de Iniciativas Empresariales, sito en la calle Blas Cabrera, 23, de Alcalá de Henares, y en la página web de **"Alcalá Desarrollo"**: <https://alcaladesarrollo.ayto-alcaladehenares.es>

Se establecerá un sistema continuo de convocatoria, basado en un proceso abierto de estudio, selección y firma de contrato y los modelos de las diferentes solicitudes (ANEXO I) estarán a disposición de los interesados en la Web del Ente, relacionada en el párrafo anterior.

QUINTA.- PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES

Se establece un plazo de presentación de 15 días desde la fecha de publicación de la convocatoria en la web del ente público empresarial **"Alcalá Desarrollo"** <https://alcaladesarrollo.ayto-alcaladehenares.es> y en el perfil del contratante de la propia página.

El procedimiento se iniciará con la presentación de la solicitud debidamente cumplimentada y firmada por el representante de la empresa o promotor, y deberá presentarse, junto con la documentación requerida en el apartado siguiente, en el Espacio de Iniciativas Empresariales del ente público empresarial, sito en la calle Blas Cabrera, nº23 o bien en el Registro del ente público empresarial **"Alcalá Desarrollo"**, c/ Victoria, nº 10. También se admitirá su presentación a través de la Web <https://alcaladesarrollo.ayto-alcaladehenares.es> o en el correo electrónico espaciodeiniciativas@ayto-alcaladehenares.es, siempre dentro del plazo señalado.

Antes de la presentación de la solicitud, el interesado podrá revisar el plan de empresa y demás documentación con el responsable del Área de Emprendedores de **"Alcalá Desarrollo"**, sito en el propio Espacio de Iniciativas Empresariales.

La presentación de la solicitud implica por parte del empresario la aceptación incondicional de las condiciones establecidas en la convocatoria.



SEXTA.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Las solicitudes deberán ir acompañadas de la siguiente documentación:

- Impreso de solicitud cumplimentado y firmado por el emprendedor o empresario (Anexo I). En el caso de no existir oficinas, mesas compartidas de trabajo o módulos industriales disponibles se pasará a lista de espera en función de la puntuación obtenida.
- Proyecto empresarial que incluya, al menos, los contenidos del modelo de plan de empresa elaborado por el EIE, a disposición de los solicitantes en las propias dependencias del Centro y en la página web de **“Alcalá Desarrollo”**
- El ente público empresarial **“Alcalá Desarrollo”**, podrá solicitar cualquier documentación necesaria para la evolución de los beneficiarios y las aclaraciones que estime oportunas.
- Declaración responsable relativa a no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la administración.
- Declaración responsable de cumplimiento de la normativa legal que afecte a su empresa y en especial en materia de prevención de riesgos laborales.
- Declaración responsable de aceptación y cumplimiento de las bases y el reglamento del Espacio de Iniciativas Empresariales.
- Declaración responsable que acredite la capacitación técnica, económica y financiera de la empresa.
- **Sociedades con inicio de actividad, copia de :**
 - Modelo 036/037, de inicio de actividad.
 - Escrituras de constitución registradas y estatutos.
 - CIF de la entidad solicitante.
 - Impuesto de sociedades, del último ejercicio liquidado.
 - Última declaración de IVA presentada a la AEAT.
 - Alta en el Régimen de la Seguridad Social que corresponda (General o Autónomos) de todos los socios que componen la sociedad.
 - TC1 de cotización a la seguridad del último año abonado en la fecha de solicitud de todos los centro de empresa solicitante (en su caso).
 - Declaración responsable de estar al corriente pagos de todo tipo de obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y con la Administración Estatal, así como con la seguridad social.
- **Empresarios individuales con inicio de actividad, copia de:**
 - Los ciudadanos extranjeros deberán presentar la documentación vigente en el momento de apertura de la presente convocatoria. Como norma general los ciudadanos de la Unión Europea deberán disponer de NIE. Los ciudadanos extracomunitarios, además de NIE, deberán aportar permiso de trabajo que corresponda.

- Numero de identificación fiscal de la persona solicitante.
 - Modelo 036/037, de inicio de actividad.
 - Alta en el régimen especial de trabajadores autónomos.
 - Declaración responsable de estar al corriente pagos de todo tipo de obligaciones tributarias con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y con la Administración Estatal, así como con la seguridad social.
- **Para emprendedores en proceso de incubación:**
- Fotocopia del DNI de los socios.
 - Curriculum Vitae de los socios.
 - Fecha prevista de inicio de la actividad.

SÉPTIMA.- RESOLUCIÓN DEL PROCESO SELECTIVO

Una vez recibida la documentación establecida en el artículo anterior, el responsable del Área de Emprendedores de **"Alcalá Desarrollo"** la estudiará y emitirá un informe evaluando los proyectos presentados y puntuándolos según los criterios de acceso recogidos en el ANEXO II de la presente convocatoria.

En los supuestos de adjudicación y ocupación de las oficinas y los módulos industriales, el responsable del Área de Emprendedores emitirá un informe motivado al Consejo de Administración del ente público empresarial **"Alcalá Desarrollo"**, acompañado de propuesta, para su estimación o desestimación, que será publicada en la Web del ente público empresarial **"Alcalá Desarrollo"**:
<https://alcaladesarrollo.ayto-alcaladehenares.es>

El plazo de resolución para la adjudicación de las oficinas y módulos industriales no superará los dos meses desde la recepción completa de la documentación necesaria para su presentación al Consejo de Administración del EPE.

En los supuestos de co-working y para las oficinas virtuales no se precisará la aprobación del Consejo de Administración, siendo suficiente el visto bueno de la consejera delegada.

Excepcionalmente, y atendiendo al tipo de proyectos y al número de empresarios, se podrá otorgar el uso de una o más oficinas o módulos industriales a un único proyecto empresarial.

También con carácter excepcional, se podrá otorgar el uso una misma oficina o módulos industriales a varios proyectos empresariales distintos, para posibilitar la utilización conjunta del mismo.

OCTAVA.- PRECIO

El precio de alquiler de cada estancia susceptible de aprovechamiento independiente y las tarifas aplicables por el uso y aprovechamiento de cualesquiera otros servicios que pueda prestar el Espacio de Iniciativas Empresariales se aprobarán anualmente por el Consejo de Administración de **"Alcalá Desarrollo"**.

El precio para los diferentes productos será el siguiente:

1. Oficinas: 12€/m² (IVA excluido).
2. Módulos Industriales: 3,50€/ m² (IVA excluido).
Se establecen dos meses de carencia en el precio a los proyectos que se instalen en los módulos industriales.
3. Co-working: 60€/mes para el servicio de media jornada y 120 €/mes para el servicio de jornada completa (IVA excluido).
4. Oficina Virtual: 72 €/año (IVA excluido).
5. Oficina Virtual con sala de reuniones: 40€/mes (IVA excluido).
6. Aulas polivalentes y sala de reuniones: 15€/hora (IVA excluido).

NOVENA.- PLAZO DE DURACIÓN DE LOS CONTRATOS

1. Oficinas. El plazo de duración inicial de los contratos será de dos años. Las empresas instaladas podrán solicitar dos prórrogas más, de un año cada una.
2. Módulos Industriales El plazo de duración inicial de los contratos será de cuatro años. Las empresas instaladas podrán solicitar dos prórrogas más, de dos años cada una.
3. Mesas compartidas de trabajo El plazo de duración de los contratos será de mínimo un mes y máximo un año. Podrán solicitarse prórrogas por el mismo periodo inicial durante un tiempo máximo de diez años, incluido el primer contrato.
4. Oficinas Virtuales. El plazo de duración inicial de los contratos será de un año. Podrán solicitarse prórrogas por el mismo periodo inicial durante un tiempo máximo de diez años, incluido el primer contrato.

