

VIVERO DE EMPRESAS “GENESIS”

**Cámara**  
Salamanca



**Informe:**

**Un año de funcionamiento del Vivero de Empresas “Génesis”**

**Índice:**

- 1.- Introducción
- 2.- Órganos de Gobierno
- 3.- Empresas ubicadas
- 4.- El futuro del Vivero

**Anexos:**

- I.- Red de Viveros promovidos por el Consejo Superior de Cámaras
- II.- Sociedades instaladas: tipología
- III.- Empleo generado
- IV.-Reglamento de Régimen Interno

## 1.- INTRODUCCIÓN

El Vivero de Empresas "GÉNESIS" es una estructura de acogida temporal para ubicar a empresas en sus primeros pasos en el mercado, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que, mediante una gestión sin ánimo de lucro, se facilite el desarrollo de iniciativas empresariales de interés local.

Constituye, pues, un espacio físico que, combinando el ofrecimiento de locales, formación, asesoramiento y prestación de servicios, trata de cubrir las necesidades básicas de pequeñas y medianas empresas, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

El Vivero se inauguró el día 9 de febrero de 2005, ocupando los emprendedores sus espacios a partir del día uno de marzo del mismo año.

Los **objetivos** del Vivero son:

- Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.
- Favorecer la generación de empleo.
- Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.
- 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.
- Contribuir a la dinamización de la zona en que la que se ubica.

### **¿Dónde está?**

El Vivero de Empresas se ubica en un edificio de nueva planta situado en la calle Hoces del Duratón, n.º 57 en el Polígono Industrial "El Montalvo II", de Salamanca.

Dispone de una superficie construida total de más de mil quinientos metros cuadrados, distribuidos en 20 despachos de aproximadamente 16 m<sup>2</sup> cada uno y 7 naves industriales de 80 m<sup>2</sup>.

### **¿Quién ha colaborado con la Cámara para su puesta en funcionamiento?**

Para conseguir estos objetivos se cuenta con la ayuda de diversas instituciones:

Para su construcción hemos contado con el apoyo de:

La Unión Europea a través de fondos FEDER gestionados por INCYDE, y también con la inestimable ayuda de la Diputación Provincial de Salamanca, el Ayuntamiento de Salamanca, la Agencia de Desarrollo Económico de Castilla y León, Caja Duero y la Fundación General de la Universidad de Salamanca. En España existen 100 proyectos de viveros empresariales impulsados desde la Fundación Incyde del Consejo Superior de Cámaras, de los que el 40% ya están en funcionamiento. Cada uno de ellos estará interconectado con el resto de los viveros de España, de tal forma que pueda haber una comunicación directa y fluida de todos los nuevos empresarios, y así, puedan aprovechar las sinergias.

Para el funcionamiento y mantenimiento del Vivero de Empresas "Génesis" el día 11 de febrero de 2004 se firmó un Convenio de Colaboración entre la Cámara de Comercio e Industria de Salamanca, la Excelentísima Diputación Provincial de Salamanca y el Excelentísimo Ayuntamiento de Salamanca, que durante cinco años prorrogables permitirá a los emprendedores el disfrute de condiciones privilegiadas, favoreciendo su transformación a empresarios.

### **Horario del Vivero**

El Vivero está en funcionamiento desde el uno de marzo de dos mil cinco y así lo estará durante los doce meses del año, en días laborales, de lunes a sábado, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local. Permanece abierto de lunes a viernes, desde las 8,00 horas hasta las 20:00 horas, y los sábados de 9 a 13 horas. Durante los meses de Julio y Agosto no abre ningún sábado.

### **Servicios básicos incluidos en el canon abonado por los emprendedores:**

- Recepción y control de accesos
- Suministro de electricidad.
- Calefacción (sólo despachos).
- Red de comunicaciones, cada despacho tiene los servicios básicos de:
  - Red LAN, con 2 conexiones, que proporcionan acceso a impresora común y ADSL 4 megas.
  - Telefonía, con 2 conexiones por despacho.
- Página web con gestor de contenidos y obtención de cuentas de correo electrónico: <http://vivero.camarasalamanca.com>
- Seguridad 24 horas y videocámaras con sistema de grabación continua.
- Correo y servicio de franqueo centralizado.
- Área de descanso.
- Limpieza y mantenimiento de zonas comunes.
- Aparcamiento para 11 vehículos.
- Jardinería.

- Mantenimiento de instalaciones (fotocopiadora, fax, cañón de ordenador)
- Suministro de agua y recogida de basuras.
- Administración general.
- Información y apoyo continuo al emprendedor prestados por los servicios técnicos de las Instituciones del Vivero (se han girado 12 circulares informativas hasta el momento sobre diversos asuntos de interés).
- Ejecución del Programa de Consolidación de Empresas del INCYDE de 400 horas (marzo-julio).

### **Servicios adicionales al servicio de los emprendedores:**

#### **(Gratuitos o con coste reducido)**

- Cesión de los espacios comunes:
  - Dos salas de juntas con capacidad hasta doce personas.
  - Salón de presentaciones.
- Servicio de impresora / fotocopiadora de última generación en color y blanco y negro.
- Centralita telefónica.
- Servicio de fax, nacional e internacional.
- Limpieza y mantenimiento de los espacios cedidos.
- Independientemente de lo anterior, la Cámara de Comercio también proporciona los bienes y servicios previa demanda de los emprendedores con medios propios según tarifas establecidas (proyectores, cámaras de vídeo, etc.).

Están en estudio nuevos servicios de asesoramiento y formación según las necesidades que están demandando los emprendedores.



## **ÓRGANOS DEL VIVERO**

La construcción del Vivero de Empresas "Génesis" se enmarca en una iniciativa europea que ha permitido la construcción de 42 Viveros en España en las Comunidades Autónomas de Andalucía, Asturias, Castilla la Mancha, Comunidad Autónoma de Canarias, Comunidad Valenciana, Galicia y Murcia (en Castilla y León en las localidades de Valladolid, Ávila y Cuellar) y estén en fase de estudio otros 31 Viveros en Andalucía, Asturias, Castilla La Mancha, Canarias, Extremadura, Comunidad Valenciana, Galicia y Murcia (en Castilla y León están en esta fase Astorga, Burgos, Navas del Marqués, Palencia, Segovia, Soria y Zamora).

La configuración en cuanto a servicios básicos es muy similar entre todos ellos, pero el Vivero de Salamanca por su tamaño y servicios se configura como uno de los más grandes, por eso requiere una mayor complejidad en cuanto a sus órganos de gestión y técnicos (el Vivero cuenta con dos trabajadores adscritos al Responsable del mismo).

Por ello, se han creado dos Comisiones, la de Seguimiento y la Técnica que tienen los siguientes cometidos:

### **Comisión De Seguimiento**

Es el Órgano máximo de gestión del Vivero, y tiene atribuidas, entre otras, las siguientes funciones:

- Resolver las solicitudes de ingresos en el Vivero, y, en su caso, los supuestos de expulsión de los emprendedores.
- Aprobar las cuentas anuales de explotación del Vivero y el Reglamento de Régimen Interno.
- Tomar las decisiones que entienda oportunas en relación a cualquier asunto de importancia

La Comisión de Seguimiento del Vivero de Empresas está integrada por los siguientes representantes:

- D. Pedro Belloso Sánchez, Vicepresidente 2.º, por la Cámara de Comercio e Industria de Salamanca.
- D. Avelino Pérez Sánchez, Diputado de Economía y Hacienda, por la Excm. Diputación Provincial de Salamanca.
- D. Jorge Recio Flemmich, Concejal de Comercio, Industria y Mercados, por el Excmo. Ayuntamiento de Salamanca (que fue sustituido en su ausencia por D<sup>a</sup>. Evencia Juez González, Concejala de Economía, Hacienda, Empleo y Fondos Comunitarios del Excmo. Ayuntamiento de Salamanca).

Actúa como Secretario el Responsable del Vivero de Empresas

## Comisión Técnica

La Comisión Técnica tiene como función principal estudiar las solicitudes de espacios en el Vivero y elaborar las propuestas técnicas en diversas materias que eleva a la Comisión de Seguimiento.

Está integrada por los siguientes técnicos:

- El Responsable del Vivero, técnico de la Cámara de Comercio.
- El Director- Gerente del Organismo Autónomo de Empleo y Desarrollo Rural (OAEDR) de la Diputación de Salamanca.
- Un técnico en representación del Ayuntamiento de Salamanca.
- Un técnico en representante de la Fundación General de la Universidad de Salamanca.

## ACTIVIDAD DE LAS COMISIONES

La Comisión de Seguimiento se ha reunido en cinco ocasiones estableciendo los criterios principales que se han seguido en el Vivero, en relación tanto a la organización como a los servicios prestados y analizando las solicitudes de veintisiete solicitudes, habiendo aprobado las pretensiones de veintitrés emprendedores (de las cuales no accedieron finalmente o están en lista de espera cinco proyectos) .

