

**NORMATIVA REGULADORA DEL ACCESO AL
(CEAM) CENTRO DE EMPRESAS ALQUERIA DE MORET
DEL AYUNTAMIENTO DE PICANYA**

**PLIEGO DE CONDICIONES REGULADOR PARA ACCEDER AL CEAM
(CENTRO DE EMPRESAS ALQUERÍA DE MORET)**

**CAPÍTULO I
OBJETO Y MOTIVOS**

- Art. 1:** El objeto del presente pliego, es la adjudicación temporal de un local para realización de actividad empresarial en el Centro de Empresas Alquilería de Moret (CEAM) del Ayuntamiento de Picanya, así como para regular su funcionamiento.
- Art. 2:** La creación del Centro de Empresas Alquilería de Moret (CEAM), viene motivada por la necesidad de potenciar la creación y el desarrollo de empresas que impulsen la actividad empresarial del municipio.
El CEAM es una estructura de acogida temporal pensada para ubicar a empresas en los primeros años críticos de vida de la empresa, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial.
- Art. 3:** El objetivo fundamental de este Centro es el fomento de proyectos empresariales viables de nueva creación. Se considerará que cumplen con el carácter de empresa de nueva creación aquellas que hayan iniciado su actividad en los doce meses anteriores a la presentación de la solicitud.

**CAPÍTULO II
BENEFICIARIOS/AS, REQUISITOS Y MEDIOS DISPONIBLES**

- Art. 4:** Podrán solicitar la adjudicación de un espacio en el **CEAM**, todas aquellas personas físicas o jurídicas con un proyecto empresarial que sea considerado por los técnicos responsables de ADL como viable técnica, económica y financieramente y establezcan su domicilio social en el municipio de Picanya durante, al menos, cinco años.
- Art. 5: REQUISITOS:**
1º.- El **CEAM** estará destinado a empresas de nueva o reciente creación, es decir, aquellas que hayan iniciado su actividad en los doce meses anteriores a la presentación de la solicitud.
A estos efectos, se tomará como fecha de inicio de la actividad las empresas que se hayan dado de **alta en la declaración censal del I.A.E.** en la Agencia Tributaria.

2º.- Las empresas candidatas deberán ser **Micropyme y/o empresario/a individual**.

3º.- 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 CEAM o con el fin al cual está destinado.

4º.- Todas las empresas alojadas deberán cumplir con las condiciones de seguridad, de salubridad, acústicas, medioambientales, etc. recogidas en las normativas municipales, debiendo obtener para su implantación la correspondiente **licencia de actividad**.

5º.- Dedicarse a tareas enmarcadas en el **sector servicios**.

CAPÍTULO III PROCESO DE SELECCIÓN

Art. 6: Los/las promotores/as de empresas que estuviesen interesados/as en la ubicación de su actividad en el CEAM, deberán presentar por duplicado la instancia de solicitud en el Registro del Ayuntamiento de Picanya, también estará disponible en la web municipal. Junto a la solicitud se presentará la siguiente documentación:

a.- Documentación personal tanto del solicitante como de los demás socios, partícipes y/o integrantes del proyecto empresarial, compuesta por:

- Fotocopia compulsada del DNI o CIF
- Currículum Vitae
- Vida laboral

b.- Plan de Empresa. A tal efecto se proporciona un modelo de Plan de Empresa orientativo, en el Anexo I de la presente normativa.

c.- Certificado de estar al corriente de pagos con la Administración Autonómica, Local, la Agencia Tributaria y con la Seguridad Social.

d.- Copia compulsada de la Declaración Censal (modelo 036) o del Alta en el Régimen de Autónomos.

Art. 7: El Ayuntamiento de Picanya podrá solicitar otra documentación que considere de interés para la mejor evaluación de los proyectos empresariales que se presenten.

Art. 8: Las solicitudes presentadas se resolverán en un plazo máximo de 30 días naturales desde que el expediente esté completo en el Ayuntamiento.

Art. 9: El promotor/a del proyecto empresarial que haya sido seleccionado, deberá confirmar su interés por el despacho asignado, firmando el Contrato de Cesión en un plazo no superior a 15 días naturales desde la comunicación por el Ayuntamiento. En caso de no ser así, se ofrecerá su espacio al siguiente proyecto que haya resultado seleccionado.

Art. 10: En el caso de que no existiesen despachos libres, en el momento de la solicitud, el Ayuntamiento informará a los y a las solicitantes sobre el plazo aproximado en el que pueden quedar locales libres y se les ofrecerá la posibilidad de formar parte de una lista de espera.

Art. 11: Al objeto de establecer una valoración objetiva de las solicitudes presentadas, éstas se tasarán por puntuaciones que serán la base de la adjudicación, con el fin que se beneficien el mayor número de personas de este Centro.

