
AYUNTAMIENTO DE CÁCERES

CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO DE LOCALES DESTINADOS A DESPACHOS PROFESIONALES EN EL EDIFICIO EMBARCADERO, CENTRO DE CONOCIMIENTO DE CÁCERES “ALDEALAB C³”

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

NOVIEMBRE DE 2011

PROYECTO COFINANCIADO POR



AYUNTAMIENTO DE CÁCERES
CONCEJALÍA DE INNOVACIÓN, FOMENTO
Y DESARROLLO TECNOLÓGICO
SECCIÓN DE FONDOS ESTRATÉGICOS
Plaza Mayor, s/n
10.003 – CÁCERES

□ E-Mail : juanantonio.carrasco@ayto-caceres.es; javier.sellers@ayto-caceres.es; joseluis.medel@ayto-caceres.es



ÍNDICE

1.- ANTECEDENTES.

1.1. EL PROYECTO ALDEA - LAB- C³:

1.1.1. CONTENIDO Y RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN.

1.1.2. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO Y RELACIÓN CON OTRAS INVERSIONES MUNICIPALES.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN.

3.- OBJETO Y FINALIDAD DE LA CONCESIÓN.

4.- CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES.

5.- DESTINATARIOS DE LOS LOCALES.

6.- PLAZO DE DURACIÓN DE LAS CONCESIONES.

7.-OBLIGACIONES Y DERECHOS ESPECÍFICOS DE LOS CONCESIONARIOS:

7.1. CONTRAPRESTACIÓN POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA DE LOCALES.

7.2. GASTOS ESPECÍFICOS DEL LOCAL ASIGNADO.

7.3. OBRAS.

7.4. OTRAS OBLIGACIONES.

7.5. UTILIZACIÓN DE ESPACIOS COMUNES.

7.6. SERVICIOS GRATUITOS.

8.-ASIGNACIÓN DE LOCALES Y BOLSA DE SOLICITUDES EN ESPERA:

9.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS.

10. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.

11. DOCUMENTOS ANEXOS:

11 A : PROYECTO ALDEALAB C

11 B 1 : DESCRIPCIÓN Y DATOS DE ESPACIOS. ED 1 NAVE INNOVACIÓN SOCIAL.

11 B 2 : DESCRIPCIÓN Y DATOS DE ESPACIOS. OTROS ESPACIOS.

11 C 1 : ED.EMBARCADERO. LOCALES. PLANTAS ÁTICO Y PRIMERA.

11 C 2 : ED.EMBARCADERO. LOCALES. PLANTAS BAJA Y SÓTANO.

11 D : FOTOGRAFÍAS.

11 E : DECLARACIÓN RESPONSABLE SUBVENCIONES Y AYUDAS PÚBLICAS

11 F : MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE LOS DESPACHOS Y ESPACIOS COMUNES.

**1. ANTECEDENTES.-****1.1. EL PROYECTO ALDEA - LAB- C³.-****1.1.1. CONTENIDO Y RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN:**

En el ámbito de la **innovación económica y transfronteriza, en el desarrollo de las capacidades emprendedoras y el de la innovación tecnológica**, se consideró por la anterior Concejalía de Innovación y e-Gobierno de este Ayuntamiento de especial interés promover la creación de un Centro del Conocimiento de Cáceres. Como quiera que esta actuación podía tener cabida entre los proyectos subvencionados por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio dentro del Plan Nacional de Investigación Científica, Desarrollo e Innovación Tecnológica 2008-2011, Subprograma Avanza Contenidos, se formuló por la Alcaldía-Presidencia de este Ayuntamiento SOLICITUD de SUBVENCIÓN a la convocatoria efectuada mediante Resolución de 4 de marzo de 2008 de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información (B.O.E. núm.58 de 7 de marzo de 2008). El **proyecto** presentado, denominado **“ALDEA - LAB- C³: Centro del Conocimiento de Cáceres. La Innovación al Servicio de la Creatividad, la Cultura y el Conocimiento”**, fue seleccionado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información del MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO (MITYC) mediante Resolución de fecha 12/12/2008, que reconoce para su ejecución el derecho a una subvención en los términos siguientes:

RESUMEN PRESUPUESTO	PRESUPUESTO	SUBVENCIÓN	PRÉSTAMO ¹
2008	1.427.647,00 €	142.764,70 €	1.284.882,30 €
2009	868.975,00 €	86.897,50 €	782.077,50 €
2010	845.378,00 €	84.537,80 €	760.840,20 €
TOTAL	3.142.000,00 €	314.200,00 €	2.827.800,00 €

El cuadro de devolución al MITYC de las cantidades anticipadas en concepto de préstamo sería el siguiente:

CUADRO DE AMORTIZACIÓN		
PAGOS	FECHA LÍMITE DE AMORTIZACIÓN	CANTIDAD
1	30/11/2012	235.650,00 €
2	30/11/2013	235.650,00 €
3	30/11/2014	235.650,00 €
4	30/11/2015	235.650,00 €
5	30/11/2016	235.650,00 €
6	30/11/2017	235.650,00 €
7	30/11/2018	235.650,00 €
8	30/11/2019	235.650,00 €
9	30/11/2020	235.650,00 €

¹ Las características del préstamo son las siguientes: el tipo de interés de aplicación será del cero por ciento anual, siendo el plazo máximo de amortización de 15 años, en el que estaría incluido un período de carencia máximo de 3 años.