Por su parte, la Comisión Técnica se ha reunido en ocho ocasiones, siempre y cuando ha hecho falta para su cometido.

Otras actividades destacables han sido las siguientes:

- Campaña de difusión del Vivero de Empresas:
  - Se remitió un escrito a los centros de enseñanza con información básica del proyecto (febrero 2005)
  - Se iniciaron contactos con diversas asociaciones empresariales para informarles de la puesta en marcha del Vivero (desde febrero de 2005)
  - Se impartió una charla informativa en la Facultad de Economía y Empresa (Marzo de 2005)
- Promoción de los emprendedores en los medios de comunicación.
- Reuniones institucionales para favorecer la concesión de ayudas y apoyos institucionales a emprendedores del Vivero con la Junta de Castilla y León y el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Destacar en este punto que la estructura y el modelo de gestión del Vivero de Empresas "Génesis" se ha convertido referente nacional, habiendo visitado sus instalaciones autoridades y técnicos de numerosos Ayuntamientos y Cámaras de toda España.



## EMPRESAS UBICADAS

A fecha 28 de febrero del dos mil seis, los emprendedores instalados en el Vivero ocupan la totalidad de los veinte despachos y tres de las siete naves, destacando que no ha existido ninguna baja por cese de actividad empresarial y se ha potenciado el aprovechamiento de sinergias entre los empresarios instalados, sirva como ejemplo la creación de una empresa entre dos de las emprendedoras que antes no tenían relación entre ellas. Los emprendedores son los siguientes:

1. SOLARIS CB

Su idea de negocio se centra en las Instalaciones de energías renovables (solar térmica, solar fotovoltaico y eólico-fotovoltaico no conectada a red).

2. PAULA HOTELES Y RESTAURANTES SL

Su idea de negocio se centra en los suministros en general para hostelería.

3. SIMITEL TELECOMUNICACIONES SL [www.simitel-cyl.com](http://www.simitel-cyl.com)

Su idea de negocio se centra en servicios integrales de telecomunicaciones ICT (instalaciones comunitarias de telecomunicaciones), redes telefónicas y redes informáticas.

4. GAMO ENERGÍAS SL

Su idea de negocio se centra en asesorar, promover y construir instalaciones fotovoltaicas y térmicas.

5. RIEGOS Y ELECTRICIDAD SALAMANCA SL

Su idea de negocio se centra en la instalación y mantenimiento de sistemas de regadío.

6. CLAY FORMACIÓN INTERNACIONAL SL [www.clayformacion.com](http://www.clayformacion.com)

Su idea de negocio se centra en formación, comercialización e impartición de cursos de formación a particulares y empresas públicas y privadas; presencial, semipresencial, a distancia y a través de Internet. Comercialización de plataformas de teleformación (E-Learning).

7. GLOBAL PC DESARROLLOS INFORMATICOS SL [www.globalpc-di.com](http://www.globalpc-di.com)

Su idea de negocio se centra en innovación aplicada a la información, desarrollo de software, investigación, informática, matemática y estadística y cursos de formación (F.I.P.).

## 8. C-3 HERMANOS CABALLERO SL

Su idea de negocio se centra en asesoramiento empresas, fiscal, laboral, contable y mercantil.

## 9. Ignacio Tirapu León (INFIL) [www.instituto-infil.com](http://www.instituto-infil.com)

Su idea de negocio se centra en los idiomas en el medio rural, incluyendo también servicios de traducción e interpretación.

## 10. BABELDREAMS SL (UNKASOFT) [www.unkasoft.com](http://www.unkasoft.com)

Su idea de negocio se centra en dos líneas: la creación y explotación de tecnologías para el desarrollo de aplicaciones multimedia, marketing y ocio para dispositivos móviles. Desarrollo de aplicaciones de ocio para dispositivos móviles. Se destacan los avales del proyecto y la memoria empresarial presentada.

## 11. David Vaquero Santiago (COPIAR- PEGAR) [www.copiar-pegar.com](http://www.copiar-pegar.com)

Su idea de negocio se centra en soluciones integrales a medida para empresas, basadas en Nuevas Tecnologías.

## 12. Fran Martín (FAVRICA) [www.favrica.com](http://www.favrica.com)

Su idea de negocio se centra en la comunicación (diseño webs, fotografía, desarrollo y planificación de medios, etc) y la publicidad (imagen corporativa, diseño industrial, diseño gráfico creativo, etc.).

## 13. Oscar Seco Calvo (AC GAIA). [Http:// acgaia.camarasalamanca.com](http://acgaia.camarasalamanca.com)

Su idea de negocio gira en torno a la ayuda y asesoramiento a todas aquellas organizaciones con predisposición e inquietud hacia la conservación del medio ambiente. Está dirigida a la prestación de servicios a todo tipo de empresas particulares que necesiten asesoramiento para compatibilizar el desarrollo de su actividad con el cuidado del medio natural.

## 14. ARTEMÁTICA PLANET S.L.

La actividad de la empresa es el diseño, compra, fabricación y venta de productos promocionales dirigidos a instituciones con un objetivo social cultural como universidades, museos, fundaciones, etc.

Las Actividades a desarrollar en la nave solicitada al pasar a establecerse en ella serían la Coordinación de los pedidos del ámbito nacional en internacional; la cual se desarrolla a través de agentes y empresas comerciales. Administración de la empresa. Logística Recepción y almacenamiento de la mercancía. Control de calidad, catalogación, preparación de pedidos y distribución.

15. FERTOOUR EXPORT SL.

La actividad de la sociedad se centrará en la compra-venta de todo tipo de maquinaria y vehículos industriales destinados a la exportación. También se dedicará a la importación de todo tipo de mercancías y consumibles que sean de interés para el mercado español.

16. PON TU EMPRESA EN NUESTRAS MANOS SL (DMD TM).

Empresa dedicada a proporcionar un servicio óptimo a las empresas de Salamanca enfocado a las nuevas tecnologías y la energía, ahorrando gastos y ganando eficiencia como viene siendo habitual en otros países de la Unión Europea.

17. GUARDERÍA DE VINOS.

Empresaria individual cuya idea de negocio consiste en la recuperación y rehabilitación de una bodega con más de 4 siglos de antigüedad con el objeto de convertirla en una Guardería-Conservaduría de Vinos, donde además, se fomentará la Cultura del vino a través de diferentes actividades temáticas. Su actividad se centra en la cultura del vino como recurso natural y de patrimonio en un proyecto pionero en el sector.

Con motivo de una publicación en un medio de comunicación de Salamanca se les pidió a todos los emprendedores que valoraran sus éxitos este año, y estas fueron algunas de sus respuestas:

#### *FAVRICA. IMAGINERIA E IDEAS*

*En tan solo un año, Favrica Imagineria e Ideas se ha consolidado como una de las empresas de referencia en la organización de eventos culturales de Salamanca.*

*Su principal apuesta, Circuito Favrica ha contado con el apoyo de importantes empresas e instituciones de distintos sectores entre los que destacan la cervecera danesa Carlsberg, la marca de ropa Lois perteneciente al grupo de empresas Sáez Merino, la Universidad de Salamanca y el periódico El Adelanto. La repercusión mediática de Circuito Favrica ha permitido que las distintas áreas de negocio de la empresa se hayan desarrollado a nivel nacional llevando a cabo trabajos de diseño gráfico, diseño web y video arte para Microsoft, la Camara de Comercio de Salamanca, el Foro de Arquitectos de Madrid, Centro de Arte Contemporaneo DA2, la Fundación Salamanca Ciudad de Cultura o Industrias Cárnicas Iglesias entre otros.*

#### *INFIL. Instituto de Formación e Investigación Lingüística*

*Proyecto "Idiomas en el Medio Rural"*

*Nuestro primer aniversario en el Vivero de Empresas Génesis de la Cámara de Comercio de Salamanca lo podemos celebrar con satisfacción y optimismo. Satisfacción porque, en la actualidad, INFIL da servicio a más de 300 estudiantes de idiomas del Medio Rural de Salamanca con sus 16 profesores ubicados en distintos puntos de la provincia y optimismo al mismo tiempo porque ya hemos empezado a recibir peticiones de otros diversos municipios de nuestra provincia de cara al 2006-07 que confiamos nos hará llegar a los 500 estudiantes entre niños, jóvenes y adultos que quieren aprender o mejorar su inglés en su propio pueblo sin tener que desplazarse.*

#### *GUARDERÍA DE VINOS*

*Obtención de una Subvención por parte de la Unión Europea, Junta de Castilla y León y Diputación de Salamanca, para emprendedores, con un porcentaje de los más elevados que se han otorgado hasta ahora, 37% de la inversión total.*

