

# **PLIEGO DE CONDICIONES QUE REGULAN EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN, LA RELACIÓN ENTRE LOS BENEFICIARIOS Y EL VIVERO, LAS NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO Y EL PRECIO DEL VIVERO DE EMPRESAS**

## **TÍTULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Cláusula 1.- Objeto General**

1. La presente Pliego de Condiciones Técnicas tiene por objeto establecer el funcionamiento del Vivero de Empresas y Asociaciones de la Asociación Intermunicipal para el Desarrollo Local en la Comarca de Santa María la Real de Nieva en adelante denominado AIDESCO, regulando el procedimiento de adjudicación, la relación entre los beneficiarios y el Vivero, las normas de régimen interno y el precio.

#### **Cláusula 2.- Descripción del Vivero de Empresas**

1. El Vivero de Empresas tiene como finalidad contribuir a la creación, y funcionamiento, de iniciativas económicas que potencien y diversifiquen el tejido empresarial de La Campiña Segoviana, generando riqueza y empleo en el ámbito de actuación de AIDESCO.
2. Con el Vivero se persigue fomentar la creación de nuevas empresas, apoyando a los emprendedores, así como impulsar nuevos ámbitos de desarrollo de empresas ya existentes.
3. Este servicio se fundamenta en ofrecer, a través de un régimen de alquiler temporal, un espacio físico equipado para el funcionamiento del negocio y unas instalaciones comunes.
4. El Vivero de Empresas, está ubicado en la Calle Catalina de Lancaster 24, Santa María la Real de Nieva.
5. El Vivero de Empresas ofrecerá, al menos, los siguientes servicios:
  - a. 5 oficinas, de una superficie aproximada de 15 m<sup>2</sup>, dotados de infraestructuras de iluminación, climatización, agua, electricidad, Internet y zonas comunes, Sala de Formación, Sala de Reuniones.

- b. Servicios comunes: mantenimiento edificio, limpieza zonas comunes, seguridad, aseos, correo postal y máquina fotocopidora (no incluye: las copias y el escaneado).
6. El servicio público de Vivero de Empresas podrá ser gestionado directa o indirectamente por AIDESCOM.

### **Cláusula 3.- Beneficiarios**

1. Podrán ser beneficiarios del Vivero de Empresas los emprendedores y/o empresas y asociaciones que cumplan los siguientes requisitos:
  - a. Empresas nuevas que comiencen su actividad en el Vivero de empresas. Estas empresas tendrán plazo de un mes desde la adjudicación para justificar el inicio de la actividad.
  - b. Empresas de reciente creación. Empresas ya existentes con una antigüedad máxima del negocio de 2 años desde el inicio de la actividad hasta la fecha de presentación de la solicitud. Se considerará como inicio de actividad la fecha que figure en el modelo 036 de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.
  - c. Empresas ya constituidas con una antigüedad en el negocio superior a 2 años.
  - d. Asociaciones que dispongan entre sus fines los de contribuir a la creación, asesoramiento o promoción, de iniciativas económicas que potencien y diversifiquen el tejido empresarial de La Campiña Segoviana.
2. Las empresas candidatas deberán contar con un Plan de Empresa que garantice la permanencia y estabilidad en el empleo y desarrolle actividades que se consideren compatibles con las características físicas del Vivero o con el fin al que está destinado.
3. Las empresas candidatas deberán ser socios de AIDESCOM o asociarse en el plazo máximo de 15 días desde su selección.

### **Cláusula 4.- Actividades excluidas del Vivero de Empresas**

1. Quedan excluidas todas aquellas actividades que perjudiquen el medio ambiente o el entorno, en concreto las siguientes:
  - a. Empresas no viables técnica y/o económicamente.
  - b. Actividades que puedan considerarse peligrosas, insalubres, nocivas o que pudieran perturbar la actividad de los restantes ocupantes.
  - c. De forma general, los cesionarios de los espacios no deben en forma alguna perturbar el ambiente del Vivero mediante ruidos, vibraciones, olores o temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar a producir molestias a los restantes ocupantes.

