



EXPOSICION DE MOTIVOS

El Ayuntamiento de Osorno considera una necesidad la creación de empleo en la zona. Por ello, viene realizando una apuesta decidida por la Promoción del Desarrollo Económico e Integración de Programas de Empleo a nivel local, para la promoción del autoempleo y la creación de empresas en dichos ámbitos.

El Programa de Desarrollo Local puesto en marcha por el Ayuntamiento de Osorno, apoya a las pequeñas y medianas empresas, en especial a las de nueva creación constituidas por jóvenes, mujeres o desempleados de larga duración, así como a aquéllas que cuenten en su plantilla con trabajadores con especial dificultad para acceder al mercado de trabajo. Se trata, también, de fomentar la innovación, incidiendo en las iniciativas de Nuevos Yacimientos de Empleo en el entorno local, en beneficio del empleo.

Dentro de este Programa, los Viveros de Empresas se configuran como espacios físicos de titularidad y gestión públicas, para la promoción del empleo, ofreciendo unas infraestructuras que combinan la adjudicación de locales (oficinas y naves industriales), en régimen de cesión de uso a precio reducido, con el asesoramiento en la gestión empresarial y la prestación de unos servicios comunes para cubrir las necesidades básicas que permitan el establecimiento, despegue y consolidación de nuevas empresas durante los primeros años de su vida.

Este Reglamento de los Viveros de Empresas del Ayuntamiento de Osorno se estructura en cuatro capítulos, una disposición transitoria y una disposición final.

El Capítulo I, bajo la rúbrica disposiciones generales, trata del objeto del Reglamento y de los fines y medios de los Viveros de Empresas.

El Capítulo II se ocupa de regular la selección de los proyectos que soliciten instalarse en los locales del Viveros del Ayuntamiento, determinando, entre otros extremos, los requisitos de admisión y los criterios de adjudicación en caso de concurrencia de solicitudes para un mismo espacio.

El Capítulo III regula aspectos diversos relacionados con el contrato de cesión de uso de los locales, cuya formalización habrá de seguir la correspondiente tramitación administrativa.

Y el último Capítulo recoge una serie de normas sobre gestión y funcionamiento de los Viveros de Empresas.

CAPITULO I. - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. OBJETO

Es objeto del presente Reglamento regular las condiciones de acceso de las iniciativas empresariales a los Viveros de Empresas del Ayuntamiento de Osorno, así como el funcionamiento de estas instalaciones y el régimen básico de la relación jurídica con los usuarios.

Artículo 2. FINES Y MEDIOS

El objetivo fundamental de los Viveros de Empresas es el fomento y acogimiento temporal de nuevos proyectos empresariales que sean viables, con especial énfasis en aquéllos que supongan la generación de mayor empleo y de más calidad, así como la creación de autoempleo, en los sectores sociales y económicos más desfavorecidos, complementando el tejido empresarial existente en la zona y favoreciendo el desarrollo del municipio.

Esta finalidad se concreta en la posibilidad de utilizar alguno de los locales (oficinas y naves) sito en el Vivero de Empresa del Ayuntamiento de Osorno, en régimen de cesión de uso, a la



vez que se pone a disposición de los cesionarios una serie de espacios y servicios comunes, tanto profesionales como materiales.

Estos servicios son, básicamente, los siguientes:

Asesoramiento en la gestión empresarial y seguimiento de las actividades instaladas, a través del Agente de Empleo y Desarrollo Local.

Mantenimiento y limpieza de las áreas comunes.

Mantenimiento y reparación de los elementos e instalaciones comunes.

Sala de reuniones.

Servicios Comunes: recepción (sin personal), fotocopiadora, escáner y fax.

CAPITULO II.- SELECCIÓN DE PROYECTOS

Artículo 3. PROYECTOS SUSCEPTIBLES DE ADJUDICACION

Podrán solicitar la adjudicación de una nave o local en el Vivero de Empresas las personas físicas o jurídicas titulares de empresas de nueva o reciente creación que dispongan de un proyecto de actividad que sea considerado viable técnica, económica y financieramente, y tengan la consideración de PYMES cuyo capital no esté participado en más de un 25 por ciento por una sociedad que no lo sea.

La antigüedad máxima de la empresa de reciente creación no deberá ser superior a dos años. A estos efectos, se tomará como fecha inicial de cómputo del otorgamiento de la escritura de constitución en caso de sociedades, y en 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.

Artículo 4. ACTIVIDADES EXCLUIDAS

Quedarán excluidos de la selección aquellos proyectos de actividad que perjudiquen el desarrollo o funcionamiento normal del Vivero en el que pretendan instalarse temporalmente, no respondan a las finalidades contempladas en este Reglamento o resulten inviables.

