

e-INCUBADOR@
“CIUDAD DEL CONOCIMIENTO”
PARA LA CREACIÓN Y
CONSOLIDACIÓN DE EIBTs

Descripción

Normas para el Funcionamiento Interno

NOVIEMBRE 2018

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	3
2. DESCRIPCIÓN DE INSTALACIONES.....	5
3. CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE ESPACIOS.....	9
4. NORMAS DE FUNCIONAMIENTO INTERNO.....	13
5. DOCUMENTACIÓN DE LA E-INCUBADOR@.....	26
Anexo I: Solicitud de admisión.....	28
Anexo II: Guión para la Memoria de Empresa.....	29
Anexo III: Solicitud de Servicios.....	32
Anexo IV: Solicitud de Obras.....	33

INTRODUCCIÓN

La *e-incubador@* Ciudad del Conocimiento para la creación y consolidación de Empresas Innovadoras y de Base Tecnológica, "*e-incubador@* Ciudad del Conocimiento" , se estructura como un área perteneciente a Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A., sin personalidad jurídica independiente de ésta y que, contribuirá a alcanzar los objetivos de Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A.:

“como instrumento de desarrollo urbano en su expresión territorial, de desarrollo humano en su expresión social, de desarrollo intelectual en su acceso igualitario a la educación y a las nuevas tecnologías de la comunicación y de sostenibilidad en el desarrollo de infraestructuras eficaces y respetuosas con el medio ambiente.”

Específicamente, la *e-incubador@* tendrá como misión principal constituirse en un centro impulsor de desarrollo empresarial, a través del apoyo a la generación y consolidación de empresas innovadoras con vocación de competir en el mercado nacional e internacional, para lo que proporcionará acceso a espacios físicos funcionales, asesoría técnica, financiera, capacitación y desarrollo tecnológico y otros servicios empresariales avanzados.

OBJETIVOS:

- Fomentar la creación y consolidación de Empresas Innovadoras y de Base Tecnológica rentables y atractivas, que incorporen innovaciones científicas y tecnológicas aplicables a la producción nacional, a la generación de empleos cualificados y que contribuyan significativamente a la creación de una clase empresarial tecnológicamente avanzada.
- Promover el espíritu empresarial y el carácter emprendedor en la Universidad, en los centros tecnológicos y de investigación y desarrollo y en el propio mundo empresarial.
- Reducir ciclos de gestión y arranque de empresas creando el ambiente adecuado para facilitar su despegue comercial y maximizar sus posibilidades de éxito.
- Fomentar la generación de bienes y servicios con un alto valor añadido, innovación y de contenido tecnológico.
- Reducir la mortalidad de empresas

- Contribuir al desarrollo económico y a la diversificación del tejido industrial local, favoreciendo la implantación de nuevas actividades, sectores y tecnologías en la región y la cooperación empresarial multisectorial.
- Cooperar con instituciones y organismos relacionados con el apoyo a la creación y consolidación de empresas, especialmente las de base tecnológica.

2. DESCRIPCIÓN DE INSTALACIONES

Características del Edificio.-

La e-incubador@ se encuentra en el Edificio de Gestión y Servicios Generales del Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A. Dicho Edificio tiene una superficie útil de 4.938,16 m², según el siguiente detalle:

Superficies construidas por plantas

Planta 1 ^a	1.618,36 m ²	
Entreplanta	74,35 m ²	
Planta baja	3.245,35 m ²	
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA		4.938,16 m²

El edificio comprende planta baja y primera planta, con la siguiente distribución por usos:

Programa de la edificación:

Planta baja.-

ZONAS PARA DESARROLLO EMPRESARIAL

SALÓN DE ACTOS (434 plazas)	524,55
SHOWROOM 1	77,55
SHOWROOM 2	70,10
SHOWROOM 3	69,25
SHOWROOM 4	69,25
SHOWROOM 5	68,95
SHOWROOM 6	69,00
SHOWROOM 7	68,15
SHOWROOM 8	68,15
SHOWROOM 9	66,70
CAFETERÍA-RESTAURANTE	239,45
VESTIBUO 1	213,25
VESTIBULOS ENTRADAS	194,40
ZONA EXPOSICIONES	125,65
DISTRIBUIDORES 1 Y 2	474,90
DISTRIBUIDOR 3	65,30
DISTRIBUIDOR 4	12,50
ASEOS	88,95
CAMERINOS	21,70
STANDS 1 Y 2	36,55
TOTAL	2.624,30

ZONAS ADMINISTRACIÓN

INNOVACIÓN AYTO. DOS HERMANAS (1)	92,45
INNOVACIÓN AYTO. DOS HERMANAS (2)	159,20
DIRECCIÓN	48,50
CONSERJERÍA	10,15
TOTAL	261.80