CUADRO DE AMORTIZACIÓN		
PAGOS	FECHA LÍMITE DE AMORTIZACIÓN	CANTIDAD
10	30/11/2021	235.650,00 €
11	30/11/2022	235.650,00 €
12	30/11/2023	235.650,00 €
TOTAL		2.827.800,00 €

El plazo aprobado para ejecución de estas inversiones finaliza en este momento el **31 de diciembre de 2011**, tras la prórroga concedida mediante Resolución del Secretario de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información de fecha 29 de septiembre de 2010. No obstante, se ha solicitado recientemente una nueva prórroga de seis meses, pendiente de resolución.

Aunque se acompaña un ejemplar del proyecto de inversiones subvencionado como DOCUMENTO ANEXO N°1, se considera de sumo interés reproducir aquí las siguientes consideraciones de su memoria descriptiva y técnica, de las que se desprenden claramente sus objetivos principales.

“Partimos de la idea esencial de trasladar un modelo de autogestión de comunidad humana en una explotación minera de la era industrial durante el siglo XX (Minas de Aldea Moret), a un nuevo modelo de autogestión en una emergente industria de extracción del talento en la era del conocimiento que depara el siglo XXI (AldeaLab C³).

El nuevo modelo de gestión del talento urbano en Cáceres, se plantea como un icosistema que activa las relaciones de la imaginación y de la creatividad para fortalecer los procesos de construcción de conocimiento entre las ciudades, la ciudadanía y sus organizaciones.

Sobre el modelo metodológico de i-cosistemas, diseñado en Extremadura con la colaboración de expertos nacionales de los ámbitos de la innovación, el urbanismo sostenible y la creatividad humana, se propone el desarrollo de AldeaLab C³, como centro de referencia internacional para el desarrollo humano en relación con el uso intensivo en tecnologías de la información y la comunicación.

I-cosistemas en Cáceres, representa la conexión sináptica entre dos núcleos neuronales para el desarrollo urbano, que expresan la tensión entre los complementarios del desarrollo urbano de la ciudad a través de un corredor histórico (la Ribera del Marco):

- *Aldea Moret, cuna del desarrollo industrial cacereño durante el siglo XX y actualmente una barriada de 7.000 residentes y con los mayores problemas de desarrollo social y económico de la ciudad: delincuencia, absentismo escolar, dificultades de convivencia, alto desempleo y algunos focos de marginalidad...*
- *El Campus Universitario, donde se asienta la fábrica del conocimiento local y regional, con una presencia de 12.000 universitarios y con un alto potencial de crecimiento profesional y personal.*

AldeaLab C³ será un espacio donde las personas que tengan iniciativas imaginativas puedan relacionarse entre sí y desarrollar sus proyectos, productos, servicios y experiencias hasta que lleguen a ser innovadores.”



[...]

“Nuestra intención es que la capacidad de innovar, en el más amplio sentido de la palabra, se ponga al servicio de la Cultura, la Creatividad y el Conocimiento (C³), dando lugar al Centro del Conocimiento de Cáceres (AldeaLab C³).”

[...]

“El Centro de Conocimiento de Cáceres (AldeaLab C³) será un espacio físico y virtual, un Living-Lab especializado en tecnologías y medios, públicos y privados, de carácter local pero con vocación internacional, orientado a la experimentación y a la creación de proyectos y contenidos creativos y su difusión en múltiples soportes audiovisuales y multimedia.”

[...]

*“Los **objetivos** del Centro de Conocimiento de Cáceres son:*

- Impulsar la difusión de la Tecnologías de la Información y las Comunicaciones a través de iniciativas participativas e incorporar a la ciudadanía en la Sociedad del Conocimiento, sobre todo a colectivos sociales en riesgo de exclusión social.*
- Contribuir a reforzar la política del Ayuntamiento de Cáceres fomentando la participación y la incorporación de la tecnología y la innovación a los usos cotidianos de los ciudadanos y las empresas.*

Los objetivos de cooperación se centran en:

- Expandir el conocimiento que se genere entre las poblaciones cercanas (la provincia y la comunidad autónoma) y establecer redes de colaboración con territorios transfronterizos fomentando la creación de células de irradiación de conocimiento en esos territorios y en el resto del Estado.*

Los objetivos de divulgación y alfabetización digital son:

- Divulgar y potenciar la cultura innovadora y la alfabetización digital entre la ciudadanía mediante la realización de iniciativas de participación ciudadana y la articulación de redes sociales de creación colectiva favoreciendo un uso transversal y creativo de las TIC.*
- Poner a disposición de la ciudadanía, los medios de comunicación y las empresas, los recursos adecuados para que emerja en la ciudad la cultura participativa y se fomente la innovación en todos los ámbitos.*
- Organizar seminarios, talleres y encuentros, que promuevan el intercambio de experiencias y contribuyan a la elaboración de nuevas propuestas relativas a la creación de proyectos y a la distribución de contenidos digitales de calidad a través de las redes.*
- Formar nuevas generaciones con una mayor conciencia de ciudadanía y de participación, un espíritu crítico más desarrollado, un alto nivel de alfabetización digital y audiovisual y grandes habilidades para la comunicación y la expresión de las ideas.*



Con respecto a la colaboración y participación, se plantea:

- *Hacer confluir en estos espacios a instituciones, medios de comunicación, empresas y ciudadanos para desarrollar proyectos en colaboración orientados a diseñar los nuevos medios de comunicación e información locales, públicos y privados.*

Desde el punto de vista de la economía:

- *Servir de centro de desarrollo a jóvenes emprendedores que necesiten contar con un espacio físico y virtual para el desarrollo de iniciativas emprendedoras.*
- *Promover la creación de empresas con actividades intensivas en conocimiento y la innovación para la creación de aplicaciones y contenidos.*
- *Impulsar el conocimiento y la competitividad de las empresas, poniendo a su disposición un espacio tecnológico, de relación y de producción en el que se dinamicen las actividades innovadoras, por medio del intercambio de talentos, nuevos proyectos y nuevas oportunidades.*
- *Apoyar la innovación tecnológica y de procesos de las industrias culturales de la ciudad.*

Desde la perspectiva de las Instituciones:

- *Crear medios propios de información y comunicación, fomentar la cultura de la innovación y la participación y habilitar herramientas para movilizar a la ciudadanía en pro de la consecución de objetivos comunes, como la consecución de la candidatura a Capital Cultural Europea 2016.”*

[...]

