

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE GUARROMÁN (JAÉN)

**2019/241** *Aprobación definitiva del Reglamento regulador del Vivero de empresas de Guarromán.*

#### **Anuncio**

Don Alberto Rubio Mostacero, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Guarromán.

#### **Hace saber:**

Que el Pleno del Ayuntamiento en sesión extraordinaria celebrada el pasado 9 de noviembre de 2018 aprobó inicialmente el Reglamento regulador del vivero de empresas de Guarromán. Una vez publicado el acuerdo en el Boletín Oficial de la provincia y transcurrido el plazo de exposición pública sin que se hayan presentado alegaciones, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases de Régimen Local, ha quedado definitivamente aprobada en los siguientes términos:

#### REGLAMENTO REGULADOR DEL VIVERO DE EMPRESAS DE GUARROMÁN

##### *Título I. Disposiciones Generales*

#### Artículo 1.- Objeto General

1. La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el funcionamiento del Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Guarromán regulando el procedimiento de adjudicación, la relación entre los beneficiarios y el Vivero, las normas de régimen interno y el precio.

#### Artículo 2.- Descripción del Vivero de Empresas

1. El Vivero de Empresas tiene como finalidad contribuir a la creación, y funcionamiento, de iniciativas económicas que potencien y diversifiquen el tejido empresarial de Guarromán, generando riqueza y empleo en la localidad.

2. Con este proyecto se persigue fomentar la creación de nuevas empresas, apoyando a los emprendedores, así como impulsar nuevos ámbitos de desarrollo de empresas ya existentes.

3. Este servicio se fundamenta en ofrecer, a través de un régimen de alquiler temporal, un espacio físico equipado para el funcionamiento del negocio.

4. El Vivero de Empresas, está ubicado en las naves de propiedad municipal del Polígono Industrial Los Llanos de Guarromán.

5. El Vivero de Empresas ofrece una nave de dimensiones variables, con una oficina y un aseo.

6. El servicio público de Vivero de Empresas será gestionado directamente por el Ayuntamiento de Guarromán, por cualquiera de las formas admitidas por el Ordenamiento Jurídico.

#### Artículo 3.- Beneficiarios

1. Podrán ser beneficiarios del Vivero de Empresas los emprendedores y/o empresas que cumplan los siguientes requisitos:

a) Empresas nuevas que comiencen su actividad en el Vivero de empresas. Estas empresas tendrán plazo de un mes desde la adjudicación para justificar el inicio de la actividad.

b) Empresas de reciente creación. Empresas ya existentes con una antigüedad máxima del negocio de 24 meses desde el inicio de la actividad hasta la fecha de presentación de la solicitud. Se considerará como inicio de actividad la fecha que figure en los modelos correspondientes de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

2. Las empresas candidatas deberán contar con un Plan de Empresa que garantice la permanencia, estabilidad en el empleo, viabilidad y desarrolle actividades que se consideren compatibles con las características físicas del Vivero o con el fin al que está destinado.

#### Artículo 4.- Actividades excluidas del Vivero de Empresas

1. Quedan excluidas todas aquellas actividades que perjudiquen el medio ambiente o el entorno de la nave, en concreto las siguientes:

a) Actividades no admitidas por las ordenanzas municipales.

b) Empresas no viables técnica y/o económicamente.

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

### *Título II. Selección, Adjudicación y Contrato*

#### Artículo 5.- Convocatoria

1. La selección de los beneficiarios se podrá realizar por cualquiera de los siguientes métodos:

a) Convocatoria pública conjunta, total o parcial de los espacios del Vivero, efectuada por el órgano competente para su resolución.

b) Convocatoria continúa en función de las vacantes y demandas existentes. Finalizado el plazo de convocatoria pública conjunta, si quedan naves vacantes, los interesados podrán

presentar sus solicitudes del modo que se indica en esta Ordenanza. Se considerará que una serie de proyectos concurren en la solicitud de la nave cuando, se disponga, en un plazo inferior a un mes, de la documentación completa de dos o más proyectos, orientados hacia una misma nave. En este caso, los proyectos concurrentes serán sometidos a la baremación establecida en esta Ordenanza.

