



## **PLIEGO DE CONDICIONES PARA ACCEDER A LAS OFICINAS DE LOS CENTROS DE EMPRESAS “DAIMIEL NORTE Y DAIMIEL SUR”**

### **CAPITULO I.- OBJETO, ALCANCE, OBJETIVOS Y FINES.**

**Artículo 1.-** El objeto del presente Pliego es la regulación de la forma de acceso a las Oficinas de los Centros de Empresas del Excmo. Ayuntamiento de Daimiel (**Daimiel NORTE** y **Daimiel SUR**), como servicio público municipal (art. 25.1 y 2.k de la Ley 7/85), por parte de las personas físicas o jurídicas que sean acogidas en el mismo, así como las relaciones entre dichas empresas y con el personal adscrito a los referidos Centros de Empresas, cuya gestión tiene encomendada la Concejalía de Promoción Económica.

**Artículo 2.-** Los Centros de Empresas se constituyen para la promoción del autoempleo y de los nuevos emprendedores, ofreciendo para ello infraestructuras que combinan la cesión temporal de locales a precios subvencionados con el asesoramiento en la gestión empresarial y la prestación de unos servicios comunes, para cubrir así las necesidades básicas que permitan el despegue empresarial de las actividades instaladas durante los primeros años de su vida.

**Artículo 3.-** El objetivo fundamental de estos Centros, es favorecer y facilitar la creación de nuevas empresas y actividades en la localidad que resulten ser **innovadoras, generadoras de empleo, diversificación y sinergia económica**, aportando para tal fin unos **costes reducidos**, a precio subvencionado, de inicio de la actividad y primeros años de funcionamiento conjugados con unos servicios de apoyo y asesoramiento ubicados en el propio Centro.

Por tanto, los Centros de Empresas tienen como objetivos fundamentales:

- Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de empresas.
- Favorecer el desarrollo competitivo e innovador de las empresas de la localidad.
- Desarrollar el tejido productivo y de servicios, local y comarcal.
- Contribuir al equilibrio socioeconómico de la zona.
- Generar empleo.

**Artículo 4.-** Los medios para conseguir el cumplimiento de esos objetivos son:

- Ofertar un conjunto de locales para uso empresarial con limitación, a precio subvencionado, siendo el precio mínimo el que establezcan las disposiciones legales existentes.
- Disponer de servicios comunes de apoyo a la empresa.
- Asesoramiento y seguimiento empresarial y tecnológico de las actividades instaladas.

### **CAPITULO II.- SELECCIÓN DEL FUTURO EMPRENDEDOR.**

**Artículo 5.-** Podrán solicitar la adjudicación de cesión de un espacio en las Oficinas de los Centros de Empresas todas aquellas personas físicas o jurídicas, promotoras de un proyecto de creación de empresa o en fase de consolidación de ésta, que sea considerado como viable técnica y económicamente y que cumpla con los requisitos exigidos.

**Artículo 6.-** El promotor que estuviese interesado en la ubicación de su proyecto en las oficinas de alguno de los Centro de Empresas, deberá presentar solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, de acuerdo con el modelo del Anexo I y acompañada de la documentación indicada en el Anexo II

En adelante, distinguiremos entre emprendedores y otros promotores.

1. Tal y como recoge el Art.3 de la Ley 15/2011, de 15 de diciembre de 2011, de Emprendedores, Autónomos y Pymes de Castilla la Mancha, se considerará emprendedor:
  - Aquella persona física que se encuentre realizando los tramites previos para poder desarrollar una actividad económica, bien como trabajador autónomo, bien como pequeña o mediana empresa, a la que se incorpore como socio.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

- También se considerará asimilado al concepto de emprendedor aquel que cumpliendo con la definición anterior lleve constituido o dado de alta en la Seguridad Social, según corresponda, menos de veinticuatro meses, siempre que no sea continuación o ampliación de una actividad anterior.
2. Se considerará como promotor no emprendedor, a toda aquella persona física o jurídica, en fase de desarrollo y consolidación de una actividad empresarial siempre que lleve constituido o dado de alta en Seguridad Social más de 24 meses.