ZONAS COMUNES Y DE INSTALACIONES GENERALES

COCINA	83,35
ALMACEN 1	82,35
ALMACEN 2	9,35
INSTALACIONES	35,25
GRUPO PRESIÓN, ALJIBE Y VESTÍBULO	38,15
CUARTO LIMPIEZA	13,00
ESCALERA 1	15,80
ESCALERA 2	15,80
ESCALERA 3	9,30
CONSERJERÍA	10,15
MANTENIMIENTO	8,40
TOTAL	320.90

Entreplanta.-

ZONAS SERVICIOS TÉCNICOS

CABINAS TRADUCCIÓN SIMULTÁNEA	59,00
TOTAL	59,00

ZONAS COMUNES

ASEOS	10,85
ESCALERA	4,50
TOTAL ZONAS SERVICIOS	15,35

Planta primera.-

**ZONAS PARA DESARROLLO
EMPRESARIAL**

LABORATORIO 1	68,70
LABORATORIO 2	68,85
LABORATORIO 3	68,85
LABORATORIO 4	68,40
LABORATORIO 5	68,70
LABORATORIO 6	68,86
LABORATORIO 7	68,85
LABORATORIO 8	68,40
DESPACHO 1	15,30
DESPACHO 2	13,70
DESPACHO 3	14,15
DESPACHO 4	14,15
DESPACHO 5	14,15
DESPACHO 6	15,14
DESPACHO 7	13,75
DESPACHO 8	15,25
DESPACHO 9	15,35
DESPACHO 10	17,70
DESPACHO 11	17,10
DESPACHO 12	14,15
DESPACHO 13	13,70
DESPACHO 14	15,35
MÓDULO 1	34,65
MÓDULO 2	34,65
MÓDULO 3	33,85
MÓDULO 4	34,00
MÓDULO 5	34,65
MÓDULO 6	34,65
ALMACÉN 1	16,40
ALMACÉN 2	16,40
TOTAL	997,80

ZONAS COMUNES

CUARTO LIMPIEZA	7,75
INSTALACIONES	36,20
ASEOS CABALLEROS	25,25
ASEOS SEÑORAS	25,25
ESCALERA 1	14,75
ESCALERA 2	14,75
ESCALERA ACCESO CUBIERTA	11,20
DISTRIBUIDOR	485,40
TOTAL	620,55

Dotaciones y equipamientos.

Vestíbulo 1 y Zona de Exposiciones: Vestíbulo de acceso al edificio, más zona destinada a exposiciones temporales, con una superficie útil de donde se encuentra la recepción, con una superficie útil total de 338,90 m².

Salón de Actos: se encuentra situado en la planta baja, consta de 524,55 m² y tiene una capacidad para 434 personas.

Salas de usos múltiples: Los Showrooms 6 y 7, separados por paneles móviles, suman 137,15 m², disponibles como sala de usos múltiples, y una capacidad de 100 personas sentadas. Los Showrooms 8 y 9, con una configuración similar y usa superficie de 134,85 m² pueden acoger igual número de personas.

Salas de reuniones (Showroom 4): la *e-incubador@* cuenta con una sala de reuniones de 69,25 m² dotada con mobiliario para 25 personas.

Aula de formación (Showoom 1): dotada con equipos informáticos, para 15 alumnos de forma permanente, y capacidad de alcanzar los 25 de manera puntual.

Módulos para empresas

El Edificio cuenta con los módulos para empresas, según detalle, que se pondrán a disposición de las empresas bien mediante el alquiler del espacio de cada uno de ellos en su totalidad, bien como espacios de trabajo compartido.

Módulos de empresas (Showroom 2, 3, 8 y 9): con una superficie, respectivamente, de 70,10 m², 69,25 m², 68,15 m² y 66,70 m².

3. ADMISIÓN DE EMPRESAS

3.1. Requisitos para la admisión de empresas

Dado el carácter **MULTISECTORIAL** del Centro se aceptará cualquier solicitud procedente de empresas de base tecnológica cuyos sectores se consideren innovadores y/o emergentes.

Los requisitos que deben cumplir las empresas para solicitar su instalación en el Centro son los siguientes:

1. Empresas consideradas Innovadoras y de Base Tecnológica según la siguiente definición:

Se entiende por Empresa Innovadora y de Base Tecnológica (EiBT), aquellas empresas no financieras cuya actividad se basa en la explotación y comercialización de nuevos productos, servicios y/o procesos, o mejoras sustanciales de los ya existentes, desarrollados a partir de resultados de la investigación científica y tecnológica. Las características básicas que identifican este tipo de empresas son las siguientes:

- *Tienen capacidad generadora de tecnología poniendo en valor el conocimiento para irradiarlo y transferirlo a su entorno, y basen su actividad en el dominio intensivo del conocimiento científico y tecnológico y siendo éste el factor clave de su competitividad.*
 - *Existe una participación activa en su desarrollo de personal científico y tecnológico altamente cualificado.*
 - *Generalmente operan en sectores de alta tecnología, lo que, en la práctica, significa que tienen una media de inversión en I+D superior a la de otros sectores y que por ello, se enfrentan a problemas específicos de incertidumbre derivados de la explotación de nuevas tecnologías y del comportamiento del mercado ante productos/servicios innovadores.*
2. Las empresas deben estar constituidas en la fecha de formalización del contrato, o ser constituidas legalmente en los 12 meses posteriores a la fecha de la firma del contrato por parte de sus promotores y, dependiendo del sector al que pertenezcan, se valorará el número de años desde su constitución

