

**CENTRO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES**  
**"MERCADO DE MÉXICO"**

*Bases reguladoras para la adjudicación de locales*

## 1.- BENEFICIARIOS

Podrán solicitar la adjudicación de un local en el Centro de Iniciativas Empresariales Mercado de México todas aquellas personas físicas y jurídicas, independientemente de la forma en la que se constituyan, que inicien una nueva actividad empresarial o profesional o que, teniendo actividad previa, inicien el desarrollo de nuevas líneas de negocio, siempre que reúnan los requisitos establecidos en el punto 2 de estas bases y no incurran en ninguna de las exclusiones del punto 3.

## 2.- REQUISITOS

Los proyectos de inicio de actividad o desarrollo de nuevas líneas de negocio deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar respaldados por un plan de negocio tutorizado o validado por el personal técnico de Santurban.
- b) Contar con informe positivo de viabilidad técnica, económica y financiera emitido por el personal técnico de Santurban.
- c) Tener capacidad de generación de al menos dos puestos de trabajo estables a lo largo de los primeros años de actividad. En aquellos casos en los que a la fecha de ocupación efectiva del local adjudicado, sólo se compute un único puesto de trabajo, el solicitante quedará obligado, comprometiéndose formalmente a ello, a llevar a cabo la contratación de al menos una persona en el plazo de dos años desde el inicio de la actividad. El incumplimiento de este requisito podrá ser causa de revocación de la adjudicación del local.

A estos efectos, se entenderán por puestos de trabajo estables, los de los promotores del proyecto y los contratos fijos o de duración igual o superior a 12 meses.

- d) Las actividades a desarrollar deberán encuadrarse dentro de alguno de los siguientes ámbitos de actividad:
  - d.1. Tecnologías de la información y la comunicación
  - d.2. Diseño gráfico y producción audiovisual
  - d.3. Medioambiente, energías renovables y gestión de residuos.
  - d.4. Ingeniería, arquitectura y servicios técnicos
  - d.5. Electrónica y domótica
  - d.6. Servicios avanzados a empresas.

A estos efectos, se entenderán como servicios avanzados a empresas las actividades de consultoría y gestión empresarial relacionadas con formación y gestión de recursos humanos, marketing y comunicación, planificación estratégica, gestión de la producción, comercialización y ventas,

internacionalización y traducción, innovación,

Con carácter excepcional, SANTURBAN, S.A. podrá admitir a trámite solicitudes de proyectos empresariales, cuya actividad a desarrollar no esté específicamente recogida en los ámbitos de actividad señalados anteriormente, siempre y cuando dicha actividad esté directamente relacionada con alguno de ellos, se encuadre dentro de sectores afines, y/o esté relacionada con el desarrollo de actividades consideradas como emergentes o que impliquen un alto grado de innovación.

En estos casos, será el Consejero Delegado de Santurban quien en última instancia decida sobre la idoneidad o no del proyecto, previo informe del personal técnico en relación al cumplimiento de los requisitos señalados en este epígrafe.

Queda expresamente prohibido el desarrollo de actividades molestas, insalubres o que puedan perjudicar en cualquier forma el normal desenvolvimiento de la actividad del Centro de Iniciativas Empresariales.

### **3.- EXCLUSIONES**

No podrán optar a la adjudicación de locales en el Centro de Iniciativas Empresariales:

- a) En el caso de inicio de nueva actividad empresarial o profesional, las personas físicas y jurídicas que hayan estado dadas de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y/o en el Régimen Especial de los Trabajadores Autónomos de la Seguridad Social en la misma o similar actividad en los doce meses anteriores a la fecha de solicitud de adjudicación.
- b) Las empresas que a la fecha de solicitud de adjudicación cuenten con una plantilla superior a 25 trabajadores, cualesquiera que sean la modalidad bajo la que se encuentren contratados y el centro de trabajo en el que desempeñen sus funciones.
- c) Las empresas que procedan del cambio de denominación o forma jurídica de una empresa preexistente así como los traslados de sede de empresas preexistentes.
- d) Las empresas participadas por otras empresas, cuando la citada participación exceda del 30% del capital social. Esta exclusión no operará para aquellos proyectos considerados como de especial interés.

