

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

94

BITRAGO DEL LOZOYA

ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Aprobado por el Pleno, con fecha 28 de enero de 2010, el acuerdo provisional del Reglamento-Bases Generales mediante las cuales se regulan los criterios para la creación de una bolsa de proyectos empresariales para la adjudicación de locales a empresas ya constituidas o de nueva o reciente creación, en el Vivero de Empresas de Buitrago del Lozoya.

De conformidad con lo previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 11/1999, de 21 de abril, el 4 de marzo de 2010, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 53, fue publicado el edicto por el que se sometía el referido Reglamento a información pública, a fin de que aquellas personas que se consideren interesadas pudieran examinarlas y formular las reclamaciones o sugerencias que considerasen oportunas en el plazo de treinta días hábiles a contar desde la fecha de su colocación, sin que se tenga por presentada alegación o sugerencia alguna.

Habiendo quedado elevado a definitivo el citado acuerdo y cumplidos los trámites previstos en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, a continuación se procede a publicar el texto íntegro del Reglamento-Bases Generales mediante las cuales se establece la convocatoria para la creación de una bolsa de proyectos empresariales para la selección de empresas ya constituidas o de nueva o reciente creación, interesadas en la cesión de locales del Vivero de Empresas de Buitrago del Lozoya, que entrará en vigor al día siguiente de su inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

De acuerdo con lo previsto en los artículos 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa del mismo texto legal, contra las presentes bases que se publican se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la inserción en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de esta publicación íntegra.

**REGLAMENTO-BASES GENERALES QUE SIRVEN PARA REGULAR LA CREACIÓN
DE UNA BOLSA DE PROYECTOS E INICIATIVAS EMPRESARIALES
Y LA SELECCIÓN DE EMPRESAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOCALES
EN EL VIVERO DE EMPRESAS DE BITRAGO DEL LOZOYA,
SITO EN C/TAHONA, N.º 19**

Cláusula 1. OBJETO

Es objeto del presente Reglamento de condiciones generales la regulación del acceso de iniciativas empresariales a los locales del VIVERO DE EMPRESAS DE BITRAGO DEL LOZOYA en régimen de cesión de uso, con una doble vertiente relativa a la regulación de la creación de una bolsa de proyectos empresariales y la consiguiente selección de iniciativas empresariales para la adjudicación del uso y utilización en régimen de cesión de uso de un espacio en el vivero.

Con el fin del correcto desarrollo de las presentes Bases se crea la Comisión Técnica y de Seguimiento del Vivero de Empresas que estará integrada por:

- ❖ El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya o Concejal en que quien delegue.
- ❖ Dos Concejales de la Corporación (uno de ellos deberá ser necesariamente de la oposición.
- ❖ El Secretario-Interventor (que hará las funciones además de Secretario)
- ❖ Un Técnico de Empleo y Desarrollo Local.

Sus funciones principales serán:

- Velar por el cumplimiento del presente Reglamento de funcionamiento del Vivero de Empresas así como el desarrollo del mismo.
- Proponer la normativa del Vivero, adaptarla y actualizarla en el transcurso del tiempo.
- Proponer las posibles prórrogas de permanencia, cambios de local y de la resolución de los conflictos de convivencia entre empresas y empresarios que ocupen el vivero.
- La Gestión y Administración del Vivero bajo la supervisión y control del Ayuntamiento.
- Proponer a la mesa de contratación los posibles beneficiarios del vivero, en base a las solicitudes y documentación presentadas.

Los beneficios del programa se concretan en la posibilidad de ocupar alguno de los locales sitos en el VIVERO DE EMPRESAS DE BUITRAGO DEL LOZOYA, calle Tahona, 19, para su utilización en régimen de cesión de uso. Como **anexo nº 1**, al presente documento, se acompaña plano y descripción de cada uno de los locales en régimen de cesión.

Cláusula 2. DURACIÓN DE LA CESIÓN DE USO

Con carácter general, la estancia de las empresas en el Vivero no podrá superar el plazo total de 2 años.

No obstante y de forma totalmente excepcional, podría ampliarse hasta un año más, a solicitud de la propia empresa y cuando se considere necesario para dar consistencia a su actividad, siempre que no haya lista de espera y con el correspondiente informe técnico previo y motivado de la referida Comisión Técnica.