La resolución de exclusión deberá estar motivada.

Artículo 5. FORMA DE ADJUDICACIÓN

La adjudicación de locales se articulará mediante un sistema de convocatoria permanente, basado en un proceso abierto de estudio de ofertas y contratación. A tal fin se dará publicidad al proceso en el Boletín Oficial de la Provincia con la periodicidad que se determine por el órgano de contratación.

Artículo 6. SOLICITUDES

El emprendedor que estuviera interesado en la ubicación de su empresa en el Vivero del Ayuntamiento de Osorno deberá presentar la correspondiente solicitud dirigida a dicha Corporación, acompañando la documentación a la que se refiere el Anexo I de este Reglamento.

Artículo 7. ESTUDIO DE PROYECTOS

La Mesa de Contratación se ocupará del estudio e informe de las solicitudes de cesión de locales que se presenten, pudiendo recabar de los solicitantes cuantos datos precisen para la correcta evaluación de los proyectos.



Artículo 8. PROPUESTA DE ADJUDICACION

La Mesa de Contratación, compuesta de la forma que determine el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Osorno, o la persona que ostente la delegación correspondiente, emitirá la evaluación final de la solicitud y elevará, en su caso, la propuesta de adjudicación de la cesión al órgano competente del Ayuntamiento.

Artículo 9. CRITERIOS DE ADJUDICACION Y VALORACION DE SOLICITUDES.

Para la apreciación de los criterios de adjudicación, la solicitud será valorada, bien de forma conjunta, considerándose los proyectos globalmente y calificándose en aptos o no aptos, o bien, existiendo una pluralidad de solicitudes, mediante un proceso de baremación, estableciéndose un grado de prelación entre los diferentes proyectos presentados.

En caso de concurrencia de dos o más solicitudes a un mismo local, la propuesta de adjudicación se realizará teniendo en cuenta los criterios y puntuaciones que se indican:

Criterio a). Actividad a desarrollar, hasta 15 puntos.

Se valorará técnicamente y económicamente el proyecto, a partir de los datos facilitados por el solicitante en la memoria de actividad (características generales del proyecto; posicionamiento competitivo; previsión de inversiones; financiación; previsión de tesorería; previsión de resultados; forma jurídica). Asimismo, se valorará si la actividad a desarrollar se encuentra recogida en sectores estratégicos o se puede considerar innovador para el Municipio de Osorno.

Criterio b). Número de empleos que crea y estabilidad de los mismos, hasta 10 puntos, de acuerdo con el siguiente desglose:

Por cada puesto de trabajo creado, incluido/s el/los promotor/es:

1. De duración indefinida:
 - Jornada completa 3 puntos
 - Tiempo parcial (mín. 18 horas sem.) 2 puntos
2. De carácter temporal: mínimo seis meses
 - Jornada completa 2 puntos
 - Tiempo parcial (mín. 18 horas sem.) 1 punto

Si sólo se emplean trabajadores temporales, la puntuación máxima en este apartado no podrá exceder de 6 puntos.

Criterio c). Fomento del empleo en colectivos peor situados en el mercado laboral, hasta 10 puntos.

Por cada puesto de trabajo creado, incluido/s el/los promotor/es, entre los colectivos que se señalan a continuación, dos puntos por cada uno.

- Jóvenes (hasta 30 años)
- Mayores de 45 años
- Desempleados de larga duración (1 año o más de inscripción en el ECYL)
- Mujeres
- Personas con discapacidad

Criterio d). Forma jurídica de la empresa, hasta 5 puntos.

- Empresas de economía social, 5 puntos
- Autónomos, 4 puntos



Sociedades de Responsabilidad Limitada, 3 puntos
Otros, 1 punto.

En caso de empate en la valoración se atenderá prioritariamente a la puntuación obtenida en la valoración técnica y económica del proyecto (criterio a) y a la fecha de presentación de las solicitudes, por este orden.

Artículo 10. RENUNCIA.

En el caso de que la empresa renuncie expresamente al local una vez haya sido adjudicado, o agotado el periodo previsto para la firma del contrato, el solicitante perderá el derecho sobre el mismo, pasando en caso de existir concurrencia a proponerse su adjudicación al siguiente proyecto más puntuado, o a estudiarse las nuevas solicitudes que se presenten.

Si la renuncia tuviera como causa que el solicitante no considerase adecuado para la viabilidad de la empresa el local adjudicado, y hubiera otros ocupados que pudieran serlo, la solicitud quedará en lista de espera en los términos establecidos en este Reglamento.

