



Ayuntamiento de Manzanares



Unión Europea  
Fondo Europeo de  
Desarrollo Regional  
*"Una manera de hacer Europa"*

# PLIEGO DE CONDICIONES REGULADOR

PARA EL ACCESO AL VIVERO DE EMPRESAS

VIVERO DE EMPRESAS DE C/LABRADORES EN MANZANARES

vivEro  
de E m p r e s a s



Ayuntamiento de Manzanares



Unión Europea  
Fondo Europeo de  
Desarrollo Regional  
"Una manera de hacer Europa"

## PLIEGO DE CONDICIONES REGULADOR PARA EL ACCESO AL VIVERO DE EMPRESAS DE C/LABRADORES DEL AYUNTAMIENTO DE MANZANARES

---

### **CAPITULO 1.- CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS**

#### **1.1.Objeto**

El objeto del presente Pliego es la regulación de la forma de acceso a los módulos del nuevo Vivero de Empresas del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, como servicio público municipal (Art. 25 de la Ley 7/1985), por parte de las personas físicas o jurídicas que sean acogidas en el mismo, así como el funcionamiento del mismo, gestionado y administrado por este Ayuntamiento de Manzanares cuya gestión tiene encomendada la Concejalía de Promoción Económica.

El Vivero de Empresas, perteneciente a la Red de Viveros de Incyde y cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (Fondos FEDER), es una estructura de acogida temporal pensada para ubicar a empresas en sus primeros pasos en el mercado, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que, mediante una gestión sin ánimo de lucro, se facilite el desarrollo germinal de iniciativas de interés para la demarcación territorial.

Constituye un espacio físico que, combinando el ofrecimiento de locales, formación, asesoramiento y prestación de servicios, trata de cubrir las necesidades básicas de pequeñas y medianas empresas, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

#### **1.2 .Ubicación y estructura**

El Vivero de Empresas se ubica en un edificio de nueva planta situado en parcela en el Polígono Industrial de Manzanares, concretamente en el Área de Reparto 14, calle Labradores, y con una superficie de 10.822,10 m<sup>2</sup>.



Ayuntamiento de Manzanares



Unión Europea  
Fondo Europeo de  
Desarrollo Regional  
"Una manera de hacer Europa"

Dispone de una superficie construida de 1.215 m<sup>2</sup> en una altura con disponibilidad de aparcamiento.

Cuenta con espacios comunes y particulares destinados a alojar a las empresas.

### **1.3. Régimen de ocupación.**

Como centro de acogida temporal, se cederán despachos durante períodos determinados y definidos claramente. La concreción de las condiciones de cesión así como los deberes y derechos de las empresas se detallarán en la normativa del Vivero.

### **1.4. Normativa de gestión del Vivero de Empresas.**

La gestión y administración del Vivero de Empresas se realizará directamente por el Ayuntamiento de Manzanares.

Serán competencia de la Administración Municipal:

- Elaborar y aprobar los Reglamentos de Régimen Interior que regirá el funcionamiento del centro.
- Dictar las instrucciones de carácter general que la aplicación del reglamento exija.
- Controlar y vigilar el cumplimiento de los acuerdos adoptados.
- Determinar las condiciones específicas de incorporación al Vivero de Empresas, para la selección de emprendedores y empresarios.

El funcionamiento del Vivero vendrá determinado por el Reglamento de Régimen Interior.

## **CAPÍTULO 2.- OBJETIVOS Y SERVICIOS**

### **2.1. Objetivos**

Los objetivos del vivero son:



1. Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.
2. Favorecer la generación de empleo. Contribuir a la reducción de las tasas de paro en la localidad gracias a la creación y consolidación de nuevos puestos de trabajo para hombres y mujeres a través del emprendimiento.
3. Valorizar Manzanares como centro de referencia comarcal para el desarrollo de actividades empresariales.
4. Corregir los déficits dotacionales en materia de espacios de trabajo para nuevos emprendedores y actividades económicas.
5. Mejorar los servicios dirigidos a emprendedores y empresas, desde el desarrollo de la idea, su puesta en marcha, hasta la maduración y consolidación del proyecto empresarial.
6. Ofertar un espacio complementario al Centro de Empresas e Innovación actual de Manzanares, en el que las nuevas empresas puedan poner en práctica sus modelos de negocio a través de espacios de preincubadora y de coworking.
7. Ampliar la oferta formativa dirigida a empresas en materia de calidad y eficiencia.
8. Ofrecer un entorno de trabajo competitivo, equipado con las últimas tecnologías de la información y la comunicación disponibles, para el desarrollo del tejido productivo de Manzanares.