2. El órgano competente para la resolución de los procedimientos de selección será la Alcaldía del Ayuntamiento de Guarromán.

3. Las convocatorias conjuntas serán publicadas en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Guarromán y en la página web municipal [www.guarroman.es](http://www.guarroman.es).

#### Artículo 6.- Solicitudes

1. Las solicitudes se presentarán en los modelos establecidos por el órgano competente para resolver el procedimiento, que se pondrán a disposición de los interesados en la página web municipal [www.guarroman.es](http://www.guarroman.es).

En los supuestos de convocatorias conjuntas el plazo de presentación de solicitudes no será inferior a un mes desde la publicación de las mismas.

2. Las solicitudes deberán presentarse, junto con la documentación requerida, en el Registro del Ayuntamiento de Guarromán o por cualquiera de los medios y formas previstos en el apartado 4 del artículo 16 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3. Los solicitantes, además de acreditar las circunstancias de carácter administrativo pertinentes, deberán presentar su proyecto empresarial que comprenderá al menos los contenidos del modelo de plan de empresa que se determinará por el órgano competente. Así mismo, en las solicitudes deberá señalarse, por orden de preferencia, el espacio para la que se opta. En caso de no estar disponibles las naves seleccionadas, se pondrán a disposición del adjudicatario las restantes, a las que se optará por orden de prelación según baremo.

4. En el caso de las empresas que no hayan comenzado su actividad, la fecha prevista de inicio no podrá superar un mes desde la fecha de notificación de la adjudicación de la oficina. En ningún caso se tramitarán las solicitudes en las que la fecha prevista de inicio supere el plazo indicado. Caso de no conocerse las fechas se deberá hacer constar este compromiso en el plazo de un mes para el inicio de la actividad desde la adjudicación de la nave.

5. En su caso, será de aplicación lo previsto en el artículo 68 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre. Así mismo, el órgano competente podrá requerir al solicitante cuantos documentos, datos y aclaraciones sean precisos para la correcta valoración del proyecto empresarial presentado.

#### Artículo 7.- Informe de Viabilidad

Las actividades presentadas para desarrollar en el Vivero de Empresas serán valoradas por el grupo de estudio que se designe al efecto. Dicho grupo de estudio emitirá un Informe motivado, no vinculante, sobre la viabilidad técnica y económica del proyecto que trasladará

al órgano competente para resolver la solicitud.

#### Artículo 8.- Selección

1. La selección de solicitudes, en el caso de que exista concurrencia de las mismas, se realizará aplicando los criterios de baremación que se establecen en el Anexo\*
2. Aquellas solicitudes que, cumpliendo los requisitos, no hayan sido seleccionadas, pasarán a formar parte de una lista de espera que se aplicará en el caso de vacantes.

#### Artículo 9.- Resolución

1. El plazo máximo para resolver las solicitudes será de tres meses desde la presentación de la solicitud singular o desde el fin del plazo para presentar solicitudes de las convocatorias conjuntas. Transcurrido dicho plazo, los interesados podrán entender desestimadas por silencio administrativo sus solicitudes. En todo caso, las resoluciones serán notificadas a los interesados, sin perjuicio de las publicaciones que procedan en las convocatorias conjuntas.
2. La resolución y la adjudicación de naves no sustituirá en modo alguno la solicitud y obtención, en su caso, de todas las licencias y autorizaciones que sean legalmente procedentes para la actividad a desarrollar.

#### Artículo 10.- Firma de contrato y ocupación

1. Una vez notificada la adjudicación del espacio a un proyecto empresarial el adjudicatario suscribirá un contrato con el Ayuntamiento de Guarromán que contendrá los derechos y obligaciones de ambas partes, y que desarrollará lo establecido en esta Ordenanza.
2. El plazo máximo para la firma del contrato de prestación de servicios será de un mes.
3. La ocupación de la nave adjudicada se realizará en el plazo máximo de un mes desde la firma del contrato.