Art. 12: CRITERIOS Y PUNTUACIÓN

La adjudicación se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios y puntuación:

a.- Creación de empleo: (Máximo 10 puntos).

- Por cada contrato indefinido 2 puntos
- Por cada contrato temporal 1 punto
- Si el contrato tuviese una jornada inferior a la completa, se aplicará el correspondiente porcentaje de reducción.
- Los/las socios/as trabajadores/as dados de Alta en el Régimen de Autónomos serán asimilados a trabajadores indefinidos.

b.- Colectivos. (Máximo 5 puntos)

- Menores de 35 años, parados/as de larga duración (1 año en la Oficina del SERVEF), mujeres y personas en riesgo de exclusión social. 1 punto más por cada situación.
- Por cada contratado/a con certificado de discapacidad, mínimo el 33%, 2 puntos más.

c.- Madurez del proyecto empresarial: (Máximo 20 puntos)

- El proyecto se valorará haciendo especial hincapié a su Plan de Inversiones y Plan de Financiación, Plan de Marketing y previsiones de Tesorería.

d.- Nuevos Yacimientos de Empleo. (Máximo 10 puntos)

Se valorará de las empresas solicitantes el que la actividad encuadre dentro del ámbito de los servicios de los Nuevos Yacimientos de Empleo contemplados por la Comisión Europea en el Libro Blanco "Crecimiento, Competitividad y Empleo".

e.- Lugar de residencia de los promotores/as:

Se añadirá 1 punto a la puntuación final cuando el/la promotor/a acrediten su empadronamiento en el municipio de Picanya al menos dos años antes de la fecha.

f.- Incorporación de sistemas de calidad y gestión medioambiental: (Máximo 5 puntos).

En este apartado se valorará cada uno de los sistemas de gestión de calidad y medioambiente que se aporten, siempre y cuando estén acreditados por alguna entidad certificadora.

g.- Proyectos surgidos de cursos de formación: (Máximo 5 puntos)

Por cada proyecto surgido de un curso específico de formación 1 punto.

h.- Grado de innovación: (máximo 5 puntos)

Se valorará el grado de innovación aplicado a la actividad empresarial siendo el criterio establecido en cada caso por el Ayuntamiento de Picanya.

Art. 13: En caso de producirse un empate entre los proyectos empresariales valorados, primará la puntuación obtenida en el criterio de "**Madurez del proyecto**". Si persiste el empate, se atenderá al orden de llegada de las solicitudes presentadas.

- Art. 14:** Aprobado por el Pleno Municipal el presente Pliego, se expondrá al público por plazo de 8 días mediante anuncio en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Picanya, a los efectos de posibles reclamaciones.
- Art. 15:** Recibidas las solicitudes, la Agencia de Desarrollo Local procederá a la evaluación de las presentadas por el orden de prioridad señalado en el artículo 12 del Capítulo III, confeccionándose una lista provisional con indicación de la puntuación asignada. Esta lista se hará pública en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento de Picanya para el conocimiento de las personas interesadas y posibles reclamaciones en el plazo de 15 días.
- Art. 16:** Concluido el proceso de selección conforme a lo establecido en el artículo anterior, el Ayuntamiento procederá a realizar la adjudicación definitiva, que será propuesta por la Agencia de Desarrollo Local, previa valoración técnica de la memoria presentada.

CAPÍTULO IV GESTIÓN DEL CENTRO DE EMPRESAS ALQUERÍA DE MORET (CEAM)

- Art. 17:** La gestión y administración del CEAM se realizará directamente por la Agencia de Desarrollo Local durante el tiempo que dure la cesión de los locales, además de la supervisión del centro.
- Art. 18:** La inspección y control superior la realizará el Ayuntamiento de Picanya.
- Art. 19:** Será competencia de la Administración Municipal:
- Elaborar y aprobar los Estatutos de Régimen Interior que regirá 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 CEAM
- Art. 20:** La dirección y gestión del CEAM correrá a cargo de la Agencia de Desarrollo Local de Picanya.
- Art. 21:** El funcionamiento del CEAM vendrá determinado por el Reglamento de Régimen Interno que todo usuario del centro acatará en el momento de la firma del contrato de cesión.

CAPÍTULO V CESIÓN DE LOCALES

- Art. 22:** La cesión de los locales no se regulará por la Ley de Arrendamientos Urbanos, por tratarse única y exclusivamente de una medida de impulso a proyectos empresariales. Esta cesión de los locales se regulará por las

normas contenidas en el reglamento de Bienes de las Entidades Locales y demás legislación de régimen local.

Art. 23: La cesión temporal se formalizará mediante el correspondiente convenio a firmar entre las partes, y el compromiso del adjudicatario/a de cumplir con las normas de funcionamiento del centro, así como a instalarse en el plazo de 15 días naturales a partir de la notificación de la aprobación de su solicitud.