## TÍTULO II

### SELECCIÓN, ADJUDICACIÓN Y CONTRATO

#### Cláusula 5.- Selección

1. La selección de los beneficiarios se podrá realizar por cualquiera de los siguientes métodos:
  - a. Convocatoria total o parcial de los espacios del Vivero.
  - b. Convocatoria continua en función de las vacantes y demandas existentes. Finalizado el plazo de la convocatoria, si quedan oficinas vacantes, los interesados podrán presentar sus solicitudes del modo que se indica en este Pliego. Se considerará que una serie de proyectos concurren en la solicitud del local cuando, se disponga, en un plazo inferior a un mes, de la documentación completa de dos o más proyectos, orientados hacia un mismo local. En este caso, los proyectos concurrentes serán sometidos a la baremación establecida en esta Ordenanza.
2. El órgano competente para la resolución de los procedimientos de selección será la Junta Directiva de AIDESCO o una mesa de selección designada por la misma. En todo caso deberá de estar constituida por un Presidente, Secretario y al menos un Vocal.
3. Las convocatorias serán publicadas en la página web: [www.aidescom.org](http://www.aidescom.org)

#### Cláusula 6.- Solicitudes

1. Las solicitudes se presentarán en los modelos establecidos por el órgano competente para resolver el procedimiento, que se pondrán a disposición de los interesados, previa solicitud a AIDESCO.
2. Las solicitudes deberán presentarse, junto con la documentación requerida, en el Registro de AIDESCO, también se podrá enviar por Correo Certificado o Servicio de Mensajería, debiendo recibirse siempre y en todo caso el justificante del envío en la fecha de finalización de la o las convocatorias.
3. Los solicitantes, además de acreditar las circunstancias de carácter administrativo pertinentes, deberán presentar su proyecto empresarial que comprenderá al menos los contenidos del modelo de plan de empresa que se determinará por el órgano competente. La asignación se realizará por orden de prelación según baremo.
4. En el caso de las empresas que no hayan comenzado su actividad, la fecha prevista de inicio no podrá superar un mes desde la fecha de notificación de la adjudicación de la oficina. En ningún caso se tramitarán las solicitudes en las que la fecha prevista de inicio supere el plazo indicado. Caso de no conocerse las fechas se deberá hacer constar este compromiso en el plazo de un mes para el inicio de la actividad desde la adjudicación del local.

5. En su caso, y de tener que proceder a la subsanación de la solicitud o de la documentación que la compone, el órgano competente podrá solicitar al solicitante cuantos documentos, datos y aclaraciones sean precisos para la correcta valoración del proyecto empresarial presentado. Debiendo ser entregada en el plazo máximo de 15 días desde su solicitud, en caso contrario se anulará dicha solicitud.

### **Cláusula 7.- Informe de Viabilidad**

1. Las actividades presentadas para desarrollar en el Vivero de Empresas serán valoradas por el grupo de estudio que se designe al efecto. Dicho grupo de estudio emitirá un Informe motivado, no vinculante, sobre la viabilidad técnica y económica del proyecto que trasladará al órgano competente para resolver la solicitud.

### **Cláusula 8.- Selección**

1. La selección de solicitudes, en el caso de que exista concurrencia de las mismas, se realizará aplicando los siguientes criterios:

Criterios	Puntuación máxima
Viabilidad técnica y económica de la actividad	5
Carácter innovador de la actividad	3
Empresa nueva creación	5
Empresa con vida inferior a 2 años	3
Empresa con vida superior a 2 años	1
Promotores de la Campiña Segoviana	2
Promotores en situación de desempleo	1

2. Aquellas solicitudes que, cumpliendo los requisitos, no hayan sido seleccionadas, pasarán a formar parte de una lista de espera que se aplicará en el caso de vacantes.
3. La lista de espera tendrá validez por un año.

### **Cláusula 9.- Resolución**

1. El plazo máximo para resolver las solicitudes será de tres meses desde la presentación de la solicitud o finalización de la Convocatoria. Transcurrido dicho plazo, los interesados podrán entender desestimadas por silencio administrativo sus solicitudes. En todo caso, las resoluciones serán notificadas a los interesados.

### **Cláusula 10.- Firma de contrato y ocupación**

1. Una vez notificada la adjudicación del espacio a un proyecto empresarial el adjudicatario suscribirá un contrato con AIDESCOM que contendrá los derechos y obligaciones de ambas partes, y que desarrollará lo establecido en este Pliego de Condiciones.

2. El plazo máximo para la firma del contrato será de un mes.
3. La ocupación de la oficina adjudicada se realizará en el plazo máximo de un mes desde la firma del contrato.

