

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL  
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE VITORIA-GASTEIZ****EMPLEO Y DESARROLLO ECONÓMICO SOSTENIBLE****Convocatoria para adjudicación en régimen de alquiler de las nuevas oficinas número 1A y 1B del Centro Municipal de Empresas de Júndiz**

En sesión celebrada el 29 de julio de 2016, la Junta de Gobierno local aprobó la convocatoria para la adjudicación en régimen de alquiler, de las oficinas número 1A y 1B y el pliego de condiciones que regulan su adjudicación. Así mismo, aprobó su publicación en el BOTHA.

En el cumplimiento de dicho acuerdo, se procede a publicar dicha convocatoria con arreglo al siguiente,

Pliego de condiciones económico-administrativa

**Primera. Objeto**

El presente pliego de condiciones tiene por objeto actualizar la convocatoria de locales disponibles en los Centros Municipales de Empresas del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz durante el año 2016 según la modificación del reglamento que rige los centros municipales de empresas publicada en el BOTHA número 13 de 30 de enero de 2015.

**Segunda. Número y características de los locales**

Se incluyen en la presente convocatoria las siguientes oficinas ubicadas en el centro municipal de empresas de Júndiz:

- Oficina número 1A de 24,5 metros cuadrados de superficie.
- Oficina número 1B de 33 metros cuadrados de superficie.

**Tercera. Requisitos para poder acceder a los nuevos locales disponibles**

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

a) Que las personas o empresas solicitantes carezcan de locales propios donde ejercer la actividad o que el local haya devenido insuficiente o inadecuado para el desarrollo o expansión de su actividad.

b) Que no hayan transcurrido más de tres años desde su declaración de alta en el impuesto de actividades económicas para dicha actividad o similar (que responda a un proyecto empresarial en la misma línea que para el que se solicita local).

c) Que no hayan estado ubicados en otro centro de empresas público o financiado con dinero público más de dos años antes de la presentación de la solicitud de acceso a los locales de los centros municipales de empresas.

d) Que tengan un plan de empresa viable, validado por el Departamento de Empleo y Desarrollo Económico Sostenible.

e) Que desarrollen una actividad lícita, ética, adecuada a las características de infraestructura y logísticas del centro de empresa donde se desarrolla, y no preste ningún peligro medioambiental ni de carácter social.

Los mismos criterios se exigirán a los accionistas mayoritarios, persona física o jurídica, del proyecto empresarial solicitante de local municipal, dado que el objetivo es apoyar nuevos proyectos empresariales independientes de otros ya consolidados.

No podrán acceder a los centros de empresas aquellas actividades empresariales que perjudiquen el normal desarrollo de los mismos. Por otra parte, aquellas empresas que realicen actividades sujetas a normativa ambiental deberán presentar las evidencias de su cumplimiento.

#### **Cuarta. Documentación a presentar**

Para solicitar el acceso a los locales de los centros municipales de empresas se deberá presentar la siguiente documentación:

– Instancia-solicitud de acuerdo al modelo facilitado por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en los distintos lugares de información.

– Plan de empresa de la actividad que se pretende desarrollar (descripción de la misma, carácter innovador y de base tecnológica si procediera, mercado al que se dirige, previsión de inversión y de creación de empleo, financiación, cuadros financieros previsionales).

– Curriculum Vitae de las personas promotoras.

– Declaración jurada de estar al corriente de pagos con la seguridad social y con la hacienda foral

– Declaración jurada de no encontrarse en ninguna de las prohibiciones de contratación recogidas en el artículo 49 de la ley de contratos del sector público

– Declaración de compromiso de colaboración a favor de la progresiva generación de una comunidad de empresas.

#### **Quinta. Presentación de solicitudes**

Las solicitudes podrán entregarse en el registro general del ayuntamiento o en cualquiera de las oficinas de atención ciudadana del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

#### **Sexta. Proceso y criterios objetivos de selección**

La puntuación máxima por proyecto podrá alcanzar 42 puntos. Para valorar los distintos proyectos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Proyecto de empresa y viabilidad del negocio. Ésta se obtendrá del análisis del plan de empresa y podrá alcanzar una puntuación máxima de 30 puntos. En este apartado se tendrán en cuenta los siguientes apartados:

a. Grado de compromiso del grupo promotor: 6 puntos

1. Por cada socio que vaya a trabajar en la empresa con dedicación exclusiva, se valorará con 0,5 puntos con un máximo de 4 puntos.

2. Experiencia y conocimiento del negocio y del sector en el que se va a desarrollar la actividad de las personas promotoras se valorará con 2 puntos.

b. Viabilidad técnica y económica del proyecto: 6 puntos

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

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

1. Descripción del producto/servicio 1,25 puntos (se valorará en este apartado la definición y descripción de sus características técnicas, necesidades que cubre, grado de innovación,...).