Artículo 11. LISTA DE ESPERA.

Aquellas solicitudes de proyectos que aún siendo viables no resultasen elegidas con arreglo al baremo, y las que no hubiesen 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 seis meses. Transcurrido dicho plazo deberá reactivarse el proceso mediante nueva solicitud, no precisándose acompañar de nuevo la documentación aportada, salvo que hayan variado los datos o circunstancias iniciales.

Artículo 12. CAMBIO DE LOCAL

Las empresas ya instaladas que estén interesadas en contratar un nuevo local del mismo Vivero, o que precisen de un traslado a un local diferente al que se les adjudicó por medio de contrato, deberán presentar la correspondiente solicitud, acompañada de la documentación y datos que hayan variado respecto de la que presentaron con anterioridad, iniciándose un nuevo proceso selectivo con las solicitudes que concurren a 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.

CAPITULO III. CONTRATO DE CESION DE USO

Artículo 13. DURACIÓN DE LA CESIÓN DE USO.

El contrato de cesión de uso de los locales tendrá una duración anual, a partir de su fecha de otorgamiento, y podrá ser prorrogado previa solicitud del interesado con una antelación mínima de dos meses al vencimiento del contrato inicial o, en su caso, de la prórroga del mismo, por periodos anuales hasta el plazo máximo de cinco años.

La prórroga, que en todo caso deberá ser expresa, figurará en diligencia extendida en el contrato.

Artículo 14. CANON DE LA CESIÓN, REVISIÓN Y FORMA DE PAGO.

El canon de cesión de uso de cada nave u oficina a satisfacer por los usuarios será el que se apruebe como precio del contrato, teniendo en cuenta para la fijación una reducción el primer año de vigencia del contrato del 50%, y el segundo año del 25%, sobre el precio correspondiente, IVA no incluido. No obstante, el cesionario tendrá derecho a una carencia en el pago del precio, por un periodo máximo de tres meses desde la firma del contrato, hasta la obtención de las autorizaciones necesarias para el inicio de la actividad.



El precio del contrato experimentará con carácter anual, desde la fecha del contrato, la variación porcentual del Índice de Precios al Consumo oficialmente publicado para cada periodo de vigencia anual del contrato.

El precio se satisfará por el cesionario por periodos mensuales anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Artículo 15. OBLIGACIONES DEL CESIONARIO

Serán obligaciones del cesionario:

1º. Iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de otorgamiento del contrato.

2º. Realizar a su cargo las obras de acondicionamiento del local, autorizado previamente por el Ayuntamiento y por la Corporación Local correspondiente, así como el alta y baja de los servicios y suministros propios, tales como luz, agua y teléfono.

A la finalización de la cesión de uso, las obras realizadas quedarán en beneficio del inmueble sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte del usuario. No obstante, el Ayuntamiento podrá exigir al usuario que proceda, a su costa, a la retirada de todas o alguna de las mismas.

3º. Instalar y mantener, con sus medios técnicos y económicos, cuantos equipamientos especiales sean precisos, en su caso, para la evitación de evacuaciones nocivas, tanto sólidas y líquidas como gaseosas, ya sea en el interior del propio Vivero como en su entorno exterior. Todos los daños causados a terceros por la evacuación de productos que se deriven de la actividad productiva serán de responsabilidad del cesionario.

4º. Efectuar, a su cargo, las reparaciones que sean necesarias para mantener el buen estado de conservación y limpieza del local.

5º. Devolver el local en idénticas condiciones a aquéllas en que recibió el mismo en el momento de formalización del contrato, salvo lo dispuesto en el apartado 2º de este artículo. La garantía del contrato quedará afectada al cumplimiento de dicha obligación. Si las deficiencias que el usuario produjera en el local arrendado fueran superiores a la garantía establecida, deberá ampliarla hasta cubrir completamente el precio de las reparaciones.

6º. No modificar el objeto del negocio para el que resultó adjudicatario del local, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de Osorno, a solicitud del interesado.

7º. Solicitar la obtención de cuantos permisos, autorizaciones y licencias sea necesario para el comienzo y desarrollo 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 el contrato. El otorgamiento de las autorizaciones indicadas se comunicará oportunamente al Ayuntamiento.

8º. Cumplir la normativa vigente en materia laboral, seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo, poniendo a disposición del Ayuntamiento, cada tres meses, los listados correspondientes al personal empleado por la empresa, así como los TC2 de la Seguridad Social.



9º. Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene el Ayuntamiento, por estimarlas necesarias para la nave o local.

10º. 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.

11º. Suscribir, al otorgamiento del contrato, 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.