### **Cláusula 11.- Duración del contrato**

1. El plazo máximo del contrato será de dos años, transcurrido el cual, la empresa deberá abandonar el espacio cedido dejándolo libre y expedito, dejando el mobiliario inicial prestado, sin necesidad de requerimiento especial y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor. Caso de que no lo hiciere podrán llevarse a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para proceder al desalojo.
2. No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, y con el fin de apoyar aquellas empresas que necesiten algún tiempo más para la consolidación de su negocio, excepcional y justificadamente, podrá incrementarse este plazo, hasta un máximo de dos años más, previa solicitud y fundamentación del interesado. Ésta será estudiada por el órgano competente que será quien determine la necesidad de ampliación temporal de la estancia en el Vivero, mediante resolución motivada. La petición será formulada con una antelación mínima de tres meses a la conclusión del plazo inicialmente establecido.
3. Las ampliaciones del período de estancia se formalizarán mediante el oportuno anexo al contrato suscrito inicialmente.
4. En ningún caso se admitirá a las empresas una estancia superior a cuatro años incluida la prórroga.

### **Cláusula 12.- Causas de resolución del contrato**

Serán causas de resolución de la adjudicación, las siguientes:

- a. La quiebra, concurso de acreedores, suspensión de pagos o quita y espera del empresario o Sociedad
- b. La extinción de la personalidad de la sociedad o fallecimiento del empresario individual.
- c. El impago del precio correspondiente.
- d. El cese por parte de la empresa de la actividad durante más de tres meses consecutivos.
- e. El incumplimiento por parte del empresario autorizado para el uso de oficinas de cualquiera de las obligaciones derivadas de las presentes normas y de las que puedan establecerse en el futuro.
- f. La renuncia por parte del empresario.
- g. La no comunicación de los siguientes cambios: Administrador, Órganos de administración; Estatutos; domicilio social de la actividad; objeto social; IAE.
- h. De mutuo acuerdo, previa comprobación del cumplimiento por el empresario de sus obligaciones contractuales.

## TÍTULO III

### OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS

#### Cláusula 13.- Obligaciones de los beneficiarios

1. Los beneficiarios deberán prestar garantía en metálico por importe equivalente a dos mensualidades, del precio establecido por el uso de los respectivos espacios.
2. Los espacios se destinarán única y exclusivamente al proyecto empresarial para el que han sido adjudicados.
3. Serán obligaciones del adjudicatario, al menos las siguientes:
  - a. Iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de otorgamiento de este contrato, previa la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para su ejercicio.
  - b. Satisfacer a su exclusiva costa, las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad comercial que se desarrolle en el local.
  - c. Satisfacer las cuotas obligatorias a la Seguridad Social de las personas empleadas en el local y en la actividad que allí se desarrolle.
  - d. Acreditar el estar al corriente de pagos con la Agencia Tributaria y la Seguridad Social.
  - e. Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios.
  - f. Poner a disposición de AIDESCOM de cuanta documentación contable y administrativa le sea requerida, en especial el Balance y Cuenta de Explotación Anual, Impuesto de Sociedades o, en su caso, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a los efectos de poder comprobar el nivel de consolidación que vaya adquiriendo la empresa y detectar posibles fallos de gestión que puedan impedir la marcha de la empresa en el Vivero, una vez concluido el período contractualmente acordado.
  - g. Consentir las visitas de inspección que ordene la Junta Directiva de AIDESCOM, en cualquier momento y en el lugar objeto del contrato, a fin de comprobar el uso que se haga del mismo y su estado de conservación.
  - h. Devolver el local a AIDESCOM a la finalización o resolución contractual (por la causa que fuere) en las mismas condiciones de uso que lo recibió, salvando el uso normal y diligente y el menoscabo por ello producido. Será responsable el empresario del uso negligente de los servicios objeto del presente contrato. Todas las mejoras realizadas por el empresario en el local fuera por la causa que fuere, quedarán a beneficio del local sin derecho indemnizatorio a favor del empresario.
  - i. Instalar y mantener con sus medios técnicos y económicos cuantos equipamientos especiales sean precisos para evitar evacuaciones nocivas, tanto sólidas, líquidas como gaseosas, al

entorno exterior, que pudieran producirse por su actividad. En todo caso, la actividad que se desarrolle estará sometida a la legislación sectorial, especialmente urbanística y medioambiental, de carácter estatal y autonómico.