“La **viabilidad** del Centro, así como su **sostenibilidad** una vez que la dependencia externa se extinga, es una de las premisas básicas del proyecto”.

1.1.2. LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO Y RELACIÓN CON OTRAS INVERSIONES MUNICIPALES:

Para la implantación de este Centro del Conocimiento se prevé inicialmente su **localización** en dos edificios emblemáticos del barrio de Aldea Moret:

- El **Edificio Embarcadero**, recientemente rehabilitado por el Ayuntamiento de Cáceres dentro del Programa de Iniciativa Comunitaria Urban Calerizo cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER). De acuerdo con su respectivo Complemento de Programa, este edificio debe prestar los siguientes servicios:

- Centro de Educación Medioambiental.
- Área para la impartición de las especialidades pertenecientes a la Formación Profesional.
- Ludoteca y Centro de Ocio.



- Vivero de empresas.
- Espacios culturales.
- Espacios destinados a las asociaciones de la zona.

Específicamente en cuanto al vivero de empresas, se establece la creación del Nuevo Centro de Emprendedores de las Nuevas Tecnologías de la Información y la Comunicación CALERIZO o Vivero de Empresas, que habrá de contar con todos aquellos elementos e infraestructuras necesarios para que al menos 20 emprendedores durante los próximos años puedan desarrollar su actividad en materia de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, con unas mínimas garantías de éxito. Se trata, por tanto, de empresas que están en su fase inicial.

- El otro edificio en el que se localiza este Centro del Conocimiento es la nave minera denominada **Garaje 2.0.**, concebida como un Centro de Empresas Innovadoras para la instalación de empresas, del sector servicios, cuyo objeto social sea **cultura y conocimiento, medioambiente, formación, tecnologías de la información y las comunicaciones, diseño y publicidad, consultoría y género**. El Garaje 2.0 acogerá empresas en fase de crecimiento, expansión y consolidación. La rehabilitación de este edificio se financió con una ayuda del FEDER, dentro del Programa Urban Calerizo, y de la Junta de Extremadura, a través de un Convenio de Colaboración suscrito en diciembre de 2006. En los próximos meses finalizará la ejecución de instalaciones complementarias para la adecuación de una parte de este inmueble a Centro de Producción Audiovisual y se prevé que antes de final del año corriente se adquiera el equipamiento necesario para su puesta en funcionamiento, actuaciones ambas realizadas en el marco del Proyecto Aldealab C³.

Ambos edificios han sido declarados **Bienes de Interés Cultural con la categoría de Lugar de Interés Etnológico** mediante Decreto 92/2011, de 20 de mayo, publicado en el BOE el día 16 de junio de 2011.

Como complemento de las actuaciones anteriores, se está desarrollando un **Plan Transfronterizo de Promoción de la Arqueología Industrial a través de la Factoría de la Innovación** del **PROYECTO FÉNIX** que nuestro Ayuntamiento ejecuta con la Fundación Robinson de Portalegre y su Cámara Municipal, dentro del Programa Operativo de Cooperación Transfronteriza España-Portugal 2007-2013, que financia el FEDER.

Por otro lado, en un futuro más o menos inmediato se prevé que el Centro de Conocimiento desarrolle acciones en la Torre de Tolvas y en el Poblado minero en **futuras fases de rehabilitación de espacios del poblado**. Con esa intención se han realizado **gestiones con el Ministerio de Cultura** en relación con los asuntos siguientes:

- a. Diseño de un Plan Director, con la colaboración del Ministerio de Cultura, para incorporar el conjunto de este espacio de la arqueología industrial y minera al mercado de consumo cultural español y



européo, con unas especificidades que lo diferencien de otros entornos similares, y donde el Centro del Conocimiento será un elemento de referencia.

- b. Restauración de elementos:
 - Edificio de la Torre de Tolvas.
 - Poblado Minero: vivienda y nuevos usos, trama urbana, huertas y arbolado.

Con todo ello, este Ayuntamiento pretende la conversión del antiguo poblado en un área socioeconómica de alta intensidad en innovación, apostando por la puesta en marcha de estrategias innovadoras de regeneración urbana e intensivas en tecnología que, mediante un enfoque integrado que contemple los aspectos sociales, económicos y medioambientales, favorezcan un desarrollo sostenible y la socialización del uso de las tecnologías de acuerdo a los principios y orientaciones estratégicas de las políticas comunitarias y nacionales.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONTRATACIÓN.-

Se realiza este pliego por encargo de la Concejalía de Innovación, Fomento y Desarrollo Tecnológico de este Ayuntamiento, con la finalidad de rentabilizar la utilización de los espacios contenidos en el edificio Embarcadero, de manera que puedan ser utilizados mediante la oportuna contraprestación económica de potenciales usuarios, para garantizar su sostenibilidad, al menos hasta que se decida otra forma jurídica más adecuada para la gestión del Centro del Conocimiento de Cáceres “Aldealab C³”.

3. OBJETO Y FINALIDAD DE LA CONCESIÓN.-

Este pliego tiene por objeto definir las condiciones técnicas necesarias para la licitación y posterior adjudicación mediante **concesión demanial** del **USO PRIVATIVO DE LOCALES DESTINADOS A DESPACHOS PROFESIONALES EN EL EDIFICIO EMBARCADERO**, sin perjuicio de aquellas otras que puedan considerarse procedentes por otros servicios municipales.