El contrato de cesión de uso tendrá una duración anual y podrá ser prorrogado previa solicitud del interesado con una antelación mínima de dos meses al vencimiento del contrato inicial, por periodos anuales hasta el plazo máximo de 2 años. La prórroga que, en todo caso, deberá ser expresa, será solicitada por el interesado y figurará expresamente su diligencia en el contrato. El contrato se entenderá cumplido sin posibilidad de prórroga en caso de no presentarse la solicitud de la misma en el plazo establecido.

Transcurrido el plazo correspondiente, el empresario sin necesidad de requerimiento especial, procederá a desalojar el local, sin derecho indemnizatorio alguno a su favor.

Cláusula 3. CANON DE LA CESIÓN, REVISIÓN Y FORMA DE PAGO

El precio de cesión de uso, mensual, de cada local a satisfacer por los usuarios será el que corresponda a cada uno de los locales según su superficie a razón de 8 euros el metro cuadrado. A dicho precio se aplicarán los correspondientes impuestos que legalmente sean aplicables a dicha cesión.

Dicho precio será revisado anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo. No se incluyen en el precio los gastos por consumo de luz, teléfono, fax, etc., y cualquier otro tipo de usos, consumos y suministros propios de cada uno de los locales cedidos y que cuenten con instalación independiente.

En dicho precio se incluyen los gastos de mantenimiento y limpieza de las zonas comunes que correrán a cargo del Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya.

El precio se exigirá en régimen de liquidación directa a practicar por el Ayuntamiento, constando en el contrato de cesión de uso las cantidades mensuales a ingresar por el adjudicatario y la fecha de ingreso que se deberá de realizar dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Cláusula 4. PROYECTOS SUSCEPTIBLES DE ADJUDICACIÓN DEL LOCAL

Podrán solicitar la adjudicación de un espacio en el Vivero todos aquellos promotores de un proyecto de creación de empresas, o empresas de reciente creación, que sea considerado viable técnica, económica y financieramente.

Con carácter general la antigüedad máxima de la empresa de reciente creación no deberá ser superior a un año. A estos efectos se tomará la fecha de otorgamiento de la escritura de constitución por parte del correspondiente notario o la fecha de inscripción de la empresa en el Registro Mercantil, en caso de sociedades, y para el caso de personas físicas, la fecha más antigua entre la del alta en el régimen especial de los trabajadores autónomos y la del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

Cláusula 5. FORMA DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación de plazas se realizará mediante convocatoria pública y concurso en los términos de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Cláusula 6. SOLICITUDES

El futuro emprendedor que estuviera interesado en la ubicación de su empresa en el Vivero, deberá presentar por triplicado, instancia de solicitud, según modelo del Anexo I, en el Registro General del Ayuntamiento.

Cláusula 7. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN DE SOLICITUDES

Al objeto de establecer una valoración objetiva de las solicitudes presentadas, la propuesta de adjudicación se realizará teniendo en cuenta entre otros criterios y expuestos meramente con carácter enunciativo, los siguientes: Criterio a): Tipo de actividad a desarrollar, viabilidad técnica y económica del proyecto; Criterio b): Número de empleos que crea y estabilidad de los mismos; Criterio c): Fomento del empleo en colectivos peor situados en el mercado laboral; Criterio d): Forma jurídica de la empresa; Etc.

Cláusula 8. SISTEMA DE CONVOCATORIA

El Vivero de Empresas articulará un sistema de convocatoria permanente basada en un proceso abierto de estudio y selección de proyectos empresariales y la consiguiente adjudicación de sus locales. A tal fin se informará en el tablón de anuncios y en la página Web del Ayuntamiento de la existencia de locales vacantes en el Vivero.

Cláusula 9. PROCESO DE SELECCIÓN

Será facultad del Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Buitrago la aprobación del Pliego de Cláusulas Particulares para la convocatoria para la adjudicación de locales en los Viveros de Empresas.

El proceso de selección se considera iniciado desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la Comunidad Madrid de la correspondiente convocatoria.

Corresponde al Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, aplicando el régimen jurídico establecido en este Reglamento, resolver las adjudicaciones de los locales en los Viveros de Empresas así como dictar cuantas resoluciones sean procedentes en la ejecución de los contratos.