#### *ACGAIA*

*En su primer año de vida ha destacado por su integración y preocupación por los temas medioambientales. Coincidiendo con su fundación (5 de Junio del 2005), fecha en la que se celebró el día medioambiental, desde nuestra compañía hemos sido reflejo de esta preocupación, y así lo plasmó la televisión local de Salamanca en su programación de ese día. En constante contacto con las autoridades locales, nuestra compañía posee acreditación exclusiva de "Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)" facilitada por la Junta de Castilla y León. Desde su creación, resalta por tener diecisiete actividades destinadas a la calidad y el medioambiente, con el fin de ofrecer a las autoridades competentes y a las compañías*

*interesadas ayuda en estos temas. Paralelamente, en los últimos meses hemos desarrollado otra empresa llamada ACPREVENCIÓN, SL con la finalidad de servir como "Servicio de Prevención Ajeno (SPA)" y llevar la correcta coordinación de las obras de nuestros futuros clientes, tanto a nivel nacional como regional. Un compendio de actividades que está encabezado por D. Oscar Seco Calvo, que al mismo tiempo, es el encargado de la Oficina Técnica del Proyecto Singular Estratégico - Arquitectura y Frío Solar (PSE-ARFRISOL); proyecto enclavado en el plan de I+D nacional dirigido por el Ministerio de Educación y Ciencia (MEC) y coordinado por el Centro de Investigaciones Energéticas y Medioambientales (CIEMAT*

#### **SOLARIS C.B.**

*Somos una empresa que nos dedicamos a la instalación de energías renovables, en concreto a instalaciones de Energía Solar.*

*Desde el 2003 en que creamos la empresa ,y desde marzo del 2004 que nos encontramos en el Vivero, hemos mejorado la plantilla y ha ido aumentando el volumen de trabajo. En este momento la instalación que estábamos realizando en el Hospital de León acaba de finalizar y esperamos empezar una nueva esta semana en Madrid. Año tras año hay que ir mejorando debido a la continua innovación de las instalaciones y sus materiales.*

#### **GLOBAL PC**

*Durante el primer año en el Vivero de Empresas "Génesis", Global PC Desarrollos Informáticos SL ha fortalecido dos de sus principales líneas de trabajo: los Sistemas de Información Geográfica (SIG) y el desarrollo de Software de Gestión Empresarial. En la primera destaca la colaboración con el Laboratorio de Fotogrametría Arquitectónica de la Universidad de Valladolid para la investigación y desarrollo de Sistemas de Información Geográfica para el Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico (SIPAU). En la otra línea, los programas Alm@NET, para la gestión de almacenes y Rest@NET, para la gestión de bares, cafeterías y restaurantes están siendo utilizados con excelentes resultados en diferentes empresas de Castilla y León y Extremadura. Mientras que Tiend@NET para la gestión de tiendas y comercios y Joy@NET para la gestión de Joyerías comienzan a dar sus primeros resultados*

#### **CLAY FORMACIÓN**

*Ofrece más de 85 programas formativos eminentemente prácticos y creativos dirigidos a particulares y a personal de empresas, bajo la modalidad presencial, a distancia y on line en diferentes áreas como Medioambiente, Calidad, Recursos Humanos , Marketing y Publicidad, garantizando en todo momento la calidad de sus contenidos y la garantía del éxito en su aprendizaje.*

*Clay Formación Internacional es socio tecnológico y ofrece soporte de servicios a la Universidad de Salamanca a la vez que desarrolla, de forma cooperativa, iniciativas tecnológicas en e-learning incluyendo también cursos de Formación Continua de la propia Universidad. A su vez, es patrocinadora oficial del Encuentro Virtual-Campus a celebrar en Barcelona el 24 de marzo de 2006, dentro del Expoelearning 2006. Se trata del encuentro más importante de ELearning en el cual se dan cita Universidades extranjeras y nacionales para poner en común sus últimos avances e investigaciones en el sector.*

## UNKASOFT

*Empresa de desarrollo de videojuegos para móviles, ha crecido de 3 a 14 trabajadores durante el año 2005 y ha recibido el premio NETI a la innovación tecnológica de la mano de Amena y el Instituto de Empresa por su proyecto Battlewizard. La salida al mercado a principios del año 2006 de su videojuego "El Cuarto Sello" ha tenido gran aceptación entre los grandes distribuidores internacionales y su tecnología Battlewizard, en desarrollo, ha empezado a ser instalada en varias empresas nacionales e internacionales en un proceso de adopción temprana de tecnología.*

## DMD

*En estos primeros ocho meses de funcionamiento como empresa, desde DMD Soluciones creemos haber alcanzado un nivel de captación de negocio superior al esperado en su creación, no ya en lo referente a volumen de facturación, sino, además, en lo relativo a captación de clientes y gestión de ahorro y compras para los mismos.*

*Dentro del terreno de la Eficiencia Energética, con Unión Fenosa Comercial como principal proveedor tanto de estudios técnicos como de gestión de ahorro a PYMES y Comunidades de Vecinos, hemos generado estudios de ahorro para más de 400 empresas salmantinas con un ahorro medio del 10% en su facturación anual de electricidad y más de un 6% en gas, lo que se traduce en poderle decir a un empresario que de media le podemos generar un ahorro en sus gastos fijos de más de 1.400€/año de media con respecto a sus actuales consumos. Si a esto le restamos nuestra tarifa, 120€/año, el empresario gracias a nuestra gestión puede ahorrar tan sólo con esta gestión más de 1.380€/año. Asimismo, desde DMD Soluciones, hemos realizado acciones comerciales y promocionales para clientes tales como la propia Cámara de Comercio de Salamanca, distribuidores de telefonía de Auna, Ono, Vodafone y Amena, hemos realizado la captación de restaurantes para la nueva Guía de Restaurantes Colaboradores de MAPFRE, campañas para empresas de marketing a nivel nacional como A+ Marketing, Somos Tu Imagen, etc., y actualmente estamos sumergidos en una campaña de colaboración bastante intensa a nivel comercial con Control, Prevención y Coordinación (C.P.C.) y Mediprex para gestionar y promocionar el que los empresarios salmantinos cumplan las normativas de Prevención de Riesgos Laborales y Vigilancia en la Salud.*

## FERTOUR EXPORT S.L.

*Compra de autobuses, maquinaria y tractores de segunda mano para exportar. En estos momentos, se asume un proyecto importante: dotar de 1000 autobuses urbanos a la ciudad de Casa Blanca en el próximo año.*

## C3 ASESORÍA. MI ASESOR

*C3 Asesoría nació con un claro objetivo, dar servicio a empresas y particulares de la provincia de Salamanca, llegar donde los demás no llegan. De esta forma, debido a la aceptación de esta iniciativa, y para reforzar la imagen de cercanía y profesionalidad surge la marca comercial "miasesor" a nivel nacional. Un logro económico y profesional, pues la creación de una marca conlleva una gran responsabilidad.*

*GAMO ENERGÍAS*

*Llevamos un año instalados en el Vivero de Empresas Génesis, nos dedicamos a hacer Instalaciones de Energía Solar y durante este tiempo hemos crecido más de un 100%. Ofrecemos a nuestros clientes una inversión rentable y compatible con la conservación del medio ambiente. El vivero de empresas nos parece una idea de una gran utilidad en apoyo a nuevas iniciativas empresariales, y en definitiva al tejido empresarial de Salamanca*

**Debido a la ocupación total nos hemos visto obligados a constituir una lista de espera de proyectos empresariales, al objeto de asegurar estos niveles de demanda en el futuro.**



## **EL FUTURO DEL VIVERO**

Desde la Cámara de Comercio estamos convencidos que iniciativas pioneras como ésta contribuyen al fomento de emprendedores que consolidarán su actividad empresarial en un corto plazo de tiempo. Es por ello por lo que hemos apostado por la colaboración institucional como método para potenciar las vocaciones empresariales y multiplicar el tejido económico de Salamanca.

No podemos conformarnos con la puesta en marcha del Vivero, tenemos que adaptarnos a las necesidades de los emprendedores, por este motivo, se están estudiando nuevos servicios:

### **Nuevos espacios:**

Ante la creciente demanda de despachos, la Cámara va a habilitar cinco nuevos despachos de diferentes medidas transformando tres de las siete naves del recinto.

Los despachos contarán con los mismos servicios y prestaciones que el resto de los que actualmente existen, si bien tendrán una entrada diferenciada. Permitirá que las empresas con proyectos ambiciosos se puedan instalar en ellos, puesto que sus superficies serán entre tres y cinco veces más grandes que la de los despachos actuales.

### **Nuevos servicios:**

Con la filosofía de mejora continua y adaptación a las demandas empresariales, vamos a poner en marcha servicios que vinculen a los emprendedores al Vivero una vez lo hayan abandonado:

#### Club de Emprendedores Génesis

En estos momentos, se está produciendo la renovación de los empresarios que han pasado el primer año en el Vivero y que aún podrán disfrutar de otro año más, pero cuando llegue el momento de su salida se está trabajando en un proyecto para vincular a los empresarios con el Vivero de Empresas, creando un lugar de referencia On line donde los antiguos emprendedores puedan acceder de la forma más fácil y rápida a una serie de servicios pensados para ellos.