Anualmente el usuario estará obligado a presentar al Ayuntamiento copia de la póliza de responsabilidad civil expresada en el párrafo anterior, así como justificante de pago de la misma.

12º. Mantener la actividad y número mínimo de empleados en la forma manifestada en la solicitud que determinó la propuesta de adjudicación. Las variaciones en la forma jurídica, delegaciones de poderes, ampliaciones o variaciones del objeto de la sociedad, etc. serán advertidos al Ayuntamiento por los representantes o titulares del negocio y se incluirán en el expediente del contrato.

Asimismo se informará al Ayuntamiento, de las incorporaciones de personal y demás nuevos miembros de la empresa que hagan uso de las instalaciones del Vivero. En caso de cambio de titularidad, objeto o modificación sustancial de la composición de la empresa, el Ayuntamiento se reserva el derecho, previo aviso de la parte interesada, de evaluar su continuidad en el Vivero.

13º. Abonar los gastos de los servicios de escáner, fotocopiadora y fax para recepción y envío de documentación, en caso de utilización, que serán objeto de facturación independiente, al igual que los de vigilancia u otros servicios complementarios que pudieran prestarse.

14º. Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios.

15º. Cumplir las demás obligaciones que deriven del contrato de cesión.

Artículo 16. RESOLUCION DEL CONTRATO

1. Además del transcurso del plazo, serán causas de resolución del contrato de cesión las que figuren en el mismo y, en todo caso, las siguientes:

1º. 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 sobre el local.

2º. Efectuar obras que alteren la configuración del local sin autorización expresa y escrita del Ayuntamiento.

3º. Introducir en la nave u oficina maquinaria y demás elementos, así como la instalación de potencia eléctrica, que no se ajusten a la actividad permitida y a las características técnicas del inmueble, en especial en lo referente a soportar la carga estática establecida para los suelos. 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.



4º. La inactividad de la industria o el negocio durante cinco meses o la no utilización de la nave u oficina por 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.

5º. No iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de formalización del contrato. En el supuesto de que la actividad a desarrollar en el Vivero requiera de una o varias autorizaciones administrativas, el plazo señalado será el máximo legal previsto para la obtención de las autorizaciones, siempre que el arrendatario acredite haber solicitado el inicio de los correspondientes procedimientos en el plazo de un mes desde la formalización del contrato.

6º. Descuidar notablemente la conservación y mantenimiento del local, no llevando a cabo las reparaciones que se precisen.

7º. Modificar el objeto del negocio para el que fue adjudicado el local sin autorización expresa del Ayuntamiento.

8º. Incumplir la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social o de seguridad e higiene en el trabajo.

9º. Impedir la visita de inspección que ordene el Ayuntamiento.

10º. Incumplir la obligación de suscribir la póliza de responsabilidad civil.

11º. Modificar el número de empleados que determinó la adjudicación sin autorización del Ayuntamiento.

12º La falta de pago de dos cuotas mensuales consecutivas o de tres alternas.

13º El uso de las instalaciones del Vivero como vivienda o cualquier otro uso no permitido.

14º La manipulación de los servicios de agua, luz, calefacción, telefonía u otros servicios comunes.

15º. En general, el incumplimiento por el arrendatario de cualquiera de la obligaciones establecidas en el presente Reglamento o en la legislación.

2. Finalizado el contrato, por cualquier causa, el cesionario, sin necesidad de requerimiento especial, procederá a desalojar el local, sin derecho indemnizatorio alguno a su favor, en el mismo estado en que lo recibió, siendo de su cuenta y cargo todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar el bien a su estado originario, así como para atender los daños causados en los elementos estructurales del local, en las instalaciones generales o en demás zonas de uso común.

CAPITULO IV.- GESTION Y FUNCIONAMIENTO DE LOS VIVEROS

Artículo 17. GESTION DE LOS VIVEROS.

La gestión y administración del Vivero de Empresas corresponderá al Ayuntamiento de Osorno, que nombrará un técnico como responsable y cuyas funciones serán:



Velar por el cumplimiento de la normativa aplicable a los Viveros.

- a) Gestionar los servicios y el mantenimiento de las instalaciones.
- b) Elevar los informes relacionados con los proyectos.
- c) Informar a los posibles solicitantes y a los usuarios.
- d) Actuar de secretario de la Comisión Técnica, con voz y sin voto.
- e) Las demás que se le encomienden para el correcto funcionamiento del Vivero.

Artículo 18. IMAGEN Y ZONAS COMUNES.

El Vivero de Empresas mantendrá un aspecto de conjunto armonioso.

