

**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN EN REGIMEN DE ARRENDAMIENTO O EN PROPIEDAD DE NAVES/DESPACHOS EN  
LOS VIVEROS DE EMPRESAS DE LA SOCIEDAD PROVINCIAL DESARROLLO DE VALLADOLID, S.A.**

***El Consejo de Administración de la Sociedad Provincial de Desarrollo de Valladolid, S.A. (SODEVA) en sesión celebrada el día 10 de junio de 2016, acuerda aprobar las presentes bases reguladoras:***

***Cláusula 1. OBJETO***

Es objeto del presente documento la regulación del acceso de empresas creadas o de nueva creación al uso mediante arrendamiento, o a la propiedad, de los despachos y naves ubicadas en los viveros de empresas propiedad y/ o gestionados por SODEVA, priorizando esta entrada a las empresas de nueva creación, todo ello garantizando el cumplimiento de los principios de igualdad, no-discriminación y transparencia en el procedimiento.

Además de la ocupación de los inmuebles, los beneficios del programa se concretan en la puesta a disposición de los adjudicatarios de otros servicios tales como:

- Seguimiento de las actividades instaladas.
- Mantenimiento y limpieza de las áreas comunes.
- Mantenimiento y reparación de los elementos e instalaciones comunes.
- Sala de reuniones.
- Salas de formación.

***Cláusula 2. PROYECTOS SUSCEPTIBLES DE ADJUDICACIÓN DE LOCAL***

Podrán ser adjudicatarios de un despacho o de una nave, bien en arrendamiento, bien en propiedad, todas las empresas ya creadas o en proyecto de creación, priorizando las de nueva creación, que sean consideradas viables técnica, económica y financieramente.

Respecto de las empresas ya creadas, a efectos de valorar su acceso a los viveros y sin perjuicio de la prioridad de las de nueva creación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) que la empresa esté desarrollando su actividad en local o espacio inadecuado o que su infraestructura no reúna las características adecuadas para dicha actividad y así conste en informe favorable de SODEVA.
- b) que la empresa vaya a proceder a una ampliación de su actividad que requiera cambio de local y así conste en informe favorable de SODEVA.
- c) que se haya extinguido o no se pueda ejercitar el derecho de arrendamiento del local donde se ejerce la actividad empresarial y así conste en informe favorable de SODEVA.
- d) que se den supuestos excepcionales a apreciar por el Consejo de Administración previo informe técnico favorable de SODEVA”.

Se mostrará especial atención en la verificación de la antigüedad del negocio declarada.

Salvo autorización expresa, no podrán ser adjudicatarias aquellas empresas de las que forme parte algún socio de otras que sean o hayan sido arrendatarias de un espacio en el mismo vivero de empresas propiedad y/o gestionados por SODEVA y que tengan el mismo objeto social que estas.

***Cláusula 3. SOLICITUDES***

El emprendedor que estuviera interesado en la ubicación de su empresa en alguno de los espacios propiedad o gestionados por SODEVA, en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra o por adquisición de su propiedad,

deberá presentar por duplicado, en el registro de SODEVA, instancia de solicitud en formato normalizado (Anexo I), acompañada de la siguiente documentación:

- Fotocopia del NIF, de los promotores, y si la empresa estuviera ya constituida, del C.I.F. de la sociedad.
- En el caso de sociedades, copia de las escrituras de constitución o compromiso de aportar dicha documentación una vez formada la sociedad.
- En el caso de personas físicas, copia de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, y del alta en la Declaración Censal de la Agencia Tributaria; en caso de no haber iniciado la actividad, compromiso de alta en el impuesto correspondiente (deberá aportar dicha alta una vez se haya dado de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos).
- Declaración jurada de encontrarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- Declaración jurada de la inexistencia de deudas de naturaleza tributaria con la Diputación de Valladolid.
- Plan empresarial según modelo normalizado (Anexo IV)

#### ***Cláusula 4. SUBSANACIÓN DE DEFECTOS***

Si la solicitud no reuniera los requisitos exigidos en la cláusula anterior, se requerirá al interesado para que en el plazo de 10 días hábiles, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por denegada su petición.

