



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

### **CAPITULO I.- OBJETIVOS Y MEDIOS**

**Artículo 1.-** El objeto del presente Pliego es la regulación de la forma de acceso a las naves de los Centros de Empresas del Excmo. Ayuntamiento de Daimiel (**Daimiel NORTE; Daimiel SUR y CIDAG**), como servicio público municipal (Art. 25.1 y 2.k de la Ley 7/85), así como el funcionamiento del mismo, gestionado y administrado por este Ayuntamiento.

**Artículo 2.-** Los Centros de Empresas se constituyen para la promoción del autoempleo y de los nuevos emprendedores, ofreciendo para ello una infraestructura que combina 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 el fomento y desarrollo de proyectos empresariales viables, que supongan la generación de empleo en el municipio de Daimiel, así como la creación de autoempleo en los sectores sociales y económicos más desfavorecidos.

Por otra parte, se pretende desarrollar un tejido empresarial complementario del existente actualmente en la estructura económica de nuestro municipio, favoreciendo proyectos de carácter innovador y que contribuyan a la diversificación productiva.

**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 que permitan el asesoramiento y seguimiento de las actividades instaladas.

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

**Artículo 5.-** Podrán solicitar la adjudicación de cesión de un espacio en el Centro 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 emprendedor que estuviera interesado en la ubicación de su proyecto en el 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, 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.
- 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.

**Artículo 7.-** La adjudicación se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Consideración o no, de nuevo emprendedor.
- b) Número de empleos que crea y estabilidad de los mismos.
- c) Viabilidad técnica y económica del proyecto.
- d) Situación laboral de los promotores.
- e) Lugar de residencia de los promotores.
- f) Carácter innovador del proyecto e incidencia sobre la diversificación productiva.
- g) Pertenencia a colectivos con especial dificultad para su inserción en el tejido productivo, tales como jóvenes, mujeres, discapacitados...
- h) Situación patrimonial de los promotores



**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 este Centro.

**Artículo 9.-** Las tablas de puntuación serán las siguientes:

- a) Por la consideración de nuevo emprendedor según Art. 6, 3 puntos
- b) Tabla por creación de empleos.  
Hasta 2 puntos por puesto de trabajo creado, respondiendo al siguiente baremo:
  - 0,5 puntos por contratar personal de Daimiel
  - 0,5 puntos: contrato temporal inferior a 1 año
  - 1,0 puntos: contrato temporal igual o superior a 1 año
  - 2,0 puntos: contrato indefinido.
- c) Viabilidad económica y técnica del proyecto, tomando en consideración la valoración que nos indica el orden de prioridad, se valorará con 2 puntos cada expediente informado favorablemente por el técnico competente.
- d) Por situación laboral de los promotores se sumarán 2 puntos por cada promotor que se encuentre en situación de desempleo.
- e) Por lugar de residencia, 2 puntos por cada promotor empadronado en Daimiel, con anterioridad a la fecha de solicitud de la nave.
- f) Por proyecto presentado de carácter innovador y con incidencia en la diversificación productiva de la localidad, 2 puntos.
- g) Por la situación patrimonial de los promotores, 1,5 puntos.

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:

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

**Artículo 11.** - En el caso en que habiendo dos o más naves disponibles en cualquiera de los tres Centros, éstas no sean solicitadas por ningún promotor que entre en la definición de emprendedor tal como se recoge en el Art. 6, se podrán adjudicar a otros promotores que encontrándose en fase de consolidación de su actividad mas allá de los 24 meses desde su alta en Seguridad Social, soliciten dichas naves aportando exactamente la misma documentación y aplicándoseles los mismos criterios de valoración (Art. 9 y Art. 10) y adjudicación que a los emprendedores, salvo en lo relativo a la duración del contrato, tal y como se detalla en el Artículo 20.