Para conseguir estos objetivos se cuenta con la ayuda de la Unión Europea a través de Fondos FEDER gestionados por la Fundación INCYDE.

## **2.2. Servicios**

El Vivero de Empresas ofrece los siguientes servicios:

a) Locales privados de una superficie aproximada desde 24 a 36 metros cuadrados, equipados con mobiliario y dotación de infraestructuras de iluminación, electricidad, climatización, teléfono y comunicaciones.

b) Áreas y servicios comunes con o sin coste adicional como: Recepción y control de accesos, Administración, Secretaría, Fotocopiadora, Fax,



Ayuntamiento de Manzanares



Unión Europea  
Fondo Europeo de  
Desarrollo Regional  
"Una manera de hacer Europa"

Acceso a servicios telemáticos, Limpieza y mantenimiento, Seguridad, Aparcamiento, Correo, Salas de Reuniones y Aulas.

c) Servicios de Asesoramiento y Formación en las diferentes áreas de Creación y Consolidación de Empresas.

d) Servicio de Preincubadora.

e) Servicio de Coworking.

### **CAPÍTULO 3. - BENEFICIARIOS Y REQUISITOS**

Podrán optar a la adjudicación o cesión de módulos del Vivero 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.

En adelante distinguiremos entre emprendedores y otros promotores.

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:

1. Aquella persona física que se encuentre realizando los trámites previos para poder desarrollar su actividad económica, bien como trabajador autónomo, bien como pequeña o mediana empresa, a la que se incorpore como socio.
2. 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.
3. Se considerará como promotor no emprendedor, a toda aquella persona física o jurídica, en fase de desarrollo y consolidación de una actividad empresarial siempre que lleve constituido o dado de alta en Seguridad Social más de 24 meses.



## **CAPÍTULO 4.- ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA.**

El Vivero de Empresas no dispone de personalidad jurídica propia, sino que forma parte de los servicios de Promoción Económica del Ayuntamiento de Manzanares, por lo que le es de aplicación la normativa que rige para dicha administración, siendo esta misma la entidad titular a todos los efectos.

El personal del Vivero estará compuesto por empleados públicos del Ayuntamiento de Manzanares según las necesidades del servicio.

## **CAPÍTULO 5.- PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS.**

### **5.1. Procedimiento**

El interesado presentará **Solicitud de Acceso** (Anexo 1) según modelo normalizado, en el Registro Municipal del Ayuntamiento, que se le facilitará en el Vivero de Empresas y estará disponible en la web del Ayuntamiento, debiendo acompañar la documentación reflejada como necesaria en dicha solicitud y que se compone de:

a) Memoria del proyecto. Se proporcionará un modelo orientativo como anexo a la solicitud, no obstante, los aspirantes podrán añadir o adjuntar cualquier documento, plano, boceto, etc. que permita una mejor valoración de su idea empresarial.

b) Documentación personal, tanto del solicitante como de los eventuales socios, partícipes y/o integrantes del proyecto, compuesta por:

\*Fotocopia del DNI.

\*Curriculum Vitae



d) Declaración Censal ó copia del Alta en el Impuesto de Actividades Económicas (únicamente en el caso de otros promotores ó empresas constituidas con anterioridad).

e) Copia de escrituras de constitución (únicamente en el caso de otros promotores ó empresas constituidas con anterioridad)

No obstante, el Ayuntamiento podrá solicitar otra documentación que considere de interés para la mejor evaluación de los proyectos empresariales que se presenten

Recibidas las solicitudes de acceso al Vivero de Empresas en el Ayuntamiento, se procederá al estudio y evaluación de las mismas atendiendo a los criterios de selección establecidos en el presente Pliego.