3.2. Presentación de solicitudes

Para tramitar la solicitud de admisión se deberá presentar la siguiente documentación:

- 1) Solicitud de Admisión: Según el modelo incluido como Anexo I de este documento. Deberá ir firmado por el representante legal de la empresa.
- 2) Memoria de Empresa: Documento que deberá contener información descriptiva de la empresa. (Ver Anexo II, donde se incluye una guía a modo de ejemplo para la elaboración de este documento).
- 3) Otra documentación adicional, que el emprendedor considere importante para apoyar su candidatura.

Esta documentación podrá presentarse en formato físico o electrónico en cualquiera de las siguientes direcciones y contactos:

DIRECCIÓN POSTAL: PARQUE DE INVESTIGACIÓN Y
DESARROLLO DEHESA DE VALME, S.A.

c/ Manuel Manaute Humanes, s/n
41704 Dos Hermanas (Sevilla)

TELÉFONO: 954919559

E-MAIL: ciudadelconocimiento@doshermanas.es

3.3. Evaluación de solicitudes

Criterios de evaluación

En el proceso de evaluación de solicitudes de instalación en los módulos de empresas de la *e-incubador@* se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Potencial Tecnológico: En este aspecto se valorará el grado de competitividad y novedad tecnológica de la empresa solicitante.
 - i. Sector / Área de actividad
 - ii. Nivel de desarrollo tecnológico, grado de innovación y progreso con relación al estado actual de los conocimientos (estado de la técnica)
 - iii. Experiencia y formación del equipo humano de la empresa.

- b) Potencial del Plan de Explotación: En este aspecto se evaluará el potencial de mercado de los resultados previstos, ya sean proyectos o servicios:
- i. Demanda estimada
 - ii. Rentabilidad y riesgos asociados
 - iii. Plan de explotación comercial de los productos/servicios del solicitante
 - iv. Estrategia de propiedad industrial v. Proyección futura de la empresa
 - vi. Posibilidades de internacionalización
- c) Potencial Impacto en la región: Se analizará el impacto del proyecto para Andalucía, en términos económicos y sociales.
- i. Generación de masa crítica de conocimiento en áreas y disciplinas estratégicas para la región.
 - ii. Generación de riqueza (atracción de inversión, incremento de producción, desarrollo de industria auxiliar, etc.)
 - iii. Generación de empleo
- d) Formulación y adecuación de la solicitud:
- i. Adecuación de la actividad de la empresa a las instalaciones y servicios de la *e-incubador@*.
 - ii. Adecuación de los recursos solicitados.
 - iii. Calidad y presentación de la solicitud

Órgano de evaluación

El órgano encargado de la evaluación de las solicitudes será la Dirección de la *e-incubador@*, asesorado por el equipo técnico del Centro, y los asesores externos que, dadas las características de los proyectos propuestos, sean pertinentes para la toma de decisiones.

3.4. Alojamiento y Revisión

El período mínimo de alojamiento empresarial en la E-incubador@ está establecido en un año; aunque podrá acordarse un período de estancia inferior, siempre que el solicitante así lo requiera y justifique y previa solicitud y acuerdo entre el empresario y la Dirección.

Las condiciones de admisión de las empresas alojadas en la E-incubador@, serán revisadas de forma anual por el tutor designado al efecto por la Dirección del Centro, el cual deberá informar favorablemente sobre la situación de la empresa para poder prorrogar su permanencia hasta 5 años.

Finalizado este plazo máximo de alojamiento, y en supuestos especiales, la Dirección de la E-incubador@, podrá prorrogar el periodo de estancia de las empresas evaluadas, hasta un máximo de 3 años más.

4. REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO INTERNO

I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

Estas normas tienen como objeto regular la cesión de uso tanto de los bienes como del conjunto de infraestructuras que integran la E-incubador@ y que son puestas a disposición de aquellas iniciativas y proyectos empresariales que se instalen en el mismo, o aquellas empresas externas que hagan uso de sus instalaciones y/o servicios.

Artículo 2.- Localización

La E-incubador@ tiene su sede en la calle Miguel Manaute Humanes, s/n, Dos Hermanas 41704 Sevilla

Artículo 3.- Ámbito de Aplicación

Este reglamento tendrá como ámbito espacial de aplicación la integridad de la E-incubador@, entendiéndose como tal, la zona administrativa, las zonas comunes, los módulos de empresas.

Artículo 4.- Usuarios potenciales

Empresas innovadoras y de base tecnológica y cuyo sector se considere innovador y/o emergente.

