



PLIEGO DE CONDICIONES REGULADOR PARA ACCEDER AL CENTRO DE EMPRESAS DE TOMELLOSO.

- - -

OBJETO, ALCANCE, OBJETIVOS Y FINES.

Art. 1.- El objeto del presente pliego es la regulación de la forma de acceso al Centro de Empresas del Excmo. Ayuntamiento de Tomelloso, gestionado y administrado por este Ayuntamiento conforme al correspondiente Reglamento de Régimen Interior del mismo.

Art. 2.- El Centro de Empresas de Tomelloso, ubicado en el Polígono 22 entre las calles Peñarroya, Valle de Alcudia y Ruidera, se configura como un centro de titularidad pública que ofrece la infraestructura, equipamiento y servicios comunes para la acogida exclusivamente temporal de empresas y únicamente para este fin.

Art. 3.- Su fin último 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, el Centro previsto tiene como objetivo fundamentales:

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

Para ello cuenta, además de con los servicios de apoyo empresarial y zonas de uso común, con 6 naves industriales y 8 despachos con la superficie que se indica para su cesión a las empresas cuyos proyectos empresariales cumplan los requisitos que en este pliego se establecen:

Nave 1 – 2 – 3	85,00 m2
“ 4	102,00 m2
“ 5	119,00 m2
“ 6	124,87 m2
Despacho 1 - 2	32,76 m2
“ 3 – 4 – 5 – 6 ..	27,23 m2
“ 7	26,97 m2
“ 8	43,28 m2



PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES.

Art. 4.- Podrán solicitar la adjudicación de un espacio en el Centro de Empresas exclusivamente personas físicas o jurídicas, que cumplan los requisitos de PYME y promuevan un proyecto empresarial a iniciar o ya iniciado con un límite máximo de antigüedad para este caso de 12 meses.

Se consideran requisitos previos imprescindibles para la acogida de un proyecto empresarial:

- La viabilidad técnica y económica del mismo.
- Que la sede social de la empresa, en el caso de personas jurídicas, o el domicilio particular del empresario o profesional, en el caso de personas físicas, esté fijado en la Ciudad de Tomelloso.

Art. 5.- Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, acompañando a las mismas la documentación requerida y justificativa del cumplimiento de las condiciones alegadas. En la solicitud se hará constar el tipo de espacio o espacios –nave o despacho- que la empresa precisa y, en caso de existir alguna preferencia, el espacio específico al que opta.

El plazo de presentación de solicitudes será de tres meses desde la fecha de publicación de la convocatoria en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento.

La solicitud incluirá en todo caso la memoria de la actividad, ajustada a modelo facilitado por el servicio de promoción del Ayuntamiento, incluyendo en la misma, además de los datos de los promotores o empresarios y la actividad, las previsiones de empleo, inversión, financiación y cuenta de explotación de al menos dos ejercicios.

Los servicios de promoción del Ayuntamiento prestarán la ayuda precisa a los promotores para la elaboración del plan de viabilidad del proyecto.

El domicilio de las personas físicas se justificará mediante el certificado de empadronamiento.

El domicilio de las personas jurídicas se justificará por aportación de copia compulsada de la escritura de constitución y tarjeta de identificación fiscal donde conste el mismo.

Los interesados aceptan, por la mera presentación de la solicitud, el Reglamento de Régimen Interno del Centro que regula el funcionamiento del mismo y el presente Pliego de Condiciones.



SELECCIÓN – VALORACIÓN.

Art. 6.- Finalizado el plazo inicial de tres meses de presentación de solicitudes, el Ayuntamiento procederá, en el plazo máximo de un mes, a la selección, ubicación y adjudicación con las solicitudes existentes en la fecha en la que se proceda a su realización.

Art. 7.- La selección y ubicación de las empresas y proyectos beneficiarios, cumplidos y justificados los requisitos de viabilidad técnica y económica y domicilio establecidos en el presente Pliego, se efectuará valorando los siguientes criterios que podrán alcanzar como máximo las puntuaciones indicadas para cada uno:

- | | |
|--|------------------|
| a) Carácter innovador del proyecto: | máximo 5 puntos. |
| b) Edad de los empresarios o promotores: | máximo 4 puntos |
| c) Domicilio de los socios promotores en caso de personas jurídicas o del empresario en el caso de personas físicas: | máximo 3 puntos |
| d) Situación laboral de los promotores: | máximo 2 puntos |
| e) Número y tipo de empleados a crear: | máximo 1 punto. |

En el caso de empate en la puntuación total obtenida por dos o más proyectos, dicho empate se resolverá sucesivamente en función de la mayor puntuación obtenida por los conceptos individuales en el orden alfabético que se sigue del punto a) al punto e).