#### ***Cláusula 5. PROCESO DE SELECCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN***

El proceso de selección se considera iniciado desde la fecha en que se presente la solicitud en el Registro General de SODEVA, acompañada de la documentación a que se refiere el Anexo I del presente documento.

Por los servicios técnicos de SODEVA se procederá al análisis de las documentaciones y a la evaluación de la misma de conformidad al baremo establecido en el Anexo VI, emitiendo informe estableciendo la prioridad de las solicitudes de conformidad a la puntuación obtenida que se someterá a la Comisión Ejecutiva que resolverá sobre la adjudicación propuesta y dictará cuantas resoluciones sean procedentes en la ejecución de los contratos.

Las resoluciones de la Comisión Ejecutiva revestirán el carácter de inapelables.

De entre las solicitudes recibidas tendrán preferencia, y por este orden, las referidas a compra, arrendamiento con opción de compra y arrendamiento.

#### ***Cláusula 6. NOTIFICACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN***

En el plazo de los 10 días hábiles siguientes a la fecha del acuerdo de adjudicación se notificará la resolución, mediante carta dirigida al domicilio indicado en la solicitud.

#### ***Cláusula 7. LISTA DE ESPERA***

Aquellas solicitudes que aun siendo viables no hayan podido optar al local por estar ocupado, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes. El orden de prioridad en dicha lista se determinará en función de su valoración y de la fecha de presentación de la solicitud.

La validez de las solicitudes será de un año natural, transcurrido el cual deberá reactivarse el proceso mediante nueva solicitud.

En el caso de que se renuncie a la solicitud en el momento que se está a la espera de entrar en el vivero, el solicitante estará obligado a comunicar a SODEVA la renuncia formalizada por escrito.

### ***Cláusula 8. VENTA DE NAVES***

Las naves existentes en los viveros de empresas propiedad de SODEVA podrán ser objeto de venta siendo el precio de las mismas el establecido en el Anexo III de este documento.

Dicho precio podrá pagarse al contado al momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa o de forma aplazada en un plazo máximo de quince años.

Para el caso en que se proceda al aplazamiento del pago las condiciones del mismo serán las siguientes:

- 1.- En la escritura de compraventa se fijará el plazo de aplazamiento.
- 2.- El precio total será el que resulte de incrementar el establecido en el Anexo III en Euribor del momento de la compra más un punto.
- 3.- Al momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa el comprador deberá abonar una cantidad igual al 2,50% del valor establecido en el Anexo III.

El resto del precio se abonará en cuotas mensuales menos la cuota final que será la que resulte de descontar al precio de venta establecido en el Anexo III las cantidades efectivamente abonadas hasta el momento de efectuarse el último pago.

- 4.- El comprador se compromete a que toda cantidad proveniente de la Diputación de Valladolid, recibida en concepto de subvención para la adquisición de la nave, la empleará en amortizar pago total de la compraventa.
- 5.- El comprador podrá adelantar el plazo de pago total de la compraventa con mediante comunicación fehaciente a SODEVA con un mes de antelación.
- 6.- Para el caso en que se acuerde el pago del precio de forma aplazada la escritura contendrá una reserva de dominio a favor de SODEVA así como la posibilidad de que ésta, ante el incumplimiento del comprador de dos o más obligaciones periódicas de pago, consecutivas o alternas, pueda hacer vencer la totalidad del precio aplazado y reclamarlo u optar por resolver la compraventa reteniendo en su poder y de su plena propiedad las cantidades que hasta ese momento haya percibido.

### ***Cláusula 9. CESION EN REGIMEN DE ARRENDAMIENTO***

#### **1.- Duración del contrato**

La cesión en régimen de arrendamiento tendrá una duración de un año prorrogándose tácitamente por periodos iguales hasta un máximo de tres años salvo denuncia de alguna de las partes formulada, con una antelación mínima de dos meses anterior al vencimiento del contrato o de las sucesivas prórrogas.