II. OBJETO DE LA PRESTACIÓN

Artículo 6. OBJETO

Las prestaciones que se ofertarán en la E-incubador@, sin perjuicio de otras futuras prestaciones que se puedan diseñar y definir más adelante una vez que el Centro comience a funcionar, son:

- **Prestaciones básicas de alojamiento**

Las empresas incubadas en el Centro podrán contar con los siguientes servicios básicos:

Prestación de alojamiento empresarial: La zona destinada para esta prestación son los módulos de empresas de la E-incubador@, que están perfectamente acondicionados para el alojamiento de empresas, pudiéndose habilitar otras zonas, y en cualquier caso en modalidad en exclusiva o compartida.

Servicio de recepción.

Consumos energéticos comunes y climatización.

Mantenimiento y limpieza de las zonas comunes del edificio.

En este servicio se incluirá el mantenimiento y limpieza de las zonas comunes, salas de reuniones, aseos, recepción, áreas de paso y zona administrativa.

Servicios de seguridad a través de cámaras de vigilancia de zonas comunes. La E-incubador@ cuenta con un sistema de seguridad dotado de un conjunto de cámaras situados en los puntos de acceso y paso del público del edificio, que será controlado por el personal de seguridad.

Servicios de acceso a Internet, Wi-Fi. Este servicio y sus características se describen en el apartado de conectividad de los módulos de empresa en el apartado de Instalaciones.

Posibilidad de establecer como domicilio social de la empresa, durante el periodo de vigencia de la estancia, el módulo cedido en uso de la E-incubador@.

Uso adecuado de espacios generales del edificio: zonas de tránsito y espera, distribuidores, aseos, área de exposiciones y snack-cafetería.

Información de Ayudas Públicas (Financiación de la Innovación): Información sobre las distintas posibilidades de financiación existentes en el mercado: ayudas, préstamos, capital semilla, capital riesgo y otros instrumentos financieros.

- **Servicios para la creación y consolidación de empresas.**

Adicionalmente, las entidades podrán solicitar los servicios que a continuación se señalan, de manera enunciativa y no exhaustiva.

Estos servicios están destinados a promover el emprendimiento y fomentar la creación de empresas innovadoras y de base tecnológica.

A estos servicios podrán acceder todas las entidades que lo soliciten, teniendo preferencia las entidades incubadas.

Alquiler de mobiliario de oficina.

Reparto de correo postal interno.

Asesoría para la constitución de empresas.

Asistencia técnica para la búsqueda de financiación pública o privada y en la búsqueda de socios.

Vigilancia tecnológica y protección de la propiedad intelectual e industrial.

Servicios de información y puesta en valor de títulos de propiedad industrial.

Servicios de transferencia de tecnología y cooperación empresarial. Oferta y demanda de tecnologías innovadoras, promoción exterior de tecnologías propias y apoyo durante el proceso de negociación de acuerdos de transferencia de tecnología.

Apoyo en la búsqueda de socios, proveedores y clientes para facilitar el desarrollo empresarial, promoción y fomento de la cooperación con otras empresas, en los ámbitos provincial, regional, nacional e internacional. Apoyo a la integración en consorcios multisectoriales formados por empresas y grupos de investigación.

Planes de comunicación.

Formación personalizada. Diseño, elaboración y ejecución de programas formativos, tanto generales como personalizados, para cubrir las solicitudes y demandas de las empresas. Formación a emprendedores para el desarrollo de nuevas iniciativas: Jornadas de Formación y de Sensibilización al Emprendimiento.

Uso de las salas del edificio. Las empresas que lo soliciten podrán hacer uso de salas para reuniones, disponibles en el edificio de la E-incubador@.

Organización de eventos.

Alquiler de equipos audiovisuales y/o servicios de videoconferencia. Acceso a equipos de proyección, audio y video, pantallas, ordenadores portátiles, y videoconferencia, en régimen de alquiler.

Otros

La utilización de las instalaciones y servicios mencionados en este apartado de "Servicios para la creación y consolidación de empresas," deberán ser solicitados previamente con, al menos, siete días de antelación, especificando el objeto de su solicitud y el tiempo de su utilización.

Las instalaciones serán utilizadas para la actividad que se haya autorizado, quedando condicionada la autorización al compromiso por parte del usuario de responsabilizarse del correcto uso de las mismas, y a la disponibilidad de la instalación/servicio solicitado.

III. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA E-INCUBADOR@

Artículo 7.- Estructura organizativa

La estructura organizativa que gestionará la E-incubador@ será parte de la estructura funcional de Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A. Los departamentos y áreas involucrados en la gestión de este centro serán:

- Departamento Técnico: Serán los responsables de la gestión de los servicios de limpieza, mantenimiento, seguridad y otros servicios básicos de oficina.
- Departamento de Innovación: Serán los responsables de la gestión del resto de los servicios ofertados por el Centro.
- Resto de áreas de Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A. estarán involucrados en la gestión y funcionamiento de la E-incubador@ siempre y cuando se requieran sus servicios por parte de las empresas usuarias y así lo apruebe la Dirección del Centro.

