



## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTOS

#### DE CANGAS DEL NARCEA

*ANUNCIO relativo a las bases reguladoras del Centro de Empresas de Obanca.*

#### *Objetivos y medios:*

El objetivo de estas bases es la regulación de la forma de acceso al Centro de Empresas de Obanca.

El Centro de Empresas se constituye para el fomento de la iniciativa empresarial, 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 así las necesidades básicas que permitan el despegue empresarial de las actividades instaladas durante los primeros años de su vida.

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 Cangas del Narcea. 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

Los medios para conseguir el cumplimiento de esos objetivos son:

- Ofertar un conjunto de locales y naves, 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.

#### *Usuarios de los servicios:*

Se distinguen tres tipos de usuarios:

1. Personas físicas o jurídicas con una iniciativa o proyecto empresarial de nueva creación, que en el momento de formalizar el contrato de arrendamiento estén formalizadas jurídicamente y no tengan más de un año de antigüedad en el momento de la solicitud y suponga un proyecto de inversión y empleo en el municipio de Cangas del Narcea.

2. Personas externas que quieran utilizar los servicios de Sala de Reuniones y Sala de Conferencias, fotocopiadoras, impresoras, fax y por los que en el futuro se definan como tales.

3. Agentes Sociales con iniciativas o proyectos que promocionen a las empresas o ayuden a fomentar el empleo en el municipio. Dado el carácter social de estas entidades estarían sujetas a un convenio especial.

4. Empresas que, bien no estando incluidas en los supuestos anteriores, sean consideradas de interés por motivos estratégicos y/o de índole económica para el tejido socioeconómico del municipio.

#### *Criterios para acceder al servicio del Centro de Empresas:*

Los criterios preferentes para acceder al servicio del Centro de Empresas:

- a) Personas físicas o jurídicas de nueva creación (no más de un año desde su constitución).
- b) Personas físicas o jurídicas (con menos de dos años de actividad) no consolidadas de forma que los emprendedores que allí se ubiquen puedan acceder a una serie de oportunidades y servicios inaccesibles fuera de dicho ámbito.
- c) Viables económica y técnicamente.
- d) Que favorezcan el empleo estable y sobre todo en los colectivos con más problemas de inserción laboral.
- e) Que favorezcan el nacimiento de actividades económicas necesarias para el desarrollo endógeno del municipio.

#### *Criterios de valoración:*

a) Viabilidad del Plan de Empresa que garantice la permanencia y estabilidad de los empleos, así como la adecuación del proyecto a las instalaciones y servicios del Centro de Empresas, con un máximo de 3 puntos.

b) Numero de contratos generados en el municipio y la estabilidad de estos. A razón de 1 punto por cada empleo fijo y 0,25 por cada temporal con un máximo de 2,5 puntos.

c) Que las contrataciones afecten a colectivos del municipio con problemas de inserción laboral, con un máximo de 2 puntos.

d) Por lugar de residencia de promotores y empleados, contando por cada empleo de residente 0,5 puntos si este es fijo y 0,25 puntos si fuese temporal (mínimo 6 meses para que se compute) con un máximo de 2 puntos.



e) Por proyecto presentado de carácter innovador y con incidencia en la diversificación productiva de la localidad, 2 puntos.

f) Empresas de Economía Social, 0,5 puntos.

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

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

a) Mayor número de empleados.

b) Mayor antigüedad en la fecha de solicitud.

Las solicitudes de acceso al Centro se presentarán en el Registro Municipal, debiendo acompañar la documentación reflejada en las Bases.

Los técnicos correspondientes realizarán una propuesta de la documentación entregada con la valoración en función de los criterios antes expuestos.

Con el fin de adjudicar o denegar las solicitudes, se crea un Comité Técnico que estará formado por el Alcalde del Ayuntamiento de Cangas del Narcea o persona en la que delegue, como Presidente, un Agente de Desarrollo Local, que hará las funciones de Secretario del Comité Técnico, el Interventor y el Aparejador Municipal, que se reunirán como mínimo una vez cada trimestre con el fin de evaluar las distintas solicitudes presentadas.

Esta Comisión adjudicará o denegará en función de los criterios expuestos, siendo primordial para la adjudicación el informe técnico y las reglas de funcionamiento de este órgano serán las establecidas en los artículos 22 a 27 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común.

El uso para personas físicas o jurídicas externas siempre tiene que ser compatible con las características físicas del Centro y al fin al que están destinados, las solicitudes se presentaran en la Administración del Centro de Empresas, siguiendo el modelo establecido y su resolución la realizará el Presidente del Comité Técnico.