En ningún caso será aplicable la tacita reconducción por lo que de seguir el arrendatario en la posesión del bien arrendado se entenderá que lo hace en calidad de precario y ello aun cuando continúe pagando la renta pactada.

No obstante lo expuesto SODEVA, con carácter discrecional, podrá autorizar un cuarto año de vigencia del contrato de arrendamiento, para las empresas que justifiquen adecuadamente la necesidad de seguir en la ocupación para garantizar la viabilidad del proyecto empresarial que hubieren promovido, y excepcionalmente, a criterio exclusivo de SODEVA y siempre que no hubiese solicitudes de naves o despachos y el proyecto empresarial lo requiriera, se podrá ampliar la duración del contrato a cinco años.

## **2.- Precio del arrendamiento**

El precio de arrendamiento de cada nave o local a satisfacer por los arrendatarios será el que se expresa en el Anexo II de estas bases. Dicho precio será revisado anualmente de acuerdo con la variación que en más o en menos experimente el índice de precios al consumo.

No se incluyen en el precio los gastos por consumo de luz, agua y teléfono que en todo caso serán por cuenta del adjudicatario, así como, en su caso los servicios de vigilancia general que contrate SODEVA.

El precio se abonará por mensualidades adelantadas y dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta bancaria designada a tal efecto por SODEVA.

## **3.- Fianza.**

El arrendatario, para responder de los daños que se causen en el bien arrendado, deberá constituir una fianza equivalente a dos mensualidades de renta que se hará efectiva con anterioridad a la suscripción del contrato mediante ingreso en la cuenta bancaria designada a tal efecto por SODEVA.

## **4.- Destino del bien arrendado.**

El inmueble arrendado deberá destinarse necesariamente al desarrollo de la actividad para la que fue solicitado y cedido en arrendamiento.

## **5.- Obras**

Salvo autorización expresa de SODEVA no podrán realizarse en el bien arrendado ningún tipo de obras y las que sean expresamente autorizadas quedarán siempre en beneficio del inmueble sin derecho a indemnización alguna en favor del arrendatario pudiendo SODEVA exigir al arrendatario que proceda, a su costa, a la retirada de todas o alguna de las mismas y si no lo hiciera aplicar la fianza al pago de los gastos que por ello se generen.

La posesión del inmueble se devolverá en el mismo estado en que se recibe salvo los deterioros debidos al uso.

## **6.- Cesión o subarriendo.**

Queda expresamente prohibida la cesión o subarriendo, total o parcial, del inmueble arrendado.

## **7.- Régimen jurídico del contrato**

El contrato se regirá por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y, en su defecto, por lo dispuesto en el Código Civil.

## ***Cláusula 10. OPCION DE COMPRA A FAVOR DEL ARRENDATARIO***

1.- Con carácter general se concederá a todos los adjudicatarios de naves cedidas en arrendamiento una opción de compra sobre los mismos. La opción de compra podrá concederse al inicio del arrendamiento o durante la vigencia de este.

2.- Si el contrato de arrendamiento con opción de compra se suscribiera al inicio del arrendamiento, este tendrá las mismas condiciones de un arrendamiento simple pero con una duración de diez años, sin posibilidad de prórroga alguna, y la renta no podrá ser bonificada.

3.- Si el contrato inicial lo fuera solo de arrendamiento, el arrendatario, mediante solicitud formulada con una antelación mínima de tres meses a su vencimiento o al de cualquiera de sus prorrogas, podrá solicitar de SODEVA S.A., la inclusión de una opción de compra, en cuyo caso el contrato pasará a tener una duración de diez años, contados desde su suscripción inicial, y sin posibilidad de prórroga alguna.

La renta a pagar desde la concesión de la opción de compra será la que se vinera pagando pero excluida cualquier bonificación y se someterá a las ulteriores actualizaciones derivadas de la variación del IPC.