**Artículo 7.-** La adjudicación se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios, relacionados por orden creciente de la importancia que se les atribuye:

CONCEPTO	Puntuación
• Viabilidad técnica y económica del proyecto, como requisito "sine quanon", en el cual se recoja el carácter innovador del mismo, así como su capacidad para la diversificación del tejido productivo.....	SI NO
• Nuevo emprendedor .....	5
• Número de puestos de trabajo creados y tipo dentro de la localidad.....	4
• Domicilio de los promotores o de los socios promotores en caso de personas jurídicas.....	4
• Situación laboral y económica de los promotores.....	3
• Minusválidos promotores o contratados más del 50 por ciento.....	3
• Jóvenes menores de 30 años hasta un 50 por ciento.....	2
• Número de mujeres hasta un 30 por ciento.....	2
• Carácter innovador del proyecto.....	1
• Formas jurídicas de trabajo asociado: Cooperativas, S.L.L.....	1
• Antigüedad en la fecha de solicitud.....	1

**Artículo 8. -** Al objeto de establecer una valoración objetiva de las solicitudes presentadas, los datos enumerados en el artículo 7 se tasarán por puntuaciones que serán la base de la adjudicación, con el fin de conseguir que se beneficien el mayor número de usuarios o emprendedores de estos Centros.

**Artículo 9.-**La puntuación así obtenida nos dará el orden de prioridad para el estudio y selección de los proyectos.

**Artículo 10.-** En el caso de que varios proyectos obtengan la misma puntuación, el empate se resolverá teniendo en cuenta las siguientes consideraciones y prioridades:

- a) Que cumpla con los requisitos de nuevo emprendedor según Art. 6,
- b) Mayor número de empleados.
- c) Domicilio de los trabajadores.
- d) Situación patrimonial de los promotores
- e) Mayor antigüedad en la fecha de solicitud.

**Artículo 11.-** Aprobado por la Comisión de Gobierno Municipal el presente Pliego, se expondrá al público por plazo de veinte días mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Anuncios, a los efectos de posibles reclamaciones..

**Artículo 12.-** Las solicitudes de acceso a las Oficinas de los Centros de Empresas se presentarán en el Registro General de la Corporación, debiendo acompañar la documentación reflejada en el Pliego.

**Artículo 13.-** Recibidas las solicitudes, el Ayuntamiento procederá a la evaluación de las presentadas según lo señalado en los artículos 8 y 9.

**Artículo 14.-** Concluido el proceso de selección conforme a lo establecido en el artículo anterior, el Ayuntamiento procederá a realizar la adjudicación definitiva, que será acordada por la Comisión de Gobierno.

**CAPITULO III.- GESTION DE LOS EDIFICIOS DE OFICINAS DE LOS CENTROS DE EMPRESAS.**

**Artículo 15.-** La gestión y administración de los edificios de Oficinas de los Centros de Empresas se realizará directamente por la Concejalía de Promoción Económica del Ayuntamiento.

**Artículo 16.-** Serán competencia de la Junta de Gobierno Local de la Corporación:

- Elaborar y aprobar los Estatutos de Régimen Interior que regirá el funcionamiento del Vivero.
- Dictar las instrucciones de carácter general que la aplicación de los Estatutos exija.
- Controlar y vigilar el cumplimiento de los acuerdos adoptados.
- Determinar las condiciones específicas de incorporación a los Centros de Empresas, para la selección de futuros empresarios.

**Artículo 17.-** El funcionamiento de las Oficinas de los Centros de Empresas vendrá determinado por el Reglamento de Régimen Interior.

**CAPITULO IV.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

**Artículo 18.-** Los locales se asignarán en régimen de arrendamiento, regulándose el contrato por las normas contenidas en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, demás Legislación de Régimen Local y el derecho supletorio establecido en la cláusula 16 del contrato. El contrato que se otorgue quedará expresamente excluido de la Legislación de Arrendamientos Urbanos, a todos los efectos, dados los objetivos de los Centros de Empresas.