- j. Suscribir una póliza de responsabilidad civil a terceros, por cuantía mínima de 30.000 euros, que deberá tener vigencia durante el período contractual. Si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro, tal exceso sería de entera responsabilidad del empresario. Anualmente el empresario estará obligado a presentar a AIDESCOM la copia de la póliza de responsabilidad civil expresada en el párrafo anterior, así como la copia de pago del recibo de la misma.
- k. Comunicar a AIDESCOM cualquier variación de forma jurídica, delegación de poderes, cambios sustantivos de paquetes de acciones, ampliaciones o variaciones del objeto de la sociedad, etc.
- l. Presentar nueva solicitud y documentación en el caso de querer cambiar la oficina adjudicada o necesitar más de una oficina.

## TÍTULO IV

### NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO DEL VIVERO

#### Cláusula 14.- Identificación

1. Cualquier persona que acceda o permanezca en el Vivero estará obligada a identificarse y justificar su presencia en el mismo.
2. Los usuarios/beneficiarios están obligados a comunicar a AIDESCOM la persona o personas que forman parte de cada empresa.

#### Cláusula 15.- Acceso al Vivero y custodia de llaves

1. Cada empresa adjudicataria dispondrá de un juego de llaves de la puerta principal de acceso al Vivero de Empresas.
2. Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, los adjudicatarios del Vivero no podrán cambiar o modificar las cerraduras asignadas.

#### Cláusula 16.- Modificación de estructura y diseño

1. Los usuarios de las instalaciones del Vivero no podrán modificar las partes externas e internas de su local sin autorización previa por escrito.
2. AIDESCOM destinará espacios o soportes para la ubicación de los carteles identificativos de las empresas del Vivero de forma que éstos se integren en el diseño de la señalización interior del edificio. La colocación de rótulos distintos de los aprobados o cualquier otra



referencia a los diferentes locales del Vivero no estará permitida en las fachadas, muros exteriores del mismo, ni en las zonas comunes.

### **Cláusula 17.- Limpieza de zonas internas**

La limpieza de la oficina asignada correrá a cargo del usuario, salvo acuerdo distinto con AIDESCOM, y la de las zonas comunes del Vivero es competencia de AIDESCOM.

### **Cláusula 18.- Notificación de deficiencias**

Es obligación de cualquier empresario o usuario del Vivero de Empresas, comunicar a AIDESCOM cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común del recinto del Vivero.

### **Cláusula 19.- Responsabilidad de uso de instalaciones**

1. AIDESCOM no se hace responsable de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad (incluidos robos) que pudieran cometer personas extrañas contra los enseres, bienes o efectos de las empresas.
2. AIDESCOM no será nunca responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada local, con excepción de las instalaciones generales y básicas del edificio.

### **Cláusula 20.- Residuos**

1. Residuos sólidos: toda empresa radicada en el Vivero está obligada a clasificar sus residuos y a depositarlos separadamente en los contenedores destinados para ello.
2. Residuos especiales: El adjudicatario de un local se obliga a concertar un contrato de evacuación de residuos especiales, no domésticos, en el caso de que los hubiese (toners, cartuchos, pilas, etc.)

### **Cláusula 21.- Almacenaje**

Por motivos de seguridad se prohíbe a los ocupantes de las empresas instaladas depositar o colocar géneros y mercancías en lugares y zonas comunes, invadiendo total o parcialmente pasillos, accesos o zonas de paso, teniendo que estar éstas siempre libres para el buen funcionamiento del Vivero.

### **Cláusula 22.- Prohibiciones y limitaciones**

Las siguientes actividades y usos están expresamente prohibidos para los adjudicatarios del Vivero:



- a) El uso de cualquier material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene
- b) Está prohibido ejercer en el Vivero toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre, nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada espacio del Vivero no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo.
- c) El uso de todo o parte de cualquier espacio del Vivero como vivienda o cualquier otro uso no permitido.
- d) La práctica en cualquier parte del Vivero, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en el contrato de prestación de servicios o autorizados previamente o contrarios a la moral, al orden público o las buenas costumbres, y a la organización de cualquier tipo de manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.
- e) De forma general, los cesionarios de los espacios no deben en forma alguna perturbar el ambiente del Vivero mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.