La intención es constituir una Plataforma de Networking para los empresarios que han pasado por los espacios del Vivero de Empresas "Génesis" .

Este lugar de encuentro virtual será un espacio donde compartir conocimientos, formación, información e intercambio de experiencias profesionales con amigos y compañeros de otros años. En este sentido, el Club de Emprendedores tendrá una filosofía similar a las Asociaciones de Antiguos Alumnos de las Escuelas de Negocios de prestigio nacional. Con este espíritu, así como con el de mantener la relación con la Cámara y el Vivero, el Club de Emprendedores

organizará periódicamente actividades académicas, de ocio, y en definitiva, de interés general para todos, además de promover el desarrollo profesional de sus miembros.

Objetivos concretos del Club:

- Promover la creación de nuevas empresas a través de acciones específicas de promoción empresarial.
- Dar apoyo a la Cámara en la orientación profesional y búsqueda de trabajo a través del Departamento de Formación.
- Otorgar un premio anual a la mejor iniciativa emprendedora del Vivero.
- Poner a disposición de los miembros de la Comunidad Virtual, los documentos y archivos de las conferencias, seminarios y cursos que se organicen en el Vivero.
- La Cámara informará a los miembros del Club de las últimas novedades empresariales y jurídicas.

Para su puesta en marcha, la Cámara tiene intención de solicitar una subvención a la Agencia de Inversiones y Servicios de Castilla y León, y el plazo de ejecución será de un año aproximadamente.



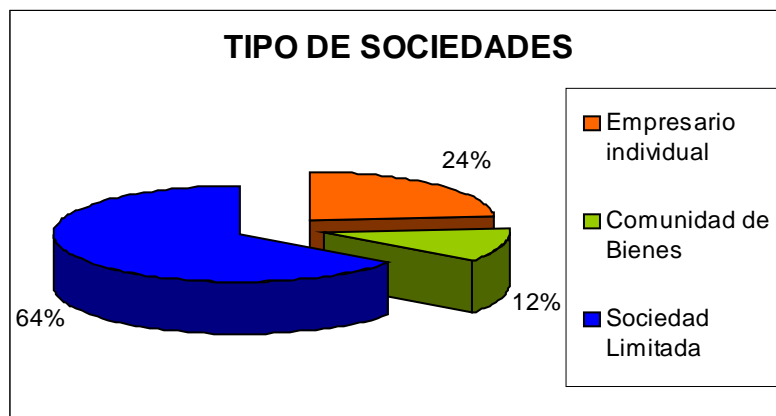
**ANEXO II.-**

**Sociedades instaladas**

Actualmente se encuentran radicadas en el Vivero de Empresas "Génesis" diecisiete empresas, que ocupan 21 de los 27 espacios disponibles.

Su forma jurídica es la siguiente:

TIPO DE SOCIEDADES			
Empresario individual	Comunidad de Bienes	Sociedad Limitada	Total
4	2	11	17



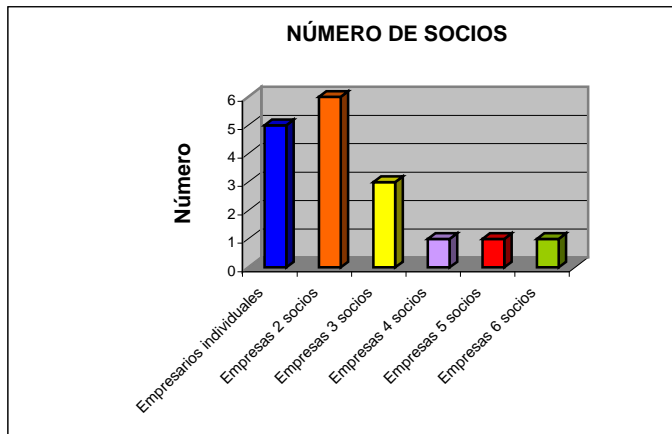
A la vista de lo anterior, podemos afirmar que la mayoría de los emprendedores utilizan la Sociedad Limitada como fórmula empresarial.

En comparación con datos de la Ventanilla Única Empresarial (en la que se han asesorado a través de la entrevista en profundidad a 314 emprendedores en el 2005) el contraste es manifiesto: en la V.U.E. la mayoría de los emprendedores optaron por adoptar como forma jurídica la de empresario individual, con 86% de las empresas creadas. Si, además, tenemos en cuenta que un 8% de las nuevas creaciones de Ventanilla son comunidades de bienes, nos situamos en un 94% de personas físicas, por sólo un 6% de sociedades mercantiles. Esta proporción en los emprendedores del Vivero es totalmente inversa, apostando mayoritariamente por fórmulas societarias en detrimento de las individuales, indicando un grado de madurez empresarial mayor (el recorrido habitual de la empresa suele ser: empresario individual -> sociedad limitada -> sociedad anónima).

Respecto al número de socios, la media por empresa es de 2'5, tal y como se desprende de los siguientes cuadros.

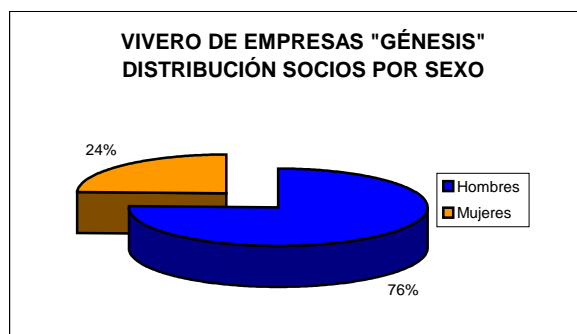
Así, de las fórmulas colectivas, la distribución por número de socios es la siguiente:

NÚMERO DE SOCIOS	
Empresarios individuales	5
Empresas 2 socios	6
Empresas 3 socios	3
Empresas 4 socios	1
Empresas 5 socios	1
Empresas 6 socios	1
<b>TOTAL</b>	<b>17</b>



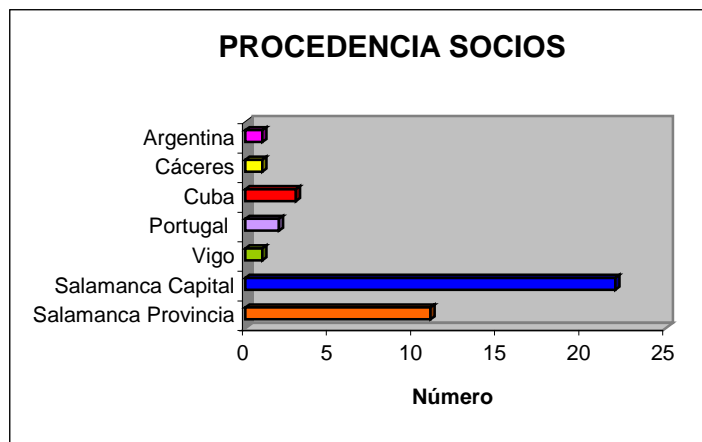
A su vez, por sexo destacamos que uno de cada cuatro socios de las empresas del Vivero es mujer. Teniendo en cuenta el tamaño de las sociedades y la práctica del día a día del Vivero, podemos concluir que prácticamente todos los socios tienen una implicación activa en la administración de la empresa. Podemos concluir que son mujeres una cuarta parte de los miembros de los órganos decisorios de las empresas del Vivero, dato que contrasta con el resultado de un estudio del Ministerio de Trabajo, que analiza las féminas presentes en los órganos de decisión de las empresas que constituyen el IBEX-35:

MUJERES EN LA PRESIDENCIA Y EN LOS CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN DE LAS EMPRESAS DEL IBEX-35			
		2004	2005
% Mujeres	Presidentes/as	5,41	NINGUNA
	Vicepresidente/a	2,56	2,50 %
	Consejeros/as	2,88	2,32 %
	Consejeros/as secretarios/as	0	NINGUNA

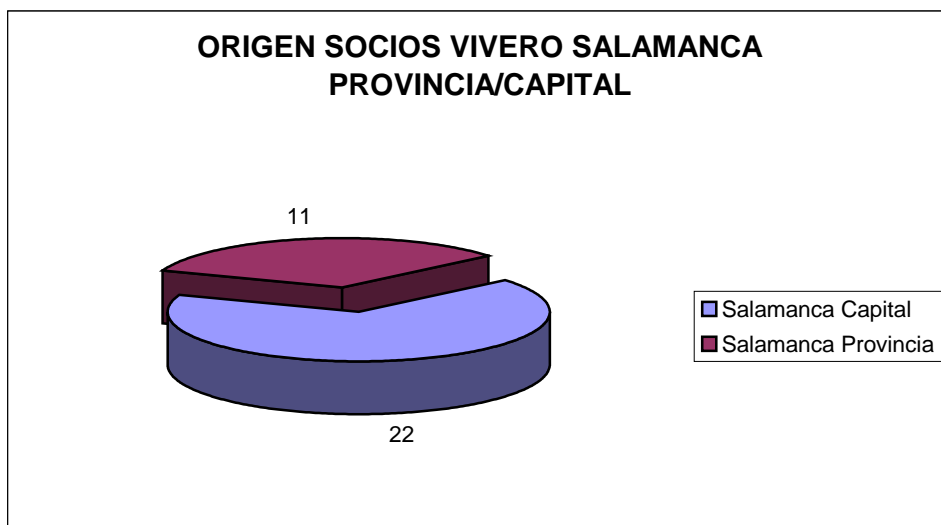


Respecto a la procedencia de los socios que han iniciado en Salamanca su apuesta empresarial, como no podía ser de otra manera, es muy diversa, por tratarse de proyectos empresariales con un gran componente de innovación. Destacar que la mitad de los empresarios son de Salamanca capital y que conviven empresarios de cuatro nacionalidades, contribuyendo a crear un ambiente de trabajo abierto y flexible a los cambios fomentando el intercambio de experiencias.