Cualquiera de los contratos anteriores podrá rescindirse antes del plazo marcado en el contrato por el arrendatario o el prestatario del servicio, comunicándolo con un mínimo de 30 días por escrito al responsable del Área de Emprendedores.

Transcurridos los plazos señalados en los contratos anteriores, la empresa deberá abandonar la oficina, la mesa compartida de trabajo y/o el módulo industrial, dejándolo libre y expedito, sin necesidad de requerimiento especial y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor. Caso de que no lo hiciere, el ente público empresarial **“Alcalá Desarrollo”** podrá llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para proceder al desalojo.

DÉCIMA.- DICTAMEN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La documentación de solicitud de entrada y el informe realizado por el responsable del Área de Emprendedores, serán sometidos al criterio del Consejo de

Administración de **“Alcalá Desarrollo”** para su dictamen sobre la procedencia o no de la instalación del proyecto empresarial en el EIE.

La puntuación obtenida en función de este baremo servirá también para el caso de que hubiera más de un interesado en una misma dependencia.

UNDÉCIMA.- FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS Y FIANZA

Los contratos de alquiler se formalizarán por escrito en el plazo máximo de 30 días a partir de la adjudicación del local, salvo casos excepcionales. Serán de cuenta de la persona adjudicataria toda clase de gastos notariales, registrales, impuestos y demás, derivados de su escrituración o formalización.

El titular de cada contrato de arrendamiento prestará en cumplimiento de las obligaciones de todo tipo que le vincula con Espacio de Iniciativas Empresariales una fianza del doble de una mensualidad de cuota de las oficinas y los módulos industriales. Esta cantidad le será retenida hasta la resolución del contrato.

DUODÉCIMA.- IMPLANTACIÓN DE LA ACTIVIDAD

A partir de la estimación de la solicitud de entrada al Espacio de Iniciativas Empresariales, se estará obligado con carácter previo al ejercicio de la actividad y desarrollo de las obras, a obtener todas las licencias, permisos y autorizaciones que sean necesaria, tanto de la Administración Municipal como de la Autonómica o Estatal.

Será responsabilidad de los arrendatarios o prestatarios de los servicios, obtener y disponer de todos los permisos necesarios en función de su actividad y características particulares. Deberá estar en condiciones de demostrar al ente público empresarial **“Alcalá Desarrollo”** en cualquier momento y cuando sea requerido para ello, el cumplimiento de sus obligaciones.

Una vez iniciado el trámite de la correspondiente licencia municipal y acreditadas la formalización de un seguro, se podrá ocupar el espacio solicitado, para ejercer la actividad e iniciar las obras oportunas en su caso y comenzará un periodo de carencia en el pago de la mensualidad de dos meses en los módulos industriales.

El arrendatario deberá concertar las pólizas de seguros que garanticen los siguientes riesgos:

1. Cualquier pérdida o daño de los bienes, instalaciones particulares y materiales sitios en el local arrendado y de su personal, asalariados o no.
2. Los daños de cualquier clase que pudieran serle imputados por el desarrollo de su actividad, o la de sus empleados, y que pudieran afectar a los bienes de la Arrendadora o de otras empresas ubicadas en el Edificio, o a las restantes personas que, por cualquier motivo, se encuentren en el mismo y puedan resultar perjudicadas.

DECIMOTERCERA.- BOLSA DE PROYECTOS EMPRESARIALES

Las solicitudes presentadas que, siendo proyectos viables, no hayan obtenido la estimación de entrada, bien porque el Espacio de Iniciativas Empresariales este al máximo de su capacidad, bien por haber obtenido una puntuación inferior a los mínimos establecidos y seleccionados, se integraran en la Bolsa de Proyectos del Espacio de Iniciativas Empresariales, que se confeccionará por orden de puntuación, en función de la valoración obtenida, reordenándose cada vez que se incluyan proyectos en la misma. La viabilidad técnica y económica de los proyectos presentados tendrá una validez de un año, a contar desde su fecha inicial de ingreso en la lista de espera.

Una vez transcurrido este período, si el emprendedor siguiera interesado en el uso de cualquier producto ofrecido por el EIE, y en el caso de seguir cumpliendo los requisitos, el proyecto deberá volver a ser inscrito y evaluado.

DECIMOCUARTA.- VACANTES

Se recurrirá a la Bolsa de Proyectos del Espacio de Iniciativas Empresariales para cubrir las posibles vacantes. Producida una vacante, el responsable del Área de Emprendedores procederá a informar al consejero delegado de **“Alcalá Desarrollo”**, acompañando la redacción de un informe positivo de viabilidad.

Se respetara siempre el orden de prelación establecido en función de la puntuación obtenida en los criterios de selección, siendo responsabilidad del Área de Emprendedores avisar de las vacantes a las empresas incluidas en la Bolsa de Proyectos.



DECIMOQUINTA.- VARIACIONES Y CAMBIOS EN LA EMPRESA AUTORIZADA

Las variaciones de forma jurídica, delegación de poderes, cambios sustantivos del paquete accionario, ampliaciones o variaciones del objeto de la sociedad, etcétera deberán ser notificadas por los representantes o titulares de la empresa al responsable del Área de Emprendedores del ente público empresarial **"Alcalá Desarrollo"** por escrito, o por cualquier medio y forma previstos en el apartado 4 del artículo 38 de la Ley 30/1992, de noviembre.

En caso de modificación de la personalidad jurídica por fusión absorción o escisión, se deberá obtener una nueva resolución. En este caso, deberá justificar el mantenimiento de la actividad y del personal. La solicitud será prioritaria sobre el resto de solicitudes de la bolsa de empresas. Se mantendrá la antigüedad en la ocupación, tomándose para el cálculo, la fecha establecida en el contrato.

DECIMOSEXTA.- INTERPRETACIÓN Y MODIFICACIÓN DE ESTAS BASES

El ente público empresarial **"Alcalá Desarrollo"** se reserva la facultad de interpretar y/o valorar todos aquellos aspectos recogidos y no recogidos en la presente convocatoria.

Estas Bases sólo podrán ser modificadas por acuerdo del Consejo de Administración del ente público empresarial **"Alcalá Desarrollo"**.

DECIMOCTAVA.- ENTRADA EN VIGOR

Las presentes Bases entrarán en vigor al día siguiente hábil de su aprobación por el Consejo de Administración del ente público empresarial **"Alcalá Desarrollo"**, siendo de aplicación a todos los arrendatarios o prestarios de servicios del Espacio de Iniciativas Empresariales.

