

PLIEGOS DE CONDICIONES REGULADOR PARA ACCEDER AL CENTRO DE EMPRESAS

CAPITULO I OBJETIVOS Y MEDIOS

Art.1.- El objeto del presente Pliego es la regulación de la forma de acceso al Centro de Empresas del Excmo. Ayuntamiento de Manzanares, como servicio público municipal (Art. 25 de la Ley 7/1985), así como el funcionamiento del mismo, gestionado y administrado por este Ayuntamiento.

Art. 2.- El Centro de Empresas se constituye para la promoción del autoempleo y de los nuevos emprendedores, ofreciendo para ello una infraestructura que combina locales a precios subvencionados con el asesoramiento en la gestión empresarial y la prestación de unos servicios comunes, para cubrir las necesidades básicas que permitan el despegue empresarial de las actividades instaladas durante los primeros años de su vida.

Art. 3.- El objetivo fundamental de este Centro es el fomento de proyectos empresariales viables, con especial énfasis en aquellos que supongan la generación de empleo en el municipio de Manzanares, así como la creación de autoempleo en los sectores sociales y económicos más desfavorecidos.

Por otra parte, se pretende desarrollar un tejido empresarial complementario del existente actualmente en la estructura económica de nuestro municipio, favoreciendo proyectos de carácter innovador y que contribuyan a la diversificación productiva.

Art. 4.- Los medios para conseguir el cumplimiento de esos objetivos son:

- Ofertar un conjunto de locales y talleres, para uso terciario e industrial con limitación, a precio subvencionado, siendo el precio mínimo el que establezcan las disposiciones legales existentes.
- Disponer de servicios comunes de apoyo a la empresa que permitan el asesoramiento y seguimiento de las actividades instaladas.

CAPITULO II. SELECCIÓN DEL FUTURO EMPRENDEDOR

Art.5.- Podrán solicitar la adjudicación de un espacio en el Centro 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.

Art. 6.- El futuro emprendedor que estuviera interesado en la ubicación de su proyecto en Centro de Empresas, deberá presentar solicitud en el Registro General del Ayuntamiento de acuerdo con el modelo del Anexo 1 y acompañada de la documentación indicada en el Anexo 2.

Art. 7.-La adjudicación se realizará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a) Número de empleos que crea y estabilidad de los mismos.
- b) Viabilidad técnica y económica del proyecto.
- c) Situación laboral de los promotores
- d) Lugar de residencia de los promotores.
- e) Carácter innovador del proyecto e incidencia sobre la diversificación productiva.

Art. 8.-Al objeto de establecer una valoración objetiva de las solicitudes presentadas, los datos enumerados en el artículo 7 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 Centro.

Art. 9.-Las tablas de puntuación serán las siguientes:

- a) Tabla por creación de empleos.
Hasta 2 puntos por puesto de trabajo creado, respondiendo al siguiente baremo:
0,5 puntos Contrato temporal inferior a 1 año
1,0 puntos Contrato temporal igual o superior a 1 año
2,0 puntos Contrato indefinido
- b) Viabilidad económica y técnica del proyecto, tomando en consideración la valoración que nos indica el orden de prioridad, se valorará con 2 puntos cada expediente informado favorablemente por el técnico competente.
- c) Por situación laboral de los promotores se sumarán 2 puntos por cada promotor que se encuentre en situación de desempleo.
- d) Por lugar de residencia, 2 puntos por cada promotor empadronado en Manzanares, con anterioridad a la aprobación del pliego de condiciones.
- e) Por proyecto presentado de carácter innovador y con incidencia en la diversificación productiva de la localidad, 2 puntos.

La puntuación así obtenida nos dará el orden de prioridad para el estudio de los proyectos.

Art.10.-En el caso de que varios proyectos obtengan la misma puntuación, el empate se resolverá teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Mayor número empleados.
- b) Mayor antigüedad en la fecha de solicitud.

Art.11.-Aprobado por el Pleno Municipal el presente pliego, se expondrá al público por plazo de 8 días mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Anuncios, a los efectos de posibles reclamaciones. Así mismo y de forma simultanea se publicará el anuncio de convocatoria para la adjudicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Art.12.- Las solicitudes de acceso al Centro se presentarán en el Registro Municipal, debiendo acompañar la documentación reflejada en el Pliego.

Art. 13.-Recibidas las solicitudes, el Ayuntamiento procederá a la evaluación de las presentadas según lo señalado en los artículos 8 y 9.

Art. 14.- Concluido el proceso de selección conforme a lo establecido en artículo anterior, el Ayuntamiento procederá a realizar la adjudicación definitiva, que será acordada por la Comisión Gobierno.

CAPITULO III. GESTIÓN DEL CENTRO DE EMPRESAS

Art. 15.-La gestión y administración del Centro de Empresas se realizará directamente por el Ayuntamiento de Manzanares.

Art. 16.-Serán competencia de la Administración Municipal:

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

Art. 17.-El funcionamiento del Centro vendrá determinado por el Reglamento de Régimen Interior.

CAPITULO IV. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 18.-Los locales se asignarán en régimen de arrendamiento, 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 la Cláusula 16 del contrato. El contrato que se otorgue quedará expresamente excluido de la Legislación de arrendamientos urbanos, a todos los efectos, dados los objetivos del Centro de Empresas.

Art. 19.- Los contratos tendrán una duración de tres años, con un año de prorroga, que se concederá, en todo caso, a petición del usuario con una antelación de seis meses. Su contenido forma parte de las condiciones del presente Pliego y será el indicado en el Anexo 4.

Art. 20.- Los precios tanto de las naves como de las oficinas figuran en el Anexo 5, incrementándose todos los años en el IPC, excepto el año de prorroga que se incrementarán un 25 %.