PROCEDENCIA SOCIOS	
Argentina	1
Cáceres	1
Cuba	3
Portugal	2
Vigo	1
Salamanca Capital	22
Salamanca Provincia	11
<b>TOTAL</b>	<b>41</b>



La participación de instituciones provinciales se aprecia en la promoción de las vocaciones empresariales de los pueblos de Salamanca. La proporción en el Vivero de empresarios provenientes de la provincia es mayor respecto otros índices generales de creación de empresas.



### ANEXO III.- Empleo generado

No cabe duda que este es uno de los principales datos que tenemos que tener en cuenta a la hora de estudiar los resultados reales del Vivero de Empresas "Génesis".

Para el estudio de vinculación laboral hemos tenido en cuenta el número de contratos suscritos, teniendo en cuenta los siguientes:

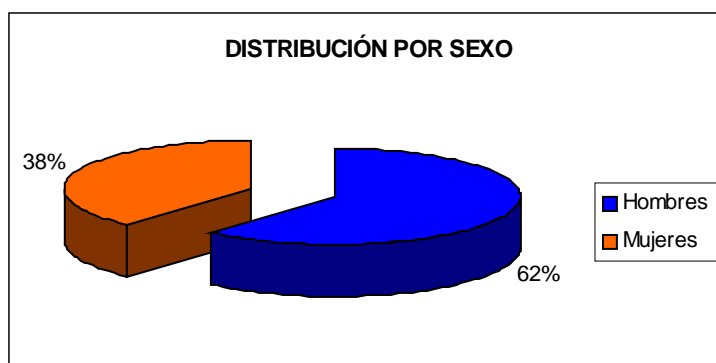
- Contrato indefinido, por jornada completa y a tiempo parcial.
- Contrato fijo discontinuo.
- Contrato para el fomento de la contratación indefinida.
- Contratos formativos: en prácticas y para la formación y de aprendizaje, así como otros contratos temporales.
- Autónomos directamente vinculados con las empresas radicadas, debido fundamentalmente a su condición de socio.

No se han tenido en cuenta las becas formativas y las prácticas formativas ajenas a la relación laboral, así como determinados contratos por prestación de servicios de carácter mercantil.

El resultado se puede calificar cómo un éxito:

**73 personas han tenido una vinculación laboral con empresas del Vivero de Empresas "Génesis".**

SEXO Trabajadores /Socios		
	Hombres	Mujeres
TOTAL	45	28
73		



## ANEXO IV.- Reglamento de Régimen Interno

La Cámara Oficial de Comercio e Industria de Salamanca (en adelante la Cámara), la Diputación Provincial de Salamanca (en adelante la Diputación), el Ayuntamiento de Salamanca (en adelante el Ayuntamiento) y la Fundación General de la Universidad de Salamanca (en adelante la Fundación) establecen las siguientes normas para el funcionamiento del Vivero de Empresas "Génesis" que deberán ser cumplidas por los cesionarios de los espacios con el fin de organizar las actividades que se desarrollen en el mismo y armonizar los derechos y obligaciones de los cesionarios entre sí y en relación con la Cámara como propietaria del Vivero:

### A) CONCEPTOS GENERALES

#### 1.ª) Naturaleza, Estructura y Ubicación

##### 1. Organización

El Vivero de Empresas no tiene personalidad jurídica propia, sino que forma parte de los servicios de la Cámara, por lo que le es de aplicación, en defecto de lo previsto en el Presente Reglamento, la normativa que rige para dicha Corporación, que es la entidad propietaria y titular a todos los efectos.

##### 2. Objeto

El Vivero de Empresas es una estructura de acogida temporal para ubicar a empresas en sus primeros pasos en el mercado, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que, mediante una gestión sin ánimo de lucro, se facilite el desarrollo de iniciativas empresariales de interés local.

Constituye, pues, un espacio físico que, combinando el ofrecimiento de locales, formación, asesoramiento y prestación de servicios, trata de cubrir las necesidades básicas de pequeñas y medianas empresas, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

##### 3. Ubicación y Estructura

El Vivero de Empresas se ubica en un edificio de nueva planta diseñado por el arquitecto D. Jacobo Bouzada Jaureguizar y situado en la calle Hoces del Duratón, n.º 57 en el Polígono Industrial "El Montalvo II", de Salamanca.

Dispone de una superficie construida total de 1.501,41 metros cuadrados, distribuidos en 20 despachos de aproximadamente, 16 m2 cada uno y 7 naves industriales de aproximadamente 80 M2 cada una.

Cuenta, además, con espacios comunes, cuyo uso podrá ser cedido a las empresas ubicadas en él o a terceros con arreglo a las normas del presente Reglamento.

#### 2ª) Objetivos

Los objetivos del Vivero son:

1. Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.

2. Favorecer la generación de empleo.

3. Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.

4. 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.

5. Contribuir a la dinamización de la zona en que se ubica.

Para conseguir estos objetivos se cuenta con la ayuda de la Unión Europea a través de fondos FEDER gestionados por INCYDE, y con las ayudas de la Diputación Provincial de Salamanca, el Ayuntamiento de Salamanca, la Agencia de Desarrollo Económico de Castilla y León, Caja Duero y la Fundación General de la Universidad de Salamanca.

#### 3.ª) Servicios

El Vivero de Empresas ofrece los siguientes servicios:

1. Veinte despachos privados de una superficie aproximada de 16 metros cuadrados, equipados con mobiliario básico para dos puestos de trabajo y dotación de infraestructuras de iluminación, electricidad, calefacción, teléfono (línea básica) y comunicaciones (línea ADSL).

2. Siete naves industriales de una superficie aproximada de 80 m2 dotados con infraestructuras de iluminación, electricidad, agua, teléfono (línea básica) y comunicaciones (línea ADSL).

3. Áreas y servicios, con o sin coste adicional:

- Recepción y control de accesos

- Administración general.

- Limpieza y mantenimiento.

- Seguridad.

- Aparcamiento.

- Correo y servicio de franqueo.

- Fotocopias e impresión de documentos.

- Fax.

- Área de descanso.

- Utilización de salas de reunión y de presentaciones.

- Página web con gestor de contenidos y obtención de cuentas de correo electrónico. Certificación Digital Camerfirma

4. Servicios de Asesoramiento y Formación, determinado por la Cámara a través de sus Departamentos de la Cámara:

- Creación y gestión de empresas

- Internacionalización

- Gestión de Calidad, Medio Ambiente y Prevención de Riesgos Laborales

- Asesoría jurídico-fiscal

- Nuevas Tecnologías.

- Formación específica, para lo que se diseñará un calendario formativo anual.

5. Servicios de Asesoramiento y Formación prestados por el Ayuntamiento, la Diputación de Salamanca y la Fundación General de la Universidad.

### B) CESIONARIOS

#### 4.ª) Empresas cesionarias

Podrán ubicarse y optar a los servicios del Vivero de Empresas las siguientes empresas:

- Empresas nuevas: Que comiencen su actividad económica con la instalación en el Vivero de Empresas.

- Empresas recientes: Aquellas cuya actividad se haya iniciado en un plazo inferior a un año antes de la solicitud de espacio en el Vivero. En todo caso no podrán acceder al mismo si iniciaron su actividad con dos años de anterioridad a la firma del contrato de cesión.

#### 5.ª) Requisitos

Además de lo dispuesto en la norma anterior se exigirán los siguientes requisitos mínimos a las empresas cesionarias:

1. Ser empresario, es decir, figurar dado de alta a efectos fiscales, como empresa, en cualquiera de sus formas jurídicas.

2. Tener la consideración de "empresa nueva" o de "empresa reciente" según el artículo anterior.

3. Tener el domicilio social en la provincia de Salamanca, y establecer el domicilio de actividad en la sede del Vivero de Empresas.

