

Promoción Económica**A N U N C I O****4182****86434**

Habiéndose aprobado definitivamente por acuerdo plenario adoptado el día 29 de junio de 2016 el Reglamento de funcionamiento y procedimiento de selección del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor- Vivero de Empresas), se procede a la publicación íntegra del texto que resulta del siguiente tenor literal:

“REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO Y PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DEL “PARQUE FERIAL LA GAÑANÍA (CASA DEL EMPRENDEDOR-VIVERO DE EMPRESAS)”.

TÍTULO PRIMERO.**DISPOSICIONES GENERALES.****Artículo 1. Objeto.**

1. Este Reglamento tiene por objeto regular el funcionamiento del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) propiedad del Ayuntamiento de Los Realejos, el proceso de selección de los beneficiarios/viveristas, así como sus derechos y obligaciones. Corresponde la aplicación del presente reglamento a la Asociación de Jóvenes Empresarios de Tenerife.

2. La Asociación de Jóvenes Empresarios de Tenerife (AJE) es la entidad gestora del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas), en virtud del convenio de colaboración para la cesión de uso parcial del citado inmueble, aprobado por Junta de Gobierno Local el día 18 de marzo de 2016 y ratificado por ambas entidades el día 23 de marzo de 2016, y la encargada de su puesta en marcha, funcionamiento, prestación de los servicios comunes y selección de los beneficiarios/viveristas.

Artículo 2.- Descripción y objetivos del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas).

El Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) es un inmueble promovido por el Ayuntamiento de Los Realejos cuyos objetivos específicos, sin tener carácter exhaustivo, son los siguientes:

- a) Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.
- b) Favorecer la generación de empleo.
- c) Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.
- d) Crear un medio idóneo en condiciones de precio y servicios que permita a las iniciativas empresariales desarrollar su Plan de Empresa para que, con un tiempo de estancia limitado, estén en situación de competir y actuar en condiciones de mercado.

- e) Contribuir a la dinamización de la zona (Polígono Industrial de la Gañanía) en la que se ubica.

El Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) ofrece los siguientes espacios y servicios:

1) Diez módulos (designados indistintamente como locales u oficinas) para la instalación de actividades empresariales que representan un total de 174,10 metros cuadrados, así como zonas comunes para sala de reuniones, recepción y almacén, que se identifican a continuación:

DEPENDENCIAS	SUPERFICIE ÚTIL	
RECEPCIÓN	20,51	m2
SALA DE REUNIONES	19,48	m2
ALMACÉN	9,54	m2
OFICINA 01	24,14	m2
OFICINA 02	19,67	m2
OFICINA 03	19,74	m2
OFICINA 04	16,25	m2
OFICINA 05	16,07	m2
OFICINA 06	16,07	m2
OFICINA 07	16,07	m2
OFICINA 08	16,18	m2
OFICINA 09	16,18	m2
OFICINA 10	13,73	m2
ASEOS	20,82	m2
DISTIBUIDOR	108,28	m2
TOTAL	352,73	m2

2) Espacio para ferias, exposiciones, coworking y actividades de índole empresarial con 607 m2 de superficie, además de un aula, portería, almacén y oficina con un total de 136 m2.

3) Zona de aparcamiento, así como zonas comunes de sala de espera y aseos.

4) Servicios comunes: Mantenimiento, limpieza, seguridad, fax, fotocopidora, correo y ascensor, conexión a Internet y electricidad, mobiliario, ventanilla única del emprendedor, formación, seguimiento y mentorización de proyectos en fase de crecimiento y acompañamiento.

TÍTULO SEGUNDO.

SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS/VIVERISTAS.

Artículo 3. Beneficiarios/viveristas.

Se distinguen dos tipos de beneficiarios/viveristas:

A) Emprendedores: Personas físicas, jurídicas o entidades sin personalidad jurídica que impulsen un nuevo proyecto empresarial, cuenten o no con experiencia empresarial previa, cuyo proyecto sea viable y que cumplan con los siguientes requisitos:

a) Que la nueva empresa sea de reciente creación o que tenga una antigüedad máxima de tres años. A estos efectos se tomará la fecha de otorgamiento de la escritura o documento de constitución, en caso de personas jurídicas o entidades sin personalidad jurídica, y para personas físicas, la fecha más antigua ya sea el alta en el RETA o el alta en el IAE.

b) La empresa candidata debe ser una micro- empresa – según los criterios que se establecen en el Ayuntamiento de Los Realejos en su Programa de Cheque del emprendedor: De acuerdo con ello, se entenderá por microempresa (micropyme) aquella que cumpla los efectivos y límites financieros siguientes:

Que ocupe un efectivo de personal de menos de 10 personas.

Cuya facturación o activo no exceda de dos millones de euros.

B) Usuarios Externos: personas físicas, jurídicas o entidades sin personalidad jurídica que no estén instaladas en el Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) que deseen hacer uso de las instalaciones y/o servicios que se ofrecen en él y que en el momento de su solicitud estén libres o a disposición.