4.- La opción de compra podrá ejercitarse desde el mismo momento en que sea concedida y hasta un mes antes su expiración.

5.- Si el arrendatario optara por la adquisición del bien arrendado la compraventa se llevará a cabo en los términos establecidos con carácter general para la venta de inmuebles, siendo el precio a pagar la diferencia entre el precio del inmueble fijado en el Anexo xx actualizado a la fecha del ejercicio de la opción en función de la variación que haya experimentado el Índice De Precios al Consumo, y las cantidades que efectivamente haya pagado el arrendatario por el concepto de renta hasta el momento en que se efectuó la venta.

6.- El contrato de arrendamiento con opción a compra, se entenderá cumplido en caso de que con un mes de antelación a su vencimiento no se ejercite la opción. En ningún caso será aplicable la tacita reconducción por lo que de seguir el arrendatario en la posesión del bien arrendado se entenderá que lo hace en calidad de precario y ello aun cuando continúe pagando la renta pactada.

#### **Cláusula 11. FORMALIZACIÓN DE LOS CONTRATOS**

1.- El contrato de arrendamiento o arrendamiento con opción de compra se formalizará en documento privado dentro de los treinta días naturales siguientes al de la notificación de la adjudicación. Si concurrieran causas de fuerza mayor debidamente apreciadas por SODEVA, el plazo podrá ser ampliado a criterio de esta.

El contrato podrá elevarse a escritura pública cuando lo solicite el adjudicatario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento.

2.- Si durante la vida del arrendamiento el arrendatario solicitara la concesión de una opción de compra en los términos plazos y condiciones establecidas en la Cláusula 9, esta se incluirá mediante adenda al contrato ya existente entendiéndose que al mismo le son de aplicación las prevenciones establecidas en dicha Cláusula y, en general, las establecidas para el contrato de arrendamiento con opción de compra.

3.- Adjudicada la propiedad de una nave o ejercitada la opción de compra de la misma el comprador tendrá el plazo de un mes para comparecer al otorgamiento de la escritura de compraventa momento en el que deberá efectuar el pago del precio y en el que se transmitirá la propiedad y, en su caso, la posesión del inmueble.

En la escritura pública se harán constar las prevenciones establecidas en la Cláusula 8 y las limitaciones contenidas en la Cláusula 14 de las presentes Bases.

No obstante lo reflejado en el párrafo anterior sí concurrieran causas justificadas a instancia de cualquiera de las partes, SODEVA podrá conceder una prórroga de hasta 6 meses para la entrega de la nave a contar desde la fecha de la notificación de la adjudicación o del ejercicio de la opción de compra

Trascurrido dichos plazos, si no hubiera formalizado la compraventa se entenderá al adjudicatario desistido en sus derechos pudiendo SODEVA disponer libremente del bien y reclamar una cantidad equivalente al uno por ciento (1%) del valor en venta de la nave en concepto de indemnización de daños y perjuicios. Igual penalización se impondrá a SODEVA en el caso de que se ella quien se niegue a la venta.

### **Cláusula 12. CAMBIO DE LOCAL**

Las empresas ya instaladas que estén interesadas en contratar un nuevo espacio en el vivero, o que precisen de un traslado a un espacio 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 Centro.

### **Cláusula 13. OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO**

**A.-** Además de las ya establecidas para el supuesto de cesión en arrendamiento, Serán obligaciones todo adjudicatario las siguientes:

1. Las empresas de nueva creación deberán iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de otorgamiento del contrato.
2. Realizar a su cargo las obras de acondicionamiento del local. En caso de arrendatario, autorizadas previamente por SODEVA, así como el alta y baja de luz, agua y, en su caso, teléfono.
3. Instalar y mantener con sus medios técnicos y económicos, cuantos equipamientos especiales sean precisos, en su caso, para evitar las evacuaciones nocivas, tanto sólidas, 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 arrendatario.
4. Efectuar, a su cargo, las reparaciones que sean necesarias para mantener el buen estado de conservación y limpieza del local.
5. Devolver el local en idénticas condiciones a aquéllas en que recibió el mismo en el momento de formalización del contrato. La fianza quedará adscrita al cumplimiento de dicha obligación. Si las deficiencias que el arrendatario produjera en el local arrendado fueran superiores a la garantía establecida, deberá ampliarla hasta cubrir completamente el precio de las reparaciones.
6. No modificar el objeto del negocio por el que resultó adjudicatario del local, salvo autorización expresa de SODEVA, previa solicitud del interesado.
7. Solicitar cuantos permisos, autorizaciones y licencias sean necesarios para el comienzo de la actividad de que se trate, siendo a 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.
8. Cumplir la normativa vigente en materia laboral, Seguridad Social y de Seguridad e Higiene en el Trabajo.
9. No manipular los servicios comunes de agua, luz, calefacción y telefonía.
10. Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene SODEVA por estimarlas necesarias para la nave o despacho.

11. Consentir las visitas de inspección que ordene SODEVA 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.
12. Suscribir, al otorgamiento del contrato de arrendamiento, 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 arrendatario.
13. Presentar a SODEVA con carácter anual, la copia de la Póliza de Responsabilidad Civil expresada en el párrafo anterior, así como la copia de pago del recibo de la misma.
14. El arrendatario se obliga a tener suficientemente asegurados los elementos de su propiedad y los por él instalados en la nave o despacho, así como el contenido del mismo y un seguro de responsabilidad civil a terceros.
15. Mantener la actividad y número mínimo de empleados en forma manifestada en la solicitud que determinó la propuesta de adjudicación.
16. Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios.

**B.-** Además de las ya establecidas en la Cláusula 9, Se prohíbe especialmente al arrendatario bajo sanción de resolución contractual:

1. Introducir en el local maquinaria y demás elementos, así como la instalación de potencia eléctrica, que no se ajusten a la actividad permitida en el contrato 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 arrendatario deberá comunicar a SODEVA la introducción de maquinaria y demás elementos.
2. La inactividad de la industria o el negocio durante 5 meses, o la no-utilización de la nave o local por el mismo tiempo, salvo que SODEVA, atendiendo a la causa que provocare dicha inactividad, decidiera mantener los efectos del contrato por el tiempo que estime pertinente.

**C.-** Serán obligaciones del comprador de nave las siguientes:

1. Destinar la nave adquirida al uso permitido en el planeamiento urbanístico. A tal efecto, el comprador está obligado a desarrollar la actividad descrita en el plan industrial que se adjuntará al contrato de compraventa.
2. Llevar a cabo el inicio de la actividad en dos años a partir de la fecha de la compra, salvo supuestos excepcionales admitidos por SODEVA Asimismo, el comprador.
3. A efectuar los tramites que sean precisos y la obtención de permisos y licencias necesarias. El inicio de dichos tramites no podrá ser superior a tres meses a contar desde la firma del contrato de compraventa.
4. A ser miembro de la comunidad de propietarios del polígono industrial desde la fecha de adquisición de las parcelas o desde la fecha de constitución de la comunidad de propietarios, si fuese posterior.

**Cláusula 14. RESTRICCIONES A LA LIBRE TRANSMISIBILIDAD DE LAS NAVES ADQUIRIDAS.**

1. El comprador de las naves no podrá sin autorización de SODEVA arrendar o transmitir por ningún título las mismas durante un plazo de 10 años a contar desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

2. Para el caso de que el comprador decida vender las naves adquiridas deberá comunicar fehacientemente a SODEVA todas las condiciones de la venta (precio, plazo y forma de pago, responsabilidad sobre gastos e impuestos, etc...) la cual, en el plazo de un mes contado desde el siguiente día a la recepción de la notificación deberá comunicar fehacientemente al titular alguna de las siguientes decisiones:
  - a) Denegar la autorización para la venta.
  - b) Autorizar la venta previo pago por el titular de una indemnización de hasta el 25% del importe del precio en el que pretenda transmitir.
  - c) Ejercer el derecho de tanteo abonando al titular el precio señalado para la venta, formalizándose la escritura pública en las condiciones notificadas y dentro del plazo de un mes desde que SODEVA manifieste su voluntad de adquirir.

