

CENTROS DE EMPRESAS SOCIEDAD DE DESARROLLO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A.U.

BASES DE CENTROS DE EMPRESAS

Dentro de los principales objetivos de la Sociedad de Desarrollo de Santa Cruz de Tenerife, S.A.U. (en adelante Sociedad de Desarrollo) se encuentra la creación y potenciación de Centros de Empresas en el municipio.

Estos Centros de Empresas (en adelante, EL CENTRO) servirán de acogida temporalmente a empresas, básicamente para nuevas empresas y empresas existentes, proporcionándoles la infraestructura y los medios necesarios para desarrollar su actividad en unas condiciones óptimas, potenciando así el desarrollo económico y la creación de empleo en el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 1: Organización, Objeto y Ubicación

1. Organización

El CENTRO no tiene reconocida personalidad jurídica propia, sino que forma parte de la Sociedad de Desarrollo y, en consecuencia, es de aplicación, en defecto de lo previsto en las Normas de Funcionamiento (Anexo II) la normativa que rige para dicha entidad, que es la entidad titular a todos los efectos.

2. Objeto

El CENTRO es una estructura de acogida temporal para ubicar a empresas, especialmente aquellas que quieren realizar los primeros pasos en el mercado, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que se facilite el desarrollo de iniciativas empresariales de interés para el municipio de Santa Cruz de Tenerife.

EL CENTRO es un espacio físico que alberga a empresas prioritariamente de reciente constitución, empresas que una vez iniciada su actividad su situación económica-financiera sea desfavorable en el corto plazo, pero pueda existir una viabilidad en el medio-largo plazo. Igualmente pueden ser acogidas las empresas sin sede en Santa Cruz de Tenerife, son las que podrán hacer uso de la infraestructura y el equipamiento que se ponen a disposición de éstas, así como ser usuarios de los servicios de asesoramiento por expertos y/o de

tutorización individual al objeto de contribuir a la consolidación y crecimiento de las mismas.

A efectos de las presentes bases se entiende por espacio cedido o arrendado el despacho u oficina identificada por la superficie medida en metros cuadrados que ocupa el cesionario, así como el mobiliario (mesa, armario, cajonera, estantería y sillas) o cualquier otro equipamiento que se ponga a disposición de los usuarios.

3. Ubicación:

El CENTRO dispone de dos sedes. La primera se ubica en la calle Suárez Guerra, número 19; la segunda, en la calle Afilarmónica Ni Fu Ni Fa, número 48, del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 2: Beneficiarios

Podrán ubicarse y optar a los servicios del CENTRO:

Con carácter general:

1. **Iniciativa Empresarial** que comiencen su actividad económica con la instalación en los Viveros de Empresas.
2. **Empresas recientes** cuya actividad se haya iniciado en un plazo inferior a dos años antes de la solicitud de espacio en el CENTRO.
3. **Empresas ya constituidas y que quieran desarrollar su actividad económica en el municipio de Santa Cruz de Tenerife:** aquellas empresas que justifiquen de manera documental, clara y objetiva la importancia de implantarse y contribuir al desarrollo económico y al empleo en Santa Cruz de Tenerife.

Con carácter excepcional:

4. Aquellas **empresas con dificultades económicas** pero que acrediten contar con un proyecto viable.
5. Aquellas entidades (**cluster, asociaciones, fundaciones**, etc.) siempre que estén legalmente constituidas, que demuestren su solvencia técnica y económica y cuenten con personalidad jurídica propia, y dispongan de un proyecto que contribuya al desarrollo del tejido empresarial del municipio de Santa Cruz de Tenerife.

Artículo 3: Requisitos

Requisitos mínimos para una solicitud de Iniciativa Empresarial

- ❑ Iniciar una actividad empresarial y establecer su domicilio en el municipio de Santa Cruz de Tenerife. Los solicitantes podrán establecer su sede social en la dirección del CENTRO que cuente la Sociedad de Desarrollo.
- ❑ Que la actividad a emprender no sea nocivas, insalubres o peligrosas.
- ❑ Disponer de un Plan de Empresas o Memoria del Proyecto

Requisitos mínimos para una solicitud de Empresa Reciente:

- ❑ Empresas cuya actividad se haya iniciado en un plazo inferior a dos años antes de la solicitud de espacio en el CENTRO.
- ❑ No desarrollar actividades nocivas, insalubres o peligrosas.
- ❑ Disponer de un Plan de Empresas o Memoria del Proyecto

Requisitos mínimos para una solicitud de Empresa ya constituida y que quiera desarrollar su actividad económica en el municipio de Santa Cruz de Tenerife

- ❑ Carecer de instalaciones propias para el desarrollo de su actividad.
- ❑ Tener la consideración de pequeña y mediana empresa.
- ❑ No desarrollar actividades nocivas, insalubres o peligrosas.
- ❑ Contar con un proyecto empresarial que permita desarrollar su actividad económica en Santa Cruz de Tenerife y que contribuya al desarrollo económico y al empleo en Santa Cruz de Tenerife.