El edificio Embarcadero es un rectángulo orientado SE-NO, de dimensiones 109,31x26,90 m. Superficie 2940 m². Está totalmente exento en el interior de la parcela.

El interior, a su vez, acoge tres edificios más zonas comunes, que se distribuyen en tres plantas. En orden de entrada son:

1. El Bloque A, de color verde. NAVE DE INNOVACIÓN SOCIAL.

Planta primera.	20 dependencias (despachos) de varias superficies, total 376 m ² . 2 cuartos, pasillos y escaleras y zonas comunes, total 249 m ² .
Planta baja.	16 dependencias (despachos) de varias superficies, total 376 m ² . 2 cuartos, pasillos y escaleras y zonas comunes, total 249 m ² .
Sótano.	Cafetería y zonas auxiliares. Centro ciberformación, con dependencias auxiliares. Ludoteca . Espacios comunes, accesos y escaleras.
Total	Dependencias, 1334 m ² . Zonas comunes, 548 m ² .



2. El Bloque B, de color gris. MINERÍA DE IDEAS.

Planta primera. Planta exenta expositiva-biblioteca, integradas zonas comunes.

Planta baja. Planta exenta expositiva-biblioteca, integradas zonas comunes.

Sótano. Auditorio ovalado exento al resto del edificio.

Total 516 m2.

3. El Bloque C, de color amarillo. FACTORÍA CREATIVA.

Planta primera. 8 dependencias (despachos) de varias superficies, total 181 m2.

Pasillos, escaleras y zonas comunes, total 112 m2.

Planta baja. 8 dependencias (despachos) de varias superficies, total 181 m2.

Pasillos, escaleras y zonas comunes, total 112 m2.

Sótano. 7 dependencias (despachos) de varias superficies, total 142 m2.

Espacios comunes, aseos, almacén, accesos y escaleras, 151 m2.

Total Dependencias, 504 m2. Zonas comunes, 375 m2.

Otros espacios edificadas. Sótano, diversas dependencias (almacenes, cuartos de instalaciones, aseos colectivos) 1118 m2.

Únicamente el Bloque A alberga los locales objeto de este pliego, que habrán de destinarse a despachos profesionales al modo de los ya tradicionales “viveros de empresas”.

La finalidad de este Vivero de Empresas del Edificio Embarcadero es apoyar e impulsar la puesta en marcha y la continuidad de empresas viables, para que añadan dinamismo al entramado empresarial y creen empleo en la ciudad de Cáceres, fomentando, a su vez, aquellas actividades que se consideren innovadoras y/o de especial interés económico o social. Además, se pretende desarrollar un tejido empresarial complementario al existente en la estructura económica actual del municipio de Cáceres. Así, si antaño en esta zona industrial se extraían minerales, ahora se persigue que sirva para extraer todo el talento y la energía creativa posible para convertirla en riqueza y calidad de vida. Se trata, en definitiva, de generar dinámicas de trabajo para que emerja el talento, y que éste contribuya al nacimiento de una nueva visión impulsora de nuevos nichos de desarrollo socioeconómico en la ciudad, como polo de atracción cultural e innovador de futuro.

4. CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES.-

Las características técnicas de los locales susceptibles de utilización privativa mediante concesión demanial se describen en anexos 11 B 1 y 11 B 2.

La localización exacta y distribución de estos locales es la que resulta de los planos que se acompaña en anexos 11 C 1 y 11 C 2.

Se adjunta también reportaje fotográfico ilustrativo de los edificios y espacios, anexo 11 D.

5. DESTINATARIOS DE LOS LOCALES.-



El Vivero de Empresas es una estructura de acogida temporal pensada para ubicar a empresas en sus 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 germinal de iniciativas de interés para el proyecto completo de Centro de Conocimiento.

Por tanto, el Vivero de Empresas CALERIZO, se constituye como un espacio físico que trata de cubrir las necesidades básicas de pequeñas y medianas empresas, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia. Dado este carácter de vivero de empresas que se pretende implantar en esta parte del complejo Cáceres C³ (el Embarcadero), **se primará a aquellas entidades que tengan una antigüedad inferior a 3 años desde su creación.**

Además, atendiendo a la concepción de los espacios del Edificio Embarcadero, y en una clara apuesta por la economía social, **se primará** para la concesión de los despachos de la “Nave de Innovación Social” a aquellas **entidades con un marcado carácter mercantil de economía social** (Cooperativas, Sociedades Laborales y otras entidades asimilables) y también, aunque en menor medida, a otras entidades de economía social no mercantiles (Asociaciones y Fundaciones).

Con independencia de lo anterior, **se primarán aquellas iniciativas empresariales de base tecnológica, y que las apliquen a uno o más de los contenidos del Edificio Embarcadero, como son:**

- Medioambiente.
- Formación.
- Ocio y tiempo libre.
- Las propias Tecnologías de la información y las comunicaciones.
- Industrias creativas.
- Servicios socioculturales y sociocomunitarios.

De esta forma, en la selección de los destinatarios de los locales el término “base tecnológico” ha de entenderse de manera amplia, considerando tecnología como la aplicación de los conocimientos científicos a la consecución de resultados prácticos, bien en forma de equipos, o bien para especificar modos de hacer cosas de una manera reproducible. Estos equipos, o los “modos de hacer las cosas de una manera reproducible”, reforman, modifican, alteran nuestro entorno social, cultural, político, medioambiental, etc. Por tanto, la perspectiva tecnológica a la que se refieren estos pliegos, es genérica: Tecnología como vinculada a la idea de mejora, de progreso y avance en la resolución eficaz de problemas y, por tanto, de un incremento en la capacidad adaptativa, y en desarrollo cultural.