4. Desarrollar una actividad empresarial encuadrada en los epígrafes del Censo de Empresas de la Cámara de Comercio.

5. No desarrollar actividades nocivas, insalubres o peligrosas

6. Presentar un proyecto que avale su viabilidad económica.

7. Haber realizado un programa formativo de Autoempleo/Creación de Empresas o comprometerse a realizarlo en la primera ocasión que éste se convoque.

Los emprendedores usuarios del Vivero que no hayan realizado ningún tipo de capacitación sobre autoempleo o creación de empresas deberán comprometerse a realizar el primero que se les oferte desde el Vivero que se ajuste a su perfil y tenga carácter gratuito.

### C) COMISIÓN DE SEGUIMIENTO

## 6.ª) Composición

La Comisión de Seguimiento del Vivero de Empresas están integradas por los siguientes miembros, con voz y voto:

- 1 representante de la Cámara
- 1 representante de la Diputación
- 1 representante del Ayuntamiento

## 7.ª) Funciones

La Comisión de Seguimiento del Vivero tendrá las siguientes funciones:

1. Ser informada de las cuentas anuales de explotación del Vivero que, aprobadas por los Órganos competentes de la Cámara, sirven de base para el cálculo de las subvenciones y para la propuesta de las cantidades a librar por la Diputación y el Ayuntamiento.
2. Resolver las solicitudes de ingresos en el Vivero, y, en su caso, los supuestos de expulsión, previo informe de la Comisión Técnica compuesta por un representante de la Cámara, otro de la Diputación, otro del Ayuntamiento y otro de la Fundación General de la Universidad de Salamanca. En todo caso se respetarán los requisitos y procedimientos establecidos en el anexo 3 "Selección de emprendedores", que sólo podrán modificarse por la Comisión de Seguimiento, previo informe de la Comisión Técnica.
3. Autorizar, por unanimidad de sus miembros, y previo informe de la Comisión Técnica, cualquier modificación de las condiciones de explotación del Vivero establecida en el anexo 2. En especial, aprobar el canon establecido como contraprestación por la cesión de uso y las condiciones y precios de utilización, en su caso, de los servicios del Vivero.
4. Resolver las cuestiones que se planteen respecto a la aplicación del presente Convenio.
5. Realizar las cuentas de liquidación de las subvenciones a librar por la Diputación y el Ayuntamiento de Conformidad con las cuentas anuales aprobadas.

La Comisión de Seguimiento adoptará todas las decisiones que estime necesarias para la buena marcha y funcionamiento del Vivero, y dichas decisiones obligarán a todos los cesionarios y ocupantes del mismo, previa notificación de las mismas por la Cámara o por el Técnico Responsable.

## 8.ª) Reuniones y Votaciones

1. La Comisión de Seguimiento se reunirá cada trimestre con carácter ordinario y con carácter extraordinario cuando lo solicite cualquiera de sus miembros.
2. Para celebrar válidamente sus reuniones la Comisión de Seguimiento deberá contar con la asistencia, al menos, del representante de la Cámara y de uno de los otros dos representantes.
3. Las decisiones se adoptarán por mayoría simple, decidiendo en caso de empate el voto de la Cámara.
4. En las reuniones actuará como Secretario el Técnico responsable del Vivero, que levantará acta de las mismas, archivándolas en el correspondiente Libro de Actas y remitiendo copia a cada una de las Instituciones mencionadas en el encabezamiento del presente Reglamento.

## D) COMISIÓN TÉCNICA

### 9.ª) Composición

La Comisión Técnica del Vivero de Empresas está integrada por los siguientes miembros:

- 1 representante de la Cámara
- 1 representante de la Diputación
- 1 representante del Ayuntamiento
- 1 representante de la Fundación

### 10.ª) Funciones y Reuniones

1. La Comisión Técnica tiene por función principal estudiar las solicitudes de espacios en el Vivero y elaborar las propuestas de adjudicación a elevar a la Comisión de Seguimiento.
2. La Comisión Técnica se reunirá una vez al mes, siempre que exista una o varias solicitudes de espacio del Vivero, debiendo elevar su propuesta en un plazo máximo de 5 días hábiles desde la celebración de la reunión.
3. El Técnico Responsable del Vivero actuará como Secretario de la Comisión Técnica.

## E) RESPONSABLE DEL VIVERO

La Cámara nombrará un Técnico perteneciente a su plantilla como Responsable del Vivero y cuyas funciones serán las siguientes:

- Velar por el cumplimiento diario de la Normativa del Vivero.
- Gestionar los servicios del Vivero y ser el responsable de la administración y el mantenimiento del mismo.
- Elevar las propuestas de proyectos para su instalación en el Vivero, a la Comisión Técnica.
- Informar a los posibles usuarios y solicitantes del Vivero.
- Ser el responsable del correcto funcionamiento del Vivero de Empresas.
- Elevar los informes que se le requieran por la Comisión de Seguimiento.
- Actuar de Secretario de las Comisiones de Seguimiento y Técnica con voz y sin voto.

## F) SELECCIÓN DE USUARIOS

### 11.ª) Procedimiento

La selección de proyectos para la utilización del Vivero se realizará de la siguiente manera:

- Los interesados deberán presentar en la Cámara la Solicitud de Espacio del Vivero de Empresas, en un impreso normalizado acompañado de una Memoria de Proyecto, que refleje la actividad empresarial que se pretende desarrollar en el Vivero. A tal efecto, la Cámara proporcionará a los interesados un modelo de Memoria orientativo que contendrá la información mínima a valorar por la Comisión Técnica. Los aspirantes podrán añadir, adjuntar y/o cumplimentar cualquier documento, plano, boceto, etc., que permita una mejor valoración de su idea empresarial.
- Una vez entregada la documentación, el Técnico Responsable del Vivero mantendrá una entrevista personal con los solicitantes para completar todos los datos necesarios para la valoración del Proyecto.
- La Comisión Técnica valorará los proyectos y deberá dictaminar sobre las solicitudes presentadas tomado en consideración los criterios contenidos en el apartado correspondiente de este Reglamento.
- La Comisión Técnica elaborará un informe valorativo del proyecto empresarial analizando los diversos aspectos que servirán de base a la selección de solicitudes. Dichos informes tendrán carácter confidencial, y solamente tendrán acceso al mismo las personas que intervengan en el proceso de selección.
- Una vez seleccionados, los usuarios formalizarán un Contrato de Cesión con la Cámara, en cuyo clausulado se materializarán los derechos y deberes de ambas partes durante su período de estancia en el Vivero de Empresas.

### 12.ª) Solicitudes

La Solicitud de Espacio del Vivero de Empresas deberá ser suscrita por un único solicitante, siendo éste quien asuma frente a la Cámara el régimen de derechos y obligaciones derivados del Contrato de Cesión. No obstante, el solicitante podrá incluir en su Proyecto otros socios, partícipes y/o integrantes del proyecto, todos los cuales deberán estar identificados con sus datos personales y, en caso de resultar seleccionados, deberán firmar el Contrato de Cesión con el solicitante en señal de aceptación conjunta y solidaria de su régimen de derechos, obligaciones y deberes.

La Solicitud deberá ir acompañada de la siguiente documentación, referida tanto al solicitante como a los eventuales socios, partícipes y/o integrantes del proyecto:

- Memoria de Proyecto.
- Fotocopia del D.N.I.
- Currículum Vitae
- Vida Laboral
- Certificado de estar al corriente de pagos con la Agencia Tributaria, con la Seguridad Social y con las Haciendas Locales.

Si entre la documentación presentada faltase alguno de los documentos expresados anteriormente, o si los aportados resultasen insuficientes a juicio de la Comisión Técnica para valorar adecuadamente la solicitud instda, ofrecerán al solicitante un plazo de quince días para completar la documentación. En caso de no hacerlo se entenderá que renuncia a su petición.

### 13.ª) Criterios de Selección

Para la selección de los proyectos se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Viabilidad de la iniciativa empresarial
- Nivel de creación de empleo
- Carácter innovador del proyecto
- Experiencia previa y/o formación de los solicitantes
- Acreditación de haber realizado una cualificación para el Autoempleo/Creación de Empresas o la Gestión Empresarial, preferentemente a través de la Fundación INCYDE.
- Emprendedores que pertenezcan a colectivos con especial dificultad de inserción en el mercado laboral: jóvenes menores de 30 años, mujeres, mayores de 45 años y desempleados de larga duración
- Provenir de Servicios de apoyo a la Creación de Empresas de cualquiera de las Instituciones mencionadas en el encabezamiento del presente Reglamento.

La apreciación de los criterios será valorada de forma conjunta, atendiendo a su mayor o menor concurrencia globalmente considerados, sin que exista ningún grado de prelación entre los mismos, y sin que haya de realizarse un proceso de baremación entre los proyectos presentados.

#### 14.ª) Proyectos en espera

En el caso de que se presenten solicitudes y no haya módulos libres en ese momento se informará a los solicitantes sobre el plazo aproximado en el que pueden quedar módulos libres y se les ofrecerá la posibilidad de formar parte de una lista de espera.