**Artículo 19.-** El plazo de arrendamiento de cada uno de los despachos, será de **DOS AÑOS**, a partir de la fecha de firma de formalización del contrato administrativo, pudiendo ser prorrogable hasta dos años más, a juicio y tras su evaluación por el Órgano de Gobierno correspondiente, con un tope máximo de cuatro años, salvo en el caso, que previa solicitud por parte del arrendatario.

Siempre que queden libres suficiente numero de despachos en el Centro, dicho órgano de gobierno, teniendo en cuenta la estabilidad y permanencia de los puestos de trabajo generados hasta la fecha por la empresa solicitante, podrá conceder la ampliación de la prorroga de año en año, en tanto en cuanto no existan a la espera, nuevas solicitudes de despachos por parte de nuevos emprendedores.

**Artículo 20.-** El precio del contrato de las oficinas para 2015, será según el Centro, el siguiente:

<b>DAIMIEL NORTE</b>					
	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Primer año (€)</b>	<b>Segundo año (€)</b>	<b>Tercer año (€)</b>	<b>Cuarto año (€)</b>
Oficina 1	17,33	50,00	60,00	70,00	80,00
Oficina 2	17,66	50,00	60,00	70,00	80,00
Oficina 3	17,66	50,00	60,00	70,00	80,00
Oficina 4	16,95	50,00	60,00	70,00	80,00
Oficina ( 5+6)	46,40	80,00	90,00	100,00	110,00
Oficina 7	23,32	60,00	70,00	80,00	90,00
Oficina 8	17,33	50,00	60,00	70,00	80,00
Oficina 9	17,66	50,00	60,00	70,00	80,00
Oficina 10	17,33	50,00	60,00	70,00	80,00
<b>DAIMIEL SUR</b>					
	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Primer año (€)</b>	<b>Segundo año (€)</b>	<b>Tercer año (€)</b>	<b>Cuarto año (€)</b>
<b>Oficinas 1 a 8</b>	50,00	80,00	90,00	100,00	120,00

Para los sucesivos años de prorroga no recogidos en el cuadro 1, es decir, a partir del 5º año, serán aplicables los precios del cuarto año a los cuales se les aplicará la variación del Índice de Precios al Consumo.



Estas prorrogas solo podrán concederse siempre y cuando haya oficinas libres o no haya solicitudes de adjudicación.

En el momento de producirse una nueva solicitud de adjudicación de oficina, se concederá al adjudicatario que se encuentre en el quinto o posterior año de adjudicación, un plazo de tres meses para dejar libre la oficina.

Esta renta se revisará anualmente mediante la aplicación de la variación del Índice de Precios al Consumo experimentada de diciembre a diciembre.

La renta se pagará por mensualidades anticipadas, excepto la renta correspondiente al primer mes de adjudicación cuando este no coincida con la totalidad del mes, que será proporcional al número de días transcurridos desde la firma del contrato hasta fin de mes.

#### **CAPITULO V: GARANTÍA.**

**Artículo 22.-** Los licitadores acreditarán la constitución en la Caja de la Corporación, a disposición del Ayuntamiento, una garantía provisional, equivalente a **400,00 euros** establecido como base de licitación.

Dicha garantía será devuelta a la finalización del contrato, siempre que se acredite el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico derivadas del arrendamiento y utilización del local, conforme a los pactos establecidos en el contrato de arrendamiento y se compruebe el correcto estado del local.

#### **CAPITULO VI: NORMATIVA MUNICIPAL.**

**Artículo 23.-** El adjudicatario del arrendamiento estará sujeto al cumplimiento de lo dispuesto en la normativa municipal existente al respecto, siendo ésta, el pliego de cláusulas administrativas, el contrato de arrendamiento así como el Reglamento de Régimen Interior.

Daimiel, a 2 de febrero de 2015  
EL ALCALDE.

Fdo: Leopoldo Sierra Gallardo.

.....