#### *Documentación a presentar:*

Las solicitudes irán acompañadas de la siguiente documentación:

- a. Fotocopia del DNI compulsada de la persona firmante de la solicitud.
- b. Plan de empresa.
- c. Para las personas jurídicas, escritura de constitución de la Sociedad y modificaciones posteriores, o en su caso, alta del empresario en el régimen especial de autónomos, todo ello con fotocopia compulsada.
- d. En el caso que corresponda, documento público de la representación alegada.
- e. Fotocopia compulsada del alta en el Impuesto de Actividades Económicas y en su caso del recibo del IAE, todo ello de Cangas del Narcea.
- f. Documento acreditativo de estar al corriente de Seguridad Social y Hacienda.

#### *Fases del proceso de acceso del centro de empresas:*

1. Recogida y presentación de solicitudes en el registro del Ayuntamiento de Cangas del Narcea o en la Agencia de Desarrollo Local, en el horario de atención al público. Estudio de solicitudes.
2. Estudio de las solicitudes.
3. Comunicación al interesado de la aceptación o no de la solicitud.
4. Firma del contrato y seguimiento.

#### *Prestación de servicios:*

Se diferencian tres clases de servicios:

1. Arrendamiento de oficinas de unas superficie aproximada de:

- Oficina 1: 15,66 m<sup>2</sup>.
- Oficina 2: 16,09 m<sup>2</sup>.
- Oficina 3: 16,09 m<sup>2</sup>.
- Oficina 4: 12,37 m<sup>2</sup>.
- Oficina 5: 15,22 m<sup>2</sup>.
- Oficina 6: 33,45 m<sup>2</sup>.
- Oficina 7: 16,65 m<sup>2</sup>.
- Oficina 8: 16,65 m<sup>2</sup>.
- Oficina 9: 16,65 m<sup>2</sup>.
- Oficina 10: 16,65 m<sup>2</sup>.
- Oficina 11: 33,90 m<sup>2</sup>.

## 2. Arrendamiento de naves

- Nave 1: 81,84 m<sup>2</sup>. Altílo de 20,05 m<sup>2</sup>.
- Nave 2: 82,28 m<sup>2</sup>. Altílo de 20,05 m<sup>2</sup>.
- Nave 3: 81,30 m<sup>2</sup>. Altílo de 20,05 m<sup>2</sup>.
- Nave 4: 80,92 m<sup>2</sup>. Altílo de 19,90 m<sup>2</sup>.
- Nave 5: 53,35 m<sup>2</sup>. Altílo de 19,90 m<sup>2</sup>.

## 3. Servicios comunes

### — Características técnicas comunes:

- Contador de luz individual.
- Contador de calefacción individual.
- Toma de teléfono.
- Toma de red.
- Alarma antirrobo.
- Extintor de incendios/toma contra incendios.
- Portero automático (oficinas).
- Contador de agua individual (naves).
- Aseos, vestuarios (naves).

- Mobiliario básico para oficinas (mesas, sillas, armarios, papelera y perchero)

### Canon:

Las oficinas se ofrecen en régimen de alquiler a un precio de 6,66 €/m<sup>2</sup> + 16% IVA, estando bonificado el primer y segundo año en un 50% y 25% respectivamente.

El período máximo de alquiler será de tres años, prorrogables dos más si se justifican las necesidades para seguir accediendo a ellas.

Precio base 1.º año	Precio base 2.º año	Precio base 3.º y 4.º año
3,33 €/m <sup>2</sup> + 16% IVA	4,99 €/m <sup>2</sup> + 16% IVA	6,66 €/m <sup>2</sup> + 16% IVA

Las naves se ofrecen en régimen de alquiler a un precio de 4,22 €/m<sup>2</sup> + 16% IVA, estando bonificado el primer y segundo año en un 50% y el tercer y cuarto año en un 20%.

Precio base 1.º año	Precio base 2.º año	Precio base 3.º y 4.º año
2,11 €/m <sup>2</sup> + 16% IVA	3,16 €/m <sup>2</sup> + 16% IVA	4,22 €/m <sup>2</sup> + 16% IVA

Los servicios comunes:

	Sala de reuniones (capacidad 10 personas)	Sala de conferencias (capacidad 30 personas)
Empresas no alojadas	12 €/1.ª hora + IVA	18 €/1.ª hora + IVA
Hora adicional	3 € + IVA	5 € + IVA
Empresas alojadas	---	---

Cuando las salas sean solicitadas por asociaciones sin ánimo de lucro, para actividades de interés para las empresas del concejo, podrán solicitar la exención de pago de la tasa correspondiente.