### **4.- REGIMEN DE ADJUDICACIÓN DE LOCALES**

- a) Los locales, junto con el mobiliario adscrito en cada caso, se cederán a los adjudicatarios en régimen de alquiler por un período de tres años, previa firma del correspondiente convenio (según modelo establecido en el Anexo III).
- b) Antes de comenzar la actividad, el adjudicatario firmará un certificado de recepción del mobiliario adscrito al local y del estado en que se recibe (Anexo IV),

comprometiéndose a no introducir otros elementos, salvo autorización previa y expresa de SANTURBAN, S.A.

- c) Serán de cuenta del adjudicatario los gastos individualizables correspondientes al uso del local y al desarrollo de la actividad, incluidas tasas que graven el inicio y el desarrollo de su actividad, así como los gastos de alta y consumo de suministro eléctrico y servicios de comunicaciones.
- d) Para hacer efectiva la firma del contrato, el adjudicatario deberá presentar justificante de ingreso de una fianza equivalente a dos cuotas mensuales de alquiler (calculado sobre el precio de mercado), o un aval bancario, por importe equivalente a seis meses de la cuota de alquiler de local solicitado a precio de mercado.
- e) Queda expresamente prohibido el subarriendo o cesión de los derechos sobre el local adjudicado.
- f) En el caso de empresas alojadas en el Centro, y que por circunstancias justificadas como necesarias para el desarrollo de su actividad, soliciten un cambio de local, o la adjudicación de un local adicional en el mismo, será el Consejero Delegado de Santurban, previo informe del personal técnico, quien finalmente decida sobre la idoneidad o no de aceptar la propuesta en base, a los criterios establecidos en el punto 2 de las presentes Bases Reguladoras.

En estos supuestos, el Convenio de cesión se realizará por el tiempo que reste para finalizar la cesión del local adjudicado en primer lugar.

- g) Previa propuesta del técnico de autoempleo designado al efecto, se podrá pactar entre las partes la prórroga del citado convenio por un periodo de un año (según modelo establecido en el Anexo VI), en periodo de doce meses o fracción. Excepcionalmente, dicha prórroga se podrá ampliar un año más, en periodo de doce meses o fracción, siempre y cuando la tasa de ocupación del centro sea igual o inferior al 75 % y la empresa adjudicataria haya cumplido con regularidad con todas las obligaciones establecidas en las presentes bases reguladoras.

## **5.- CUOTAS DE ALQUILER DE LOCALES.**

- a) Las cuotas de alquiler tendrán un carácter progresivo y se fijarán anualmente a partir del precio base que rija en cada momento y sobre el que se aplicarán bonificaciones del 40, 30 y 20% durante el primer, segundo y tercer año de estancia, respectivamente.
- b) En los supuestos de prórroga de la estancia, el adjudicatario no se beneficiará de bonificación y en los casos contemplados en el apartado 4.f anterior la bonificación a aplicar será la que corresponda en función de la fecha de adjudicación del primer local
- c) A las cuotas fijadas para cada período se les podrá aplicar una bonificación

adicional que como máximo podrá alcanzar un 10 % de la citada cuota y que se calculará en base a los criterios y puntuaciones establecidos en el Anexo VII.

- d) Para el cálculo de la fianza a depositar o del aval que deberá formalizarse con carácter previo a la firma del contrato se tomará como cuota mensual la equivalente al precio de base del local asignado.
- e) Las cuotas de alquiler vigentes en cada momento serán las establecidas en la tarifa de precios del centro. El Consejero-Delegado de SANTURBAN, S.A., podrá actualizar tales tarifas anualmente aplicando la tasa interanual de crecimiento de IPC u otros criterios objetivos que se estimen convenientes. Dicha actualización será comunicada al Consejo de Administración.
- f) Excepcionalmente, y en el caso de que se produzcan especiales circunstancias económicas o de otro tipo, estas tarifas podrán verse reducidas o bonificadas con carácter temporal.
- g) El Consejero Delegado informará al Consejo de Administración de SANTURBAN, S.A. de cualquier modificación que se produzca en las citadas tarifas.

## **6.- MODALIDADES DE PAGO**

- a) La empresa cesionaria facilitará a SANTURBAN, S.A. su número de cuenta corriente, para proceder a la domiciliación de los cobros mensuales devengados por la cuota de alquiler establecida en cada caso. Dichos cobros se realizarán durante los diez primeros días naturales de cada mes.
- b) En el caso de producirse el impago de dos o más recibos consecutivos, SANTURBAN, S.A. se reserva el derecho a proceder al desalojo de la empresa cesionaria del local adjudicado.