Si transcurrido el plazo señalado SODEVA no efectuara notificación alguna al titular este podrá transmitir libremente la finca.

3. Si el adjudicatario-comprador transmitiera las naves adquiridas omitiendo la obligación de notificación a SODEVA aludida en los apartados precedentes SODEVA podrá:
  - a) Ejercitar las acciones legales tendentes a la anulación de la compraventa en cuyo caso podrá además exigir solidariamente del adjudicatario-comprador y del adquirente cuantos gastos se generen como consecuencia del ejercicio de las acciones legales incluidos los de los profesionales de que haya de servirse (abogados, procuradores, peritos etc..) y una cantidad equivalente al 25% del precio en el que se haya efectuado la transmisión en concepto de indemnización de daños y perjuicios.
  - b) Consentir expresamente en la transmisión pudiendo exigir solidariamente del adjudicatario-comprador y del adquirente una cantidad equivalente al 25% del precio en el que se haya efectuado la transmisión.
  - c) Ejercitar el derecho de retracto abonando al adquirente, en las condiciones estipuladas para la venta, el precio por él abonado al adjudicatario-comprador minorado en un 1% , debiendo formalizarse la escritura pública dentro del plazo de un mes desde que SODEVA manifieste su voluntad de adquirir

#### ***Cláusula 15. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO***

Serán causas de resolución de los contratos las previstas en este documento y en la normativa de derecho privado que resulten de aplicación.

#### ***Cláusula 16. INTERPRETACIÓN Y JURISDICCIÓN***

Los litigios derivados de las cuestiones que puedan suscitarse en relación con este contrato se entenderán siempre sometidos a los Tribunales competentes en la ciudad de Valladolid con renuncia expresa al fuero propio.



ANEXO I

MODELO DE SOLICITUD DE LOCAL EN EL VIVERO DE EMPRESAS DE SODEVA

**1. DATOS DE LA EMPRESA SOLICITANTE**

Denominación:  
Tipo de sociedad o naturaleza jurídica:  
NIF:  
Nº de registro:  
Actividad:  
Fecha de constitución:  
Capital desembolsado:

**2. DATOS DEL PROMOTOR O PROMOTORES**

Nombre y apellidos:  
NIF:  
Domicilio:  
Teléfono:

**3. PUESTOS DE TRABAJO A CREAR**

• Contratación Indefinida

- Jornada completa  
 Tiempo parcial: Nº horas semanales:

• Contratación 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. SITUACIÓN LABORAL DE LOS PROMOTORES, PREVIA A LA CREACIÓN DE LA EMPRESA**

- Activo  
 Desempleado Larga Duración (más de 1 año inscrito en el ECVL)  
 Desempleado. Otros.

**5. FORMA JURÍDICA DE LA EMPRESA**

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

**6. DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA**

- Fotocopia DNI de los promotores y, en su caso, NIF
- Memoria de actividad que incluya plan de inversiones y financiación
- Escritura de constitución en el caso de sociedades
- En el caso de personas físicas, copia del alta en Régimen Especial de Trabajadores Autónomos y del alta en la Declaración Censal de la Agencia Tributaria
- Declaración jurada de encontrarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social

**7. LUGAR, FECHA Y FIRMA**

En                      a                      de                      de 20

Solicitante/s:

Fdo.: .....

NIF.:

## ANEXO II

### PRECIOS DE ALQUILER

El precio de alquiler de naves/despachos para los contratos que se adjudiquen y formalicen en el ejercicio 2016 así como las prórrogas de los contratos vigentes que se concedan durante el presente ejercicio, en aplicación del Índice de Precios al Consumo, es de 1,71 euros por m<sup>2</sup> y mes.