### **Cláusula 23.- Infracciones**

Las acciones u omisiones contrarias a este Pliego tendrán el carácter de infracciones administrativas y serán sancionadas en los casos, forma y medida que en él se determina, a no ser que puedan constituir delitos o faltas tipificadas ante leyes penales, en cuyo caso pasará al orden jurisdiccional competente.

### **Cláusula 24.- Clasificación**

1. Las infracciones a que hace referencia el apartado anterior se clasifican en leves, graves y muy graves.
2. Tendrán la consideración de infracciones leves las cometidas contra las normas contenidas en este Pliego que no se califiquen expresamente como graves o muy graves en los apartados siguientes.
3. Se consideran faltas graves el deterioro intencionado o negligente de los elementos comunes del Vivero.
4. Tendrán la consideración de muy graves la utilización del espacio para un uso diferente del concedido por AIDESCOM, la falsificación de documentación, firmas, sellos, datos relevantes para su incorporación al Vivero o en su relación posterior, el incumplimiento de las obligaciones económicas con AIDESCOM durante dos meses consecutivos o tres alternos, el depósito en el local de materiales peligrosos, insalubres o nocivos no permitidos por la correspondiente licencia de apertura y la comisión de tres faltas graves.

### **Cláusula 25.- Sanciones**

1. Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 300,00 €; las infracciones graves se sancionarán con multa de hasta 800,00 € y/o

suspensión del derecho de utilización de los servicios comunes; y las infracciones muy graves se sancionarán con multa pecuniaria no inferior a 801,00 € y que no exceda de 30.000,00 € y/o con la resolución del contrato de prestación de servicios.

2. Sin perjuicio de lo anterior, si se hubiese causado daños, el infractor deberá reparar éstos y si no lo hiciese, AIDESCO podrá realizarlo a costa de dicho infractor.

## Cláusula 26.- Legislación aplicable

En todo lo no previsto en el presente Pliego de Condiciones y posterior contrato, el mismo se regirá por lo dispuesto en la Ley 29/1.994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

## TÍTULO V

### PRECIO

## Cláusula 27.- Establecimiento de precio

1. Se establece, como contraprestación al uso de los espacios del Vivero, los siguientes precios:

Alquiler de Oficina/Despacho	<b>150€/mes</b>		
Alquiler Sala Formación	<b>20€/h</b>	60€ jornada de 5h	90€ jornada de 8h
Alquiler Sala Reuniones	<b>15€/h</b>	40€ jornada 5h	75€ jornada de 8h
Bono Alquileres prepago 10 horas	<b>100€</b>		

2. Su abono se realizará por períodos mensuales anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes, para lo cual, los obligados al pago pondrán a disposición de AIDESCO un número de cuenta corriente de la que sea titular la empresa o el empresario individual, en su caso, a los efectos del abono mediante domiciliación bancaria de los recibos emitidos por AIDESCO, correspondientes al importe del precio del local para el que ha sido autorizado el uso. Así mismo, AIDESCO emitirá al efecto las facturas pertinentes.
3. Si el inicio del servicio no coincidiese con el inicio de la mensualidad, se abonará la parte proporcional correspondiente a los días efectivos de ocupación de ese mes, continuándose en los siguientes con el plazo normal previsto para el abono.
4. Transcurrido tal plazo sin verificarse el pago, la cantidad adeudada devengará intereses de demora, del 25%, hasta el momento efectivo del pago, sin perjuicio de su exigibilidad por la vía de apremio.

5. El pago de servicio de fotocopiadora se realizará con tarjeta de prepago
6. El pago de la Sala de Reuniones y la sala de Formación se realizará en todo caso, antes de la realización de las actividades previstas y siempre previa solicitud con al menos dos días anteriores a la misma y con la aprobación de la actividad por AIDESCO.
7. AIDESCO realizará revisiones de precios, la renta se actualizará anualmente aplicando en el período de un año contado desde la fecha de inicio del contrato, y así sucesivamente, la variación experimentada por el IPC, Índice de Precios de Consumo por el Índice General Nacional, publicado por el INE, Instituto Nacional de Estadística.

### **Cláusula 27.- Fuero Aplicable**

Las partes se someten de forma expresa a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Santa María la Real de Nieva (Segovia), para cuantas cuestiones puedan surgir al respecto.

Santa María la Real de Nieva, 1 de septiembre de 2017

Fdo. Dña. Pilar Ares de Blas  
PRESIDENTE