Art. 24: Duración de la cesión:

- La cesión tendrá una duración mínima de 1 año y podrá ser objeto de una prórroga ordinaria por un período de igual duración.
- Al finalizar el período de prórroga ordinaria, por motivos excepcionales el Ayuntamiento a través de la Junta de Gobierno Local podrá acordar la formalización de una última prórroga extraordinaria por un período de 1 año más.
- Se entenderá por motivos excepcionales a que hace referencia el párrafo anterior, los siguientes:
 - o La necesidad del incremento del período de consolidación de la empresa, avalado por la rentabilidad económica y financiera según análisis de los estados contables aportados una vez finalizada la cesión.
 - o Que el ejercicio de la actividad principal de la empresa se configure como de relevante interés social para el municipio.

Art. 25: La contraprestación de la cesión:

Ésta consistirá en una cantidad de 110 euros al mes, pagaderos mediante transferencia bancaria en la cuenta del Ayuntamiento de Picanya, que le será facilitada en el momento de la firma del convenio. Este precio público se revisará anualmente, aplicándose la derrama correspondiente

Art. 26: Servicios logísticos y administrativos:

El CEAM ofrece los siguientes servicios:

- Cinco despachos que tienen una superficie aproximada de 8 m², con dotación de infraestructuras de iluminación, electricidad y climatización.
- Áreas y servicios comunes sin coste adicional:
 - Domiciliación social/fiscal
 - Internet
 - Limpieza y mantenimiento (de las zonas comunes)
 - Recepción del correo y mensajería.
 - Sala de conferencias
 - Aulas de formación
- Servicios de valor añadido:
 - Servicios de asesoramiento personalizado
 - Cooperación empresarial e intercambios de experiencias.
 - Acceso a formación continua
 - Ayudas y subvenciones

**PLIEGO DE CONDICIONES REGULADOR PARA ACCEDER AL CEAM
(CENTRO DE EMPRESAS ALQUERÍA DE MORET)**

**ANEXO 1
GUÍA PARA LA ELABORACION DEL PLAN DE EMPRESA**

El análisis del proyecto empresarial ha de estructurarse en los siguientes apartados, puede cambiar la denominación, el orden según el modelo de plan de empresa utilizado, pero respetando el contenido y la denominación de los apartados principales:

1.- Descripción general de la idea.

- 1.1. Breve historia de la idea.
- 1.2. Denominación.
- 1.3. Descripción de la actividad.
- 1.4. Identificación de los promotores.
- 1.5. Presentación del currículum de los promotores.
- 1.6. Local. Titularidad, dimensiones, inversiones y proyecto técnico.

2.- Plan de Marketing.

2.1. El producto / servicio.

- 2.1.1. Productos/servicios.
- 2.1.2. Precios.
- 2.1.3. Proceso de fabricación/desarrollo de los servicios.
- 2.1.4. Política de precios.
- 2.1.5. Empresas proveedoras.

2.2. Mercado

- 2.2.1. Sector.
- 2.2.2. Mercado potencial.
- 2.2.3. Estacional.
- 2.2.4. Cliente tipo.
- 2.2.5. Competencia.

2.3. Ventas, Compras y Comunicación.

- 2.3.1. Previsión de ventas del primer año.
- 2.3.2. Previsión los tres primeros años.
- 2.3.3. Justificación de la previsión de ventas.
- 2.3.4. Previsión de compras. Primer año.
- 2.3.5. Previsión de compras tres primeros años.
- 2.3.6. Justificación de la previsión de compras.
- 2.3.7. Comunicación y publicidad.
- 2.3.8. Previsión de los gastos en comunicación (3 primeros años).
- 2.3.9. Estrategias futuras de marketing.

3.- Plan de recursos humanos

- 3.1. Plantilla (incluye promotores).
- 3.2. Descripción de los puestos de trabajo.
- 3.3. Sistemas de selección de personal.
- 3.4. Costes salariales de los tres primeros años.

4.- Plan jurídico mercantil.

- 4.1. Forma jurídica elegida.
- 4.2. Ventajas a inconvenientes.
- 4.3. Gastos de Puesta en marcha.

5.- Plan económico-financiero.

- 5.1 Balance de la situación inicial.
 - 5.1.1. Inversión.
 - 5.1.2. Financiación.
- 5.2. Cuenta de resultados provisionales.
- 5.3. Presupuesto de tesorería a tres años.
- 5.4. Balances finales
 - 5.4.1. Balance de situación para los tres primeros años.

6.- Puesta en marcha

- 6.1. Fecha prevista de inicio de actividad
- 6.2. Breve descripción de las tareas para la puesta en marcha.
- 6.3 Reflexiones acerca de la viabilidad del proyecto
- 6.4 Conclusiones