En el caso de que se pusiesen en funcionamiento otros servicios diferentes a los señalados en las presentes Bases se repercutirían en el precio a pagar por el arrendatario de las naves/ despachos.

Sobre este precio inicial, se establecerán las siguientes bonificaciones y reducciones, impuestos no incluidos, dependiendo de que sea objeto de alquiler un despacho o una nave:

#### 1.-Despachos:

- 1º año de vigencia del contrato de arrendamiento: 50% sobre precio de alquiler sin IVA.
- 2º año de vigencia del contrato de arrendamiento: 25% sobre precio de alquiler sin IVA.
- 3º, 4º y 5º año de vigencia del contrato de arrendamiento: Sin bonificación.

#### 2.-Naves:

Vivero Municipio	Precio unitario mensual €(sin IVA)	Alquiler mensual 1º	Alquiler mensual 2º	Alquiler mensual 3º, 4º y 5º año.
		año Bonificación 50% €(sin IVA)	año Bonificación 50% €(sin IVA)	Precio máximo €(sin IVA)
El Carpio	1,71	256,07	256,07	415,00
Mayorga	1,71	342,00	342,00	430,99
Olmedo	1,71	89,78	89,78	179,55
Peñafield	1,71	158,72	158,72	317,44

### **ANEXO III**

#### **PRECIOS DE VENTA DE NAVES**

<b>UBICACIÓN</b>	<b>Precio € (sin impuestos)</b>	<b>nº naves (*)</b>
El Carpio	132.323,54	4
Mayorga de Campos	167.243,32	5

(\*) El nº indica las naves que se pueden vender, no pudiéndose llevar a cabo la venta en el caso de estar arrendadas, salvo que sea por la misma empresa que la está ocupando.

**ANEXO IV**

**MODELO DE PLAN EMPRESARIAL**

**DATOS DE LAS INVERSIONES**

<b>Nombre del emprendedor:</b>

<b>Vivero de empresas:</b>

**DESCRIPCIÓN DE LA INVERSIÓN**

<b>Descripción de la actividad</b> (explicar la actividad que se va a desarrollar, el proceso de producción, las líneas de productos o los servicios prestados):

**Descripción de la inversión**

(describir las instalaciones, bienes de equipo y tecnología incorporada en la producción)

Empty box for investment description.

**Medidas medioambientales aplicadas**

(Tipos de residuos, vertidos realizados a las aguas, emisiones atmosféricas y medidas correctoras que se van a aplicar. Indicar el empleo de energías renovables y las medidas de ahorro energético a aplicar)

Empty box for environmental measures.

MODELO

NON CUMPLIMENTAR



OTRAS INVERSIONES MATERIALES		
	DESCRIPCIÓN	PRESUPUESTO (EUROS)
	Equipos informáticos	
	Mobiliario de oficina	
	Otros	
<b>TOTAL OTRAS INVERSIONES MATERIALES</b>		

RESUMEN INVERSIÓN	
OBRA CIVIL	
BIENES DE EQUIPO	
OTRAS INVERSIONES MATERIALES	
<b>TOTAL</b>	

#### FINANCIACIÓN

FUENTE DE FINANCIACIÓN	PORCENTAJE	TOTAL EUROS
FONDOS PROPIOS (capital social...)		
FONDOS AJENOS	Préstamo interno reintegrable (promotor)	
	Préstamo entidades financieras	
	SUBVENCIONES	
<b>TOTAL</b>	100 %	