Cláusula 10. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El contrato se formalizará en documento administrativo dentro de los dos meses a contar desde el inicio del procedimiento de licitación. No obstante, el contrato podrá elevarse a escritura pública, cuando lo solicite el adjudicatario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

Cláusula 11. RENUNCIA

En el caso de que una empresa renuncie al local una vez haya sido adjudicado o se agote el período previsto para la firma del contrato, perderá todo el derecho sobre el mismo, pasándose a estudiar nuevas solicitudes o, en caso de concurrencia, se propondrá su adjudicación al siguiente proyecto más puntuado. Si la renuncia fuera porque no se considera el local adecuado para la viabilidad de la empresa, y hubiera otros ya ocupados que pudieran serlo, quedará en lista de espera en los términos establecidos en la cláusula siguiente.

Cláusula 12. LISTA DE ESPERA

Aquellas solicitudes de beneficiarios que aún siendo viables no resulten elegidas en el baremo, y los que no han podido acceder al local por estar ocupado, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes.

La validez de las solicitudes será de un año natural, transcurrido el cual deberá reactivarse el proceso mediante nueva solicitud, no precisándose acompañar documentación complementaria, salvo que hayan variado las circunstancias iniciales.

Cláusula 13. CAMBIO DE LOCAL

Las empresas ya instaladas que estén interesadas en contratar un nuevo local del Vivero, o que precisen de un traslado a un local diferente al que se les adjudicó por medio del contrato, deberán presentar la correspondiente solicitud, acompañada de la documentación y datos que hayan variado respecto de la que presentaron con anterioridad. Con ello se iniciará nuevamente el proceso selectivo, junto con las solicitudes que concurren en aquél, en igualdad de condiciones. Las ampliaciones y traslados se diligenciarán en cláusula incorporada al contrato, de forma que no se haga variar el período de estancia máxima en el Vivero.

Cláusula 14. OBLIGACIONES DEL USUARIO ADJUDICATARIO

- I. La suscripción del correspondiente contrato de cesión en un plazo de 15 días a contar desde la notificación de la adjudicación.
- II. Al abono del correspondiente precio fijado como contraprestación al uso de las instalaciones y los servicios prestados en el Vivero.
- III. No podrá realizar obra alguna en el local adjudicado sin autorización expresa y escrita del Ayuntamiento. A la finalización de la cesión de uso, las obras realizadas quedarán en beneficio del Vivero sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte del usuario. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá exigir al usuario que proceda, a su costa, a la retirada de todas o alguna de las mismas.
- IV. A efectuar, de su cargo, las reparaciones que sean necesarias para mantener el buen estado de conservación y limpieza del local.
- V. A devolver el local en idénticas condiciones a aquéllas en que recibió el mismo en el momento de formalización del contrato, salvo lo dispuesto en relación con las obras.
- VI. El cesionario y ocupantes deberán mantener en todo momento los despachos y superficies cedidas en buen estado de funcionamiento. Los términos y condiciones de limpieza fijados por el Ayuntamiento deberán ser respetados, en particular en lo referente a la evacuación de basuras. El Ayuntamiento se encargará de los trabajos de limpieza de las zonas comunes y exterior del edificio. La limpieza interior de los despachos cedidos será por cuenta del cesionario.
- VII. A no modificar el objeto del negocio para el que resultó adjudicatario del local, salvo autorización expresa del Ayuntamiento, previa solicitud del interesado.