Artículo 4. Actividades excluidas.

1. Quedan excluidas las actividades no viables técnica y/o económicamente en los términos que se concreten en las Bases que regulen la adjudicación de espacios.
2. Actividades que no estén clasificadas como de bajo riesgo, según se recoge en la normativa contra incendios.
3. Actividades que generen contaminación acústica o medioambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido.
4. Actividades comerciales minoristas con superficie de exposición y venta al público
5. Actividades calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
6. Empresas que, en el momento de la solicitud, ya tengan otro local en régimen de propiedad o alquiler tanto en el municipio como fuera de él o que cualquiera de los solicitantes o socios hayan disfrutado con anterioridad de un espacio físico en el Vivero de Empresas.

Artículo 5. Petición de información.

El proceso de selección se considerará iniciado desde la fecha en que se presente la documentación completa, entre la que se incluirá una solicitud firmada por el representante legal de la empresa. Se articulan unas fichas de petición de información (Anexo 1) con objeto de facilitar contactos posteriores.

Artículo 6. Punto de información y órgano responsable de la selección.

La Asociación de Jóvenes Empresarios de Tenerife (AJE), se constituye como punto de información y órgano responsable de la selección de los proyectos empresariales que van a incorporarse al Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas). Garantizará la transmisión de los datos necesarios para que el promotor conozca las instalaciones, los servicios que se prestan, las características del contrato de alquiler de los locales, los precios vigentes y la metodología del proceso selectivo.

Artículo 7. Documentación exigida en el proceso de selección.

a) Se considera completa la documentación cuando aporte los elementos imprescindibles para el estudio de la propuesta. Estos vienen expresados en el Anexo 2 "Solicitud de locales". En concreto se acompañará a la solicitud:

D.N.I. del promotor o C.I.F. de la empresa.

Currículum Vitae del promotor o promotores.

Plan de Empresa (acompañando justificantes de los datos económicos registrados por la empresa en caso de que la empresa ya esté en funcionamiento), incluido su Plan de Viabilidad.

Escritura de constitución debidamente registrada (para el caso de personas jurídicas), alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (para el caso de personas físicas) y estatutos o contrato de constitución sellado por la Agencia Estatal de Administración Tributaria (para el caso de entidades sin personalidad jurídica).

Declaración censal de alta en el Censo de Obligaciones Tributarias o en el censo que le corresponda (Modelo 036) y alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

Artículo 8. Lugar de entrega de solicitudes de admisión.

La solicitud de admisión acompañada de la documentación exigida deberá entregarse en el Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) o en el lugar que AJE disponga. Como comprobante de recepción se entregará un duplicado de la solicitud con fecha y sello de registro.

Artículo 9. Estudio de las solicitudes de admisión.

a) AJE se ocupará del estudio e informe previo de las solicitudes de admisión así como, en su caso, de las prórrogas de permanencia y de la resolución de los conflictos de convivencia entre las empresas o empresarios que ocupen el Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas).

b) Durante el tiempo de estudio de los proyectos, se podrán exigir cuantos datos se precisen para la correcta valoración de los mismos. No se considerarán imputables a AJE las posibles demoras en el proceso producidas por la tardanza en aportar los datos mencionados.

c) El Ayuntamiento de Los Realejos podrá conocer en cualquier momento las solicitudes presentadas, su tratamiento y valoración por la AJE. Será de aplicación para este apartado lo dispuesto para el seguimiento en el artículo 25 del presente texto.

Artículo 10. Concurrencia de solicitudes.

A efectos de la selección, se considera que hay concurrencia de solicitudes cuando dos o más solicitudes dispongan de la documentación completa, en un plazo inferior a un mes a partir del día de su presentación, y se dirijan a un mismo local o espacio. En este caso, los proyectos concurrentes serán sometidos a una fase de baremación, regulada en el artículo 12, en el que se ponderarán determinados criterios.

Artículo 11. Dictamen de viabilidad.

a) El estudio de la viabilidad del proyecto recoge el análisis de las áreas fundamentales del negocio extraídas de los datos y planteamientos del plan de negocio. La ficha técnica de evaluación (Anexo 5), que recoge las puntuaciones otorgadas a cada una de las áreas. El informe técnico que contempla la evaluación citada y la justificación de las puntuaciones, es el denominado Dictamen de Viabilidad y su estructura se acompaña en el Anexo 4.

b) Así mismo, se podrá incorporar valoración de otras circunstancias que comporte la petición, tales como interés público, oportunidad, conveniencia o necesidad para la empresa, etc. Este factor se valorará de igual forma que el resto de áreas del citado Anexo 5.

Artículo 12. Baremo selectivo.