ANEXO I

SOLICITUD DE INGRESO AL ESPACIO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES

1. DATOS DE LA PERSONA SOLICITANTE

DNI, NIF, NIE: _____ Nombre o razón social: _____
Primer apellido: _____ Segundo apellido: _____
Tipo vía: _____ Nombre de vía: _____ Nº. _____ Portal: _____ Esc: _____ Planta: _____
Puerta: C.P.: _____ Municipio: _____
Provincia: _____ Teléfono(s): _____
Correo electrónico: _____

2. DATOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE

DNI, NIF, NIE: _____ Nombre o razón social: _____
Primer apellido: _____ Segundo apellido: _____
Tipo vía: _____ Nombre de vía: _____ Nº. _____ Portal: _____ Esc: _____ Planta: _____
Puerta: C.P.: _____ Municipio: _____
Provincia: _____ Teléfono(s): _____
Correo electrónico: _____

3. DATOS A EFECTOS DE NOTIFICACIÓN

DNI, NIF, NIE: _____ Nombre o razón social: _____
Primer apellido: _____ Segundo apellido: _____
Tipo vía: _____ Nombre de vía: _____ Nº. _____ Portal: _____ Esc: _____ Planta: _____
Puerta: C.P.: _____ Municipio: _____
Provincia: _____ Teléfono(s): _____
Correo electrónico: _____

4. SOLICITUD :

- a. Oficina:
- b. Módulo industrial:
- c. Oficina virtual:
- d. Oficina virtual con sala de reuniones:
- e. Mesa compartida de trabajo a jornada completa:
- f. Mesa compartida de trabajo a media jornada:

5. DATOS BANCARIOS

Entidad de crédito: _____ Dirección: _____

C.P.: _____ Localidad: _____ Provincia: _____

IBAN ES _____
País Nº Control Entidad Sucursal Número de cuenta

En _____, a _____ de _____ de _____.

FIRMA:

En cumplimiento de la L.O. 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal y demás disposiciones que la desarrollan, se informa al interesado que sus datos van a ser recogidos en el fichero "Emprendedores y empresas", titularidad del ente publico empresarial "Alcalá Desarrollo", al objeto de ejercer las competencias de gestión, seguimiento, recopilación de información, elaboración de informes, propias del servicio. Podrá ejercer el derecho de acceso, rectificación y cancelación de sus datos, y formular oposición al tratamiento de los mismos ante el servicio de apoyo a emprendedores y nuevas empresas de Alcalá Desarrollo, sito en C/ Victoria nº 10.

ANEXO II

CRITERIOS DE ACCESO

PRIMERO.- CRITERIOS OBLIGATORIOS

La viabilidad técnica y económica del Proyecto empresarial o Plan de Empresa son criterios obligatorios que se deben cumplir para participar en el proceso selectivo.

Los solicitantes que no alcancen una puntuación equivalente al menos a la mitad del máximo alcanzable en el criterio de adecuación del Proyecto empresarial o Plan de Empresa, serán declarados “no aptos”.

Serán declaradas “no aptas” aquellas empresas en que concurran alguna de las prohibiciones de contratar establecidas en el Real Decreto Ley 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

SEGUNDO.- CRITERIOS PRINCIPALES

Se considerarán criterios principales de selección de empresas para la entrada al Espacio de Iniciativas Empresariales los siguientes aspectos:

- a. La calidad y la adecuación del Proyecto empresarial o Plan de Empresa.
- b. Empleo actual y supuestos de fomento y creación de empleo; se valorará en particular la contratación de desempleados de larga duración, jóvenes menores de 35 años, mujeres y/o personas con discapacidad.
- c. Proyecto de I+D+i; acreditado mediante la obtención de exención fiscal, presentación a ayuda en la que se haya baremado como tal, o cualquier otro medio generalmente aceptado.
- d. Inversión prevista.

TERCERO.- CRITERIOS PREFERENTES

Los criterios preferentes de selección de empresas se establecen teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Empresas que desarrollen su actividad principal en el Corredor del Henares y/o tengan planes especiales de Inversión.
- Empresas con una financiación oficial concedida ya sea comunitaria, estatal o autonómica.
- Alto potencial de crecimiento.
- Iniciativas innovadoras de base tecnológica (eibts).
- Empresas con soporte en Universidades (Start up universitarios).

- Empresas que tengan más del 15% de producción para la exportación.
- Empresas que supongan atracción de capital extranjero.
- Empresas constituidas en más del 50% por mujeres.
- Empresas constituidas por emprendedores con una discapacidad igual o superior al 33%.
- Empresas constituidas en más del 50% por menores de 40 años.
- Empresas constituidas por Autónomos, capitalizando el desempleo.
- Empresas constituidas con forma jurídica de Economía Social, sociedad laboral o cooperativa.
- Empresas constituidas por desempleados de larga duración.
- Contratación estable superior al 75%
- Aumento de la plantilla en 10 personas en los 5 años siguientes.
- Contratación de mujeres:
 - Desempleadas y víctimas de violencia de género.
 - Contratadas después de 5 años de inactividad.
 - Que hayan dado a luz en un periodo menor de 24 meses.
- Que el porcentaje de las mujeres en la plantilla supere el 40%
- Empresas que cumplan un estándar medioambiental, ISO 14000, EMAS.
- Pertenencia a una asociación empresarial.
- Sector medioambiente. Empresas cuyo volumen de facturación en el último ejercicio provenga en un 80% del sector de medioambiente.
- Sector biotecnología. Empresas cuyo volumen de facturación en el último ejercicio provenga en un 80% del sector de biotecnologías.
- Sector energías renovables. Empresas cuyo volumen de facturación en el último ejercicio provenga en un 80% del sector de energías renovables.
- Sector industrial tradicional: para aquellas empresas que introduzcan elementos innovadores en sectores tradicionales de la industria, como el textil, la siderometalúrgica y la industria química.
- Contratación de trabajadores en riesgo de exclusión social.

CUARTO.- BAREMO

La puntuación máxima a alcanzar será de **70 puntos**, baremados según los siguientes criterios:

1. Viabilidad técnica y económica del Proyecto empresarial o Plan de Empresa (**20 puntos máximo**).
Se consignará un máximo de 6 puntos al estudio de marketing, 2 puntos como máximo a la organización del área de recursos humanos y 12 puntos como máximo a la viabilidad económico-financiera.
2. Empleo actual (**5 puntos máximo**).
Se consignará 1 punto por cada contrato indefinido. 0,5 puntos por cada contrato temporal, computándose hasta un máximo de 2 contrataciones temporales.

A estos efectos los socios trabajadores dados de alta en el Régimen de Autónomos (RETA) serán asimilados a trabajadores indefinidos siempre y cuando tengan más de un 25% de la sociedad u ocupen cargos de administración en la empresa.

3. Creación de empleo estimado (**5 puntos máximo**).
Se consignará 1 punto por cada trabajador a contratar. 1,5 puntos si son jóvenes menores de 35 años, desempleados de larga duración o mujeres, y 2 puntos si son trabajadores con una discapacidad igual o superior al 33%.
4. Proyecto de I+D+i (**10 puntos máximo**).
Se consignará hasta un total de 10 puntos siempre que quede suficientemente acreditado.
5. Inversión prevista en adecuación del local o nave (**10 puntos máximo**).
Se consignará hasta 10 puntos teniendo en cuenta si la inversión es retornable y/o reembolsable o permite fácil desinversión. 1 punto por cada 6.000,00 euros de inversión, y 2 puntos en caso de que ésta objetivamente no pueda ser recuperable.
6. Criterios preferentes (**20 puntos máximo**):
Se valorará con un punto adicional cada uno de los criterios que se acredite, hasta un máximo de 20 puntos.

NOTA: El ente público empresarial **“Alcalá Desarrollo”**, de acuerdo con lo previsto en las bases de la presente convocatoria, se reserva la facultad de evaluar periódicamente tanto los proyectos, como el cumplimiento continuado de aquellos criterios por los que se acordó la adjudicación, determinándose con ello la permanencia.