Manzanares, 17 de Marzo de 1.998

EL ALCALDE

EL SECRETARIO

ANEXO I

SOLICITUD DEL CENTRO DE EMPRESAS

1. DATOS DE LA ENTIDAD SOLICITANTE:

Denominación:
Tipos de sociedad o naturaleza jurídica:
Nº C.I.F. / D.N.I. :
Nº Registro:
Actividad:
Fecha de Constitución:
Capital desembolsado:

2. DATOS DEL PROMOTOR O PROMOTORES:

Nombre y apellidos:
D.N.I :
Domicilio:
Teléfono:

3. PUESTOS DE TRABAJO A CREAR :

	1º AÑO	2º AÑO	3º AÑO
Contratación temporal inferior a 1 año:			
Contratación temporal igual o superior a 1 año:			
Contratación indefinida:			

Situación Laboral Promotores, previa creación empresa:

Marcar con una X las que procedan:

Activo: Trabajo Cuenta Ajena
 Trabajo Cuenta Propia

Desempleado:

Autónomo:

Local de Oficinas
Naves para taller

El abajo firmante declara que son ciertos cuantos datos anteceden y

SOLICITA

Le sea concedido en régimen de alquiler un espacio de m²
para nave y un espacio para oficina de m² del Centro de Empresas del Excmo.
Ayuntamiento de Manzanares, para la puesta en marcha de la empresa que se
describe en esta solicitud y en la documentación anexa.

Manzanares, a de de

(firma)

Fdo:

DNI. nº:

ANEXO II

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR:

- DNI. del promotor o promotores.
- Copia de la escritura de constitución (para sociedades mercantiles).
- Copia del alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas y del último recibo, (sólo para empresas en funcionamiento).
- Memoria de la actividad. En el Anexo 3 se ofrece modelo orientativo para su confección.
- Curriculum del promotor o promotores.
- En su caso, certificado de que el promotor o promotores estaban empadronados en Manzanares con anterioridad a la fecha de aprobación del pliego de condiciones.

DOCUMENTACIÓN ANEXA

RESUMEN DE PROYECTO DE INVERSIÓN – PLAN DE FINANCIACIÓN.

PROYECTO DE INVERSIÓN:

Maquinaria e instalación	_____	€	_____	%
Otras inversiones fijas	_____	€	_____	%
 Circulante material	 _____	 €	 _____	 %
TOTAL	_____	€	_____	%

PROYECTO DE FINANCIACIÓN:

Capital social o aportaciones de los promotores	_____	€	_____	%
Créditos Bancarios	_____	€	_____	%
Créditos Acreedores	_____	€	_____	%
Capitalización Desempleo	_____	€	_____	%
Subvención Administrativa	_____	€	_____	%

PREVISIÓN CUENTA DE EXPLOTACIÓN

	AÑO INICIAL	2º AÑO	3º AÑO
Nº Empleos			
Existencias iniciales			
Compras			
Gastos Personal			
Gastos Financieros			
Impuestos			
Gastos de			
Transporte			
Otros Gastos			
Amortizaciones			
RESULTADO			
Existencias finales			
Ventas			
Otros Ingresos			
TOTAL			

ANEXO III

MEMORIA DE LA EMPRESA (Plan de negocio y viabilidad)

IDENTIFICACIÓN

- Nombre de la Empresa, forma jurídica, fecha de constitución, domicilio, teléfono.
- Socios y capital social. Participación en o de otras empresas. Vinculaciones operativas.
- Sector de actividad. Resumen del objeto del negocio y producto.

ANTECEDENTES

- Curriculum de promotores y gestores clave.
- Breve historia de la empresa. Hecho más significativos.
- Apoyos institucionales con que ha contado.

MEDIOS HUMANOS Y ORGANIZACIÓN

- Organigrama general de la empresa. Distribución de responsabilidades .
- Política de personal. Estructura de contratación. Planes de formación.
- Plantilla por secciones y categorías. Evolución.
- Plan de contrataciones.
- Asesores externos. Estudios y trabajos solicitados.

PRODUCTO O SERVICIO

- Definición del producto o servicio.
- Puntos diferenciadores del producto, necesidades que satisface y valoración que tiene en el mercado.
- Comparación con los productos de la competencia en calidad, características y precio.
- Descripción del proceso productivo, sus medios y ciclos.
- Instalaciones productivas, de administración y control. Nivel de mecanización y perspectivas de evolución
- Otras características técnicas: problemas de estacionamiento, producción en serie o sobre pedido, homologación, control de calidad,

flexibilidad ante modificaciones técnicas o de capacidad, etc.

- Principales materias de aprovisionamiento, niveles mínimos de stock, adecuación de almacenes. Período medio de almacenamiento.
- Calculo de costes.
- Principales proveedores, condiciones de entrega, pago y descuentos. Período medio de pago.

MERCADO

- Segmentos del mercado a los que dirige sus productos o servicios. Tamaño actual y previsión de evolución.
- Medios comerciales. Política de precios y costes, margen comercial. Red de distribución, publicidad y promoción.
- Principales clientes actuales y potenciales. Período medio de cobro.
- Principales competidores, nivel de conocimiento de sus productos, sistemas productivos y de costes, política de marketing, distribución y precios.
- Reparto del mercado y previsión de evolución.

INFORMACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

- Balances de situación y Cuentas de Explotación de los últimos 3 años.
- Plan de inversiones en capital fijo y circulante.
- Plan de financiación interna y externa. Coste de financiación.
- Plan de amortización de activos fijos.
- Plan de amortización de préstamos.
- Plan de ventas. Previsión de cantidades y precios, por líneas de productos y segmentos del mercado.
- Previsión de resultados y cash-flow a 3 años.
- Previsión de tesorería.
- Calculo del punto de equilibrio y umbral de renta.