## **7.- REGIMEN DE ADMISIÓN Y VALORACIÓN DE SOLICITUDES**

- a) Las personas físicas y jurídicas interesadas en la adjudicación de alguno de los locales deberán solicitarlo en impreso oficial (Anexo I) al consejero Delegado de SANTURBAN, S.A.

Las citadas solicitudes, junto con la documentación relacionada en el Anexo II, se presentarán en la sede del Centro de Iniciativas Empresariales "Mercado de México".

- b) Una vez recibida la solicitud, el personal técnico de Santurban procederá a su análisis y valoración en base a lo establecido en los puntos 1 a 4 de las presentes bases reguladoras,
- c) En el caso de que la solicitud careciera de alguno de los datos que en ella se requiere o de que la documentación recibida fuera defectuosa o careciese de alguno de los documentos exigidos, se requerirá al interesado para que en el plazo

de diez días hábiles cumplimente el trámite requerido, con apercibimiento de que, de no hacerlo así, se entenderá desestimada su solicitud.

- d) Realizado el análisis y valoración de la solicitud admitida a trámite, el personal técnico de Santurban informará sobre la idoneidad del proyecto y elevará al Consejero Delegado de Santurban propuesta de adjudicación o denegación del local solicitado, quien resolverá con carácter definitivo.

## **8.- PRORROGA DEL PERIODO DE ADJUDICACIÓN**

- a) Las solicitudes de prórroga excepcional del período de adjudicación establecida en el apartado d) del punto 5 de estas bases reguladoras deberán dirigirse al Consejero Delegado de SANTURBAN, S.A. por escrito y en impreso oficial (Anexo V) , que se presentará en la sede del Centro de Iniciativas Empresariales "Mercado de México" como mínimo, con dos meses de antelación al vencimiento del convenio inicial.
- b) Una vez recibida la solicitud, el personal técnico de Santurban, procederá a su análisis y valoración en base a los siguientes criterios:
  - b.1. Disponibilidad de locales.
  - b.2. Interés estratégico de la empresa.
  - b.3. Motivos alegados por el adjudicatario en la solicitud de prórroga.
- c) Realizado el análisis y valoración de la solicitud, el personal técnico de Santurban elevará propuesta de aprobación o denegación de la solicitud al Consejero Delegado de SANTURBAN, S.A., quien resolverá con carácter definitivo.

## **9.- DENUNCIA DEL CONTRATO**

- a) El contrato de adjudicación podrá denunciarse por cualquiera de las partes previamente a su finalización, con un plazo mínimo de antelación de un mes. En el caso de las empresas adjudicatarias de local en el Centro, el incumplimiento en el plazo de comunicación de la extinción del contrato de alquiler, provocará la pérdida de la devolución de la fianza o el aval que hizo entrega en el momento de su entrada en el Centro.
- b) En el supuesto de que la comunicación se realice, pero no con el plazo del mes establecido, la empresa exclusivamente tendrá derecho a la devolución de la fianza/aval en la parte proporcional que corresponda según el plazo de tiempo con que lo haya comunicado.
- c) Serán causas de denuncia del contrato por parte de SANTURBAN, S.A. las siguientes:
  - c.1. El impago de las cuotas de alquiler, que se considerará efectivo transcurridos 15 días naturales desde la finalización del plazo de pago,

establecido en el punto 6 de estas bases reguladoras.

c.2. El incumplimiento de cualquier otra de las obligaciones del adjudicatario, definidas en el punto 11.

## **10.- DERECHOS DE LOS ADJUDICATARIOS**

Serán derechos de los adjudicatarios:

- a) Disponer del local adjudicado, con todo su contenido, para desarrollar cuantas actividades sean necesarias para el normal desenvolvimiento de su actividad.
- b) Utilizar los espacios comunes del Centro para las funciones que cada uno de los citados espacios tenga asignados.