Igualmente, el ente público empresarial **“Alcalá Desarrollo”**, se reserva la facultad de interpretar y/o valorar todos aquellos aspectos no recogidos en la presente convocatoria y que pudiesen ser objeto de estimación, de acuerdo con la normativa legal que en su caso sea de aplicación.

ANEXO III

ESPACIOS DISPONIBLES Y PRECIO

ESPACIO	SITUACIÓN	M ²	APARCAMIENTO	PRECIO
Modulo Industrial nº1	C/ Blas Cabrera	136	Plaza nº21	476 €/mes
Modulo Industrial nº2	C/ Blas Cabrera	136	Plaza nº20	476 €/mes
Modulo Industrial nº3	C/ Blas Cabrera	127	Plaza nº19	444,5 €/mes
Modulo Industrial nº4	C/ Blas Cabrera	127	Plaza nº18	444,5 €/mes
Modulo Industrial nº5	C/ Miguel Servet	127	Plaza nº17	444,5 €/mes
Modulo Industrial nº6	C/ Miguel Servet	127	Plaza nº16	444,5 €/mes
Modulo Industrial nº7	C/ Miguel Servet	136	Plaza nº15	476€ /mes
Modulo Industrial nº8	C/ Miguel Servet	136	Plaza nº14	476€ /mes
Oficina nº1	Planta de acceso	43	Plaza nº13	516 €/mes
Oficina nº2	Planta de acceso	30,5	Plaza nº12	366 €/mes
Oficina nº3	Planta de acceso	30,5	Plaza nº11	366 €/mes
Oficina nº4	Planta de acceso	30,5	Plaza nº10	366 €/mes
Oficina nº5	Planta de acceso	30,5	Plaza nº09	366 €/mes
Oficina nº6	Planta primera	30,5	Plaza nº08	366 €/mes
Oficina nº7	Planta primera	30,5	Plaza nº07	366 €/mes
Oficina nº8	Planta primera	30,5	Plaza nº06	366 €/mes
Oficina nº9	Planta primera	30,5	Plaza nº05	366 €/mes
Oficina nº10	Planta primera	30,5	Plaza nº04	366 €/mes
Oficina nº11	Planta primera	43	Plaza nº03	516 €/mes
Aula polivalente nº1	Planta de acceso	52		15 €/hora
Aula polivalente nº2	Planta de acceso	52		15 €/hora
Sala de reuniones	Planta primera	20		15 €/hora

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO Y RÉGIMEN INTERNO DEL ESPACIO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES, DEPENDIENTE DEL ENTE PÚBLICO EMPRESARIAL “ALCALÁ DESARROLLO”

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ente público empresarial “*Alcalá Desarrollo*” (en adelante, “*Alcalá Desarrollo*”) tiene como finalidad la gestión de los servicios municipales en materia de desarrollo y promoción económica y social del municipio de Alcalá de Henares. “*Alcalá Desarrollo*” se rige por el derecho privado, excepto en la formación de la voluntad de sus órganos, el ejercicio de las potestades administrativas que tenga atribuidas y en los aspectos específicamente regulados en sus estatutos y para las entidades públicas empresariales, en la ley 7/1985, de Régimen Local, en la legislación de Haciendas Locales en la Ley de Organización y Funcionamiento de la Administración General de Estado y en la legislación presupuestaria estatal, conforme lo dispuesto por remisión de la legislación de Régimen Local.

Como ente público tiene personalidad jurídica pública diferenciada, autonomía funcional y de gestión, así como patrimonio y tesorería propios.

El Espacio de Iniciativas Empresariales como centro de apoyo a la creación y consolidación de empresas, con la puesta a disposición de oficinas, módulos industriales, espacios compartidos de trabajo, oficinas virtuales y aulas polivalentes, persigue contribuir al desarrollo local, a través del impulso de una cultura emprendedora y una estructura que estimule y dirija la generación y creación de empresas; así como, generar, promover e incrementar las iniciativas empresariales.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- CONCEPTO DEL ESPACIO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES

El Espacio de Iniciativas Empresariales se define como un lugar de interlocución, público y privado, que pone en marcha y ofrece, en un entorno con un potencial empresarial adecuado, un sistema completo de actividades y servicios a los emprendedores.

El Espacio de Iniciativas Empresariales se sitúa en la C/ Blas Cabrera, nº 23 de Alcalá de Henares, inserto en una trama urbana de carácter empresarial de reciente construcción y desarrollo.

El Espacio de Iniciativas Empresariales es un conjunto empresarial moderno, construido priorizando los criterios de accesibilidad, sostenibilidad y eficacia energética. Cuenta con tres áreas funcionales diferenciadas:

1. Área funcional: edificio de administración y servicios centrales de 2.485´00 m² construidos.

Configurada como acceso principal y núcleo operativo del complejo, se sitúan en ella las siguientes estancias:

- Planta sótano: aparcamiento con capacidad para 21 vehículos y cuartos técnicos (aljibes, instalaciones y aseos).
- Planta de acceso: acceso principal y recepción, 2 espacios multi funcionales (formación, exposiciones, oficinas...), 5 oficinas y cuartos técnicos (instalaciones y aseos).
- Planta primera: espacio multifuncional (dirección y administración del inmueble, oficinas, mesas compartidas de trabajo) 6 oficinas y cuartos técnicos (instalaciones y aseos).

Todos los servicios que preste el Espacio en esta área funcional (agua, electricidad, limpieza,...) serán contratados por el ente público empresarial **"Alcalá Desarrollo"** y se repercutirán en el precio de alquiler, excepto el servicio telefónico y red de datos particular que deberá ser contratado por cada empresario.

2. Área funcional: módulos industriales de 1.454´50 m² construidos.

En planta baja cuentan con acceso peatonal y rodado y disponen de una zona de producción (de 70´40 a 74´40 m² construidos), aseos (de 21´60 a 22´80 m² construidos) y escalera de acceso a planta primera donde se sitúa una oficina (de 17´70 a 20´90 m² construidos) con acceso peatonal independiente y con comunicación directa, a través de unas pasarelas, con el área funcional de administración y servicios centrales.

Cuentan con servicios de infraestructuras propios (agua, electricidad, telefonía, incluidas las conexiones de líneas ADSL...), para que puedan ser contratados directamente por el empresario. El coste del resto de los servicios (limpieza de zonas comunes, jardinería, mantenimiento, vigilancia, red de datos general...) se encuentra repercutido en el precio del alquiler.

3. Área funcional: espacios exteriores de 3.935´60 m² construidos.

En esta área funcional se sitúan la urbanización interior y el aparcamiento en superficie.

Dispone de acceso rodado con entrada por la C/ Blas Cabrera y salida por

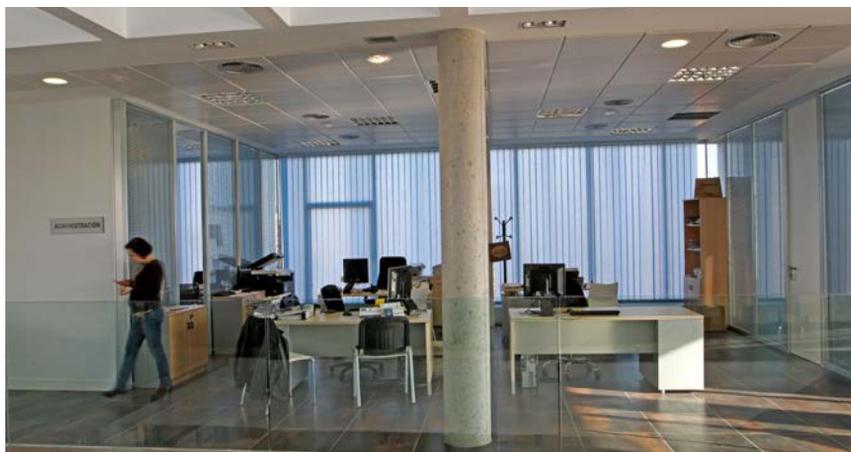
la C/ Miguel Servet, configurándose su trazado a modo de anillo perimetral que facilita la accesibilidad a todos los módulos industriales. Cuenta con 22 plazas de aparcamiento.