Requisitos mínimos para solicitudes extraordinarias:

- **Empresas con dificultades económicas** pero que acrediten contar con un proyecto viable.
 - ❑ Tener la consideración de pequeña y mediana empresa.
 - ❑ No desarrollar actividades nocivas, insalubres o peligrosas.
 - ❑ Acreditar contar con un proyecto viable.
 - ❑ Acreditar estar en situación de dificultad económica.
- Entidades (**cluster, asociaciones, fundaciones**, etc.) que dispongan de un proyecto que contribuya al desarrollo del tejido empresarial del municipio de Santa Cruz de Tenerife.

- ❑ Estar legalmente constituidas y con personalidad jurídica propia.
- ❑ Disponer de un proyecto que contribuya al desarrollo del tejido empresarial del municipio.
- ❑ Acreditar la solvencia técnica y económica.

Artículo 4: Procedimiento de Solicitud

El procedimiento para la solicitud de los espacios en el CENTRO de la Sociedad de Desarrollo se realizará siguiendo el siguiente procedimiento:

1. Una vez determinado el vivero al que desean optar, los interesados deberán presentar cumplimentado el formato de Solicitud de Espacio en el CENTRO, junto con la documentación necesaria según la modalidad que se relaciona en el artículo 5 de las presentes bases.

El expediente de solicitud no se tramitará para su aprobación hasta la entrega de todos los documentos requeridos para su formalización según los plazos indicados.

2. El técnico responsable de la gestión de solicitudes del CENTRO realizará un informe atendiendo al grado de cumplimiento de los requisitos, criterios de valoración y viabilidad del proyecto según la modalidad correspondiente. Ese informe contendrá una propuesta de dictamen en el que se determine si la solicitud es apta o no.

Sí el técnico lo considera necesario mantendrá una entrevista personal con el solicitante o solicitantes con objeto de completar toda la información necesaria para llevar a cabo una valoración técnica de la solicitud.

3. La solicitud y el informe técnico será remitida al Director Gerente de la Sociedad de Desarrollo, quien determinará si concede o desestima la solicitud por no considerar la iniciativa conforme a los requisitos y objetivos del CENTRO. Se establecerá un plazo no superior a 3 días¹ hábiles desde la presentación de la solicitud por parte del interesado para comunicar el resultado.
4. Una vez aprobado el expediente de solicitud los usuarios formalizarán un contrato con la Sociedad de Desarrollo, en cuyas cláusulas se reflejarán los derechos y deberes de ambas partes durante su período de estancia en el CENTRO.

¹ Este plazo podrá ampliarse por causas de fuerza mayor si la dirección de la Sociedad de Desarrollo de Santa Cruz de Tenerife así lo determina.

5. Tal como se especifica en el artículo 7 de estas Bases, en el caso de que el CENTRO no disponga de viveros libres en el momento de la solicitud los interesados pueden optar a formar parte de una Lista de Reserva.

Para tal fin es suficiente con proporcionar los datos de contacto y el tamaño del vivero que necesitaría para su empresa. Los interesados serán avisados por el personal del CENTRO en cuando se quede libre un vivero con las características adecuadas y podrán iniciar los trámites documentales de solicitud.

Para la formalización del contrato, el adjudicatario deberá realizar el ingreso bancario a favor del CENTRO de una cuantía equivalente dos mensualidades en concepto de fianza.

Artículo 5: Solicitudes

La solicitud de espacio en el CENTRO deberá ser suscrita por un único solicitante, ya sea como representante de la empresa o como trabajador autónomo, siendo éste quien asuma frente a la Sociedad de Desarrollo el régimen de derechos y obligaciones derivados del contrato a formalizar entre ambas partes.

Un mismo espacio no podrá ser solicitado por más de una empresa, excepto en los casos de trabajadores autónomos que inicien juntos una actividad o en los espacios habilitados para trabajo compartido (coworking) de forma temporal o permanente por la Sociedad de Desarrollo (ver artículo 11 de estas Bases).