## **11.- OBLIGACIONES DE LOS ADJUDICATARIOS**

Serán obligaciones de los adjudicatarios:

- a) Abonar las cuotas de alquiler en la forma y plazos establecidos en estas bases reguladoras.
- b) Participar económicamente en los costes de mantenimiento del Centro, según lo establecido en las tarifas vigentes.
- c) Mantener el local en buen estado de conservación, funcionamiento, seguridad, limpieza y en estado de utilización efectiva.
- d) Cumplir con las normas establecidas en el Reglamento de funcionamiento interno del Centro (Anexo IX)
- e) Facilitar toda la información y documentación que les sea requerida por SANTURBAN, S.A., en los plazos que se estipulen a tal efecto
- f) Suscribir una póliza de seguro que cubra, entre otros, la responsabilidad civil por daños a terceras personas o bienes por un límite mínimo de 30.000 €
- g) Hacer entrega al personal encargado de la gestión del Centro, de copia de las cuentas anuales de cada uno de los ejercicios en los que permanezca en el Centro, dentro del mes siguiente a su presentación en el registro mercantil. Si, por su forma jurídica, no tuviese obligatoriedad de presentar cuentas anuales, facilitará a SANTURBAN, S.A., un resumen de ingresos y gastos del ejercicio correspondiente, diferenciado por líneas de negocio
- h) Hacer constar en la publicidad de la empresa que se trata de un proyecto apoyado por el Ayuntamiento de Santander y desarrollado en el Centro de Iniciativas Empresariales "Mercado de México".
- i) El incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones por parte del adjudicatario, será causa de resolución del convenio.

## **12.- REGIMEN DE UTILIZACIÓN DE ESPACIOS DE USO COMUN**

- a) A los efectos de las presentes bases, se considerarán como espacios de uso común los denominados como Aula de Formación y Sala de Juntas
- b) Los citados espacios podrán ser utilizados, además de por los adjudicatarios de los locales del Centro, por cualesquiera otras personas físicas y jurídicas, siempre que las actividades a desarrollar en ellas sean afines con los objetivos y filosofía del Centro.
- c) Las reservas de las salas deberán formularse por escrito (según modelo del Anexo X) con una anticipación mínima de 48 horas y con indicación del horario de utilización, uso previsto y número de participantes en la actividad.
- d) Los usuarios deberán abonar a SANTURBAN, S.A. el precio especificado en las tarifas de utilización de espacios comunes en un plazo de diez días naturales desde la fecha de utilización efectiva de la sala.
- e) A efectos de lo estipulado en el párrafo anterior, las tarifas de utilización de espacios comunes serán las especificadas en el Anexo XI.
- f) El Consejero-Delegado de SANTURBAN, S.A. podrá actualizar anualmente las tarifas citadas en el apartado anterior aplicando la tasa interanual de crecimiento del IPC u otros criterios objetivos que estime oportunos. Dicha actualización será comunicada al Consejo de Administración.
- g) Los usuarios de las salas que sean adjudicatarios de alguno de los locales del Centro, se beneficiarán de una bonificación del 30% que se aplicará sobre el precio de tarifa

## **13.- CONTROL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS**

SANTURBAN, S.A., a través del técnico o técnicos que designe al efecto, podrá realizar cuantas comprobaciones e inspecciones considere necesarias a fin de garantizar la correcta utilización del local y el adecuado desarrollo del proyecto.

## **14.- FINALIZACIÓN PERIODO DE ESTANCIA**

Finalizado el periodo de estancia de la empresa en el Centro, el personal técnico de Santurban procederá a tramitar la devolución de la fianza entregada con carácter previo a la firma del Convenio, siempre y cuando la empresa esté al día en el incumplimiento de las obligaciones recogidas en el artículo 11 y cumpla el plazo exigido de comunicación de la extinción del contrato de alquiler que recoge el artículo 9.

Además, y para hacer efectiva la devolución de la fianza, la empresa deberá:



- a) Entregar certificado que acredite que está al corriente en los pagos con la compañía encargada del suministro eléctrico de su local. Tanto la existencia de deudas, como la no presentación del citado certificado, conllevará la pérdida inmediata del derecho a la devolución de la fianza.
- b) Acreditar la debida diligencia en el uso del local adjudicado, así como del mobiliario adscrito al mismo. A tal fin, personal de SANTURBAN, S.A. comprobará, previamente a su salida del Centro, que tanto el mobiliario cedido como el local adjudicado se devuelven en perfectas condiciones.
- c) Devolver el juego completo de llaves entregado en el momento de su entrada en el Centro.

Respecto a los puntos b y c, SANTURBAN, S.A., emitirá un certificado en el que quedará constancia de la devolución del mobiliario y de las llaves del local.

En el caso de que a la fecha de finalización de estancia en el centro, el adjudicatario no haga efectivos el desalojo del local y la entrega de llaves, Santurban SA se reserva el derecho de aplicar una sanción económica equivalente a 30 € por cada día de retraso, que podrá ser descontada de la fianza.