SEGUNDA.- OBJETO DEL REGLAMENTO

El Objeto de este Reglamento es regular el funcionamiento del Espacio de Iniciativas Empresariales (en adelante EIE), perteneciente a **"Alcalá Desarrollo"** así como la utilización y prestación de servicios que en él se facilitan.

El Espacio de Iniciativas Empresariales tendrá la siguiente misión:

- a) Contribuir al desarrollo local, a través del impulso de una cultura emprendedora y una estructura que estimule y dirija la generación y creación de empresas.
- b) Generar, promover e incrementar las iniciativas empresariales, tanto dentro como fuera del Espacio y contribuir al éxito de las mismas.
- c) Proveer recursos e infraestructuras para la creación y consolidación de iniciativas empresariales y para la transferencia de conocimientos dentro de un entorno de mutuo apoyo y estímulo.
- d) Propiciar en todo momento la aplicación de principios éticos, sociales, democráticos y legales en la creación de iniciativas empresariales, así como en el uso del conocimiento y en el impacto que produce su aplicación en la cultura emprendedora y el ámbito de la empresa.
- e) Aumentar y fortalecer las iniciativas empresariales para favorecer un mayor desarrollo económico de Alcalá de Henares en el contexto regional, nacional e internacional.



TERCERA.- FINES DEL ESPACIO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES

El Espacio de Iniciativas Empresariales persigue entre otros fines:

- a) Apoyar la superación de la etapa de riesgo inicial de la empresa asegurando su implantación definitiva en el contexto económico local.
- b) Facilitar a las personas emprendedoras el acceso a personal técnico asesor.
- c) Favorecer la creación de empleo.

En el Espacio de Iniciativas Empresariales podrán llevarse a cabo, entre otras y sin carácter excluyente, las siguientes actividades:

- Investigación en áreas relativas a la innovación tecnológica y social.
- Conceptualización y prueba de nuevas ideas, proyectos, modelos, sistemas, oportunidades, programas...
- Incubación en nuevos nichos de mercado ligados al emprendizaje tecnológico y social.
- Formación de profesionales.
- Realización de dinámicas de conexión entre sectores y colectivos tecnológicos y sociales diversos, que fomenten el conocimiento mutuo, la capacidad creativa de las personas y el uso de nuevas tecnologías.
- Divulgación y promoción de valores sociales a través de cualquier canal.
- Organización de encuentros, congresos, eventos y otras actividades diversas.
- Creación y dinamización de las comunidades y redes sociales en torno a la innovación tecnológica y social.
- Cooperación con otros centros de conocimiento y agentes a nivel nacional e internacional.
- Colaboración con empresas consolidadas con alta capacidad innovadora que estén interesadas en el desarrollo de la innovación tecnológica, la innovación social y la sostenibilidad medioambiental.
- Formación y divulgación de la sostenibilidad medioambiental.
- Tecnologías de la información.
- Diseño y comunicación on-line.
- Iniciativas y empresas dedicadas al sector de las energías renovables
- Iniciativas y empresas dedicadas al sector e software de nuevos productos
- Servicios especializados a empresas tecnológicas: asesoría legal, marketing, consultoría...
- Iniciativas y empresas a la interacción entre arte y tecnología.

Quedan expresamente excluidos, entre otros y sin carácter excluyente:

- Todos aquellos proyectos o actividades que perjudiquen el espacio común, el medio ambiente o el entorno local.
- Empresas no viables técnica y/o económicamente, en base a la evaluación realizada.

- Todos aquellos que impliquen la utilización de materiales inflamables o productores de humo/polvo que puedan activar las alertas de detección temprana de incendios.
- El ejercicio de toda actividad que pueda considerarse peligrosa, nociva o insalubre o que perturbe la actividad de los restantes arrendatarios. El uso de cada local no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuese excepcional) en relación a las actividades proyectadas en el mismo.
- El uso del local como vivienda o como cualquier uso no permitido expresamente en relación a la adjudicación efectuada.

CUARTA.- PERSONAL DEL ESPACIO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES

Durante el horario de apertura *“Alcalá Desarrollo”* dispondrá de cuatro trabajadores para la correcta prestación del servicio en el EIE.

El perfil de los trabajadores y sus labores son las siguientes:

- Responsable del Área de Emprendedores:

Se encargará de promocionar y fomentar las actividades del Espacio de Iniciativas Empresariales; las relaciones entre las empresas arrendatarias, gestionar los procesos de admisión y baja de las empresas; velar por el normal funcionamiento del inmueble y de las empresas arrendatarias; hacer cumplir las normas de régimen interno; velar por el correcto cumplimiento de los servicios contratados, dar traslado a los responsables competentes de cuantas anomalías de funcionamiento se detecten.

- Técnico responsable del Punto de Atención a Emprendedores:

Especialista técnico en el desarrollo teórico del Plan de Inversión, el desarrollo teórico del Plan de Financiación, gestión de la tesorería y ratios de viabilidad en los proyectos empresariales y asesoramiento fiscal y contable. Servirá, así mismo, como apoyo en la gestión del Espacio de Iniciativas Empresariales.

- Técnico de apoyo al Área de Emprendedores:

Especialista en el asesoramiento sobre el plan de negocio y de apoyo en la gestión del Espacio de Iniciativas Empresariales.

- Administrativo:

Se encargará de las tareas administrativas, registro y archivo de documentos del órgano gestor en relación a las empresas arrendatarias, atención al público, gestión de aulas y espacios comunes, recepción de llamadas y personas, reparto de correo postal...

QUINTA.- MEDIOS Y SERVICIOS DEL ESPACIO DE INICIATIVAS

El Espacio de Iniciativas Empresariales dispone, para cumplir con sus fines de los siguientes medios:

- 11 oficinas: 9 de 30,5m² y 2 de 43m², con una plaza de garaje incluida en precio.
- 8 módulos industriales: 4 de 136m² y 4 de 127m², con una plaza de garaje incluida en precio.
- Dos aulas polivalentes.
- Una sala de reuniones.
- 9 mesas compartidas de trabajo.
- Servicio de oficina virtual.
- Espacios comunes, zona de descanso y aseos.

Los servicios a prestar por el Espacio de Iniciativas Empresariales son, en términos generales, los siguientes:

- Básicos:
 - Suministro de luz, agua y climatización del Área Funcional del Edificio de Administración y Servicios Centrales.
 - Limpieza, mantenimiento y conservación del Área Funcional del Edificio de Administración y Servicios Centrales y del Área Funcional de exteriores.
 - Servicio de fotocopiadora.
 - Sala de reuniones.
 - Dos aulas polivalentes.
- De asesoramiento empresarial:
 - Información y asesoramiento empresarial.
 - Creación de empresas como Punto de Atención a Emprendedores.
 - Información sobre programas de ayudas y subvenciones.
 - Asesoramiento jurídico en general.