Debemos recordar las palabras de Menser al respecto:

“La cultura, la ciencia y la tecnología, aunque distintas en niveles específicos, han estado, y siguen estando, inextricablemente unidas entre sí de tal modo que, en realidad, cada una de ellas se funde en las



otras, estableciendo líneas de contacto y apoyo. Estas relaciones implican una especie de complejidad que nos impide afirmar que alguna de ellas sea distintivamente anterior, primordial o fundamental en relación a cualquiera de las otras. Se derivan (y son posibles) varios tipos de relaciones: la tecnología moldea la cultura; la ciencia proporciona una base epistemológica a la tecnología; la ciencia como epistemología presupone lo tecnológico; la (tecno)cultura produce (tecno)ciencia; ..” (Menser y Aronowitz, 1998).

La naturaleza jurídica, el sector, la inversión realizada, el número de puestos creados y la antigüedad de las entidades que concurran a este proceso no suponen criterios de exclusión. No obstante, sí que serán ponderados en el baremo, y la asignación de puntos en función de estos aspectos, conferirá a los adjudicatarios la preferencia de elección de lugar de ubicación.

6. PLAZO DE DURACIÓN DE LAS CONCESIONES.-

Sin perjuicio de lo que finalmente se establezca en el pliego de cláusulas administrativas a este respecto, se considera que el período de vigencia de las concesiones demaniales que se otorguen sobre los locales debería ser de **un año** desde la formalización del contrato, **prorrogable** voluntariamente entre ambas partes por períodos de igual o inferior duración.

Esta duración se plantea en base a la característica de semillero que se contempla en este pliego, de forma que se pueda apoyar a empresas de nueva creación, más que aquellas consolidadas, que pueden localizarse en otros espacios.

7. OBLIGACIONES Y DERECHOS ESPECÍFICOS DE LOS CONCESIONARIOS.-

7.1. CONTRAPRESTACIÓN POR UTILIZACIÓN PRIVATIVA DE LOCALES:

Los concesionarios vendrán obligados a abonar al Ayuntamiento como contraprestación por el uso de los locales y servicios comunes el importe de la tasa que corresponda al valor económico de la proposición presentada, partiendo del tipo de licitación fijado en el anexo 11 B 1.

Este importe se abonará con carácter mensual dentro de los diez primeros días de cada mes, y se actualizará anualmente con arreglo a los datos del IPC del Instituto Nacional de Estadística.

7.2. GASTOS ESPECÍFICOS DEL LOCAL ASIGNADO:

Además, y sin perjuicio de lo que se establezca en el pliego de cláusulas administrativas, los concesionarios deberán abonar los **gastos derivados de la utilización del local** objeto de la concesión, de acuerdo con el respectivo **coeficiente de participación** (véanse los anexos 11 B 1 y 11 B 2.), al no ser susceptibles de individualización, reflejándose todo ello en los correspondientes documentos justificativos. Estos gastos podrán repercutirse a los concesionarios con carácter semestral o anual.

Los concesionarios se harán igualmente cargo de los gastos de **limpieza, conservación y mantenimiento** de los locales y sus instalaciones, incluidas las zonas acristaladas.



(**Seguros**) El Ayuntamiento únicamente viene obligado a asegurar el continente de los despachos, correspondiendo a cada concesionario asegurar el contenido propio de los mismos, incluido el equipamiento asignado al local respectivo, cuyo mantenimiento correrá a cargo del concesionario, que habrá de devolverlo en las mismas condiciones en que lo reciba.

7.3. OBRAS:

Las obras de adaptación y/o reparación de las instalaciones que se consideren necesarias por los adjudicatarios, deberán ser sometidas a la previa conformidad del AYUNTAMIENTO quien, asesorado por técnicos/as competentes en la materia, informará sobre su conveniencia y adoptará acuerdo al respecto. Caso de informar favorablemente, y con carácter previo a la realización de las obras, el/la adjudicatario/a vendrá obligado/a a obtener las oportunas licencias municipales, corriendo de su cargo todos los gastos y exacciones que se originen por tal motivo, incluido obviamente el coste de dichas obras.

Las obras y modificaciones mencionadas quedarán en beneficio del local, salvo que por el AYUNTAMIENTO se considere oportuno que el local vuelva a su primitivo estado, en cuyo caso el/la adjudicatario/a deberá necesariamente retirarlas o acometer las obras precisas para ello, a su costa.

Se prohíbe la realización de obras sin los debidos permisos y licencias, así como la instalación de maquinarias que generen ruidos o vibraciones molestos para los colindantes, o que puedan afectar a la solidez o a la conservación del inmueble.

7.4. OTRAS OBLIGACIONES:

Además, sin perjuicio de lo que pudiera establecerse en el pliego de cláusulas administrativas, corresponderán a los concesionarios las siguientes **OBLIGACIONES**:

1. Cumplir cuantas disposiciones legales y reglamentarias sean de aplicación en materia de contratación laboral y de Seguridad Social, así como las de naturaleza fiscal o tributaria que se deriven del ejercicio de la actividad.

2. Llevar a cabo de forma directa la actividad empresarial por la/s persona/s adjudicataria/s, no permitiéndose bajas y/o altas de las mismas.

3. El personal al servicio de la empresa adjudicataria no tendrá vinculación alguna con el AYUNTAMIENTO, ni con organizaciones o instituciones dependientes del mismo, durante la vigencia del contrato ni a su término.

4. Cumplir con el horario de apertura y cierre aprobado para el Edificio Embarcadero.

5. Solicitar y obtener cuantas licencias sean necesarias para el ejercicio de la actividad siendo por su cuenta todas las obras que sean necesarias para la concesión de éstas.