En ningún caso se adjudicará local alguno a empresas que no hayan acreditado suficientemente los requisitos previos y presentado, además, cuanta documentación e informes se consideren precisos para asegurar la veracidad de la información y el cumplimiento de las condiciones.

A tal fin, en el caso de que, a juicio de la Comisión de Promoción Económica, encargada de la valoración y selección de las solicitudes, el Ayuntamiento considerara precisa documentación adicional a la presentada por los interesados, se requerirá a los mismos por escrito para su presentación en el plazo de 10 días hábiles. En el caso de que el interesado no aporte la documentación requerida en el mencionado plazo se entenderá que desiste de su solicitud, procediéndose al archivo del expediente sin más trámite.

ADJUDICACIÓN.

Art. 8.- A la vista de la propuesta de adjudicación efectuada por la Comisión de Promoción Económica, el órgano de contratación acordará la adjudicación, que será notificada a todos los participantes, requiriendo a los adjudicatarios para la formalización de los respectivos contratos.



FIANZAS.

Art. 9.- Los adjudicatarios de cada uno de los despachos y naves están obligados a constituir fianza en el plazo de 15 días naturales, desde que se notifique la adjudicación del contrato y se constituirá en la Tesorería Municipal.

Art. 10.- El importe de la fianza a depositar será de dos veces el importe mensual calculado por el producto del precio base del año en curso por el número de metros del local asignado.

Art. 11.- Las fianzas serán devueltas a los interesados a la finalización del contrato siempre que se acredite el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico derivadas de la cesión y utilización de los despachos y naves conforme a las condiciones establecidas en el contrato y se compruebe el correcto estado de los espacios adjudicados.

FORMALIZACION DEL CONTRATO.

Art. 12.- Antes de la formalización de los contratos, los adjudicatarios deberán acreditar la constitución de la fianza y acreditar las condiciones de cobertura del seguro en el plazo señalado en el presente Pliego.

Art. 13.- Los contratos se formalizarán dentro del plazo de 30 días naturales, contados desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación.

OCUPACIÓN DE LOS ESPACIOS ADJUDICADOS.

Art. 14.- Los adjudicatarios deberán proceder a la ocupación de los despachos y naves asignados en el plazo máximo de 15 días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la formalización de los contratos correspondientes.

La no ocupación en el plazo señalado se entenderá que la empresa desiste de su derecho, quedando el local de libre disposición para el Ayuntamiento.

CONTRATO DE SEGURO.

Art. 15.- La empresa alojada se obliga a asegurar contra incendio, robo y responsabilidad civil los locales cuyo uso tenga cedido en una cantidad mínima equivalente a 100 veces el importe de la mensualidad que sirve de base para el cálculo de la fianza, cifra que habrá de revalorizarse automáticamente conforme al IPC en cada periodo anual de ocupación, consignando como beneficiario en caso de siniestro al Excmo. Ayuntamiento de Tomelloso.



Si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro contratado, dicho exceso será de la exclusiva responsabilidad de la empresa usuaria.

En función de la actividad a desarrollar, el Ayuntamiento podrá exigir de los usuarios una ampliación de la cobertura del seguro establecida con carácter general.

Art. 16.- A fin de acreditar el cumplimiento de lo establecido en el punto anterior, la empresa deberá presentar en la administración del Centro copia de la póliza suscrita y de los recibos satisfechos en el plazo máximo de quince días desde la comunicación de la cesión de uso en el primer caso y de la fecha de vencimiento en el segundo.

PRECIO.

Art. 17.- Los precios que se fijan para los locales asignados serán crecientes anualmente, y su cálculo se efectuará conforme al siguiente desarrollo

Se establece un precio de partida mensual para el primer año natural de funcionamiento del Centro de:

9 Euros / m² de despacho
3 Euros / m² de nave

Este precio de partida será también el precio base del primer año natural de funcionamiento del Centro.

El precio base de cálculo para años naturales sucesivos se obtendrá de la aplicación automática del IPC al precio base del año anterior. Esta actualización se efectuará en el momento en que el IPC sea publicado y permanecerá vigente para todos los meses siguientes hasta la siguiente publicación del IPC correspondiente.

El precio mensual –para un mes cualquiera de un año natural- a pagar por el beneficiario se obtendrá de multiplicar el precio base del año natural en curso por el coeficiente K1, donde:

$$K1 = (\text{años completos de permanencia de la empresa en el Centro} \times 1/3) + (1/3)$$

Finalmente, el montante mensual a pagar por los beneficiarios se obtendrá de multiplicar el precio mensual anteriormente obtenido por el número de metros, de los locales que tengan asignados, sumando a la cifra así obtenida los impuestos que legalmente procedan.

Art. 18.- El importe total (incluidos impuestos) a pagar por los interesados por el concepto de cesión de uso de los locales asignados será prepagable y se hará



efectivo en los primeros 15 días naturales de cada mes en la Tesorería Municipal, mediante domiciliación bancaria o mediante ingreso en cuenta.