Concluido el proceso de selección conforme a lo establecido, el Ayuntamiento procederá a realizar la adjudicación definitiva, que será acordada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Manzanares.

Una vez aprobada la solicitud se procederá a la correspondiente firma del contrato oportuno.

## **5.2. Criterios para la Selección de Proyectos.**

Para la selección de los proyectos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Viabilidad de la iniciativa empresarial. (Se tendrá en cuenta en este apartado la formación y experiencia de los promotores y los medios financieros y materiales con los que cuentan entre otros aspectos)
2. Nivel de creación de empleo.
3. Carácter innovador del proyecto.
4. Situación laboral de los promotores.
5. Contribución al establecimiento de una red de negocios dentro del Vivero (posibilidad de interconectar actividades dentro del Vivero)



Al objeto de establecer una valoración objetiva de las solicitudes presentadas, estos datos 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 Vivero.

Tablas de puntuación:

- 1) Viabilidad económica y técnica del proyecto, se valorará con 2 Puntos cada expediente informado favorablemente por el técnico competente al respecto.
- 2) Nivel de Creación de empleo. Hasta 2 puntos, contabilizando 0.5 por cada puesto de trabajo que se vaya a crear incluido el de los promotores que aún no estén en activo.
- 3) Por proyecto presentado de carácter innovador y con incidencia en la diversificación productiva de la localidad. 2 Puntos.
- 4) Se sumarán hasta 2 puntos, a razón de 0.5 por cada promotor que se encuentre en desempleo y pase a darse de alta como trabajador autónomo, o socio en régimen general.
- 5) Por considerar que la actividad contribuye a establecer una red entre los viveristas generadora y amplificadora de sus negocios, 2 puntos.

La puntuación de cada proyecto se trasladará a la Junta de Gobierno Local mediante informe detallado y quedará reflejada en el correspondiente acuerdo de Junta de Gobierno Local a modo de acta.

En el caso de que varios proyectos obtengan la misma puntuación, el empate se resolverá teniendo en cuenta la mayor antigüedad en la fecha de solicitud.

El promotor del proyecto que haya sido seleccionado, deberá confirmar su interés por el módulo asignado, firmando el correspondiente Contrato de Cesión con el Ayuntamiento de Manzanares. En caso de no ser así, se ofrecerá su espacio al siguiente proyecto que haya resultado seleccionado.

En el caso de que no existieran módulos libres en el momento de la Solicitud, el personal del Vivero informará a los solicitantes sobre el plazo





aproximado en el que pueden quedar módulos libres y se les ofrecerá la posibilidad de formar parte de una lista de espera.

## **CAPÍTULO 6.- CONTRATO DE CESIÓN**

### **6.1. Regulación del régimen de cesión de espacios.**

Los locales se asignarán o adjudicarán en régimen de cesión, regulándose el contrato de las normas contenidas en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, demás legislación de Régimen Local y el derecho supletorio establecido en el punto decimosexto del contrato. El contrato que se otorgue quedará expresamente excluido de la Legislación de arrendamientos urbanos, a todos los efectos, dados los objetivos del Vivero de Empresas.

### **6.2. Duración del contrato de cesión.**

Los contratos tendrán una duración de dos años, con un año de prórroga, que se concederá, en todo caso, a petición del usuario con una antelación mínima de dos meses.

### **6.3. Prórrogas del contrato de cesión.**

Se permitirán prórrogas extraordinarias puntuales de un año de duración más por motivos de traslado de actividad o cualquier otro tipo de incidencia justificada, siempre y cuando no existan proyectos en lista de espera para entrar en ese módulo.

### **6.4. Cuotas por gastos de funcionamiento y mantenimiento.**

Las cuotas por gastos de funcionamiento y mantenimiento figuran en el Anexo 2, incrementándose o actualizándose de forma anual según estimaciones de gastos.

Dicha cuota se pagará por mensualidades anticipadas, excepto la correspondiente al primer mes de adjudicación, cuando ésta no coincida con la totalidad del mes, que será proporcional al número de días transcurridos desde la firma del contrato hasta fin de mes.