Para los casos en que se produzca concurrencia de solicitudes, los proyectos que sean considerados beneficiarios a efectos del artículo 3, y que hayan recibido los informes favorables citados en el artículo 11, serán ponderados considerando los siguientes criterios:

- Interés social o estratégico.
- Antigüedad del negocio.
- Tipo de actividad desarrollada o prevista.
- Número de empleos que crea.
- Fomento del empleo en colectivos desfavorecidos.
- Empresas de Economía Social.
- Situación personal y laboral de los promotores.

La puntuación será en función del siguiente baremo:

	Puntos
a) Proyectos Calificados I+E o que hayan recibido apoyo por esta Corporación para su calificación.	15 puntos
b) Emprendedores beneficiarios del cheque emprendedor	8 puntos
c) Que los promotores hayan participado en proyectos de Escuelas Taller, Casas de Oficio o Talleres de empleo	8 puntos
d) Que los promotores hayan participado en proyectos de Escuelas Taller, Casas de Oficio o Talleres de empleo promovidos por el Ayuntamiento de Los Realejos.	2 puntos
e) Proyectos relacionados con los Nuevos Yacimientos de empleo, Proyectos empresariales innovadores, servicios avanzados (consultaría, ingeniería, I+D estudios, medio ambiente, energías renovables, nuevas tecnologías...) o nuevas actividades económicas a nivel municipal. (Se entenderá por "innovador" la conversión del conocimiento en nuevos productos/servicios y procesos, y por "nueva actividad económica", aquella que signifique menos del 10% de representatividad en el censo de actividades económicas)	10 puntos
f) Proyectos de nueva creación	8 puntos
g) Valoración del Proyecto de Viabilidad mediante Dictamen	Hasta 8 puntos
h) Empresas con una antigüedad inferior al año	6 puntos
i) Empresas con una antigüedad superior a un año e inferior a dos años	4 puntos
j) Emprendedores que tengan titulación específica sobre la actividad a desarrollar.	4 puntos
k) Empresas con una antigüedad superior a dos años e inferior a tres años.	2 puntos
l) Por cada trabajador contratado perteneciente al colectivo de mayores de 45 años, parado de larga duración, mujeres, personas con discapacidad o jóvenes menores de 30 años,	1 punto 4 puntos máximo
m) Si el promotor o un porcentaje igual o mayor al 50% de los socios esta incluido en los colectivos anteriores o provienen del desempleo	1 punto
n) Por cada contratación de trabajadores de forma indefinida o por cada socio trabajador dado de alta en el reta que demuestren ocupar cargos de administración en la empresa.	1 punto 4 puntos máximo
o) Por cada contrato superior a un año	1 punto 3 puntos máximo
p) Por cada contrato inferior al año	1 punto 2 punto máximo

Nota: Se excluirá aquellos proyectos que no alcancen un mínimo de 4 puntos en la letra g)

En caso de producirse un empate entre los proyectos valorados, primará la puntuación obtenida en la letra g) "valoración del proyecto de viabilidad mediante dictamen". Si persiste el empate se atenderá al orden de llegada de las solicitudes presentadas.

En caso de contratar personal, aparte de estar ya reflejado en el Proyecto de Viabilidad se debe adjuntar Anexo 6 modelo de declaración jurada en la que constarán los elementos que van a ser ponderados en el citado baremo. A partir de la notificación favorable podrán ser exigidos los documentos que acrediten la veracidad de los datos expuestos en la declaración jurada.

Artículo 13. Resolución del proceso selectivo.

Concluido el proceso de selección conforme a lo establecido en los artículos anteriores, la AJE procederá a realizar la adjudicación definitiva de los locales o espacio, basándose en los informes recibidos y, en su caso, en los resultados del baremo aplicado.

Artículo 14. Comunicación del resultado del proceso selectivo.

La AJE comunicará a los interesados la adjudicación de los locales o espacio, incluyendo el resultado de los informes. En el caso de que exista concurrencia de solicitudes para un mismo local, la comunicación de la adjudicación a todos los concurrentes deberá incluir el resultado de los informes y del baremo.

Igualmente, la AJE comunicará al Ayuntamiento de Los Realejos el resultado del proceso selectivo.

Artículo 15. Reclamaciones.

Contra la decisión tomada por la AJE, el interesado podrá presentar reclamación que será resuelta por el órgano competente de la citada asociación.

Artículo 16. Firma de contrato de arrendamiento y periodo de vigencia de adjudicaciones.

a) Una vez comunicada la adjudicación del local o espacio, la AJE procederá a firmar el contrato de arrendamiento con el viverista. La AJE se obliga a depositar copia de cada uno de los contratos de arrendamiento que celebre en el Ayuntamiento de Los Realejos.

b) El plazo máximo para que pueda mantenerse una adjudicación a la espera de la firma del contrato de arrendamiento será de un mes desde la comunicación del resultado del proceso selectivo.

c) Se deberá ejecutar físicamente su ingreso e instalación en el Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) en el plazo máximo de un mes a contar desde el día siguiente a la firma del contrato de arrendamiento, salvo que circunstancias derivadas de las necesidades de la actividad lo imposibiliten. En caso contrario, se entenderá que el adjudicatario renuncia al local.