## MODELO DE PREVISIÓN DE INGRESOS Y GASTOS

PÉRDIDAS Y GANANCIAS	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b> <b>2. Variación existencias</b> <b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b> <b>4. Otros ingresos de explotación</b> <b>5. Aprovisionamientos</b> a) Compras de mercaderías b) Compras de materias primas y otras materias c) Trabajos realizados por otras empresas d) Deterioro de mercaderías, materias primas <b>6. Gastos de personal</b> <b>7. Otros gastos de explotación</b> Arrendamientos y cánones Reparaciones y conservación Servicios de profesionales independientes Transportes Primas de seguros Servicios bancarios y similares Publicidad, propaganda y relaciones públicas Suministros Otros servicios Tributos Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales Otros gastos de gestión corriente <b>8. Amortización del inmovilizado</b> <b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b> <b>10. Excesos de provisiones</b> <b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b> a) Deterioros y pérdidas b) Resultados por enajenaciones y otras <b>12. Otros resultados</b> a) Gastos excepcionales b) Ingresos excepcionales			
<b>A) RESULTADO DE LA EXPLOTACIÓN</b> (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)			
<b>13. Ingresos Financieros</b> <b>14. Gastos financieros</b>			
<b>B) RESULTADO FINANCIERO</b> (13+14)			
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b> (A+B)			
<b>15. Impuesto sobre beneficios</b>			
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO</b> (C+15)			

**EMPLEO**

CREACIÓN DE EMPLEO	
Puestos de trabajo a tiempo completo	
Puestos de trabajo temporales o a tiempo parcial	Equivalentes a
Puestos de trabajo en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos	
<b>TOTAL PUESTOS DE TRABAJO</b>	

**FECHA Y FIRMA**

\_\_\_\_\_ a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

Fdo.: \_\_\_\_\_

(firma)

## ANEXO V

BAREMOS SOBRE LA VIABILIDAD DE CADA PROYECTO EMPRESARIAL / Total 150 puntos. Mínimo exigible 75 puntos			
VIABILIDAD TÉCNICA	ACTIVIDAD EMPRESARIAL	Sector agroalimentario	10 puntos
		Sector industrial	8 puntos
		Sector construcción	5 puntos
		Sector comercio	5 puntos
		Sector servicios	5 puntos
	PROCESO PRODUCTIVO	Nueva empresa	5 puntos
		Industria manufacturera	5 puntos
		Tecnología avanzada	5 puntos
		Fabricación artesanal	5 puntos
	PARCELA	Nº de m <sup>2</sup> solicitados	2 puntos/500 m <sup>2</sup> solicitados (máximo 10 puntos)
		% edificación	Hasta 5 pts. (en función %)
	USO DE LA PARCELA	Fabricación	10 Puntos
		Distribución y servicio	6 Puntos
		Almacén	1 Punto
		Venta directa	3 Puntos
	CARÁCTER DINAMIZADOR EN LA ZONA	Alto	15 Puntos
		Medio	10 Puntos
		Bajo	5 Puntos
	CARÁCTER INNOVADOR EN LA ZONA	Alto	15 Puntos
		Medio	10 Puntos
Bajo		5 Puntos	
VIABILIDAD ECONÓMICA	INVERSIÓN EN ACTIVOS FIJOS	Hasta 100.000 1 pto, hasta 200.000 2 ptos, >200.000 3 ptos. Máximo: 3 ptos	
	INVERSIÓN / CREACIÓN DE EMPLEO	Cada 200.000 equivale 1 puesto de trabajo. Hasta 6 ptos	
	INVERSIÓN/ MANTENIMIENTO EMPLEO	Cada 100.000 equivale 1 puesto de trabajo mantenido. Hasta 6 ptos	
VIABILIDAD FINANCIERA	FINANCIACIÓN	Hasta 5 ptos (en función del % de financiación propia)	
	PUESTOS DE TRABAJO CREADOS	5 ptos/puesto trabajo (Máximo 20 ptos)	
	PUESTOS DE TRABAJO MANTENIDOS	2 ptos/puesto trabajo (Máximo 10 ptos)	
LOCALIZACIÓN	MAYORGA	10 Puntos	
	CARPIO	10 Puntos	
	VILLALÓN DE CAMPOS	10 Puntos	
	SAN MIGUEL DEL ARROYO	5 Puntos	