El formato de solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación:

Documentación necesaria para acompañar a la solicitud de Iniciativa Empresarial:

- ❑ Fotocopia/s del D.N.I. del solicitante y/o socios.
- ❑ Curriculum Vitae del solicitante y/o socios.
- ❑ Relación de personas que trabajarán en el vivero empresarial y su vinculación con la empresa.
- ❑ Compromiso de que comience su actividad económica tras la aprobación de la solicitud mediante una declaración jurada.
- ❑ Certificados de estar al corriente de las obligaciones con:
 - ❑ La Administración Tributaria Estatal
 - ❑ La Seguridad Social.
 - ❑ La Administración Tributaria Canaria
- ❑ **Anexo I** (Plan de Empresa). El solicitante, en caso de disponer de una Memoria del Proyecto, podrá presentar la misma siempre que

el técnico valore que ésta cumpla con la información mínima necesaria.

Documentación necesaria para acompañar a la solicitud de Empresa Reciente:

- Fotocopia de la tarjeta del código de identificación fiscal (C.I.F.)
- Modelo 036 / 037.
- Escritura Pública de Constitución inscrita en el Registro Mercantil.
- Fotocopia/s del D.N.I. del solicitante y/o socios.
- Curriculum Vitae del solicitante y/o socios.
- Relación de personas que trabajarán en el vivero empresarial y su vinculación con la empresa.
- Alta de Autónomo.
- Certificados de estar al corriente de las obligaciones con:
 - La Administración Tributaria Estatal
 - La Seguridad Social.
 - La Administración Tributaria Canaria
- Anexo I** (Plan de Empresa)

Documentación necesaria para acompañar a la solicitud de Empresas ya constituidas y que quieran desarrollar su actividad económica en el municipio de Santa Cruz de Tenerife:

- Fotocopia de la tarjeta del código de identificación fiscal (C.I.F.)
- Modelo 036 / 037.
- Escritura Pública de Constitución inscrita en el Registro Mercantil.
- Fotocopia/s del D.N.I. del solicitante y/o socios.
- Curriculum Vitae del solicitante y/o de los socios.
- Relación de personas que trabajarán en el vivero empresarial y su vinculación con la empresa.
- Alta de Autónomo.
- Certificados de estar al corriente de las obligaciones con:
 - La Administración Tributaria Estatal
 - La Seguridad Social.
 - La Administración Tributaria Canaria
- Anexo I** (Plan de Empresa)

Documentación necesaria para solicitudes de carácter extraordinario de empresas con dificultades económicas:

- Fotocopia de la tarjeta del código de identificación fiscal (C.I.F.)
- Modelo 036 / 037.
- Escritura Pública de Constitución Inscrita en el Registro Mercantil.
- Fotocopia/s del D.N.I. del solicitante y/o socios.
- Curriculum Vitae del solicitante y/o de los socios.

- ❑ Relación de personas que trabajarán en el vivero empresarial y su vinculación con la empresa.
- ❑ Alta de Autónomo.
- ❑ Certificados de estar al corriente de las obligaciones con:
 - ❑ La Administración Tributaria Estatal
 - ❑ La Seguridad Social.
 - ❑ La Administración Tributaria Canaria
- ❑ **Anexo I** (Plan de Empresa)

La **documentación para acreditar la dificultad económica** será exigida y valorada para cada empresa de manera particular atendiendo a la causa de su dificultad económica, a su sector de actividad y a su mercado. De manera general y orientativa, atendiendo a cada particularidad, se le podría solicitar y a modo de ejemplo:

- Balance de Situación y cuenta de resultados de los últimos tres años.
- En caso de sociedades, Impuesto de Sociedades de los últimos tres años.
- Detalle de las deudas con entidades financieras
- Nº de empleados y tipo de contrato (temporal o fijo)
- Principales clientes y plazo de cobro
- Principales proveedores y plazo de pago

Artículo 6: Criterios de Selección

Para la selección de los proyectos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Viabilidad del proyecto empresarial (técnica, económica, financiera).
2. Nivel de creación de empleo (número de puestos de trabajo de posible creación, tipo de contratación y colectivo a que se trate) (incluyendo la del promotor o promotores)
3. Carácter innovador del proyecto.
4. Empresas que se adecuen a los objetivos de los viveros.
5. Capacitación del solicitante del/los promotor/res.
6. Impacto local sobre actividades que den respuesta a las necesidades o impliquen valor añadido a la zona y/o tejido empresarial local

La apreciación de los criterios será valorada de forma conjunta, atendiendo a su mayor o menor concurrencia globalmente considerados, sin que exista ningún grado de prioridad entre los mismos, y sin que haya de realizarse un proceso de baremación entre los proyectos presentados.

Por otro lado, las solicitudes con carácter excepcional para entidades cluster, asociaciones, federaciones o similares, serán valoradas bajo criterios excepcionales y sustentadas en un informe previo elaborado por la Sociedad

de Desarrollo en el que se determine de manera clara la importancia de la solicitud en su contribución al desarrollo del tejido empresarial y regulado de manera específica en un convenio o contrato entre la Sociedad de Desarrollo y la entidad solicitante.