**Artículo 12.-** Aprobado por el Pleno Municipal el presente, 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 13.-** Las solicitudes de acceso a los Centros se presentarán en el Registro General de la Corporación, debiendo acompañar la documentación reflejada en el Pliego.

**Artículo 14.-** Recibidas las solicitudes, el Ayuntamiento procederá a la evaluación de las presentadas según lo señalado en los Artículos 8, 9 y 10.

**Artículo 15.-** 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 Junta de Gobierno Local, delegada al efecto por el Pleno de la Corporación Municipal.

### **CAPITULO III.- GESTION DE LOS CENTROS DE EMPRESAS.**

**Artículo 16.-** La gestión y administración de los Centros de Empresas se realizará directamente por el Ayuntamiento de Daimiel.

**Artículo 17.-** Serán competencia del Pleno de la Corporación:

- Elaborar y aprobar los Estatutos de Régimen Interior que regirá el funcionamiento del Centro.
- 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 18.-** El funcionamiento de los Centros de Empresas vendrá determinado por el Reglamento de Régimen Interior.



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

**Artículo 19.-** 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 20.-** Duración de los contratos:

1. Los contratos de las naves adjudicadas a emprendedores tendrán una duración de **DOS AÑOS**, con dos años adicionales de prórroga, que podrán concederse a petición del usuario con una antelación mínima de cuatro meses antes de la finalización del contrato. Su contenido forma parte de las condiciones del presente Pliego y será el indicado en el Anexo IV.
2. Los contratos de las naves adjudicadas a otros promotores en fase de consolidación, que queden fuera de la consideración de emprendedor recogida en el Art. 6, tendrán una duración de UN AÑO, pudiendo prorrogarse de año en año, hasta un máximo de tres prorrogas, previa petición del usuario con una antelación mínima de cuatro meses antes de la fecha de finalización del contrato o última prórroga concedida.
  - 2.1. Llegado el momento en que no exista ninguna nave libre y se produzca la solicitud por parte de un emprendedor de alguna de las naves adjudicadas a promotores no catalogados como emprendedores, el Ayuntamiento podrá dar por extinguido el contrato a la finalización del plazo pactado, notificando al arrendatario que se le concede un plazo de 6 meses adicionales desde dicha finalización, para que durante los mismos, proceda al desalojo de la nave y traslade de su actividad a otras instalaciones.

**Artículo 21.-** El precio de arrendamiento de las naves será el siguiente:

- Durante el primer año de arrendamiento: **1.520,90 euros anuales** (126,74 €/mes)
- Durante el segundo año de arrendamiento: **2.282,41 euros anuales** (190,20 €/mes)
- Durante el primer año de prórroga de arrendamiento **3.042,86 euros anuales** (253,57 €/mes)
- Durante el segundo año de prórroga de arrendamiento: **3.417,29 euros anuales** (284,77 €/mes)

A las cantidades reflejadas anteriormente se les aplicará anualmente la variación del IPC.

En caso de no ser desalojadas por sus inquilinos en plazo y forma pactada, y no existiendo demanda por nuevos inquilinos, **la renta de cada una de las naves, superado el tiempo máximo de permanencia en ellas, es decir, cuatro años desde la fecha de firma del contrato, y previa solicitud anual por parte del arrendatario, será la siguiente:**

- Durante el 5º año, el 70% del precio obtenido a través de la valoración a precio de mercado en el año natural en que se solicite la renovación.
- Durante el 6º año, el 70% del precio obtenido a través de la valoración a precio de mercado en el año natural en que se solicite la renovación
- A partir del 7º año, el 80% del precio obtenido a través de la valoración a precio de mercado en el año natural en que se solicite la renovación.

#### **CAPITULO V: GARANTÍA.**

**Artículo 22.-** Los adjudicatarios constituirán fianza para responder de esta adjudicación por importe de **1.112,40 euros**.

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 interno.

Daimiel, 7 de septiembre de 2016  
EL ALCALDE

Fdo: Leopoldo Sierra Gallardo.