A tal fin, el Ayuntamiento de Osorno podrá destinar espacios y soportes para la ubicación de los carteles identificativos de las empresas de cada Vivero de forma que se integren en el diseño de la señalización, tanto interior como exterior, así como retirar los anuncios y publicidad que se hubiesen colocado sin autorización, siendo los gastos que se ocasionen con tal motivo por cuenta del cesionario.

Queda prohibido al usuario depositar cualquier clase de materiales o elementos fuera del espacio cedido o en las zonas comunes de los Viveros, aunque sea circunstancialmente.

La limpieza de zonas comunes es competencia del Ayuntamiento, siendo obligación de las empresas cesionarias mantener sus locales en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas.

Los daños o desperfectos que la actividad del usuario cause en los elementos estructurales del local, en las instalaciones generales o en demás zonas de uso común, serán reparados a costa del cesionario.

Artículo 19. SEGURIDAD Y SERVICIO DE ALARMA.

La responsabilidad sobre la seguridad y custodia, tanto de la nave u oficina cedidas como de los efectos depositados en ellas, corresponderá al cesionario. No obstante, el Ayuntamiento podrá instalar sistemas de seguridad en el Vivero, sin que ello suponga asumir responsabilidad alguna al respecto.

Artículo 20. ACCESO DE VISITANTES.

El Ayuntamiento de Osorno se reserva el derecho a denegar la admisión al Vivero de cualquier persona cuya presencia pueda ser considerada perjudicial para la seguridad, reputación e intereses del mismo, de la propiedad u ocupantes.

El espacio cedido a cada empresa deberá ser utilizado exclusivamente por los promotores y trabajadores de la iniciativa empresarial respectiva.

Disposición transitoria. Contratos adjudicados con anterioridad.

Los contratos de cesión de locales y naves en el Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Osorno que hayan sido adjudicados con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento continuarán rigiéndose por las disposiciones anteriores, sin perjuicio de posibles novaciones modificativas para incorporar aspectos regulados en este Reglamento.

Disposición final. Entrada en vigor.



Una vez aprobado definitivamente el presente Reglamento, se publicará el texto íntegro del mismo en el Boletín Oficial de la Provincia y entrará en vigor al día siguiente de su publicación, transcurrido el plazo de quince días previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.

ANEXO I

SOLICITUD DE LOCAL EN EL VIVERO DE EMPRESAS

1.- DATOS DE LA ENTIDAD SOLICITANTE:

- DENOMINACION
- TIPO DE SOCIEDAD O NATURALEZA JURIDICA
- Nº CIF/DNI
- Nº DE REGISTRO
- ACTIVIDAD
- FECHA DE CONSTITUCION
- CAPITAL DESEMBOLSADO

2.- DATOS DEL PROMOTOR O PROMOTORES:

- NOMBRE Y APELLIDOS
- DNI
- DOMICILIO
- TELÉFONO

3.- PUESTOS DE TRABAJO A CREAR

- CONTRATACION INDEFINIDA
- Jornada Completa
- Tiempo Parcial Nº horas semanales
- CONTRATACION TEMPORAL
- Jornada Completa
- Tiempo Parcial Nº horas semanales
- EMPLEO GENERADO
- Juvenil (hasta 30 años)
- Mayores de 45 años
- Desempleados de larga duración
- Mujeres
- Personas con discapacidad

4.- SITUACION LABORAL DE LOS PROMOTORES, PREVIA A LA CREACION DE LA EMPRESA

- Activo.
- Desempleado
- Larga duración (más de 1 año inscrito INEM)
- Otro

5.- FORMULA JURIDICA DE LA EMPRESA

- Economía Social (Cooperativas o Sociedades Laborales)
- Sociedad Limitada
- Autónomos
- Otros

DOCUMENTACION QUE SE ACOMPAÑA

Fotocopia del D.N.I. de los promotores y, en su caso, CIF
Certificado del Instituto Nacional de Empleo
Copia de la escritura de constitución



Copia del alta y, en su caso, último recibo del Impuesto sobre actividades económicas (sólo empresas en funcionamiento).

Memoria de la actividad, en la que se deberá incluir Plan de Inversiones y Plan de Financiación.

Curriculum de los promotores.

Declaración responsable de no estar incurso en causas de incompatibilidad o incapacidad para contratar con la Administración.

Declaración responsable de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.

Segundo: Exponerlo a información pública por el plazo de 30 días hábiles, al objeto de que puedan presentarse reclamaciones y sugerencias.

Tercero: Entenderlo definitivamente aprobado, en el caso de que no se formule alegación o reclamación alguna.