La Dirección del Centro será asumida por la Dirección General de Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A. o según proceda, por quien ésta designe para tal función.

Artículo 8.- Instalaciones

El edificio está dotado de las siguientes instalaciones:

- Fontanería, saneamiento y riego
- Telecomunicaciones:
 - o Radiodifusión y televisión
 - o Telefonía
 - o Banda Ancha, actualmente se cuenta con dos conexiones de fibra óptica de 300 MBs.
 - o Wi-Fi, con capacidad para gestionar hasta 128 clientes.
- Especiales:
 - o Megafonía
 - o Seguridad. CCTV e Intrusismo.
 - o Control centralizado

Artículo 9.- Calendario y horarios

El Centro se regirá por el calendario laboral vigente para cada año del municipio de Sevilla.

Los horarios de la E-incubador@ serán los siguientes:

- Horario de apertura, recepción e información: De lunes a viernes de 8.00 a 22.00

Aquellos empresarios que necesiten acceder al edificio en sábados, o domingos y festivos en los que el edificio permanecerá cerrado, podrán hacerlo solicitándolo por escrito en las oficinas de Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A. el viernes inmediato anterior al sábado o domingo antes de las 14.00 horas, o el día laborable (lunes a viernes) anterior al festivo en cuestión.

Artículo 10.- Personal y vehículos autorizados

Se notificará por escrito a la Dirección del Centro el personal que forma parte de cada empresa instalada en el centro así como la relación de personas autorizadas para entrar en las instalaciones fuera del horario de recepción e información. Cualquier modificación que se produzca deberá comunicarse a la Dirección de la E-incubador@.

Artículo 11.- Custodia de las llaves

Por razones de seguridad y para su utilización en exclusiva en casos de emergencia debidamente justificados, la dirección del Centro dispondrá de una copia de las llaves de acceso a los módulos de empresas, así como a la zona de alojamiento empresarial compartido.

Artículo 12.- Mantenimiento

Los usuarios de las instalaciones del Centro no podrán modificar, en ningún caso, ningún elemento del Edificio de Gestión y Servicios Generales. Toda reforma que se realice en el Centro deberá hacerse previa solicitud a la Dirección y tras autorización de la misma. El coste de las reformas en los módulos correrá a cargo de los usuarios de las instalaciones, así como el del arreglo de los desperfectos que en las mismas se produzcan.

Es obligación de cualquier empresario o usuario de la E-incubador@ comunicar al responsable del mantenimiento, cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común al recinto.

Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A. no será nunca responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada módulo, con excepción de las instalaciones generales y básicas del edificio.

IV. DERECHOS Y OBLIGACIONES Artículo 14.-

Derechos de los usuarios

Los usuarios autorizados en función de su tipología tienen el derecho a recibir las prestaciones definidas en las presentes normas, siempre sujeto a la disponibilidad en tiempo y forma de los mismos.

Artículo 15.- Obligaciones de los usuarios

Las obligaciones de los usuarios de la E-incubador@ son las siguientes:

- El abono del precio fijado como contraprestación a las prestaciones contratadas, que se realizará por mensualidades anticipadas entre los días 1 y 5 de cada mes por domiciliación bancaria.
- Realizar un uso normal y adecuado de las instalaciones y conservar las instalaciones, servicios y el mobiliario de uso común o privativo del Edificio, o instalaciones contratadas, debiendo poner en conocimiento de Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A a la mayor brevedad posible, las anomalías o deterioros que en ellos observe.
- Obtener por su cuenta y riesgo, las licencias y autorizaciones administrativas que sean necesarias para la realización de su actividad así como, a formalizar la documentación requerida por la Administración para proceder al cambio de titularidad de las licencias y autorizaciones.
- Destinar única y exclusivamente el módulo/s o espacio/s cedidos en uso, a la actividad o actividades autorizadas, no pudiendo ceder o transmitir estos bienes a terceros, cambiarlos de destino, ni dejar de dedicarlos a dicha actividad, negocio o industria previamente autorizado.
- Satisfacer los gastos ordinarios de reparación, pintura, conservación, mantenimiento y limpieza del módulo o espacio cedido, derivados del uso normal del mismo.
- Restituir el módulo cedido, en las mismas condiciones en que se les entregó, al vencimiento del plazo estipulado en el contrato.
- Satisfacer a su costa, las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad comercial, industrial o empresarial que desarrollen en el módulo cedido, incluida, la tasa municipal de recogida domiciliaria de basuras o residuos sólidos urbanos.