- VIII. A solicitar cuantos permisos, autorizaciones y licencias sean necesarias para el comienzo de la actividad de que se trate, siendo de su cargo todos los tributos y demás gastos que se deriven del primer establecimiento del negocio y del ejercicio de la actividad, prevista en contrato
- IX. Al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, fiscal, seguridad social y de seguridad e higiene en el Trabajo.
- X. A no manipular los servicios comunes de agua, luz, calefacción y telefonía.
- XI. Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene el Ayuntamiento, por estimarlas necesarias para el local y/o edificio.
- XII. Consentir las visitas de inspección que ordene el Ayuntamiento, 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.
- XIII. Suscribir, al otorgamiento del correspondiente contrato de cesión, una Póliza de Responsabilidad Civil a terceros, que deberá tener vigencia durante el periodo contractual. Si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro, tal exceso sería entera responsabilidad del usuario. Suscribir una póliza de seguro multirriesgo, de la actividad que se vaya a desarrollar y que cubra el contenido y el continente. La empresa deberá entregar una copia de la póliza con carácter previo a la suscripción del correspondiente contrato de cesión y de las sucesivas renovaciones al Ayuntamiento.
- XIV. Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios.
- XV. No podrá subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcialmente, traspasar los servicios y/o local, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización.
- XVI. No podrá introducir en el local y/o edificio elementos, así como la instalación de potencia eléctrica, que no se ajusten a la actividad permitida en el correspondiente contrato y a las características técnicas del inmueble. A efectos de comprobar el adecuado uso que se haga del local el usuario deberá comunicar al Ayuntamiento, la maquinaria y demás elementos que se introduzcan en el mismo.
- XVII. Obligación de notificar por escrito al Ayuntamiento el personal que forma parte de cada empresa instalada en el Vivero, así como la relación de personas autorizadas para entrar en las instalaciones fuera del horario de recepción y apertura de las zonas comunes. Cualquier modificación que se produzca al respecto deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. Cualquier persona que acceda o permanezca en el Vivero estará obligada, a petición del personal responsable del Vivero, a identificarse y justificar su presencia en el mismo.
- XVIII. Es obligación de cualquier empresario o usuario del Vivero de Empresas, comunicar al Ayuntamiento cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común del recinto del Vivero de Empresas. El Ayuntamiento podrá imputar a los empresarios el coste de las reparaciones de las instalaciones generales si se demuestra que las anomalías son consecuencia de un uso inadecuado de las mismas.
- XIX. No ejercer en el Vivero actividad alguna que pueda considerarse peligrosa, insalubre, nociva, o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada local del Vivero no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo.
- XX. Queda prohibido usar material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene.
- XXI. Queda prohibida la práctica en cualquier parte del Vivero, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en el contrato, o no autorizados previamente, o contrarios a la moral, al orden público, o a las buenas costumbres, así como la organización de cualquier tipo de manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.
- XXII. No 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 15. DERECHOS

Son derechos del usuario utilizar y disfrutar el local, así como los elementos y servicios comunes en forma prevista en este Reglamento y de conformidad con lo recogido en los correspondientes Pliegos Administrativos.

Cláusula 16. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Serán causas de resolución del contrato las siguientes:

1. Subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcialmente, traspasar los servicios y/o local, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización.
2. Efectuar obras que alteren la configuración del local sin autorización expresa y escrita del Ayuntamiento.
3. La inactividad de la industria o el negocio durante 3 meses o la no utilización del local el mismo tiempo, salvo que el Ayuntamiento, atendiendo a la causa que provocare dicha inactividad, decidiera mantener los efectos del contrato por el tiempo que estime pertinente.
4. No iniciar la actividad en el plazo máximo de 3 meses, desde la fecha de suscripción del contrato.
5. Descuidar notablemente la conservación y mantenimiento del local, no llevando a cabo las reparaciones que se precisen.
6. Modificar el objeto del negocio para el que fue adjudicado el local sin autorización expresa de la Administración adjudicante.
7. Incumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social o de seguridad e higiene en el trabajo.
8. Impedir la visita de inspección que ordene el Ayuntamiento.
9. Incumplir la obligación de suscribir póliza de responsabilidad civil.
10. Modificar el número de empleados que determinó la adjudicación sin autorización de la Administración titular.
11. La falta de pago de 2 mensualidades.
12. Las restantes previstas en la normativa de aplicación.

Cláusula 17. INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN

La interpretación del Reglamento y del contrato, así como de cuantas dudas pueda ofrecer su cumplimiento corresponde al Ayuntamiento de Buitrago del Lozoya, de acuerdo con lo establecido en los arts. 194 y 195 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Los litigios derivados de las cuestiones que puedan suscitarse en relación con este contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes del orden jurisdiccional contencioso-administrativo con jurisdicción en la ciudad de Madrid

En Buitrago del Lozoya, a 15 de abril de 2010.—El alcalde, Ángel Martínez Herrero.
(03/17.811/10)