2. Análisis de mercado 1,25 puntos (se valorará el análisis realizado de las características del sector, análisis de la demanda, análisis de la competencia, análisis DAFO, etc.)

3. Plan comercial 1,25 puntos (se valorará el análisis de la previsión de ventas, política de producto, política de precios, política de distribución, política de comunicación, potencialidad de crecimiento, etc.).

4. Plan organizativo 1,25 puntos (se valorará el análisis realizado del proceso productivo, aprovisionamiento, recursos materiales, grado de uso de TICs, etc.).

d. El proyecto de negocio basado en productos, procesos o servicios innovadores, se base en la aplicación de tecnología de código abierto: 5 puntos.

e. Inversiones realizadas: 3 puntos

Se puntuará con 0,5 puntos cada 3.000,00 euros de inversión.

f. Por puestos de trabajo creados: 5 puntos

Se puntuará con 1 punto por cada puesto de trabajo a jornada completa creado.

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

3. Número de empleos creados en el momento de la solicitud: se valorará con 1 punto cada contrato indefinido creado y 0,5 por cada contrato de duración superior al año y con 0,25 por contrato inferior al año. La puntuación máxima en este apartado será de 8 puntos.

Además si las personas contratadas poseen algún tipo de discapacidad, o pertenecen a un grupo especialmente castigado por la crisis como mujeres, personas jóvenes y personas paradas de larga duración, se valorará con:

– 1,25 puntos cada contrato indefinido creado

– 0,75 puntos cada contrato superior a un año de duración

– 0,50 puntos cada contrato inferior al año

4. Fomento del empleo femenino: se valorarán con 1 punto los proyectos que estén liderados por mujeres.

5. En caso de que el empate se produjera entre proyectos presentados por personas del mismo sexo, prevalecerá la puntuación obtenida en el apartado de memoria y viabilidad del proyecto. Si tras aplicar este criterio persiste el empate se atenderá el orden de llegada de las solicitudes presentadas.

Los locales disponibles se adjudicarán por concurrencia competitiva, entre las solicitudes presentadas que obtengan una puntuación mínima de 15 puntos. El listado con las puntuaciones se ordenará de mayor a menor puntuación, asignándose el local a la solicitud presentada que según esta clasificación tenga una mayor puntuación.

#### **Séptima. Condiciones del arrendamiento**

1. La duración máxima de la relación de arrendamiento en los centros de empresas será de cinco años en oficinas

Atendiendo a la naturaleza del proyecto se articulará de la siguiente manera:

– Al tratarse de local de oficina: se firmará un primer contrato subvencionado de 3 años. Posteriormente se podrá renovar el contrato hasta dos veces con duración anual (siempre el periodo máximo de estancia en el centro será de 5 años) ya sin subvención.

— A los efectos de la prórroga del contrato, previa solicitud de la persona interesada, se requerirá informe técnico favorable que acredite la necesidad de mantener el arrendamiento en atención a criterios vinculados a la viabilidad de la empresa o su propia subsistencia y/o aspectos de coyuntura económica que aconsejen la prórroga.

2. Las empresas podrán solicitar cambio a un local mayor o menor del adjudicado siempre que haya locales de esas características disponibles, si el local adjudicado dejara de ser adecuado para la actividad de la empresa. Para ello, la empresa presentará una solicitud formal explicando las necesidades que justifiquen ese cambio y deberá ser aprobado por los servicios técnicos municipales. El citado cambio no supondrá que por ello se incrementen los plazos de estancia en el centro ni los plazos establecidos para la bonificación del alquiler recogido en el artículo 14 del reglamento que rige el funcionamiento de los centros de empresas.

3. La decisión de realización de un nuevo contrato corresponderá al ayuntamiento, previa solicitud de la persona arrendataria e informe favorable de los servicios técnicos municipales, justificando las razones en caso de ser negativo y concediendo trámite de audiencia a la persona arrendataria.

4. La persona arrendataria podrá dar por extinguido el contrato antes de la finalización del plazo pactado, debiendo comunicarlo por escrito con una antelación mínima de un mes. La empresa que renuncie a un local antes de la finalización del contrato no podrá volver a solicitar un local con posterioridad.

5. Si el local fuere adjudicado a una asociación empresarial, la duración del contrato será de un año revisable por parte del ayuntamiento. Asimismo, será potestad del ayuntamiento, previa solicitud de la asociación, la concesión de una única prórroga de estancia de un año.

6. Las solicitudes serán valoradas por personal técnico del Servicio de Apoyo a Empresas del Departamento de Empleo y Desarrollo Económico Sostenible según los criterios mencionados.

El órgano competente para la adjudicación de las locales disponibles será la Junta de Gobierno local.