6. No instalar ningún tipo de publicidad, sin que medie consentimiento del AYUNTAMIENTO.

7. Empezar cuantas acciones sean necesarias para rentabilizar la empresa.



8. Proporcionar toda la información necesaria y veraz, relacionada con el ejercicio de su actividad, al AYUNTAMIENTO, en cualquier momento y siempre que se le requiera para ello.
9. Facilitar, en cualquier momento, el acceso al personal responsable del Ayuntamiento; acceso que se realizará en presencia del empresario/a o bien algún/a socio/a o trabajador/a de la empresa.
10. Cumplir las normas de funcionamiento interno que pudieran aprobarse para el edificio.
11. Usar el local con una frecuencia tal que permita razonablemente apreciar que no se produce una infrautilización de las instalaciones en tiempo o en número de socios/as y de trabajadores/as.
12. Las empresas adjudicatarias sólo podrán desarrollar las actividades económicas contempladas en el proyecto empresarial presentado y que se permitan en función del objeto social que figure en sus respectivos Estatutos, así como para las que se hayan dado de alta en el grupo o epígrafe correspondiente del Impuesto de Actividades Económicas .
13. Utilizar los elementos comunes conforme a su destino y naturaleza, sin realizar actividad que suponga su destrucción o deterioro, o implique un aprovechamiento privativo de los mismos.
14. Cuidar de la conservación del inmueble otorgado mediante concesión, sufragando los gastos que sean precisos para ello, así como comunicar los desperfectos causados por ellos mismos o por terceros que tengan lugar, los cuales correrán a su cargo. Los/as adjudicatarios/as serán responsables del deterioro o pérdida del local/es asignado/s por culpa, intención o negligencia a no ser que se pruebe fehacientemente lo contrario.
15. Mantener el local en óptimas condiciones de limpieza e higiene, accesibilidad, orden y estética concordante con el exterior circundante y con la imagen corporativa de los Viveros de Empresas.
16. Abonar las facturas correspondientes a los suministros de electricidad, teléfono, agua y similares que se deriven de la utilización del espacio adjudicado.
17. Retirar y destruir todos los residuos que genere su actividad, sin poder verterlos a terrenos colindantes o a zonas comunes del edificio. En particular, queda prohibido depositar o arrojar cualquier clase de materiales u objetos fuera del espacio adjudicado.
18. Solicitar autorización expresa del AYUNTAMIENTO para introducir, con carácter permanente o transitorio, cualquier tipo de elemento que no corresponda a la actividad autorizada.
19. No utilizar la imagen corporativa del edificio Embarcadero o del Centro del Conocimiento Aldealab C₃ sin consentimiento del AYUNTAMIENTO.
20. No ceder el uso del local, ni siquiera gratuitamente, así como ninguno de los derechos y obligaciones, siendo su incumpliendo causa de extinción del contrato.
21. Los signos publicitarios que figuren en la fachada y demás partes exteriores dentro del recinto del Vivero de empresas del edificio Embarcadero serán supervisados y autorizados con carácter previo, tanto en



su formato y contenido, como en su ubicación y materiales de fabricación, por el AYUNTAMIENTO, respetando la debida uniformidad de imagen corporativa. Igualmente el AYUNTAMIENTO queda facultado para retirar los anuncios o publicidad, o cualesquiera otros elementos instalados sin autorización, siendo los gastos que se originen por cuenta del adjudicatario o adjudicataria que los instalara.

7.5.UTILIZACIÓN DE ESPACIOS COMUNES:

7.5.1. SALA DE REUNIONES: uso preferente y gratuito para las empresas instaladas.

Será de utilización preferente y gratuita para los adjudicatarios de despachos profesionales la SALA S-3 situada en la planta primera del Bloque A, edificio verde (véanse los Anexos 11 B 2 y 11 C1), siempre, por supuesto, atendiendo al orden cronológico y de forma coordinada con el resto de solicitudes.

7.5.2. ESPACIOS COMUNES: uso preferente y bonificado para las empresas instaladas.

Se configuran como espacios comunes de uso preferente para los adjudicatarios de los despachos profesionales los siguientes: OPEN SPACE, ESPACIO ESPIRAL, CORREDOR TALENTO y CENTRIFUGADORA (AUDITORIO), cuyas características figuran en los Anexos 11 B 2 y 11 C2).

Durante el **primer año**, las empresas instaladas en los locales objeto de concesión tendrán **derecho a utilizar de forma gratuita estos ESPACIOS COMUNES**, siempre, por supuesto, atendiendo al orden cronológico y de forma coordinada con el resto de solicitudes, con un **límite máximo** total de **12 horas al mes**, que podrán distribuir libremente entre los distintos espacios comunes, en función de sus necesidades. Para las empresas y entidades ajenas se establece también un canon de utilización de esos espacios, indicado en anexos 11 B 1 y 11 B 2, canon para el que las empresas instaladas (que hayan agotado su bonus de 12 horas/mes) tendrán siempre una bonificación del 60% sobre el mismo.

En cuanto a las **solicitudes de reservas** de estos espacios comunes, se tendrán en cuenta las condiciones que se indican, por el siguiente orden:

- Se atenderá al orden cronológico de las solicitudes de reserva.
- Tendrán preferencia las solicitudes de reservas de los espacios comunes efectuadas por empresas instaladas en el edificio Embarcadero, frente a otras empresas.
- Tendrán preferencia las solicitudes de espacios comunes para jornadas completas frente a las que sean únicamente por horas.

Serán de **responsabilidad** de los concesionarios los daños y perjuicios causados en el equipamiento e instalaciones asignados como consecuencia de actividades desarrolladas directa o indirectamente en la sala de reuniones o espacios comunes, y, en general, en cualquier parte del edificio.