A la firma del contrato se depositará una garantía provisional equivalente a dos cuotas de gastos de funcionamiento y mantenimiento del módulo. Dicha garantía será devuelta a la finalización de dicho contrato, siempre que se acredite el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico derivadas del contrato y utilización del espacio conforme a los pactos establecidos en el contrato de cesión y se compruebe el correcto estado del local y mobiliario de uso.

## **CAPÍTULO 7.- SERVICIOS DE PREINCUBADORA, COWORKING y/o ESPACIOS COMPARTIDOS DE NEGOCIO**

### **7.1. Servicio de Preincubadora**

El servicio de preincubación tiene como finalidad ayudar a los emprendedores, mediante el asesoramiento personalizado en la elaboración de sus planes de negocio, actuando como centro de apoyo a la creación de empresas.

Se trata de un paso previo a la incubación de proyectos no obligatorio, que consiste en ofrecer una infraestructura que combina la cesión gratuita y temporal de espacios para emprendedores, con el servicio de apoyo y tutorización para el desarrollo de los proyectos empresariales que estén en fase de iniciación además de otro asesoramiento en gestión empresarial y la prestación de unos servicios comunes como formación para cubrir así las necesidades básicas que permitan el establecimiento y despegue de nuevas empresas durante los primeros años.

La preincubadora cuenta con puestos de trabajo de preincubación equipados con los distintos elementos de mobiliario necesarios para desarrollar el trabajo. Estos espacios se asignarán previa solicitud según modelo normalizado, por la Junta de Gobierno Local según las necesidades requeridas, el espacio disponible y el número de promotores del proyecto, incluyéndose conexión a internet y posibilidad de utilización de ordenador personal, según la necesidad.

En la preincubadora se prestarán unos servicios básicos como suministro de luz, agua, climatización, limpieza, mantenimiento, vigilancia, acceso a



zona de descanso, y servicios de asesoramiento técnico y tutoría personalizada para la elaboración principalmente del Plan de Empresa. También se les aportará información sobre programas de financiación y de ayudas y subvenciones y formación específica.

El plazo máximo de duración de la estancia será de tres meses a contar desde la aprobación de la solicitud correspondiente con posibilidad de prórroga.

La preincubadora estará en funcionamiento los doce meses del año, en días laborales, de lunes a viernes, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local. Para hacer uso del servicio de asesoramiento será necesario solicitar cita previa.

Se establecerán unas instrucciones de funcionamiento de la preincubadora si fuese necesario.

## **7.2. Servicio de Coworking**

El servicio de coworking consiste en ofrecer al emprendedor que ha iniciado una actividad un puesto de trabajo con conexión a internet para el desarrollo de su actividad en una sala compartida con otros coworkers o emprendedores que también han iniciado su actividad para que puedan apoyarse entre ellos y puedan establecer sinergias entre los mismos. Los usuarios del coworking tienen acceso al uso de espacios comunes y acceso a tutorías personalizadas de asesoramiento previa cita. Pueden tener acceso prioritario a programas de formación que se ofrezcan al igual que a otras actividades complementarias en igual condiciones que los incubados en despachos.

Se solicitará según modelo de solicitud que se les facilitará en el Vivero de Empresas y estará disponible en la web del Ayuntamiento de Manzanares y se adjudicará mediante acuerdo en Junta de Gobierno Local, procediendo a la firma del correspondiente contrato de cesión de módulo o espacio de coworking que estarán numerados y dispondrán de su correspondiente armario o taquilla.

El plazo del contrato oscilará entre seis y doce meses con posibles prórrogas.



Ayuntamiento de Manzanares



Unión Europea  
Fondo Europeo de  
Desarrollo Regional  
"Una manera de hacer Europa"

### **7.3. Espacios compartidos**

Las salas de reuniones podrán ser utilizadas por las empresas adjudicatarias de despachos, y por los usuarios del coworking y de la preincubadora sin coste adicional, previa inscripción en el libro de reservas de la administración del vivero.

La sala polivalente, aulas y el show room podrán ser utilizados por todos los empresarios o emprendedores autorizados para el uso de despachos y coworking del vivero previa solicitud según cuotas por gastos de funcionamiento y mantenimiento (Anexo 2).

Manzanares, 12 de Enero de 2016

EL ALCALDE

EL SECRETARIO