Todas estas acciones están dirigidas tanto a las empresas ubicadas en el Espacio de Iniciativas Empresariales, como a los emprendedores y/o empresas de la ciudad de Alcalá de Henares que lo soliciten.

SEXTA.- HORARIO

El Espacio de Iniciativas Empresariales estará abierto de lunes a viernes, de 8:00 hrs. a 21:00 horas, los días laborables; siendo el horario de administración y atención a emprendedores, de 8:00 hrs. a 18:00 horas.

Las empresas que lo soliciten previamente, y con la correspondiente autorización, podrán acceder al Espacio de Iniciativas Empresariales, fuera del horario descrito anteriormente, responsabilizándose de la gestión del sistema de seguridad que exista en cada momento, en función del protocolo de actuación existente.

"Alcalá Desarrollo" podrá, previa notificación de los usuarios, modificar los horarios establecidos.

SÉPTIMA.- GASTOS INDIVIDUALES

Serán de exclusiva cuenta del arrendatario los siguientes gastos:

- En las oficinas el servicio telefónico y redes de uso particular.
- En los módulos industriales el servicio telefónico y redes de uso particular, limpieza, suministro de agua, suministro eléctrico y cualquier otro contrato de suministro o mantenimiento necesario para el correcto funcionamiento de la actividad.

En los casos anteriores, los impuestos, tasas, arbitrios, contribuciones, honorarios técnicos, gastos de mantenimiento específicos en relación a la actividad, seguros de contenido..., correspondientes al negocio o que se impongan en razón del mismo.

En lo relativo al impuesto de bienes inmuebles se acuerda el pago de la siguiente manera:

- El primer año está exento.
- El segundo año se pagará el 33%.
- El tercer año se pagará el 50%.
- El cuarto y sucesivos el 100%.

En las aulas o salas polivalentes todos los costes están repercutidos en el precio del alquiler.

OCTAVA.- PROCEDIMIENTO DE PRÓRROGA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- 1. Oficinas.** A la finalización del contrato inicialmente previsto para dos años (2), las empresas alojadas podrán solicitar hasta dos prórrogas de un año (1) cada una. Para proceder a esta autorización será necesaria una nueva solicitud expresa, que se efectuará con una antelación de un mes, a la fecha de su vencimiento. Para ello el Área de Emprendedores evaluará la necesidad de permanencia y elaborará un informe basado en el seguimiento y evaluación de la empresa durante su estancia en el Espacio de Iniciativas, que se elevará al Consejero Delegado de **"Alcalá Desarrollo"** para su formalización y visto bueno.

Transcurridos los dos años y computándose un máximo de cuatro años, la empresa deberá abandonar la oficina, dejándola libre y expedita, sin necesidad de requerimiento y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor. Si no lo hiciere, **"Alcalá Desarrollo"** podrá llevar a cabo cuantas actuaciones administrativas y/o judiciales procedan para llevar a cabo su desalojo.

- 2. Módulos industriales.** A la finalización del contrato inicialmente previsto para cuatro años (4), las empresas alojadas podrán solicitar hasta dos prórrogas de dos años (2) cada una, siendo ocho años (8) la duración máxima

del contrato, prórrogas incluidas. Para proceder a esta autorización será necesaria una nueva solicitud expresa, que se efectuará con una antelación de un mes a la fecha de su vencimiento. Para ello el Área de Emprendedores evaluará la necesidad de permanencia y elaborará un informe basado en el seguimiento y evaluación de la empresa durante su estancia en el Espacio de Iniciativas, que se elevará al Consejero Delegado de **"Alcalá Desarrollo"** para su formalización y visto bueno.

Transcurridos, en su caso, los ocho años, la empresa deberá abandonar el módulo industrial dejándolo libre y expedito, sin necesidad de requerimiento y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor. Si no lo hiciera, **"Alcalá Desarrollo"** podrá llevar a cabo cuantas actuaciones administrativas y/o judiciales procedan para llevar a cabo su desalojo.

- 3. Mesas compartidas de trabajo y oficinas virtuales.** Los usuarios de estos servicios podrán solicitar prórroga mediante una nueva solicitud expresa, que se efectuará con una antelación a la fecha de su vencimiento de un mes. Para ello el Área de Emprendedores evaluará la necesidad de permanencia y elaborará un informe basado en el seguimiento y evaluación de la empresa durante su estancia en el Espacio de Iniciativas, que se elevará al Consejero Delegado de **"Alcalá Desarrollo"** para su formalización y visto bueno.



NOVENA.- SALA DE REUNIONES Y AULAS POLIVALENTES

La sala de reuniones y las aulas polivalentes podrán ser utilizadas por cualquier empresa o proyecto empresarial que pertenezca o no al Espacio de Iniciativas Empresariales al precio establecido en cada momento.

Las oficinas, los módulos industriales y las mesas compartidas de trabajo tienen incluido en el precio el uso de la sala de reuniones y las aulas polivalentes.

El uso prolongado de la sala de reuniones y las aulas polivalentes deberá estar previamente justificado por el correspondiente informe del Área de Emprendedores atendiendo a las necesidades del centro y al uso excesivo de las mismas con fines de formación.

Las oficinas virtuales con sala de reuniones, tendrán incluido en el precio el uso de la sala de reuniones.

Para el uso de la sala de reuniones y las aulas polivalentes, se establecerá un sistema de reserva, teniendo en cuenta el momento de solicitud el momento en que se efectúa, para marcar el orden de uso de las mismas.

DÉCIMA.- UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS FÍSICOS COMUNES

Los espacios físicos comunes del Espacio de Iniciativas Empresariales podrán ser utilizados por las empresas acogidas, sin más obligación que el cumplimiento de los comportamientos de urbanidad, convivencia y civismo recogidos en la Ordenanza Municipal, para así, fomentar y garantizar la convivencia ciudadana en los espacios públicos de Alcalá de Henares (BOCM nº 250 de fecha 19 de Octubre de 2010).

Tendrán libre acceso y uso de estos espacios, siempre y cuando con ello no impidan el ejercicio de los mismos derechos a los restantes arrendatarios.

DECIMOPRIMERA.- VIGILANCIA Y SEGURIDAD

“Alcalá Desarrollo” se responsabilizará de la existencia de un sistema de seguridad y vigilancia del Espacio de Iniciativa Empresariales. Quedará liberada y no asumirá responsabilidad alguna en lo relativo a la seguridad de las oficinas, módulos industriales y mesas compartidas de trabajo, por los daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo, fuerza mayor o, en general, accidentes de cualquier tipo.

Está prohibida la utilización injustificada de los extintores de incendios, así como los dispositivos o medidas de seguridad, debiendo respetarse todas las normas e instrucciones dictadas o que se dicten en esta materia.

Las zonas de paso, vías y salidas que puedan usarse como salidas de emergencia y/o evacuación, deberán permanecer siempre libres y expeditas de obstáculos, de forma que sea posible utilizarlas sin dificultad en todo momento.

No podrá ser colocado o depositado en el interior del Espacio de Iniciativas Empresariales ningún objeto cuyo peso sobrepase el límite de carga de suelos y paredes.

El almacenamiento y conservación de cualquier clase de bienes, géneros o elementos, se efectuará siempre contando con las máximas condiciones de seguridad, bajo la responsabilidad de los titulares o, en su caso, de sus empleados/as; en especial, la documentación mercantil, contable, fiscal y laboral, con excepción de aquella que la normativa vigente exija que esté en un lugar concreto.