Uso de fax:

	Metropolitana	Provincial	Nacional	Europa	América	Resto del mundo
Envío de fax	0,55 €	0,55 €	0,55 €	1,15 €	1,15 €	1,15 €

Uso de impresoras y fotocopiadoras:

	A4		A3	
	B/N	Color	B/N	Color
Impresora	0,15 €	0,70 €		
Fotocopiadora	0,04 €	---	0,05	---
Encuadernación (por unidad)	0,90 €			
Plastificado	0,75 €			

Uso de equipos informáticos:

- Acceso básico a Internet: 15,00 €/mes.



El pago se realizará el primer día lectivo de cada mes en la forma y lugar que se marque, para los casos de arrendamiento de oficinas y arrendamiento de naves.

En el caso de los servicios comunes el pago se realizará por adelantado en la forma y lugar que se indique.

#### *Duración:*

La duración mínima en los contratos de arrendamiento para las oficinas será de 12 mensualidades siendo el tiempo máximo 36 mensualidades, prorrogables 24 más si se justificasen las necesidades para seguir accediendo a ellas y las naves tendrá una duración mínima de 12 meses, por lo que si se demandase tiempo inferior por alguna causa excepcional se abonaría el tiempo mínimo exigido, y una duración máxima de 36 mensualidades prorrogables 24 más si se justificasen las necesidades para seguir accediendo a ellas.

En los restantes servicios la duración del servicio será la demanda por el usuario sin que en ningún caso nadie disponga en exclusividad de ninguno de los servicios más de 9 meses consecutivos.

#### *Garantía:*

Para los servicios de arrendamiento de oficinas y naves se fija dos mensualidades del precio de arrendamiento que habrá de satisfacerse en concepto de garantía, sea cual fuera la duración del contrato.

En el caso de los demás servicios se establecerá una fianza cuando se requiera de ellos más de 5 días y que consistirá en ello del total demandado. Cuando los servicios sean de 5 días o inferiores se declara dispensada la obligación de garantía.

#### *Horarios:*

El Centro de Empresas permanecerá abierto los días laborables del Municipio, de lunes a viernes en horario de 8 horas a 20 horas, pudiendo modificarse este horario por la Dirección del Centro.

El horario de información del Centro de Empresas será de lunes a viernes de 9 a 14 horas y de 17 a 20 horas.

#### *Derechos de los usuarios:*

Los usuarios autorizados en función de su tipología tienen el derecho a recibir los servicios definidos en estas bases.

#### *Obligaciones de los usuarios:*

- Al abono de precio público fijado para cada uno de los servicios prestados por el Centro.
- Iniciar la actividad en las instalaciones del Centro en el plazo de un mes desde la fecha de autorización.
- La inactividad en el Centro por más de 30 días supondrá la rescisión de la prestación del servicio, salvo que el Centro decida mantenerlo por el tiempo que estime pertinente, esta decisión la tomará el Comité Técnico.

El incumplimiento de alguna de las anteriores condiciones se considerará como falta Muy Grave.

- Utilizar los servicios autorizados sin que pueda cederlos o traspasarlos a favor de terceros, no obstante el titular podrá cambiar la forma jurídica de la sociedad, previo informe favorable del Comité Técnico.
- No introducir elementos en las instalaciones del Centro que no se ajusten a la actividad autorizada.
- Satisfacer, y a su exclusiva costa, las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad que se desarrolle en las instalaciones.
- Poner a disposición del Centro cada mes, los listados correspondientes al personal empleado en la actividad, así como copias compulsadas de los Seguros Sociales.
- Poner a disposición del Centro cuanta documentación contable y administrativa le sea requerida, a los efectos de poder comprobar el nivel de consolidación que va adquiriendo la iniciativa empresarial o proyecto innovador y detectar posibles fallos de gestión que puedan impedir la buena marcha de la empresa. En el supuesto de que sean detectadas deficiencias en la marcha de la empresa, esta vendrá obligada a aceptar y poner en marcha el plan de gestión (incluidas las acciones formativas que se consideren oportunas) que sea elaborado por los servicios técnicos dependientes del Centro, siendo su incumplimiento causa objetiva de rescisión de la prestación del servicio.
- Conservar y mantener las instalaciones en el estado en las que las recibió, ejecutando a su costa todas aquellas reparaciones a que diese lugar la utilización de las instalaciones para la actividad permitida. Si el usuario no realizara las reparaciones a que estuviera obligado, después de ser requerido para ello, el Centro podrá ejecutarlas y repercutirlas al usuario sin perjuicio de otras acciones que en derecho le asistan. Todas las mejoras autorizadas y realizadas por los usuarios en las instalaciones del Centro quedaran a beneficio del Centro sin derecho a indemnización a favor del usuario. Se considerarán una excepción los aparatos de aire acondicionado que podrán retirarse siempre que no supongan desperfectos del local arrendado.
- Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene el Centro por estimarlas necesarias para el mismo.
- Consentir las visitas de inspección del Centro, a fin de comprobar el uso que se haga de las instalaciones y su estado de conservación.
- Suscribir una póliza de Responsabilidad Civil a terceros, por importe de 150.000,00 €, que deberá tener vigencia mientras dure el servicio prestado si usa una nave con oficina, y siendo de 60.000,00 € si usa una oficina.
- Suscribir una póliza contra posibles robos y roturas de instalaciones como mínimo de 6.000 €, ya que el Centro no se hará responsable de cualquier robo o hurto que se produzca en el recinto.
- Comunicar al Centro cualquier avería o deficiencia que se produzca dentro del Centro.