- Permitir el acceso de las personas designadas por Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A en el módulo/s o espacio/s cedido/s en uso para la comprobación del estado de los mismos, para la realización de auditorías energéticas, simulacros de incendios o evacuación, así como para la reparación o realización de cualquier tipo de obra que fuere precisa tanto en dicho módulo o espacio cedido como en el edificio del que forma parte.
- Mantener limpio el entorno interior y exterior, sin que puedan almacenarse en los módulos y espacios cedidos, o en las zonas comunes, materiales, productos y desperdicios.
- No perturbar en forma alguna el ambiente de la E-incubador@ mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualesquiera otras causas que puedan afectar o producir molestias al resto de ocupantes. No introducir animales en el interior de la E-incubador@, salvo perros guía.
- No modificar .las partes externas del edificio, ni colocar rótulos y otros elementos.

Artículo 16.- Régimen de salida

El alojamiento de una empresa en el Centro puede verse extinguido o suspendido parcial o permanentemente por alguna de las siguientes razones:

- Finalización normal del contrato.
- Extinción de la personalidad jurídica de la Sociedad o Entidad participante.
- Declaración de concurso de acreedores.
- Falta de aprovechamiento del espacio y ausencia de progreso en la evolución de la iniciativa empresarial.
- Desarrollo de actividades distintas para las que se le cedió el módulo/s o espacio/s.
- La falta de pago de una mensualidad de prestación de servicios.
- Por terminación del contrato que sea suscrito entre las partes.
- La falta de uso de las instalaciones para desarrollar el fin convenido durante más de un mes.
- La cesión del contrato a un tercero o permitir que personas extrañas a la empresa utilicen el inmueble, los muebles o las instalaciones objeto de este contrato.
- Desarrollar en el inmueble actividades molestas, insalubres o peligrosas.
- Ocasionar daños al inmueble, muebles o instalaciones.

- Incumplir cualquiera otra de las obligaciones establecida en las presentes **Normas para el Funcionamiento Interno de la E-incubador@**.

V. REGIMEN SANCIONADOR

Capítulo Primero.- Disposiciones generales.

El régimen disciplinario de la E-incubador@, tendrá como función garantizar la libertad, la igualdad y la responsabilidad de todas las empresas que forman parte de la misma.

Artículo 17.

El establecimiento de las faltas y sanciones previstas en este Reglamento tiene como finalidad:

- a) Garantizar un marco de convivencia basado en el respeto entre todas las empresas, con la Dirección de Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A y respecto de las instalaciones y servicios de la E-incubador@.
- b) Asegurar la excelencia de las instalaciones y servicios a disposición de las empresas, para que permitan el desarrollo y el progreso económico y social de las mismas.

Artículo 18.

1. Las faltas previstas en este Reglamento se clasificaran en graves y leves.
2. La gravedad de las faltas cometidas se determinará por el perjuicio que supongan para la E-incubador@ y para la convivencia entre las empresas.

Artículo 19.

1. La gravedad de la falta cometida determinará el grado de la sanción aplicable.
2. Las sanciones serán siempre motivadas.

Artículo 20.

La inactividad por más de un mes por parte de cualquier empresa establecida en la E-incubador@, supondrá la rescisión del contrato, salvo que la Dirección del Centro decida mantenerlo por el tiempo que estime pertinente.

Artículo 21.

Las sanciones se notificarán personalmente a las empresas y se registrarán en el Departamento de Asesoría Jurídica de Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A, dentro del expediente abierto a tal efecto.

Capítulo Segundo.- De las faltas y las sanciones.

Artículo 22.- Se considerarán faltas graves:

1. Todo comportamiento que tenga la entidad, suficiente para producir descrédito o menosprecio de la buena fama debida a la E-incubador@, Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A, a sus responsables, o a la Dirección del Centro.
2. El uso indebido del nombre y la representación de la E-incubador@ y/o Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A.
3. Las conductas que causen daños graves a las instalaciones del Centro, incluyendo cualquier tipo de desperfecto o menoscabo en bienes de la E-incubador@.
4. Cualquier tipo de sustracción de bienes de la E-incubador@.
5. El uso inadecuado de las instalaciones de seguridad y emergencia, cuando de las mismas pudieran derivarse daños relevantes para los miembros de la E-incubador@ o poner en peligro las instalaciones de la misma.
6. Hacer uso indebido del mobiliario y espacios del Centro.
7. La comisión de 3 faltas leves en un plazo de 3 meses.

Cualquier otra que por su carácter e intencionalidad no pueda ser incluida en las consideradas como leves y que, en atención al caso concreto, así sea considerada por la Dirección de Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A.

Artículo 23.- Se considerarán faltas leves:

1. La falta de respeto a las normas de convivencia y utilización de los servicios de la E-incubador@.
2. Cualquier acto injustificado que perturbe el normal desarrollo de las actividades del Centro.

3. Cualquier otra falta que aprecie la Dirección de Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A, atendiendo a las circunstancias concretas de producción del hecho.
4. Todas las que no puedan considerarse como graves.

Artículo 24.- Sanciones.

