



**BASES PARA LA ADJUDICACIÓN EN RÉGIMEN 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. (en adelante "la Sociedad") en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2023, acuerda aprobar las presentes bases reguladoras:*

**ANTECEDENTES:**

Las presentes bases materializan la necesaria actualización de las bases aprobadas en sesión del Consejo de Administración de la Sociedad de 28 de mayo de 2020, con la finalidad de: i) adaptar y actualizar los términos y condiciones de las bases aprobadas a la realidad económica existente y a las actuales condiciones de mercado por lo que respecta a los precios de las rentas y los valores de adquisición de los inmuebles propiedad de la Sociedad, así como ii) otorgar una solución jurídica y económica de continuidad a los contratos en vigor cuya duración ha expirado de los plazos máximos de duración establecidos en las bases aprobadas, en los términos previstos en el objeto y fines desarrollados en los Estatutos de la Sociedad.

**Cláusula 1. OBJETO**

Es objeto del presente documento la regulación de las condiciones de acceso de empresas creadas o de nueva creación mediante arrendamiento, o a la propiedad, de los despachos y naves ubicadas en los viveros de empresas propiedad y/o gestionados por la Sociedad, situados en distintas ubicaciones de la provincia (El Carpio, Mayorga, Peñafiel y Olmedo), 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.

Entiéndase por "empresas creadas o de nueva creación" a toda actividad económica iniciada por una o varias personas físicas o por una persona jurídica, con independencia de su forma jurídica.

Las naves ubicadas en los municipios de El Carpio y de Mayorga son objeto de arrendamiento con posibilidad de compra, mientras que las naves ubicadas en los municipios de Peñafiel y de Olmedo son objeto exclusivamente de arrendamiento, sin posibilidad de compra.

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 iniciación o creación, que sean consideradas viable técnica, económica y financieramente.

Respecto de las empresas ya creadas o autónomas con actividad, 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 la Sociedad.
- 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 la Sociedad.
- c) que se haya extinguido el derecho de arrendamiento del local donde se ejerce la actividad empresarial y así conste en informe favorable de la Sociedad.
- d) que se den supuestos excepcionales a apreciar por el Consejo de Administración previo informe técnico favorable de la Sociedad.

Se mostrará especial atención en la verificación de la antigüedad del negocio declarada, así como su vinculación y arraigo en la localidad o comarca en la que se encuentre.

Salvo autorización expresa del Consejo de Administración de la Sociedad por motivos de necesaria dinamización de la zona o falta de adjudicación de la posesión o propiedad de los bienes existentes, 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 la Sociedad en los dos últimos años, 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 La Sociedad, en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra o por adquisición de su propiedad – según el caso -, deberá presentar por duplicado, en el registro de la Sociedad, instancia de solicitud en formato normalizado (Anexo I), acompañada de la siguiente documentación:

- Fotocopia del NIF de los promotores, y si la persona jurídica titular del negocio 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 constituida la sociedad, acompañada de la correspondiente inscripción en el Registro Mercantil.
- 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 responsable de encontrarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- Declaración responsable de la inexistencia de deudas de naturaleza tributaria con la Diputación de Valladolid, así como de ningún tipo de deuda con la Sociedad.
- Plan empresarial según modelo normalizado (Anexo III)



***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 desistida su solicitud.

***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 la Sociedad, acompañada de toda la documentación a que se refiere el Anexo I del presente documento.

Por los servicios técnicos de la Sociedad se procederá al análisis de la documentación y a la evaluación de la misma, emitiendo informe 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 y/o del Consejo de Administración, según el caso, tendrán carácter ejecutivo.

De entre las solicitudes recibidas tendrán preferencia, y por este orden, las referidas a compra, arrendamiento con opción de compra y finalmente al 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 certificada dirigida al domicilio indicado en la solicitud.

***Cláusula 7. LISTA DE ESPERA***

Aquellas solicitudes que aun siendo viables no hayan podido optar a los inmuebles disponibles por estar ocupados, 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 la presentación de una nueva solicitud.

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

***Cláusula 8. VENTA DE NAVES***

Las naves existentes en los viveros de empresas propiedad de la Sociedad ubicadas en municipios con posibilidad de compra según se indica en la cláusula 1 de las presentes bases, podrán ser objeto de venta siendo el precio de las mismas el establecido por el Consejo de Administración de la Sociedad a la fecha de resolución del acuerdo de autorización de venta, de formalización del contrato de arrendamiento con opción a compra, o de inclusión de la correspondiente opción a compra en el contrato de arrendamiento en cuestión.