Art. 19.- El precio correspondiente al primer mes será proporcional al número de días transcurridos desde la fecha de formalización del contrato hasta fin de mes y se hará efectivo en el momento de la firma del contrato.

Art. 20.- Los precios de los servicios voluntarios y por el uso de dependencias comunes de utilización voluntaria no serán en ningún caso superiores al coste de los mismos. La ordenanza correspondiente fijará los importes y el procedimiento de pago de los mismos. Los servicios de apoyo y asesoramiento serán gratuitos.

Art. 21.- Todos los importes impagados serán exigibles, conforme a la normativa aplicable, en vía de apremio.

DURACIÓN.

Art. 22.- La duración de las cesiones de uso será de tres años a contar desde la fecha de formalización del contrato, salvo que por circunstancias específicas de la empresa beneficiaria o por su aportación a las condiciones generales del Centro, sea aconsejable prorrogar la misma, previa solicitud con 4 meses de antelación a la fecha de finalización, por un plazo en ningún caso superior a dos años más y previo acuerdo expreso.

LISTA DE ESPERA.

Art. 23.- Se admitirá no obstante, de manera permanente, la presentación de solicitudes una vez finalizado el plazo de tres meses fijado para la adjudicación inicial.

Las solicitudes presentadas de este modo se valorarán en la fecha en que la lista de espera creada en el proceso de valoración y adjudicación anterior se agote, pasando a formar una nueva lista de espera integrada por todas las solicitudes presentadas y no valoradas hasta esa fecha.

En ningún caso se incorporarán o intercalarán solicitudes a una lista de espera existente, confeccionándose listas de espera sucesivas que incluirán, valoradas y ordenadas, todas las solicitudes pendientes existentes en la fecha en la que se proceda a su realización.

Art. 24.- En caso de insuficiencia de locales disponibles, se creará una lista de espera respetando el orden establecido según la puntuación obtenida por los proyectos presentados.



Art. 25.- En el caso de que, finalizado el proceso de selección y adjudicación, quedaran locales sin asignar, o que por bajas en cualquier momento quedaran locales libres, estos se asignarán a los proyectos en lista de espera si los hubiera.

EXTINCIÓN.

Art. 26.- Será causa de extinción de la cesión de uso:

- La renuncia expresa y por escrito del titular.
- Transcurso del plazo señalado en la cesión en uso.
- El impago del precio correspondiente.
- El subarrendamiento, total o parcial, de la nave o local cedido así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización.
- La introducción en la nave de maquinaria y demás elementos, así como la instalación de potencia eléctrica, que no se ajuste a la actividad permitida para la que se cede el espacio correspondiente y/o a las características técnicas del inmueble.
- La inactividad de la empresa durante tres meses o la no utilización del local por el mismo tiempo, salvo que el Ayuntamiento de Tomelloso, atendiendo a la causa que provocara la inactividad, decidiera mantener los efectos de la cesión por el tiempo que estime pertinente.
- La declaración de quiebra, el concurso de acreedores, suspensión de pagos o el acuerdo de quita y espera de la empresa.
- La muerte o incapacidad sobrevenida del empresario individual.
- La extinción de la personalidad jurídica de la Sociedad titular.
- El incumplimiento por la empresa de cualquiera de las estipulaciones y/o condiciones de la cesión.

La decisión de extinción de la cesión deberá ser acordada por el órgano correspondiente del Excmo. Ayuntamiento de Tomelloso y será seguida mediante el procedimiento administrativo correspondiente.

Art. 27.- la extinción de la cesión por causas imputables al adjudicatario determinará la incautación de la fianza depositada, sin perjuicio de que se exijan otros tipos de responsabilidades si hubiere lugar a las mismas.

GASTOS.

Art. 28.- Los adjudicatarios están obligados a solicitar las autorizaciones o licencias que fueren necesarias de los órganos competentes de la Administración Pública y serán de su cuenta los tributos o gastos correspondientes.



Art. 29.- Será de cuenta de los adjudicatarios de las naves el abono de los suministros de electricidad, agua, etc. que consuman con ocasión de la utilización de la misma, para lo cual deberán llevar a cabo los trámites oportunos para formalizar con las compañías suministradoras los contratos de consumo individuales a su nombre.

NORMATIVA.

Art. 30.- El adjudicatario estará obligado al cumplimiento de lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones y Reglamento de Régimen Interior del Centro de Empresas.

Art. 31.- Los locales se asignarán en régimen de cesión de uso, regulándose el contrato por las normas contenidas en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y demás legislación de régimen local.

Tomelloso, a 19 de Abril de 2002.

EL ALCALDE,
Carlos M. Cotillas López

El presente documento fue aprobado por la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 17 de mayo del 2.002.