El criterio de admisión para los proyectos que estén en lista de espera será el orden cronológico de la solicitud resueltas favorablemente. La lista de espera se mantendrá permanentemente actualizada por parte del Responsable del Vivero.

#### F) NORMAS DE FUNCIONAMIENTO

##### 15.ª) Normas Generales

1. El Vivero estará sometido en cuanto al uso, tanto de los módulos como de las partes de uso común, a los Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales, así como a las normas que a continuación se enuncian.
2. Los cesionarios y ocupantes deberán respetar todas las servidumbres que puedan gravar el inmueble, tanto las de origen contractual como legal, civil o administrativo.
3. Los cesionarios y ocupantes deberán conservar y utilizar con la debida diligencia las instalaciones y equipamiento que se le ceden y las de uso común, así como desarrollar su actividad sin ocasionar molestias o incomodidades a los demás ocupantes del vivero. Especialmente se compromete al cumplimiento de las normas de seguridad, horarios, y orden que se establezcan. No podrá tener en el mismo ninguna clase de animales, ni almacenar o manipular materias explosivas, nocivas, inflamables o peligrosas.
- 4.- Los cesionarios y ocupantes están obligados a soportar cualquier obra o reparación que resulte imprescindible realizar en el espacio cedido o en las zonas comunes o instalaciones. Cualquier limitación del uso por este motivo no dará derecho a reclamar de la Cámara indemnización alguna. La Cámara se reserva el derecho a cambiar de ubicación al cesionario durante su estancia en el Vivero a otro despacho o nave similar a la que venía ocupando, cuando dicho cambio resultase imprescindible para acometer cualquier obra o reparación o por cuestiones organizativas.

##### 16.- Régimen General de uso.

- 1.Cada empresa dispondrá de un espacio de explotación dotado de instalaciones propias para que desarrolle su actividad en él en los términos establecidos en el contrato de cesión suscrito.
- 2.El espacio cedido a cada empresa deberá ser utilizado exclusivamente por los promotores y trabajadores de la iniciativa empresarial respectiva.
- 3.El espacio de explotación cedido deberá destinarse al destino para el que fue concedido sin que puedan variarse las condiciones de explotación sin el permiso expreso de la Cámara.
- 4.La empresa recabará todas las autorizaciones y licencias requeridas para el desarrollo de su actividad empresarial según la normativa vigente, asumiendo la responsabilidad de su obtención.
- 5.Cada empresa facilitará a la Cámara cualquier información o documentación que se solicite a efectos de verificación del cumplimiento de los requisitos del presente Reglamento.

##### 17.ª) Horario

###### 1. Horario del Vivero

El Vivero estará en funcionamiento los doce meses del año, en días laborales, de lunes a sábado, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local. Permanecerá abierto de lunes a viernes, desde las 8,00 horas hasta las 20:00 horas, y los sábados de 9 a 13 horas. Durante los meses de Julio y Agosto no abrirá ningún sábado.

###### 2. Horario de Administración

La Oficina de Administración General del Vivero estará en funcionamiento durante los doce meses del año, en días laborales, de lunes a viernes, respetando los festivos de carácter nacional, regional o local, en horario de 9 a 14 horas y de 16.30 a 19 horas. El horario de administración durante los meses de Junio, Julio, Agosto y Septiembre será de 8:30 a 14:30 horas de lunes a viernes.

##### 18.ª) Acceso de visitantes

1. La Cámara se reserva el derecho a denegar la admisión al Vivero de cualquier persona cuya presencia pueda ser considerada perjudicial para la seguridad, reputación e intereses del mismo, de la propiedad u ocupantes. Los cesionarios deberán colaborar en esta acción cuando sean requeridos para ello.
2. Cualquier persona que acceda o permanezca en el Vivero estará obligada, a petición del personal del mismo, a identificarse y justificar su presencia allí.

##### 19.ª) Custodia de llaves

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, los cesionarios deberán depositar una copia de las llaves de acceso a sus locales, en las dependencias del Vivero y a disposición del personal del mismo.

##### 20ª) Régimen Económico.

1. Cada empresa participará de los gastos derivados de los servicios comunes en las condiciones establecidas en el contrato por la Cámara. La contraprestación o canon a abonar por tales conceptos será fijado cada año por la Comisión de Seguimiento. Estos servicios se refieren a:

- Suministro de electricidad (hasta KW).
- Limpieza y mantenimiento de zonas comunes.
- Seguridad y alarma.
- Aparcamiento.
- Jardinería
- Instalación de línea básica de telefonía y ADSL.
- Calefacción (sólo despachos).
- Mantenimiento de instalaciones (fotocopiadora, fax, cañón de ordenador.)
- Suministro de agua.
- Recogida de basuras.

2. Además de este canon, el cesionario deberá abonar el coste del servicio telefónico, en atención al consumo realmente realizado por él y que se reflejará en la factura que oportunamente emitirá la operadora telefónica a su número.

3.- Deberá también abonar los gastos derivados de la utilización de las instalaciones o elementos comunes (utilización de las salas de reunión, fotocopias, fax...etc) según recibo que por tales conceptos se girará por la Cámara, de acuerdo con las tarifas que cada año queden fijadas para la utilización de los servicios adicionales que ofrece el Vivero.

4. El cesionario entregará a la Cámara la cantidad equivalente a dos mensualidades de canon de cesión, en concepto de Fianza para garantizar las obligaciones derivadas de su estancia en el Vivero.

##### 21.ª) Imagen

La imagen del Vivero exige un aspecto de conjunto armonioso.

La concepción armónica y estética del Vivero debe ser respetada por todos los cesionarios de los diferentes espacios, quedando prohibida la realización por éstos de cualquier tipo de obra o modificación.

#### 22.ª) Rótulos

La Cámara encargará e instalará, a costa de cada cesionario en la zona habilitada al efecto, un rótulo relativo al nombre e imagen comercial de cada empresa allí instalada. Asimismo, señalará, en la forma que estime más adecuada, la ubicación exacta de cada uno en el Vivero. El coste generado por esta publicidad le será girado directamente a cada cesionario, por la empresa encargada de su realización.

No estará permitida la colocación de rótulos, carteles o distintivos distintos de los aprobados ni de cualquier otro cartel o señal publicitaria, en cualquiera de las partes propiedad o responsabilidad del Vivero, por lo que en caso de su colocación serán retirados de forma inmediata, con cargo de su coste a la empresa responsable.

#### 23.ª) Limpieza

1. Los cesionarios y ocupantes deberán mantener en todo momento los despachos y superficies cedidas, su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de funcionamiento y presentación.

2. Los despachos se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza. Los términos y condiciones para la limpieza fijados por el Técnico Responsable del Vivero deberán ser respetados, en particular en lo referente a la evacuación de basuras. Los cesionarios/usuarios se abstendrán, de almacenar o acumular enseres de cualquier tipo en las zonas comunes, aunque se trate de un mero depósito temporal.

3.- La Cámara efectuará los trabajos de limpieza en las zonas comunes y en el exterior del edificio. La limpieza interior de los despachos cedidos será contratada a través de la Cámara con la empresa que realice la de las zonas comunes, en función de las necesidades de cada cesionario, girándose su coste mediante un recibo mensual.

#### 24.ª) Espacios comunes

1. Cada uno de los cesionarios y ocupantes tendrá el libre uso de las zonas comunes, conforme a su destino, siempre y cuando no impida con ello los mismos derechos de los restantes cesionarios y su buen funcionamiento con las reservas siguientes:

a) Las zonas comunes deberán ser utilizadas de conformidad con el uso previsto para las mismas.

b) La Comisión de Seguimiento podrá, en cualquier momento, cerrar temporalmente todo o parte del espacio de las zonas comunes donde sea necesario efectuar trabajos de reparación o cambios, o por cualquier otra causa justificada. Salvo urgencia ineludible, deberá advertir a los cesionarios con una antelación mínima de ocho días.

2. Los daños o desperfectos que la actividad del cesionario cause en los elementos estructurales del Vivero, en las instalaciones generales o en las zonas de uso común, serán reparados por la Cámara a costa del cesionario causante.

3. Las salas de reunión existentes en el Vivero podrán utilizarse por los usuarios que lo soliciten, satisfaciendo las tasas que correspondan. En caso de concurrencia, la utilización y reserva de las instalaciones comunes se atenderá según orden de solicitud. La Cámara tendrá siempre preferencia de uso.

#### 25.ª) Prohibiciones y Limitaciones

1. Las siguientes actividades están expresamente prohibidas para los cesionarios u ocupantes del Vivero:

-El depósito, uso o manipulación de cualquier material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene.

-Ejercer en el Vivero toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre, nociva o que perturbe la actividad de los restantes ocupantes. El uso de cada espacio del Vivero no debe implicar molestia alguna, aunque fuere excepcional, en relación con las actividades proyectadas en el mismo.