Artículo 17. Renuncia o finalización de periodo de vigencia de las adjudicaciones.

1. En el caso de que una empresa renuncie al local, una vez le haya sido adjudicado, o se agote el periodo de vigencia de la adjudicación, perderá todo derecho sobre el mismo pasando la AJE a estudiar nuevas solicitudes o, en caso de haberse producido concurrencia, se propondrá su adjudicación al siguiente proyecto mejor puntuado en la baremación.

2. En todo caso, producida la renuncia o finalizado el período de vigencia de las adjudicaciones, el viverista tendrá un plazo de cuarenta y ocho horas para desalojar el local y dejarlo en las mismas condiciones en la que se le entregó. La AJE velará por el cumplimiento de esta obligación comunicando cualquier incidencia al Ayuntamiento de Los Realejos.

Artículo 18. Lista de espera y activación de solicitudes.

Aquellas solicitudes que aún siendo viables no resultasen elegidas, integrarán una lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes. La validez de las solicitudes será de un año natural, transcurrido el cual deberá reactivarse mediante la presentación de una nueva solicitud.

Artículo 19. Vacantes.

La cobertura de locales libres se hará recurriendo a la lista de espera que el tipo de local haya generado y las solicitudes que puedan concurrir durante el proceso selectivo. Por deferencia a los proyectos cuya documentación haya sido estudiada, los nuevos interesados presentarán la documentación exigida en un plazo no superior a un mes, contado a partir del día siguiente a presentar el documento "solicitud de locales" que contempla el Anexo 2.

TÍTULO TERCERO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Artículo 20. Tipo de contrato de arrendamiento y fianza.

1. Los locales se asignarán en régimen de contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda.

2. A la firma del contrato de arrendamiento, el viverista hará entrega a la AJE, como parte arrendadora, la cantidad de dos mensualidades de la renta en concepto de fianza legal arrendaticia, conforme establece el artículo 36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, siendo el contrato de arrendamiento carta de pago. Dado el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento, la fianza no estará sujeta a actualización.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el viverista con la arrendadora por deterioros que se produzcan en el inmueble, salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal, impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación arrendaticia que establezca el contrato.

3. La fianza será devuelta al viverista en un plazo máximo de 30 días hábiles a la finalización del contrato, previa constatación por parte de la AJE de que el inmueble se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior. En el caso de que transcurra dicho plazo y no se haya producido la devolución de la fianza se devengará el interés legal del dinero por cada día de retraso.

Artículo 21. Plazo del contrato de arrendamiento.

1. Los contratos de arrendamiento que celebre la Asociación de Jóvenes Empresarios de Tenerife (AJE) y los beneficiarios/viveristas tendrán una duración máxima de dos años. En todo caso, los contratos de arrendamiento que efectúe la AJE contemplarán en su clausulado la imposibilidad de permanencia del viverista arrendatario en el vivero una vez venza el plazo de la cesión de uso parcial del vivero que el Ayuntamiento de Los Realejos le hace a la AJE, sin perjuicio de la posibilidad de prórroga anual que se contempla para esta cesión de uso.

2. Para el caso de que la cesión de uso del vivero se prorrogue anualmente, la duración máxima de dos años del contrato de arrendamiento, en principio improrrogable, podrá ser ampliado únicamente y como máximo en seis meses, en base a razones de especial trascendencia o importancia que serán evaluadas por la AJE. La ampliación del periodo de estancia se recogerá en cláusula incorporada al contrato, definiendo el nuevo periodo de arrendamiento.

3. En todo caso, finalizado el período de vigencia del contrato de arrendamiento, el viverista tendrá un plazo de cuarenta y ocho horas para desalojar el local y dejarlo en las mismas condiciones en la que se le entregó. La AJE velará por el cumplimiento de esta obligación comunicando cualquier incidencia al Ayuntamiento de Los Realejos.

Artículo 22. Traslados y ampliación del número de locales.

a) Las empresas interesadas que precisen de un traslado a un local diferente al que se les adjudicó o ampliar el número de locales adjudicados, 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 el proceso selectivo, junto con las solicitudes que también puedan concurrir.

b) Las ampliaciones y traslados se diligenciarán en cláusula incorporada al contrato de arrendamiento firmado, de forma que no se haga variar el periodo de estancia máxima en el Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas).

Artículo 23. Modificaciones del beneficiario/viverista.

Las variaciones de forma jurídica, delegación de poderes, cambios sustantivos del paquete accionarial, ampliaciones o variaciones del objeto del beneficiario, etc. serán advertidos por los representantes legales o titulares del negocio y se incluirán en diligencia incorporada al contrato de arrendamiento.