El precio de venta será fijado por el Consejo de Administración, tomando como valor de referencia mínimo el último valor de tasación disponible.



## **Cláusula 9. CESIÓN EN RÉGIMEN 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 tácita 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, la Comisión Ejecutiva de la Sociedad, con carácter discrecional y bajo su exclusivo criterio, podrá autorizar la ampliación de la vigencia del contrato de arrendamiento por tantos sucesivos periodos anuales como considere para aquellas empresas que justifiquen adecuadamente la necesidad de seguir en la ocupación para garantizar la viabilidad del proyecto empresarial que hubieren promovido, siempre que el proyecto empresarial lo requiriera. Para continuar con la posesión del inmueble, el inquilino deberá proceder – en su caso – a formalizar una nueva solicitud ante la Sociedad. La citada decisión dependerá de la situación general del mercado y de la situación específica de cada vivero.

### **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 experimente el Índice de Precios al Consumo.

No se incluyen en el precio los gastos por consumo de luz, agua, teléfono, internet o cualesquiera otros consumos, que en todo caso serán por cuenta del adjudicatario, así como, en su caso, los servicios de vigilancia general que pueda contratar la Sociedad.

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

### **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 firma del contrato, mediante ingreso en la cuenta bancaria designada a tal efecto por la Sociedad.

### **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.

Cualquier cambio o variación en el destino del mismo requerirá solicitud y autorización previa de la Sociedad.

### **5.- Obras**

Salvo autorización expresa de la Sociedad, 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 la Sociedad exigir al arrendatario que proceda, a su costa, a la retirada de todas o alguna de las mismas a la finalización del contrato.

Si el arrendatario no procediera a la retirada de las mismas, se autoriza en este acto a la Sociedad para que pueda aplicar la fianza al pago de los citados costes, sin perjuicio de la responsabilidad del arrendatario de proceder al pago de las cantidades que quedasen pendientes, cuya reclamación la Sociedad se reserva. 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 voluntad de las partes, documentada en las presentes bases, así como en el contenido del contrato. En su defecto, se regirá por lo dispuesto en el título III de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, y en su defecto, por lo dispuesto en el Código Civil.

#### ***Cláusula 10. OPCIÓN 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, para aquellas naves ubicadas en los municipios de El Carpio y de Mayorga. La opción de compra podrá concederse al inicio del arrendamiento o durante la vigencia de este, debiéndose documentar en este último caso mediante el correspondiente Anexo firmado, que se incorporará al contrato firmado.
- 2.- Si el contrato de arrendamiento con opción de compra se suscribiera al inicio del arrendamiento, este tendrá las mismas condiciones previstas en estas bases, pero con una duración de diez años.
- 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 prórrogas, podrá solicitar a la Sociedad 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. Los términos y condiciones de la citada opción a compra serán determinados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

La renta a pagar desde la concesión de la opción de compra será la que se viniera pagando – pactada, con las actualizaciones correspondientes - 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 de 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 por el Consejo de Administración de la Sociedad y las cantidades que efectivamente haya pagado el arrendatario por el concepto de renta hasta el momento en que se efectúe 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 tácita 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 la Sociedad, 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 10, 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 en las presentes bases.

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, si concurrieran causas justificadas a instancia de cualquiera de las partes, la Sociedad 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.

Trascurridos dichos plazos, si no se hubiera formalizado la compraventa, se entenderá que el adjudicatario renuncia al ejercicio de su derecho de opción de compra, pudiendo la Sociedad disponer libremente del bien y reclamar una cantidad equivalente al uno por ciento (1%) del valor de venta de la nave en concepto de indemnización por daños y perjuicios. Igual penalización se impondrá a la Sociedad en el caso de que sea esta 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, por necesidades de su actividad, 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 de 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 que estimen necesarias para su actividad. En caso de arrendatario, autorizadas previamente por la Sociedad, 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 la Sociedad, previa solicitud del interesado.
7. Solicitar cuantos permisos, autorizaciones y licencias administrativas sean necesarias 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 la Sociedad por estimarlas necesarias para la nave o despacho.
11. Consentir las visitas de inspección que ordene la Sociedad 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 la Sociedad con carácter anual, la copia de la Póliza de Responsabilidad Civil expresada en el párrafo anterior, así como 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 la Sociedad 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 la Sociedad, 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 la Sociedad.
3. A efectuar los trámites que sean precisos y la obtención de permisos y licencias necesarias. El inicio de dichos trámites 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 la Sociedad, 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. La citada prohibición se consignará en la correspondiente escritura pública de compraventa, en los términos previstos en el presente contrato.
2. Para el caso de que el comprador decida vender las naves adquiridas, deberá comunicar fehacientemente a la Sociedad 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 la Sociedad manifieste su voluntad de adquirir.