-El uso de todo o parte de cualquier espacio del Vivero para cualquier actividad no especificada en el Contrato de cesión.

-La práctica en cualquier parte del Vivero, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en los contratos de cesión o autorizados previamente, contrarios a la moral, al orden público o a las buenas costumbres, y la organización de cualquier tipo de manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.

-De forma general, los cesionarios de los espacios no deben en forma alguna perturbar el ambiente del Centro mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.

2. Cada cesionario deberá proceder a tramitar las autorizaciones administrativas necesarias para el desarrollo de la actividad que proyecte ejercer en el espacio que se le asigne.

3. La Cámara no podrá ceder gratuitamente el uso o la ocupación de cualquiera de los despachos o dependencias del Vivero, debiendo cobrar el canon que se fije en los respectivos contratos de cesión.

#### Art. 26. OBRAS

Queda totalmente prohibida la realización de obras en el espacio cedido, aun cuando se trate de mejoras y no impliquen modificación de estructuras o configuración del mismo o de sus servicios e instalaciones generales, sin consentimiento escrito por parte de la Cámara.

Las obras de mera reparación o conservación realizadas como consecuencia de desperfectos o mal uso del espacio por el cesionario, serán efectuadas siempre por la Cámara, repercutiendo el importe que proceda de las mismas al cesionario. Este tipo de obras sólo podrán realizarse directamente por el cesionario a su exclusiva costa, si existe previo permiso escrito por parte de la Cámara y siempre que se ajusten en su ejecución a la autorización concedida.

Para la concesión de dicho permiso, la Cámara podrá exigir la presentación de un proyecto técnico de ejecución de las mismas. En todo caso, las obras de cualquier clase que se efectúen en el espacio cedido, ya sean autorizadas o no, quedarán siempre en beneficio del Vivero al finalizar el contrato de cesión, sin generar derecho o reclamación o percepción económica, salvo que la Cámara, a su exclusiva opción, exija que se devuelva el despacho o la nave en el mismo estado en que se entregó, en cuyo caso serán por cuenta del cesionario los gastos precisos para la adecuación del local a su estado original.

Se prohíbe expresamente al cesionario la sustitución o modificación de las instalaciones del espacio cedido sin permiso expreso de la Cámara.

Tampoco podrá el cesionario instalar transmisiones, motores o máquinas para su funcionamiento en el espacio cedido, ni instalaciones que alteren, modifiquen o sustituyan a los suministros, públicos o privados, previstos para el propio espacio o para el conjunto del Vivero.

#### G) RÉGIMEN DE ESTANCIA DE LOS CESIONARIOS

##### 26.ª) Duración de la cesión

La duración de la cesión se establece por un plazo máximo de 12 meses a contar desde el día de la firma del Contrato de Cesión. El contrato sólo podrá ser prorrogado, previo acuerdo escrito de las partes, por un plazo máximo de 12 meses más; transcurridos éstos, el contrato quedará definitivamente extinguido. Cualquier cláusula o compromiso que contravenga este plazo máximo de 24 meses para el contrato y, excepcionalmente, la prórroga será considerado nulo.

Para la solicitud de la prórroga la empresa interesada se dirigirá por escrito a la Cámara con dos meses de antelación al vencimiento del contrato manifestando su intención de prorrogar su estancia en el Vivero. Dicha solicitud será elevada a la Comisión Técnica para que de acuerdo a con los criterios de selección y aquellos que considere oportunos, eleve informe a la Comisión de Seguimiento sobre la oportunidad o no de conceder dicha prórroga, correspondiendo a ésta última la decisión definitiva.

##### 27.ª) Ocupación y Abandono

1. El espacio cedido deberá ser ocupado para el ejercicio efectivo de la actividad empresarial, por lo que habrá de iniciarse dentro del plazo máximo de cinco días desde la firma del contrato. La inactividad del titular o la falta de ocupación efectiva serán causa automática de resolución del contrato.

2. A la finalización del contrato, el cesionario deberá dejar libre y expedito y en el mismo estado en el que se recibió el despacho o nave a disposición de la Cámara, en el plazo máximo de 72 horas siguientes al requerimiento fehaciente que la propiedad efectúe. Si el cesionario no desaloja y devuelve el despacho o nave en el indicado plazo, será responsable de los daños y perjuicios que ocasione y además se establece como cláusula penal una indemnización diaria a favor de la Cámara de 75 euros por cada día de retraso.

3.- Si en el momento de la devolución quedasen bienes muebles en el despacho o nave se entenderá que el cesionario ha renunciado a la propiedad y posesión de los mismos a favor de la Cámara.

4. El cesionario se obliga y compromete a facilitar a la Cámara o personal que ésta designe, el acceso al despacho o nave cedido a los efectos de la comprobación del uso y destino dados a los mismos.

##### 29.ª) Seguridad y Vigilancia

1. La Cámara se responsabilizará de la existencia de un sistema de seguridad y vigilancia del Vivero, por el procedimiento que considere más conveniente.
2. La Cámara quedará liberada y no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a la seguridad de los locales cedidos, por daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo.
3. Los cesionarios deberán cumplir estrictamente y hacer cumplir todas las normas en materia de seguridad.
  - 30.ª) Tráfico de vehículos
    1. Los usuarios del Vivero deberán respetar las indicaciones y señalizaciones de tráfico existentes o que se establezcan en cada momento.
    2. Las plazas de aparcamiento interior señaladas a tal efecto pueden ser utilizadas libremente por usuarios, empleados y visitantes.
    3. Para carga y descarga habrán de utilizarse las zonas destinadas a tal fin, salvo para aquellos casos especiales que tengan autorización previa de la Administración del Vivero.
    4. Queda prohibido el aparcamiento fuera de la zona señalizada expresamente, con el fin de que queden despejados los accesos para usos normales y de emergencia.
    5. Por motivos de seguridad de los vehículos y del Vivero, no se permite la pernocta de vehículos, restringiéndose el aparcamiento al horario de funcionamiento del mismo.
  - 31.ª) Salubridad y Seguridad
    1. Los cesionarios y ocupantes de locales del Vivero se comprometen a observar y respetar las normas y reglamentos de salubridad y seguridad correspondientes al Vivero.
    2. Queda prohibido introducir en el Vivero materiales peligrosos, insalubres, malolientes o inflamables que estén prohibidos por las normas legales o administrativas, las disposiciones de los servicios de seguridad y/o las pólizas de seguro del Vivero. No podrá ser colocado ni depositado en el interior del Vivero ningún objeto cuyo peso sobrepase el límite de carga de suelos y tabiques.
    3. No se podrá arrojar en las canalizaciones o desagües materiales inflamables o peligrosos, extendiéndose la prohibición a todos aquellos elementos que puedan perturbar el buen funcionamiento de las mencionadas instalaciones.
    4. Cada cesionario deberá equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir incendios de conformidad con el sistema general de seguridad del Vivero, debiendo mantener los mismos en perfecto estado de funcionamiento y conservación. Los aparatos contra incendios, los cuadros eléctricos y los tableros de mando deberán ser accesibles y visibles en todo momento, debiendo además respetar las normas que, al respecto, sean dictadas por la Administración competente.
    5. Los cesionarios deberán respetar todas las normas que se dicten en materia de seguridad, dejando las puertas de salida sin el cierre bloqueado durante las horas de apertura, y manteniendo despejados los pasillos de servicio que sirven de salida de emergencia en caso de incendio o siniestro. Las salidas de emergencia deberán estar debidamente señaladas mediante carteles luminosos.
    6. La utilización indebida de los aparatos contra incendios se encuentra formalmente prohibida.
- H) DISPOSICIÓN FINAL
  1. Todas las previsiones establecidas en el presente Reglamento se entenderán sin perjuicio de las condiciones acordadas en cada uno de los contratos de cesión. Por tanto, en caso de cualquier interpretación contradictoria entre este Reglamento y dichos contratos y acuerdos, prevalecerán la cláusulas establecidas en estos últimos.
  2. Las presentes Normas y las modificaciones que puedan ser introducidas en las mismas, serán obligatorias para todos los cesionarios y ocupantes de una parte cualquiera del Vivero. Por lo tanto, las prohibiciones, limitaciones y responsabilidades de uso previstas en las presentes Normas, serán extensivas a los ocupantes de los módulos sujetos a las mismas. A estos efectos se entenderá por ocupante cualquier persona física o jurídica a la que la Cámara le ceda el uso, con carácter temporal, de uno de los despachos o dependencias del Vivero.
  3. Debido a la especial configuración del Vivero, las presentes normas podrán ser modificadas por la Comisión de Seguimiento del Vivero de Empresas cuando sea necesario, dado el carácter singular de este Proyecto que exige de una adaptación y mejora constantes, de acuerdo con las necesidades requeridas para la creación y puesta en marcha de proyectos empresariales.