1. Las faltas graves serán sancionadas a criterio de la Dirección, con la expulsión de la empresa correspondiente de la E-incubador@ o apercibimiento de expulsión, según la gravedad y las circunstancias en que se cometió la falta.
2. Las faltas leves serán sancionadas con amonestación privada de la Dirección que quedará registrada en el Departamento de Asesoría Jurídica del Centro.
3. Todas las sanciones anteriores conllevarán la obligación accesoria de abonar o reparar los daños materiales y personales causados por parte del infractor, y si no lo hiciese, la Dirección del Centro podrá realizarlo procediendo a su liquidación posteriormente, por parte del infractor.

Artículo 25.- Procedimiento sancionador y expediente.

1. Las sanciones se impondrán en virtud de expediente y con audiencia al interesado.
2. Las infracciones leves prescribirán a los dos meses y las graves a los seis meses, desde que la Dirección tuviese conocimiento de su comisión.
3. La comisión de cualquier tipo de infracción, tendrá aparejada el inicio del expediente sancionador que podrá iniciarse de oficio por la Dirección del Centro o a instancia de parte.
4. A partir de ese momento, la Dirección deberá iniciar un expediente sancionador que será notificado en el plazo de veinte días hábiles a la empresa infractora, para que ésta pueda presentar pliego de descargo que estime conveniente en el plazo de diez días hábiles desde que recibió la notificación.

La notificación a la empresa infractora, interrumpe el plazo de prescripción establecido en el apartado segundo de este artículo.

5. Una vez concluida la instrucción del expediente sancionador, que será el tercer día hábil desde la presentación del pliego de descargo o desde la conclusión del plazo para su presentación, la Dirección resolverá la sanción correspondiente.

4. DOCUMENTACIÓN ASOCIADA AL FUNCIONAMIENTO DE LA E-INCUBADOR@

Los documentos asociados al funcionamiento de la E-INCUBADOR@ son los siguientes:

ANEXO I. SOLICITUD DE ADMISIÓN

Con la idea de facilitar a las empresas y/o emprendedores el procedimiento de solicitud de admisión y presentación de la documentación requerida, se presenta este Anexo I que incluye un modelo oficial de solicitud de admisión.

ANEXO II. GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA MEMORIA DE EMPRESA

Se presenta un guion para la elaboración de la Memoria de Empresa que deberá acompañar a la solicitud de admisión en la E-incubador@, para su posterior evaluación.

ANEXO III. SOLICITUD DE PRESTACIONES

Se define aquí un modelo de solicitud de prestaciones oficial para estandarizar los trámites de petición de prestaciones por parte de las empresas ubicadas en la E-incubador@.

CONTRATO DE CESIÓN DE USO Y UTILIZACIÓN DE SERVICIOS

Una vez se evalúen las solicitudes de admisión y toda la documentación asociada, las empresas cuyos proyectos sean aprobados deberán firmar un contrato, según el modelo que defina el Centro a tal fin. En principio será un modelo único para todas las empresas, aunque en los casos en los que se estime necesario, se podrán añadir condiciones y estipulaciones adicionales para adaptar lo mejor posible el contrato a la actividad o proyecto empresarial que se ubicará en la E-incubador@.

TARIFAS

Se establecerán tarifas oficiales para el año vigente, que serán aprobadas por la Dirección del Centro donde se incluirán todos los servicios que se prestan en el Centro, salvo aquéllos que por sus circunstancias específicas requieran oferta personificada.

ANEXO I: MODELO OFICIAL DE SOLICITUD DE ADMISIÓN

Datos de la empresa solicitante:

Nombre o razón social: _____
N.I.F.
Domicilio social C.P.
Localidad Teléfono Forma Jurídica
Actividad principal Sector
Provincia
Fax
Fecha de constitución
Nombre y apellidos (representante legal):
Teléfono de contacto
E-mail

Necesidades de espacio (*): _____

(*) Indicar el número de metros cuadrados útiles que se necesitarán

Expone:

Que estando interesado en la ocupación de un módulo en la e-incubador@, junto con los servicios que incorpora, desea que se proceda al estudio del proyecto denominado, adjuntando un Plan de Empresas del mismo y comprometiéndose a facilitar cuantos datos le sean requeridos para el mejor análisis del proyecto.

En Dos Hermanas, a _____ de _____ de 201__

Fdo.

ANEXO II: GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA MEMORIA DE EMPRESA

A continuación se incluye un guión, a modo de ejemplo, para la elaboración de la Memoria de Empresa que deberá acompañar a la solicitud de admisión en la E-incubador@.

Sección 0: Resumen ejecutivo.

- ▢ Presentación de la empresa y del sector de actividad. Breve descripción del producto/s que se pretende desarrollar.
- ▢ Mercado al que se dirige la empresa. Volumen del mercado nacional y extranjero, tasas de crecimiento o decrecimiento previstas, cuota de mercado prevista. Las ventajas competitivas de la empresa y la forma de mantenerlas, haciendo especial hincapié en la tecnología y la innovación.
- ▢ Necesidades financieras (cantidades, origen y aplicación de las mismas) y previsiones de ventas, beneficios y recuperación de la inversión.
- ▢ Presentación del equipo humano de la empresa.