Si transcurrido el plazo señalado la Sociedad 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 la Sociedad aludida en los apartados precedentes, la Sociedad 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 la Sociedad 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.

***Cláusula 17. RÉGIMEN TRANSITORIO DE SITUACIONES DE HECHO ASIMILADAS EN VIGOR.***

Los contratos de arrendamiento cuya duración haya expirado a fecha de aprobación de las presentes bases, cuyo arrendatario permaneciese en la posesión del inmueble por título de precario, podrán adecuarse a los términos y condiciones vigentes en las presentes bases, previa solicitud del interesado y previa liquidación y pago a la Sociedad de cualesquiera cantidades que estuviesen pendientes de pago.



ANEXO I

MODELO DE SOLICITUD DE LOCAL EN EL VIVERO DE EMPRESAS

**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:  
Población:  
Teléfono:  
Correo electrónico:

**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.



<b>5. FORMA JURÍDICA DE LA EMPRESA</b>
<input type="checkbox"/> Economía Social (Cooperativas o Sociedades Laborales) <input type="checkbox"/> Sociedad Limitada <input type="checkbox"/> Comunidad de Bienes <input type="checkbox"/> Autónomos <input type="checkbox"/> Otros

<b>6. DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA</b>
<input type="checkbox"/> Fotocopia DNI de los promotores y, en su caso, NIF <input type="checkbox"/> Memoria de actividad que incluya plan de inversiones y financiación <input type="checkbox"/> Escritura de constitución en el caso de sociedades <input type="checkbox"/> 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
<input type="checkbox"/> Declaración jurada de encontrarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social

<b>7. LUGAR, FECHA Y FIRMA</b>
En                      a                      de                      de 20
Solicitante/s:
Fdo.: .....
NIF.:



## ANEXO II PRECIOS DE ALQUILER

El precio de alquiler de naves y despachos para los contratos que se adjudiquen y formalicen en el ejercicio 2023 es de 2,01 euros por m<sup>2</sup>/mes para el primer año.

Este precio será revisado anualmente, en más o en menos, de acuerdo con la variación que experimente el Índice de Precios al Consumo, sobre la renta vigente en cada momento.

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 y/o 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 año y sucesivos del contrato de arrendamiento: Sin bonificación.

### 2.-Naves:

Los importes indicados en la siguiente tabla son de carácter orientativo al estar afectados por el IPC correspondiente.

Municipio	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup> (Sin IVA)	1º y 2º año: Bonificación	3º año y sucesivos	
				Bonificación	Coficiente reductor <sup>1</sup>
Olmedo	105,00	2,01€	50%		
Peñafiel	185,64				
El Carpio	299,50				0,8104
Mayorga	400,00			50%	

<sup>1</sup> *Coficiente aplicable al importe bruto de la renta mensual, impuestos no incluidos*



**ANEXO III**

**MODELO DE PLAN EMPRESARIAL**

**DATOS DE LAS INVERSIONES**

**Nombre del emprendedor:**

--

**Vivero de empresas:**

--

**DESCRIPCIÓN DE LA INVERSIÓN**

**Descripción de la actividad**

(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)

NO  
CUMPLIR

**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)

IMPLEMENTAR





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
1. Importe neto de la cifra de negocios			
2. Variación existencias			
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo			
4. Otros ingresos de explotación			
5. Aprovisionamientos			
a) Compras de mercaderías			
b) Compras de materias primas y otras materias			
c) Trabajos realizados por otras empresas			
d) Deterioro de mercaderías, materias primas			
6. Gastos de personal			
7. Otros gastos de explotación			
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			
8. Amortización del inmovilizado			
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras			
10. Excesos de provisiones			
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado			
a) Deterioros y pérdidas			
b) Resultados por enajenaciones y otras			
12. Otros resultados			
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)			
13. Ingresos Financieros			
14. Gastos financieros			
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (13+14)</b>			
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>			
15. Impuesto sobre beneficios			
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO(C+15)</b>			



**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		
TOTAL PUESTOS DE TRABAJO		

**FECHA Y FIRMA**

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

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

(firma)

MODELO

NON CUMPLIMENTAR