Artículo 24. Cesión de uso a usuarios externos.

1. Para la cesión de uso temporal o circunstancial de las instalaciones y/o servicios del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) a usuarios externos será necesario que en el momento de la solicitud los mismos estén libres o disponibles. La AJE establecerá para cada solicitud la forma y el plazo de la cesión que, en todo caso, no superará los dos años.

2. Para asegurar el correcto funcionamiento del espacio destinado a coworking, la AJE podrá establecer las normas oportunas que garanticen el respeto y convivencia entre sus usuarios, y entre estos y los demás usuarios de las instalaciones del vivero. Estas normas, que serán objeto de seguimiento, deben recoger como mínimo el horario de apertura específico para este espacio y los derechos y deberes de los usuarios. La actividad que se desarrolle en el puesto de trabajo debe ser legal y no estará permitido este espacio para empresas de multinivel ni ventas por catálogo.

TÍTULO CUARTO.

NORMAS DE FUNCIONAMIENTO DEL PARQUE FERIAL LA GAÑANÍA (CASA DEL EMPRENDEDOR-VIVERO DE EMPRESAS).

Artículo 25. Seguimiento.

En base a la cláusula sexta del Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Los Realejos y la Asociación de Jóvenes Empresarios de Tenerife (AJE) para la cesión del uso parcial del

inmueble denominado Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas), las partes firmantes deberán designar un interlocutor y un suplente, los cuales, mantendrán plena comunicación en cuanto al funcionamiento del inmueble. La gestión ordinaria del mismo, corresponde a la AJE, que será la encargada de aplicar normas de convivencia, pautas de utilización de espacios comunes, etc.

Artículo 26. Horario de funcionamiento.

1. El Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) estará en funcionamiento los doce meses del año, y se registrará por el calendario laboral vigente para cada año en el Municipio de Los Realejos.

2. El horario del vivero y su ampliación será establecido por la AJE y será objeto de seguimiento.

Artículo 27. Identificación.

Cualquier persona que acceda o permanezca en el Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) estará obligada a identificarse y justificar su presencia en el mismo. Los beneficiarios/viveristas están obligados a comunicar a la AJE la persona o personas que forman parte de cada empresa.

Artículo 28. Custodia de llaves.

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, los viveristas del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) deberán depositar en las dependencias del Ayuntamiento de Los Realejos una copia de las llaves de acceso a sus locales.

Artículo 29. Modificación de estructura y diseño.

1. Los usuarios de las instalaciones del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) no podrán modificar las partes externas e internas de su local sin autorización previa de la AJE. Tal circunstancia podrá ser objeto de seguimiento.

2. La AJE destinará espacios o soportes para la ubicación de los carteles identificativos de las empresas del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas), de forma que éstos se integren en el diseño de la señalización interior del edificio.

3. La colocación de rótulos distintos de los aprobados o cualquier otra referencia a los diferentes locales del inmueble no estará permitida en las fachadas, muros exteriores del mismo, ni en las zonas comunes.

Artículo 30. Limpieza de zonas internas.

La limpieza de las zonas comunes es competencia de la Asociación de Jóvenes Empresarios de Tenerife (AJE), siendo deber inexcusable de los beneficiarios/viveristas mantener sus locales en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas.

Artículo 31. Notificación de deficiencias.

Es obligación de los beneficiarios/viveristas del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas), comunicar a la AJE cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común del recinto.

Artículo 32. Responsabilidad de uso de instalaciones.

Ni la Asociación de Jóvenes Empresarios de Tenerife (AJE), ni el Ayuntamiento de Los Realejos se hacen responsables de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad (incluidos hurtos, robos) que pudieran cometer personas extrañas contra los enseres, bienes o efectos de los beneficiarios/viveristas. Igualmente ambas entidades no serán nunca responsables de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada local, con excepción de las instalaciones comunes y básicas del edificio.

Artículo 33. Residuos:

a) Residuos Sólidos: Todo viverista/beneficiario radicado en el Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) está obligado a clasificar sus residuos y a depositarlos separadamente en los contenedores destinados para ello.

b) Residuos Especiales: El viverista/beneficiario de un local se obliga a concertar un contrato de evacuación de residuos especiales, no domésticos, en el caso de que los hubiese. (toners, cartuchos, pilas, etc). Una copia del convenio será entregado a la AJE.

Artículo 34. Almacenaje.

1. Por motivos de seguridad se prohíbe a los ocupantes de los beneficiarios/viveristas depositar o colocar géneros y mercancías en lugares y zonas comunes, invadiendo total o parcialmente pasillos, accesos o zonas de paso o salidas de emergencia, teniendo que estar éstas siempre libres para el buen funcionamiento del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas).

2. Asimismo, queda prohibido introducir en el inmueble materiales peligrosos, insalubres, malolientes o inflamables o, en general, aquéllos prohibidos por las normas legales o administrativas, las disposiciones de los servicios de seguridad y/o las pólizas de seguro del mismo.