7.6. SERVICIOS GRATUITOS:

Además, los concesionarios gozarán de los siguientes servicios gratuitos:



1. Asesoramiento, apoyo y seguimiento del proyecto empresarial.
2. Promoción a través de la publicidad general del centro e incorporación a su página web.
3. Utilización preferente y bonificada de salas de reuniones y espacios comunes.
4. Utilización de equipamiento asignado a los locales.
5. Limpieza y mantenimiento de los espacios comunes.
6. Iluminación de zonas comunes.
7. Gestión de uso de las zonas comunes.

8. ASIGNACIÓN DE LOCALES Y BOLSA DE SOLICITUDES EN ESPERA.-

ASIGNACIÓN INICIAL

Los emprendedores adjudicatarios **elegirán** el local que resulte de su interés de entre los ofertados, **atendiendo al orden resultante de la valoración final de los criterios de adjudicación**. Si, aplicados todos los criterios de adjudicación, se produjera empate en la puntuación final, se procederá a un sorteo entre las empresas empatadas.

El Ayuntamiento se reserva la potestad de revisar la asignación inicial de los locales en base al interés público municipal con finalidades estratégicas debidamente justificadas y una vez oídas todas las partes interesadas.

LOCALES SIN OCUPACIÓN INICIAL

Si no llegaran a cubrirse todos los locales objeto de este pliego porque el **concurso** quedara **desierto** total o parcialmente, el Ayuntamiento podrá adjudicar directamente el uso privativo de los locales vacantes, ofreciéndolo en primer lugar a los emprendedores que hubieran resultado adjudicatarios en la primera convocatoria, que podrán elegir, en primer lugar, por **orden de proximidad**, y, en segundo lugar, por el **orden de la puntuación final obtenida**, un local adicional por cada ronda hasta que se cubran todas las vacantes. Los derechos de utilización gratuita de espacios comunes se reconocerán, no por cada local disponible, sino por cada emprendedor instalado, por lo que no serán acumulables en caso de concesiones de más de un local por emprendedor.

LOCALES QUE QUEDEN VACANTES POSTERIORMENTE A LA ASIGNACIÓN INICIAL (BOLSA DE SOLICITUDES EN ESPERA)

Aquellos licitadores que no hubieran sido seleccionados como adjudicatarios de los locales pasarán a integrar una **“bolsa de solicitudes en espera”**, cuyo orden vendrá determinado por la calificación final obtenida, y que podrá servir para cubrir las posibles vacantes que pudieran producirse en los locales con posterioridad a la asignación inicial. Los licitadores integrantes de esta bolsa que renunciasen a un local vacante que les hubiera sido ofertado pasarán a ocupar el último lugar de la misma.



Una vez agotada la bolsa de solicitudes en espera, el Ayuntamiento podrá adjudicar directamente el uso privativo de los locales vacantes, ofreciéndolo en primer lugar a las empresas que hubieran resultado adjudicatarias en la primera convocatoria, que podrán elegir, en primer lugar, por **orden de proximidad**, y, en segundo lugar, por el **orden de la puntuación final obtenida**, un local adicional por cada ronda hasta que se cubran todas las vacantes. Tampoco se acumularán en estos casos los derechos de utilización gratuita de espacios comunes, que se reconocerán, no por cada local disponible, sino por cada empresa instalada.

En los casos de concesión demanial de locales por vacantes producidas con posterioridad a la asignación inicial, la **duración** de la misma podrá ser **inferior al año** establecido con carácter general en el caso de que, antes de dicho plazo, se constituyera un nuevo ente llamado a gestionar el Centro o el edificio, que habrá de decidir sobre el nuevo régimen de utilización del mismo.

9.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA DE LAS OFERTAS.

La documentación técnica a aportar en las ofertas de la presente licitación contendrá los siguientes extremos: (estará en función de los criterios de adjudicación definitivos)

Por ejemplo:

- ☐ *Plan de Empresa*
- ☐ *Acreditación de puestos de trabajos creados.*
- ☐ *Declaración expresa del/de la responsable relativa a otras ayudas o subvenciones que hayan solicitado para el proyecto, así como, de que todos los datos aportados y reflejados en la documentación entregada son ciertos, según modelo.*
- ☐ *Currículo vitae de la/s persona/s promotora/s (Modelo CV Europeo).*
- ☐ *Documento/s acreditativo/s que permitan valorar el perfil del/ de los/as emprendedor/es/as y la actividad empresarial y generación de empleo (según se recoge en el anexo I “Criterios de baremación” de este pliego).*
- ☐ *Copia del modelo 036 Declaración Censal de alta en el Censo de Empresarios y Profesionales de la Agencia Tributaria.*
- ☐ *Para las Sociedades Mercantiles, copia de escritura de constitución e inscripción en el correspondiente Registro, y en el caso de Sociedades Civiles o Comunidades de Bienes, copia del contrato privado de constitución de las mismas.*

De todo ello se presentarán tres ejemplares en PAPEL y uno en soporte CD-ROM, con los archivos correspondientes en formato WORD, PDF y EXCEL.

10. INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.-



Los interesados en completar la información relativa a esta contratación, podrán hacerlo solicitándolo a través del teléfono de la Sección de Fondos Estratégicos, 927627504, o de las direcciones de correo electrónico: juanantonio.carrasco@ayto-caceres.es, javier.sellers@ayto-caceres.es, o joseluis.medel@ayto-caceres.es.