#### **Octava. Bonificación del alquiler**

Atendiendo a los fines que persigue el programa de centros municipales de empresas, la renta de estos locales contará con una bonificación, que se determinará según los siguientes criterios:

— Al tratarse de un local para oficina, la renta de estos locales tendrá una bonificación del 50 por ciento de su importe durante los tres primeros años de arrendamiento. Esta bonificación se prorrogará durante toda la duración del contrato si se aumenta el número de puestos de trabajo a jornada completa inicialmente previsto.

— Tendrá una bonificación adicional del 10 por ciento de la renta durante la duración del contrato aquellos proyectos que tengan un número superior a 5 puestos de trabajo indefinidos a jornada completa.

— Las asociaciones que sean beneficiarias de la cesión en régimen de alquiler de un local en un centro de empresas contarán con una bonificación del 100 por cien del precio del alquiler del local durante su tiempo de estancia.

#### **Novena. Forma de adjudicación y listas de espera**

Las solicitudes serán valoradas por personal técnico del Departamento de Empleo y Desarrollo Económico Sostenible según los criterios mencionados. En el plazo de 7 días hábiles se comunicará el resultado de la valoración técnica de la solicitud a las personas interesadas, mediante carta certificada o correo electrónico, que contarán con un plazo de 10 días hábiles a efectos de presentación de reclamaciones sobre la citada valoración.

El órgano competente para la adjudicación de las locales será la Junta de Gobierno local.

Las empresas cuyas solicitudes se resuelvan favorablemente pasarán a tener una reunión con el personal técnico municipal para la adjudicación del local en un plazo de 15 días.

Para aquellas solicitudes que aun habiendo sido valorado su proyecto positivamente no hayan podido acceder al local por no haber locales disponibles, se crearán listas de espera por cada tipo de local, cuya validez será de un año natural y que serán públicas y disponibles para las personas interesadas en el tablón de anuncios del Departamento de Empleo y Desarrollo Económico Sostenible. Estas listas se actualizarán cada vez que se evalúe un proyecto al que no se le pueda adjudicar un local por no haber locales disponibles en ese momento.

Una vez finalizado el año natural en el que se ha presentado la solicitud, las personas solicitantes que integren las listas deberán renovar en el plazo de un mes su deseo de permanecer en las mismas. A estas personas se les remitirá carta certificada antes de finalizar el plazo para informarles de esta circunstancia y para que no pierdan así su posición. En caso contrario perderán los derechos generados, y para recuperarlos será necesario presentar nuevamente un proyecto técnico que deberá cumplir con los requisitos en el momento de la renovación.

Para renovar la solicitud bastará con presentar la instancia-solicitud de acuerdo al modelo facilitado por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz en los distintos lugares de información, o en el mismo departamento, indicando en la misma el local o los locales a los que concurren por el orden de prioridad que establezca. La citada renovación de solicitud se podrá hacer una vez finalizado el año natural de validez de las listas de espera, desde el día 1 de enero de cada año.

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

#### **Décima. Precios 2016**

Los precios establecidos para el año 2016 son los siguientes:

TIPO LOCAL	NÚMERO	SUPERFICIE METRO CUADRADO	RENTA	SUBVENCIÓN 50 POR CIENTO	IVA 21 POR CIENTO	GASTOS COMUNES	TOTAL MES SUBVENCIÓNADO	FIANZA
Oficina	1A	24,5	128,92	64,46	13,54	31,75	109,75	257,84
Oficina	1B	33	173,65	86,82	18,23	42,77	147,83	347,29

#### **Undécima. Formalización de los contratos**

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

#### **Duodécima. Inicio de la actividad**

La persona adjudicataria deberá iniciar la actividad en el local en un plazo máximo de un mes a contar desde la fecha de formalización del contrato de arrendamiento. Este plazo podrá ampliarse cuando por causas debidamente justificadas así se aprecie y apruebe por los servicios técnicos municipales.

#### **Décimo tercera. Pago del arrendamiento**

El pago de la renta y de los gastos comunes será mensual y deberá efectuarse dentro de los quince primeros días de cada mes en las oficinas de la hacienda local o bien mediante domiciliación bancaria.

#### **Décimo cuarta. Gastos individuales**

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

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

**Décimo quinta. Jurisdicción**

El régimen que se aplicará a la adjudicación, uso y disfrute de los locales de los centros de empresas además de lo previsto en estas bases será el previsto en el reglamento que rige el funcionamiento de los centros municipales de empresas de los centros de empresas.

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

En Vitoria-Gasteiz, a 2 de agosto de 2016

*El Jefe del Servicio Administrativo del Departamento de Empleo y  
Desarrollo Económico Sostenible  
LUCIO CRUCELEGUI*