3. Tampoco podrá ser colocado ni depositado en el interior del vivero ningún objeto cuyo peso sobrepase el límite de carga de suelos y tabiques.

Artículo 35. Espacios comunes para reuniones y ferias.

1. Los espacios comunes para reuniones y ferias podrán utilizarse por todos los beneficiarios/viveristas del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) cuando no se encuentren ocupados. Su uso se hará, en este caso, por riguroso orden de petición. La utilización de los mismos atenderá a un criterio de racionalidad en cuanto a horarios, frecuencia de uso, cuidado de instalaciones y equipos, etc. En los casos en que los beneficiarios/viveristas del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) pretendan ejercer actividades lucrativas en los espacios comunes que se presten a ello (cobrar asistencia o cualquier otro beneficio) deberá contar con la autorización de la AJE, que fijará anualmente las cantidades a percibir, pudiendo ser objeto de seguimiento.

2. En ningún caso se aplicará a los viveristas del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de la Empresa), canon ni tasa alguna por el uso de los espacios comunes.

Artículo 36. Prohibiciones y limitaciones.

Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los beneficiarios/viveristas del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas):

a) El uso de cualquier material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene.

- b) Está prohibido ejercer en el Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) toda actividad que pueda considerarse molesta, insalubre, nociva, peligrosa o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada local y espacio del Parque Ferial La Gañanía no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo. De forma general, los viveristas de los locales no deben en forma alguna perturbar el ambiente del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.
- c) El uso de todo o parte de cualquier espacio del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresa) como vivienda o cualquier otro uso no permitido.
- d) La práctica en cualquier parte del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas), de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en el contrato de arrendamiento o autorizadas previamente o contrario a la moral, al orden público o a las buenas costumbres y la organización de cualquier tipo de manifestaciones sindicales, religiosas y/o políticas, a excepción de las amparadas en el artículo 38.2 del presente reglamento.
- e) Queda prohibida la distribución de propaganda de cualquier tipo fuera de las superficies cedidas de los locales.

Artículo 37. Obligaciones de los beneficiarios/viveristas.

Son obligaciones de los beneficiarios/viveristas las siguientes:

- a) El abono del importe fijado como contraprestación al uso de las instalaciones y los servicios prestados en el vivero de empresas durante los cinco primeros días de cada mes.
- b) Serán por cuenta del viverista el abono de suministro de teléfono y electricidad que consuman con ocasión de la utilización del espacio, así como de usos, consumos y suministros propios.
- c) Iniciar la actividad en las instalaciones del local cedido, previa la obtención de licencias y autorizaciones o presentación de declaración responsable, en el plazo de treinta (30) días naturales desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento. La inactividad trascurrida este plazo supondrá la rescisión del contrato, salvo que la AJE decida mantenerlo por el tiempo que estime pertinente y por motivos justificados.
- d) Satisfacer a su exclusiva costa las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad empresarial que se desarrollen en el local.
- e) Satisfacer las cuotas obligatorias a la Seguridad Social, de las personas empleadas en el local y en la actividad empresarial que allí se desarrolle.
- f) En el supuesto de que sean detectadas deficiencias en la marcha de la empresa, el viverista estará obligado a aceptar y poner en marcha un plan de gestión, incluidas las acciones formativas que se consideren oportunas, que será elaborado por los servicios técnicos de la AJE, constituyendo su incumplimiento causa objetiva de rescisión del contrato de arrendamiento.

- g) El usuario será responsable de los daños derivados del mal uso o uso negligente de las instalaciones y los servicios.
- h) 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 empresa.
- i) Conservar y mantener las instalaciones en el estado en las que las recibió, ejecutando a su costa todas aquellas reparaciones o reformas, autorizadas previamente, para el correcto funcionamiento de la actividad permitida. Todas las mejoras autorizadas y realizadas por los usuarios en las instalaciones del recinto quedarán a beneficio del mismo, sin derecho a indemnización a favor del viverista.
- j) Deberá solicitar autorización para cualquier reforma, reparación, instalación o remodelación necesaria para desarrollar la actividad autorizada.
- k) No introducir elementos en las instalaciones que no se ajusten a la actividad autorizada.
- l) Cumplir la normativa aplicable a la actividad que desarrolla, especialmente en materia Tributaria, Laboral, Seguridad Social e Higiene y prevención en el Trabajo.
- m) Poner a disposición de la AJE cuanta documentación contable y administrativa le sea requerida, a los efectos de poder comprobar el nivel de consolidación que va adquiriendo la iniciativa empresarial y detectar posibles fallos de gestión que puedan impedir la buena marcha de la empresa.
- n) Permitir las visitas de inspección promovidas por el titular del inmueble y por la AJE, a fin de comprobar el uso que se hace de las instalaciones y su estado de conservación.
- o) Devolver el local a la finalización o resolución contractual (por la causa que fuere), en las mismas condiciones de uso que lo recibió, salvando el uso normal y diligente y el menoscabo por ello producido.
- p) No podrán subrogar, subarrendar, tanto total como parcialmente, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización sobre los espacios objeto del contrato de arrendamiento o comunes del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas).
- q) Suscribir una póliza de seguro multirriesgo, de la actividad que se vaya a desarrollar y que cubra el contenido y el continente.
- r) Notificar por escrito a la AJE, el personal a su servicio que está autorizado a acceder al vivero.
- s) Mantener limpio el entorno interior y exterior, sin que puedan almacenarse en las zonas comunes materiales, productos y desperdicios.
- t) No modificar las partes comunes de las instalaciones, ni colocar rótulos u otros elementos sin la autorización expresa de la AJE..