Queda prohibida la utilización inadecuada de cualquier elemento que genere ruido y molestias al resto de usuarios del Espacio de Iniciativas Empresariales, así como, la introducción de cualquier animal y/o material peligroso, incómodo o inflamable.

Queda prohibida la realización de cualquier actividad en el recinto que sea diferente a la empresarial y/o formativa.

DECIMOSEGUNDA.- MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA DE LAS INSTALACIONES

Los usuarios del Espacio de Iniciativas Empresariales deberán mantener en todo momento las instalaciones de las que hagan uso en buen estado de funcionamiento, presentación y limpieza.

Los daños o desperfectos que la actividad del usuario cause en los elementos estructurales del Espacio de Iniciativas Empresariales, en las instalaciones generales, en las zonas de uso común, en sus oficinas o módulos industriales en el mobiliario, serán reparados por el usuario causante directamente y a su costa.

De no hacerlo en el plazo requerido, los daños serán reparados subsidiariamente por **“Alcalá Desarrollo”**, a costa del arrendatario, a quién emitirá la factura correspondiente y se procederá a la tramitación del expediente oportuno, pudiendo ser causa de resolución de contrato, con incautación de la fianza prestada.

Si la misma no cubriera el importe de la reparación del daño, **“Alcalá Desarrollo”** se reserva el uso de las acciones legales pertinentes.

“Alcalá Desarrollo” a través del Área de Emprendedores, velará por el permanente estado de limpieza de las zonas e instalaciones del Espacio de Iniciativas.

DECIMOTERCERA.- CIERRE TEMPORAL Y DERECHO DE ENTRADA

“Alcalá Desarrollo” podrá disponer el cierre en cualquier momento de la totalidad o parte del Espacio de Iniciativas Empresariales, para efectuar los trabajos de reparación o modificaciones que sean necesarias, previa notificación a los titulares afectados, salvo supuestos de urgencia o fuerza mayor.

“Alcalá Desarrollo” se reserva el derecho a entrar en cualquiera de las superficies del Espacio de Iniciativas Empresariales ocupadas por los usuarios de forma

individualizada para poder vigilar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los empresarios autorizados, así como, para poder efectuar, en su caso, las reparaciones ordinarias necesarias.

En caso de urgencia o fuerza mayor **“Alcalá Desarrollo”** podrá acceder a todas las estancias del Espacio de Iniciativas Empresariales, incluso con rotura de puertas, para atender las reparaciones o revisiones precisas, fuera de las horas de apertura o en ausencia del empresario autorizado.

DECIMOCUARTA.- ACCESO DE VISITANTES E IDENTIFICACIÓN

“Alcalá Desarrollo” se reserva el derecho a denegar la admisión al Espacio de Iniciativas Empresariales a cualquier persona cuya presencia pueda ser considerada perjudicial para la seguridad, reputación o intereses del mismo o de sus ocupantes. Los adjudicatarios deberán colaborar en esta acción cuando sean requeridos para ello.

DECIMOQUINTA.- CUSTODIA DE LLAVES

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, el Espacio de Iniciativas Empresariales dispondrá de una copia de las llaves de acceso a las oficinas y módulos industriales. Estas llaves quedarán en las dependencias del Espacio de Iniciativas Empresariales y a disposición del personal del mismo o de los servicios de conserjería y limpieza.

DECIMOSEXTA.- NORMAS DE TRÁFICO INTERNO DE VEHÍCULOS

Los arrendatarios, visitantes, proveedores... disponen de una zona de aparcamientos en superficie destinada a ese uso.

En todo momento deberán respetar las indicaciones y señalizaciones de tráfico existentes o que se establezcan.

Para carga y descarga existen zonas habilitadas para tal fin en el espacio adyacente a las puertas de acceso rodado a los módulos industriales.

DECIMOSÉPTIMA.- PUBLICIDAD

La imagen del Espacio de Iniciativas Empresariales exige un tratamiento uniforme por parte de todos los arrendatarios.

Cualquier rotulación, señalización del equipamiento, publicidad, información al usuario... deberá acomodarse, en todo caso, a los modelos aprobados de la imagen corporativa de **“Alcalá Desarrollo”** y así será supervisada.

DECIMOCTAVA. - OBLIGACIONES DE “ALCALÁ DESARROLLO”

Proceder a la autorización del uso y puesta a disposición de los espacios convenidos en el momento de la firma del contrato correspondiente y la entrega simultánea

nea de la documentación que acredite el pago de la fianza solicitada.
Y la prestación de los servicios descritos en la base quinta.

DECIMONOVENA. - OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

Entre otras, y sin carácter excluyente, serán las siguientes:

De carácter empresarial:

1. Iniciar la actividad empresarial dentro de los dos meses siguientes a la firma del contrato de la estancia adjudicado, en cuyo plazo, el empresario habrá de instar a la tramitación de las necesarias licencias para el ejercicio de la actividad, así como ejecutar las obras precisas mediante Proyecto Técnico redactado por técnico competente y visado por colegio oficial correspondiente que incluirá cuanta documentación sea necesaria para obtener la licencia de apertura y/o funcionamiento de carácter local y/o comunitario y mantener de forma continua en el tiempo el desarrollo de dicha actividad.
2. Satisfacer a su exclusivo coste las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad a desarrollar.
3. Satisfacer las cuotas obligatorias a la Seguridad Social del personal de la empresa.
4. Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios.
5. Los adjudicatarios deberán respetar todas las servidumbres que puedan gravar el local, tanto las de origen contractual como las de carácter técnico, legal, civil o administrativo.
6. Así mismo deberán soportar las obras que puedan derivar de la adecuación, remodelación, reforma... del Espacio de Iniciativas Empresariales o sus instalaciones sin contraprestación alguna. No obstante, el órgano gestor velará por que la incidencia de dichas obras con respecto a los adjudicatarios sea mínima.

De carácter técnico:

1. No se podrán introducir materiales peligrosos, insalubres, incómodos, malolientes, inflamables, etc...
2. Las superficies comunes del edificio, interiores y exteriores, serán únicamente utilizables para los usos previstos y no podrán mantenerse materiales o elementos ajenos a su propia estructura.
3. Comunicar al Área de Emprendedores, cualquier avería o deficiencia que se produzca dentro del recinto y permitir la ejecución de las obras de mantenimiento, entretenimiento y conservación que ordene el órgano gestor.

4. Consentir cuantas visitas de inspección ordene o realice el órgano gestor con el fin de comprobar el uso de las estancias objeto de alquiler y vigilar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.
5. Contar con los medios adecuados para el transporte y la distribución interna de sus mercancías de manera que éstas no dañen ni ensucien el resto del inmueble.
6. Devolver el módulo industrial, oficina o mesa compartida de trabajo, objeto del contrato en el momento de su extinción en las mismas condiciones de uso que fueron recibidas.
7. Para la realización de cualquier tipo de obras por parte del arrendatario, salvo las de mantenimiento, o para la instalación de maquinarias o equipos especiales será necesaria en todos los casos la autorización por escrito de **"Alcalá Desarrollo"** además de cumplir con el resto de autorizaciones legales.
8. Ejecutar a su costa aquellas reparaciones a que diese lugar la utilización del local para la actividad permitida y en especial aquellas cuya omisión puede dañar a otros módulos industriales u oficinas que comprometan la estabilidad, la uniformidad y el decoro del edificio. Si el empresario no realizara las reparaciones a que estuviera obligado después de ser requerido para ello, **"Alcalá Desarrollo"** puede ejecutarlas subsidiariamente a costa del empresario. A esta obligación queda afecto, en su caso, la fianza constituida.
9. Instalar y mantener con sus medios técnicos y económicos cuantos equipamientos especiales sean precisos para evitar evacuaciones nocivas al entorno exterior y que pudieran originarse por la actividad industrial que despliegue. En todo caso la actividad que desarrolle estará sometida al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás normativa autonómica, más las condiciones específicas fijadas en la oportuna licencia municipal de apertura y funcionamiento de la actividad.
10. No introducir en la estancia adjudicada maquinaria, o elementos técnicos o instalación de potencia eléctrica que no se ajuste a la actividad permitida y a las características técnicas del inmueble. Todos los daños causados a terceros por la evacuación de los productos que se deriven de la actividad industrial serán de responsabilidad exclusiva del empresario.