Artículo 7: Proyectos en espera

En el caso de no existir viveros empresariales disponibles en el momento de la solicitud se ofrece la posibilidad de incluir a los interesados en una Lista de Espera habilitada para tal fin.

Para ello es suficiente con proporcionar los datos de contacto y el tamaño del vivero que necesitan. La lista de espera se mantendrá permanentemente actualizada por parte de la Sociedad de Desarrollo y los interesados serán avisados cuando se produzcan vacantes atendiendo al orden cronológico y al tipo de vivero solicitado.

Artículo 8: Normas de Funcionamiento

Serán establecidas en el **Anexo II** del presente pliego.

Artículo 9: Régimen económico

Precio del contrato de arrendamiento, revisión y forma de pago.

1. El precio de cesión o arrendamiento de cada espacio por los cesionarios o arrendatarios será el que se expresa en el **Anexo IV** de las presentes bases (Tarifas de arrendamiento y servicios).
2. Los gastos por el consumo individual de electricidad así como por la prestación de otros servicios, tales como alquiler de sala de reuniones, uso de fax y fotocopiadora, impresión y encuadernación de documentos, no estarán incluidos en la tarifa de arrendamiento y serán detallados en la factura mensual al correr por cuenta expresa del cesionario o arrendatario.
3. El abono del arrendamiento se realizará por períodos mensuales dentro de los cinco días iniciales de cada mes. El usuario deberá comunicar al CENTRO mediante el Impreso de domiciliación creado para tal fin (Anexo VI) la cuenta corriente de su entidad financiera para la domiciliación de pagos.

Artículo 10: Régimen de estancia

La estancia de las empresas en el CENTRO no podrá superar el plazo de tres años, salvo que con carácter excepcional y previo informe favorable emitido al respecto por técnicos del CENTRO se justifique convenientemente la necesidad de prorrogar el contrato de cesión o arrendamiento un año más con el objetivo de garantizar la viabilidad del proyecto empresarial que hubiera promovido.

La estancia de los usuarios de espacios de trabajo compartido (Coworking) que el CENTRO pudiera habilitar de manera temporal o permanente se registrará por el mismo régimen expuesto en este artículo.

Artículo 11: Espacios de Trabajo Compartido

La Sociedad de Desarrollo podrá habilitar de forma temporal o permanente espacios de trabajo compartido atendiendo a la demanda de los usuarios o a las características de las empresas solicitantes.

Con objeto de priorizar la flexibilidad del uso de los viveros se contemplan **dos supuestos** de trabajo compartido:

a) En el caso de que un vivero no habilitado a priori para trabajo compartido sea solicitado por dos o más trabajadores autónomos que no compongan una sociedad o empresa con personalidad jurídica propia se considera que el vivero es solicitado en régimen de espacio compartido.

La Sociedad de Desarrollo decidirá en cada caso si destina o no temporalmente un vivero para uso compartido. Esto implica que deben realizarse tantas solicitudes como trabajadores autónomos deseen ocupar el espacio. Así mismo se redactará un contrato independiente para cada usuario y se emitirán facturas a nombre de cada uno de los usuarios.

Tanto la fianza como el alquiler y los gastos generales del vivero arrendado se compartirán a partes iguales entre los solicitantes.

Si alguno de los usuarios en régimen de trabajo compartido decide dejar el vivero y el resto de los arrendatarios no desean hacerse cargo de los gastos del espacio completo hasta finalizar el plazo máximo de estancia, la Sociedad de Desarrollo se reserva el derecho de alquilar el espacio libre a otro trabajador autónomo, respetando en todo caso la proporcionalidad de las tarifas aplicadas. También se puede proponer el realojo en un vivero más pequeño o en un espacio específico de coworking habilitado por la Sociedad de Desarrollo y volver a alquilar el vivero original como espacio completo.

b) La Sociedad de Desarrollo puede habilitar a priori alguno de los viveros para uso exclusivo como espacio de trabajo compartido (espacio coworking).

De esta manera se fija de antemano el número de puestos de trabajo efectivos con los que contará el espacio y su tarifa (Anexo IV), que será independiente del número de usuarios que ocupen el vivero en cada momento.

Las solicitudes, los contratos, los plazos de estancia y la facturación se gestionan independientemente para cada usuario.

Artículo 12: Régimen jurídico del contrato.

El contrato de cesión de uso (arrendamiento de espacio) se regirá por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, en su defecto, por lo dispuesto en el Código Civil.

En Santa Cruz de Tenerife, a 19 de febrero de 2012

Florentino Guzmán Plasencia
Consejero Delegado de la Sociedad de Desarrollo