- u) No introducir animales en el interior y depositar la basura en los contenedores o lugares habilitados.
- v) Comunicar a la AJE cualquier avería o deficiencia que se produzca dentro del vivero.

Artículo 38. Actividades de interés municipal

1. El Ayuntamiento de Los Realejos podrá realizar en los espacios comunes habilitados para ello y en los aparcamientos del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor- Vivero de Empresas) ferias, exposiciones y eventos, siempre que tengan relevancia para el municipio. Para tal fin, será necesario que la Asociación de Jóvenes Empresarios de Tenerife (AJE) envíe, en la periodicidad que se establezca en seguimiento, una relación de las fechas en las que va a disponer de los mencionados espacios, a fin de que el Ayuntamiento pueda organizarse con suficiente antelación.

2. Igualmente, el Ayuntamiento de Los Realejos podrá comunicar a la Junta Electoral de Zona la reserva del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor- Vivero de Empresas) como local oficial para la realización gratuita de actos de campaña electoral, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 54.3 y 57.1 de la Ley Orgánica 5/1985, de 19 de junio, del Régimen Electoral General o normas que los sustituyan.

Artículo 39. Precio por la utilización de los espacios del vivero.

1. Los precios por el arrendamiento de las oficinas o bien por su uso ocasional, para el caso de que estuvieran vacías, será fijado, previo seguimiento, por la Asociación de Jóvenes Empresarios.

2. El precio para el uso por personas externas de la sala de reuniones o espacio para exposiciones será fijado, previo seguimiento, por la Asociación de Jóvenes Empresarios.

Disposición Derogatoria Única.

Queda derogado el Reglamento de funcionamiento del Vivero de Empresas "Casa del Emprendedor" aprobado en sesión plenaria de fecha 26 de septiembre de 2013 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife número 9, viernes 17 de enero de 2014.

Disposición Final Única.

El presente reglamento entrará en vigor, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, a partir de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, tras su aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, y siempre que haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles establecido en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

ANEXO 1

**FICHA DE PETICIÓN DE INFORMACIÓN DE LOCALES DEL PARQUE FERIAL LA GAÑANÍA
(CASA DEL EMPRENDEDOR-VIVERO DE EMPRESAS) DE LOS REALEJOS**

DATOS DE LA EMPRESA SOLICITANTE

Nombre o razón social..... N.I.F..... Domicilio social..... C.P..... Localidad..... Tel Fax Forma jurídica Fecha de constitución..... Actividad N° de trabajadores Facturación..... Nueva creación: SI/NO

NECESIDADES DE ESPACIO

Local m²

PERSONA DE CONTACTO

Nombre y apellidos.....Teléfono.....Email.....

Expone:

Que estando interesado en la ocupación de un local en el Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) de Los Realejos, junto con los servicios que incorpora, desea se proceda al estudio de la presente petición, comprometiéndose a facilitar cuantos datos le sean requeridos para el mejor análisis del correspondiente expediente.

En LOS REALEJOS, a de..... de 20..

**ANEXO 2: SOLICITUD DE LOCALES PARA EL PARQUE FERIAI LA GAÑANÍA (CASA DEL
EMPREENDEDOR-VIVERO DE EMPRESAS) DE LOS REALEJOS**

DATOS DE LA EMPRESA SOLICITANTE

Nombre o razón social N.I.F..... Domicilio social
..... C.P..... LocalidadTel.
Fax Forma jurídica Fecha de constitución
Actividad N° de trabajadores contratados Nueva creación: SI/NO

NECESIDADES DE ESPACIO

Local m²

PERSONA DE CONTACTO

Nombre y apellidos.....Teléfono.....Email.....

DATOS DEL PROMOTOR/A O REPRESENTANTE LEGAL

Nombre y Apellidos.....
D.N.I..... Domicilio..... Código Postal
LocalidadTeléfono

En Los Realejos, a de..... de 20..