Sección 1: Producto y Tecnología.

1.1. Descripción del Producto.

- ▢ Objetivos generales y específicos del producto/s.
- ▢ Describir el nuevo producto o proceso o la mejora de los mismos, con sus principales características técnicas y funcionales, destacando los aspectos diferenciales más significativos.

1.2. Estrategia de I+D. Protección de la propiedad industrial.

Fabricación/

producción. Capacidad tecnológica e industrial de la empresa.

- ▢ Estrategia de I+D. (Desarrollos futuros previstos. Gestión del proceso de desarrollo. Medios materiales e instalaciones de I+D previstas de la empresa).
- ▢ Patentes y modelos de utilidad a nombre de la empresa. Formas de proteger los nuevos desarrollos.
- ▢ Breve resumen de la estrategia de producción de la empresa y de los procesos y capacidades productivas.

1.3. Acuerdos con centros públicos de investigación o centros de innovación y tecnología.

- Se adjuntará copia de los convenios de colaboración firmados por la empresa y centros de investigación. Currícula Vitae del equipo técnico del Centro de Investigación que participa en el proyecto. Se adjuntará una breve memoria de la capacidad investigadora del centro de investigación.

1.4. Acuerdos con otras empresas.

- Si en el proyecto participa alguna otra empresa colaboradora especificar el nombre, ubicación, actividad, tareas a realizar en el proyecto y presupuesto previsto de la subcontratación.

Sección 2: El equipo humano.

2.1. Competencias del equipo emprendedor y su capacidad de relación.

- Estructura de la empresa actual y la prevista en los próximos tres años. Breve curriculum vitae de los miembros del equipo gerencial y técnico (gerente, director financiero, director comercial, director técnico, etc.). Se sugiere que los currícula contengan nombre y apellidos, edad, titulación si la hubiere, otros cursos de formación, idiomas, empresas en la que se ha trabajado y función cumplida en ellas.

Sección 3: Mercado

3.1. Mercado potencial y segmentación del mismo.

- Posibles aplicaciones del producto/servicio. Ventajas que comporta el producto/servicio al cliente o usuario, en comparación con la oferta presente en el mercado. (Ratio coste/prestaciones, nivel de calidad del producto/servicio, grado de avance tecnológico, costes de adaptación al nuevo producto/servicio).
- Potencial y atractivo del mercado.
- Segmentación del mercado y estrategia de ventas. (Tipo de cliente, motivación de compra, segmentación del mercado, estrategia de entrada al mercado, cartera de productos, objetivos de cuota de mercado por segmentos, barreras de entrada actuales, estrategia de precios, rentabilidad, clientes potenciales más significativos).
- Cuantificar las previsiones de venta, señalando el criterio seguido y la posible sustitución de importaciones e incremento de exportaciones.

3.2. Análisis de la competencia.

- Breve descripción del sector.
- Empresas competidoras más significativas con sus cuotas de mercado, tendencia, precios, prestaciones de sus productos, asistencia técnica, puntos fuertes y débiles.
- Para el producto que va a lanzar la empresa analizar el poder negociador de clientes y/o proveedores, las amenazas de productos sustitutivos o nuevos productos y la calidad de la vigilancia competitiva.

Sección 4: Plan de Inversiones, Financiación y otros aspectos relevantes.

4.1. Estados Contables

- Balance y Cuenta de Resultados.

4.2. Plan de inversiones

- Inmovilizado material.
- Inmovilizado inmaterial.
- Inmovilizado financiero.
- Previsión de gastos e ingresos a 2 años.
- Plan financiero: Se deberá incluir la previsión de cobros y pagos que se produzcan como consecuencia del desarrollo de la actividad empresarial.
 - Derivados del funcionamiento operativo de la empresa: los generados por la capacidad de autofinanciación de la empresa y, como destino, los capitales circulantes que es preciso financiar.
 - Derivados de movimientos ajenos a la explotación: entre estos cobros: las aportaciones de capital, créditos y subvenciones, y entre los pagos: los de las inversiones, devolución de préstamos y otros no relacionados con la explotación del negocio.

ANEXO III. SOLICITUD DE SERVICIOS.

Dº/Dª _____, con DNI número _____, en nombre y representación de la entidad _____ con CIF número _____ y domicilio social sito en _____,

SOLICITA,

A Parque de Investigación y Desarrollo Dehesa de Valme, S.A, como sociedad titular de la E-incubador@ de Empresas, la puesta a disposición de los servicios que se encuentran recogidos en el Reglamento de Funcionamiento Interno, capítulo II Servicios y que a continuación se detallan:

1. _____
2. _____
3. _____

....

Asimismo, la entidad _____ se compromete a aceptar los precios y medios de pago que se determinen al efecto.

En Sevilla, a ___ de _____ de 201__.

Fdo: (Representante legal de la entidad solicitante)