11. DOCUMENTOS ANEXOS:

11 A : PROYECTO ALDEALAB C

11 B 1 : DESCRIPCIÓN Y DATOS DE ESPACIOS. ED 1 NAVE INNOVACIÓN SOCIAL.

11 B 2 : DESCRIPCIÓN Y DATOS DE ESPACIOS. OTROS ESPACIOS.

11 C 1 : ED.EMBARCADERO. LOCALES. PLANTAS ÁTICO Y PRIMERA.

11 C 2 : ED.EMBARCADERO. LOCALES. PLANTAS BAJA Y SÓTANO.

11 D : FOTOGRAFÍAS.

11 E : DECLARACIÓN RESPONSABLE SUBVENCIONES Y AYUDAS PÚBLICAS

11 F : MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE LOS DESPACHOS Y ESPACIOS COMUNES.

Cáceres, 4 de octubre de 2011

El Jefe de la Sección Técnica
de Fondos Estratégicos

Fdo.: Javier Sellers Bermejo

El Jefe de la Sección
de Fondos Estratégicos

Fdo.: Juan Antonio Carrasco Ibáñez

El Jefe de la Sección Técnica
de Desarrollo Local

Fdo.: José Luis Medel Bermejo



ANEXO 11 A: PROYECTO ALDEALAB C3



<p>ANEXO 11 B 1. DESCRIPCIÓN Y DATOS DE ESPACIOS. EDIFICIO 1 NAVE DE LA INNOVACIÓN SOCIAL</p>



<p>ANEXO 11 B 2. DESCRIPCIÓN Y DATOS DE ESPACIOS. OTROS ESPACIOS</p>
--



<p>ANEXO 11 C 1. EDIFICIO EMBARCADERO: LOCALES. PLANTAS ÁTICO Y PRIMERA</p>
--



<p>ANEXO 11 C2. EDIFICIO EMBARCADERO: LOCALES. PLANTAS BAJA Y SÓTANO</p>



ANEXO 11 D. FOTOGRAFÍAS



ANEXO 11 E: DECLARACIÓN RESPONSABLE

SUBVENCIONES Y AYUDAS PÚBLICAS



ANEXO 11 F: MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE LOS DESPACHOS Y ESPACIOS COMUNES



CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN PROPUESTOS

La intención claramente deducible de esta iniciativa de concesión, que ha de verse necesariamente reflejada en el tipo y método de baremo y criterios de adjudicación, es la de crear en el Embarcadero un vivero de empresas, un espacio que permita completar sus posibilidades y –al mismo tiempo- complementar al futuro Garaje 2.0. Tanto el tipo de empresas que vienen aquí y podrán migrar al Garaje en el futuro, como la forma en que se da preferencia no excluyente a unos perfiles respecto de otros, serán consecuencia directa del sistema de criterios de adjudicación que a continuación se barema.

Sobre una base de 100 puntos, de distribuirán los méritos (acreditados según se establezca en el Pliego de Condiciones Administrativas) según los siguientes conceptos, citados por orden decreciente:

A) ANTIGÜEDAD:

En la línea de la filosofía de constituirse en “Vivero de Empresas”, se considera relevante tener en cuenta el tiempo desde la constitución de la iniciativa. Se puntuará con un **máximo de 20 puntos** a aquellas recién constituidas, asignándose 0 puntos a aquellas que tengan 3 o más años. En el resto de casos, se realizará una ponderación de la siguiente forma:

$$\text{Puntuación} = 20 - (20/36 \times \text{número de meses desde la constitución de la iniciativa hasta final del plazo de presentación de solicitudes}).$$

B) EMPLEO E INVERSIÓN.

En una clara intención de favorecer el esfuerzo de la iniciativa, se distribuirán hasta 20 puntos en dos sub-apartados que ponderan el esfuerzo empresarial (datos todos que habrán de acreditarse): **hasta 10 puntos** en regla de tres simple entre todos los oferentes respecto a la **INVERSIÓN** realizada según su plan de empresa desde el momento de su creación; **hasta 10 puntos** en regla de tres simple entre todos los oferentes respecto del **NÚMERO PUESTOS DE TRABAJO** completos (y prorrateo de los parciales) que se hayan creado desde origen, con carácter indefinido. A este respecto, los contratos temporales se valorarán al 50%.

C) SECTOR DE LA ENTIDAD.

Se otorgarán **20 puntos** a las empresas de base tecnológica que apliquen las **Tecnologías de la Información y las Comunicaciones** a uno o más de los contenidos del Edificio Embarcadero, que se encuentran dentro de los siguientes sectores:

- Medioambiente
- Formación
- Ocio y tiempo libre
- Tecnologías de la información y las comunicaciones
- Industrias creativas



- Servicios socioculturales y sociocomunitarios.

Las demás no recibirán puntos en este apartado.

D) FORMA JURÍDICA.

En una apuesta clara por la economía social que ha de estar presente en los despachos objeto de licitación por ubicarse en el bloque A denominado “Nave de Innovación social”, se asignarán **20 puntos** a entidades con un marcado carácter mercantil de economía social (Cooperativas, Sociedades Laborales y otras entidades asimilables). Se asignarán 10 puntos a entidades no mercantiles de economía social (Asociaciones y Fundaciones). No se asignarán puntos al resto de entidades mercantiles, profesionales y de otras naturalezas jurídicas no asimilables a los grupos citados en primer y segundo lugar.

E) PROPOSICIÓN ECONÓMICA.

Se valorará con hasta un máximo de 20 puntos a las ofertas de los concesionarios cuya proposición económica supere el importe de la tasa establecida en tipo de licitación fijado en el anexo 11 B 1.

La puntuación se determinará estableciendo una regla de tres directa, asignando 0 puntos a las ofertas que propongan el tipo de licitación, y 20 puntos a la que proponga un mayor importe entre los ofertados.

Los puntos asignados en los apartados anteriores se pueden considerar en su totalidad en el ámbito de los argumentos **objetivos**, cumpliéndose así la normativa de contratación vigente.