Si el arrendatario o prestatario de los servicios no realizara las actuaciones a que estuviera obligado en un plazo máximo de 30 días naturales, después de ser requerido para ello por **"Alcalá Desarrollo"**, ésta podrá ejecutarlas a su costa.

VIGÉSIMA.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Son causas de resolución del contrato, además del transcurso del plazo establecido, las siguientes:

- La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.
- La extinción de la personalidad de la sociedad o fallecimiento del empresario individual.
- El impago del precio del arrendamiento o la prestación del servicio objeto del contrato correspondiente al importe de dos mensualidades consecutivas o alternas.
- El cese de la actividad por parte de la empresa durante más de tres meses consecutivos.
- El incumplimiento por parte de empresario de cualquiera de las obligaciones de la presente norma o del reglamento de funcionamiento.
- La renuncia del empresario.
- La no comunicación de los siguientes cambios:
 - Administrador/órganos de administración
 - Estatutos.
 - Domicilio social de la actividad.
 - Objeto social/actividad.
 - Otras variaciones sustanciales.
- De mutuo acuerdo.
- De forma unilateral por el Consejo de Administración del Ente Público Empresarial **"Alcalá Desarrollo"**, mediante resolución motivada, en caso de no uso o uso inadecuado de las oficinas, módulos industriales o de las zonas comunes.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DE SUS EFECTOS

La extinción de los derechos constituidos sobre los bienes objeto del contrato de los módulos industriales y/o locales del Espacio de Iniciativas Empresariales se declarará por el ente público empresarial **"Alcalá Desarrollo"**, en todo caso, por vía judicial mediante el ejercicio de sus facultades coercitivas previa indemnización o sin ella, según proceda y con arreglo a derecho.

Incumpliendo el deber el empresario de abandonar y dejar libre y vacío, a disposición del órgano gestor dentro del plazo de 15 días a partir del hecho determinante de la extinción del contrato, el módulo industrial, oficina o servicio del que se trate, éste tiene la potestad de acordar y ejecutar el contrato ejercitando la potestad de desahucio por la vía judicial correspondiente.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- INFRACCIONES Y SANCIONES

Las acciones u omisiones contrarias a las Bases o al Reglamento del Espacio de Iniciativas Empresariales, tendrán el carácter de infracciones administrativas y serán sancionadas en los casos, forma y medida que más adelante se determinan, a no ser que puedan constituir delitos o faltas tipificadas ante leyes penales, en cuyo caso el **"Alcalá Desarrollo"** pasará el asunto al orden jurisdiccional competente y se abstendrá de seguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no dicte sentencia firme.

VIGÉSIMA TERCERA.- CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES

Las infracciones a que hace referencia el apartado anterior se clasifican en leves, graves y muy graves.

1. Tendrán la consideración de infracciones leves, las cometidas contra las normas contenidas en este Reglamento bases o las Bases, que no se califiquen expresamente como graves o muy graves en los apartados siguientes.
2. Se consideran faltas graves los malos tratos de palabra o de obra al personal del Espacio de Iniciativas Empresariales que preste servicios en el Espacio de Iniciativas o a otros/as participantes del Espacio de Iniciativas, con ocasión del cumplimiento de las obligaciones comunes, así como el mal uso o utilización incorrecta de los espacios, conforme a este Reglamento o las Bases.
3. Tendrán la consideración de muy graves la utilización del espacio cedido para un uso diferente del concedido por el Espacio de Iniciativas Empresariales, la falsificación de documentación, firmas, sellos o datos relevantes para su incorporación al Espacio de Iniciativas Empresariales o en su relación posterior, el incumplimiento de las obligaciones económicas, en su caso, con el Espacio de Iniciativas Empresariales durante dos meses consecutivos o tres alternos, el depósito en el local de materiales peligrosos, insalubres o nocivos no permitidos por la correspondiente licencia de apertura y la comisión de tres faltas graves.

Para los incumplimientos no recogidos en este artículo será el Consejo de Administración de **"Alcalá Desarrollo"** quien determine la calificación de la sanción.

VIGÉSIMA CUARTA.- SANCIONES

Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 50 euros; las infracciones graves se sancionarán con multa de hasta 250 euros y/o suspensión temporal del derecho de utilización de los servicios comunes y las infracciones muy graves se sancionarán con la resolución del contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, el Área de Emprendedores con el visto bueno de **"Alcalá Desarrollo"** a través de su Gerente o Consejero delegado, examinado el expediente, tanto en la comisión de sanciones leves, graves o muy graves, se reserva el derecho de proponer al Consejo la rescisión del contrato.

VIGÉSIMA QUINTA. PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

I.- Incoación.

- 1.- El procedimiento sancionador se incoará de oficio por el gerente o el consejero delegado de **"Alcalá Desarrollo"**, cuando tenga conocimiento de los hechos que puedan constituir infracciones a los preceptos de este Reglamento o de las Bases, o mediante denuncia que podrá formular cualquier persona que tenga conocimiento directo de los mismos.
- 2.- En las denuncias deberá constar la identidad del/la denunciado/, una descripción del hecho, con expresión del lugar, fecha y hora, así como la identidad y domicilio del/la denunciante.

II.- Tramitación.

1. El órgano competente para tramitar el procedimiento sancionador será el gerente o el consejero delegado de **"Alcalá Desarrollo"**, quien deberá notificar la iniciación del expediente al/la presunto/a infractor/a, concediéndose un plazo de quince días para que alegue cuanto considere conveniente a su defensa y proponga las pruebas que estime oportunas.
2. De las alegaciones del/la denunciado/a se dará traslado al/la denunciante, en su caso, para que informe en el plazo de quince días.
3. Transcurridos los plazos señalados en los apartados anteriores a la vista de lo alegado y probado por el/la denunciante y el/la denunciado/a, en su caso, y tras la eventual práctica de la prueba y ulterior audiencia a los/as interesados/as en los casos en que ello fuera estrictamente necesario para la averiguación y calificación de los hechos, se dictará la resolución que proceda, que será elevada al Consejo de Administración para su aprobación.

VIGÉSIMA SEXTA.- MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO

Este Reglamento podrá ser modificado por acuerdo del Consejo de Administración de **"Alcalá Desarrollo"**.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- ENTRADA EN VIGOR

El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente hábil de su aprobación por el Consejo de Administración del ente público empresarial **"Alcalá Desarrollo"**, siendo de aplicación a todos los arrendatarios y visitantes del Espacio de Iniciativas Empresariales.





C/ Blas Cabrera, 23

📞 **91 830 69 66/75**

✉️ espaciodeiniciativas@ayto-alcaladehenares.es



www.ayto-alcaladehenares.es