El incumplimiento de las anteriores condiciones se considerará como falta grave.

- Notificar por escrito al Centro el personal a su servicio que cada usuario autoriza acceder al mismo.



- Identificarse a requerimiento de los servicios de seguridad del Centro.
- Mantener limpio el entorno exterior sin que puedan almacenarse en las zonas comunes materiales, productos o desperdicios.
- Utilizar las zonas señaladas para la carga y descarga.
- No dedicar las naves y oficinas a la actividad indicada dándole un uso de almacén de materiales, no cumpliéndose los objetivos del Centro de Empresas.
- No modificar las partes externas del edificio, ni colocar rótulos y otros elementos sin la autorización expresa del Comité Técnico.
- No lavar o reparar vehículos en las zonas comunes del exterior.
- No tener animales en el interior del Centro.
- Depositar la basura que generen en los contenedores destinados para ello.

El incumplimiento de alguna de estas condiciones se considerará como falta leve.

#### *Infracciones:*

Son infracciones sancionables el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en las bases que regulan el Centro de Empresas.

Las infracciones se califican como leves, graves y muy graves, y estas están identificadas en las bases que regulan el funcionamiento del Centro de Empresas.

Estas infracciones tienen sus correspondientes sanciones que a continuación enumeramos:

- Leves: 60 €.
- Graves: 120 €.
- Muy graves: Rescisión del contrato.

Sin perjuicio de la multa dineraria, cualquier infractor deberá reparar los desperfectos ocasionados y si no lo hiciera el Centro podrá realizarlo a su costa y sin perjuicio de otras acciones que en derecho le asistan.

La prescripción de las infracciones será de un mes para las leves, de tres para las graves y las muy graves a los cinco años, tiempo por el cual no podrá solicitar ni beneficiarse de ningún tipo de prestación del Centro de Empresas de Obanca, y empezará a contarse desde que el Centro tuviese conocimiento de su comisión y de su autor.

El procedimiento para iniciar expediente lo dictara el Comité Técnico, que comunicará al infractor en el plazo de veinte días desde su conocimiento, el expediente sancionador, para que éste, en el plazo de diez días, pueda presentar un pliego de descargos que estime conveniente.

El expediente sancionador requerirá informe de un Agente de Desarrollo Local al que se le nombrará para tal efecto.

La notificación realizada por el Comité Técnico interrumpirá el plazo de prescripción establecido en los párrafos anteriores.

La instrucción del expediente sancionador finalizará al tercer día hábil desde la presentación del pliego de descargo o desde la conclusión del plazo para su presentación.

El Comité resolverá en el plazo de veinte días.

El acuerdo que se adopte se notificará al infractor a través de la Secretaría del Ayuntamiento, que se ocupará de su cumplimiento.

#### *Otras condiciones:*

Una misma empresa no podrá acceder al alquiler de dos módulos de las mismas características, si bien si podrá hacerlo en el caso de que sean complementarios, caso del alquiler de una nave y una oficina para la misma empresa.

#### *Revisión de precios:*

Se establece una cláusula de revisión de precios anual con arreglo al IPC.

#### *Jurisdicción competente:*

El orden civil será el competente para resolver las controversias de surjan entre las partes, no obstante se consideren actos jurídicos separables los que se dicten en relación con la preparación y adjudicación del contrato, pudiendo ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Cangas de Narcea, 21 de enero de 2010.—El Alcalde-Presidente.—1.696.