ANEXO 3: GUÍA PARA LA REALIZACIÓN DE PLANES DE EMPRESA

Los puntos que se recogen en el índice son los siguientes:

INTRODUCCIÓN

1. LA IDEA DE CREAR UNA EMPRESA

1. La idea
2. El promotor

2. EL PROYECTO

1. El producto
2. El plan de producción
3. El mercado
4. El plan comercial
5. Los recursos humanos
6. El plan de operaciones
7. El plan económico financiero: plan de viabilidad. (*)
8. Síntesis

3. PENSANDO EN SU EMPRESA

1. Formas jurídicas de constitución
2. Seguridad Social
3. Impuestos
4. Trámites
5. Contratación laboral

(*) Si la empresa ha cerrado algún ejercicio económico se piden los balances que se declaran en el Impuesto de sociedades, o los rendimientos de las actividades empresariales y profesionales del IRPF, además de las previsiones del balance, cuenta de resultados, cuenta de tesorería, e inversiones para el siguiente ejercicio económico, que se requieren a las empresas de nueva creación.

ANEXO 4 DICTAMEN DE VIABILIDAD.

Análisis del proyecto empresarial estructurado en los siguientes apartados:

1. IDENTIFICACIÓN

- 1.1. Identificación del promotor
- 1.2. Identificación de la empresa
- 1.3. Evaluación del perfil del promotor
- 1.4. Conclusiones

2. EVALUACIÓN DEL POSICIONAMIENTO COMPETITIVO

- 2.1. Productos o Servicios. Definición del negocio
- 2.2. Evaluación del Mercado Potencial
- 2.3. Evaluación de la política comercial definida por el promotor
- 2.4. Conclusiones

3. EVALUACIÓN DEL ÁREA DE PRODUCCIÓN

- 3.1. Evaluación de la situación actual definida por el promotor
- 3.2. Conclusiones

4. EVALUACIÓN DE LOS RECURSOS HUMANOS

- 4.1. Plantilla (Incluye a los promotores) definida por el promotor
- 4.2. Conclusiones

5. EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA

- 5.1. Situación económica
- 5.2. Situación financiera
- 5.3. Conclusiones
- 5.4. Anexos
 - 5.4.1. Cuentas básicas (Balance/Cuenta de explotación/Cuenta de tesorería/Ppto. de inversiones.)
 - 5.4.2. Análisis económico.
 - 5.4.2.1. Pirámide de ratios.
 - 5.4.2.2. Umbral de rentabilidad.
 - 5.4.3. Análisis financiero.
 - 5.4.3.1. Representación gráfica del balance.
 - 5.4.3.2. Ratios financieros.
 - 5.4.3.3. Fondo de maniobra aparente y necesario.

6. EVALUACIÓN FINAL

7. PROPUESTA AL AYUNTAMIENTO DE LOS REALEJOS

ANEXO 5 EVALUACIÓN FINAL

Evaluación Técnica del Plan de Negocio (Resumen de puntuaciones valoradas de 1 a 5)

Proyecto inmaduro/Alto riesgo

Proyecto medianamente maduro/Alto riesgo

Proyecto medianamente maduro/Riesgo medio

Proyecto maduro/Riesgo medio

Proyecto muy maduro/Riesgo medio

CONCLUSIÓN FINAL: VIABLE/ INVIABLE

MOTIVACIÓN:

ANEXO 6 MODELO DE DECLARACIÓN JURADA**DATOS DEL PROMOTOR:**

Nombre o razón social:

Nombre y apellidos:

Forma jurídica:

D.N.I.:

Nº CIF/DNI:

Domicilio:

Actividad:

Teléfono:

Fecha de Constitución/Alta en I.A.E.:

Email:

PUESTOS DE TRABAJO A CREAR/CREADO.

CONTRATACIÓN TEMPORAL SUPERIOR A 1 AÑO

CONTRATACIÓN INDEFINIDA

EMPLEO GENERADO (características no acumulables):

ÁREAS	PUNTUACIÓN
Perfil del Promotor	
Posicionamiento competitivo	
Organización del área de Producción	
Organización de los Recursos Humanos	
Viabilidad Económico Financiera	
TOTAL (Media)	

Mayores 45 años

Desempleados larga duración

Mujeres

SITUACIÓN LABORAL DE PROMOTORES. PREVIA CREACIÓN EMPRESA:

Trabajo cuenta ajena:

Trabajo cuenta propia:

Desempleado:

El abajo firmante declara que son ciertos cuantos datos anteceden y

SOLICITA

Le sea concedido en régimen de prestación de servicios un espacio de m2 del Parque Ferial La Gañanía (Casa del Emprendedor-Vivero de Empresas) del Ayuntamiento de Los Realejos, para la puesta en marcha de la empresa que se describe en esta solicitud.

En Los Realejos, a de de 20...."

En la Villa de Los Realejos, a 1 de julio de 2016.

El Alcalde accidental, Adolfo González Pérez Siverio.- La Secretaria en funciones, Raquel Oliva Quintero.