#### Artículo 11.- Duración del contrato

1. El plazo máximo del contrato será de tres años transcurrido el cual, la empresa deberá abandonar el espacio cedido dejándolo libre y expedito, sin necesidad de requerimiento especial y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor. Caso de que no lo hiciere podrán llevarse a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para proceder al desalojo.
2. No obstante, lo dispuesto en el apartado anterior, y con el fin de apoyar aquellas empresas que necesiten algún tiempo más para la consolidación de su negocio, excepcional y justificadamente, podrá incrementarse este plazo, hasta un máximo de dos años más, previa solicitud y fundamentación del interesado. Ésta será estudiada por el órgano competente que será quien determine la necesidad de ampliación temporal de la estancia en el Vivero, mediante resolución motivada. La petición será formulada con una antelación mínima de tres meses a la conclusión del plazo inicialmente establecido.
3. Las ampliaciones del período de estancia se formalizarán mediante el oportuno anexo al

contrato suscrito inicialmente.

#### Artículo 12.- Causas de resolución del contrato

Serán causas de resolución de la adjudicación de la nave las siguientes:

- a) La quiebra, concurso de acreedores, suspensión de pagos o quita y espera del empresario.
- b) La extinción de la personalidad de la sociedad o fallecimiento del empresario individual.
- c) El impago del precio correspondiente.
- d) El cese por parte de la empresa de la actividad durante más de tres meses consecutivos o cambio sin autorización municipal de la actividad que se comprometió a ejercer.
- e) El subarriendo de la nave.
- f) El incumplimiento por parte del empresario autorizado para el uso de las naves de cualquiera de las obligaciones derivadas de las presentes normas y de las que puedan establecerse en el futuro.
- g) La renuncia por parte del empresario.
- h) La no comunicación al Ayuntamiento de cualquiera de los datos a la que estuvieran obligados.
- i) De mutuo acuerdo, previa comprobación del cumplimiento por el empresario de sus obligaciones contractuales.

#### *Título III. Obligaciones de los Beneficiarios*

#### Artículo 13.- Obligaciones de los beneficiarios

1. Los beneficiarios deberán prestar garantía por importe equivalente a una mensualidad normal del precio establecido por el uso de los respectivos espacios.
2. Los espacios se destinarán única y exclusivamente al proyecto empresarial para el que han sido adjudicados.
3. Serán obligaciones del adjudicatario, al menos las siguientes:
  - a) Iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de otorgamiento de este contrato, previa la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para su ejercicio.
  - b) Satisfacer a su exclusiva costa, las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad empresarial que se desarrolle en la nave.
  - c) Satisfacer las cuotas a la Seguridad Social de las personas empleadas en la actividad

que allí se desarrolle.

d) Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios, además de contratarlos directamente.

e) Poner a disposición del Ayuntamiento de Guarromán cuanta documentación contable y administrativa le sea requerida, en especial el Balance y Cuenta de Explotación Anual, Impuesto de Sociedades o, en su caso, Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, a los efectos de poder comprobar el nivel de consolidación que vaya adquiriendo la empresa y detectar posibles fallos de gestión que puedan impedir la marcha de la empresa en el Vivero, una vez concluido el período contractualmente acordado.

f) Consentir las visitas de inspección que ordene el Ayuntamiento de Guarromán, 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.

g) Devolver la nave al Ayuntamiento de Guarromán a la finalización o resolución contractual (por la causa que fuere) en las mismas condiciones de uso que lo recibió, salvando el uso normal y diligente y el menoscabo por ello producido. Será responsable el empresario del uso negligente de los servicios objeto del presente contrato. Todas las mejoras realizadas por el empresario en la nave fuera por la causa que fuere, quedarán a beneficio de la nave sin derecho indemnizatorio a favor del empresario.

h) Suscribir una póliza de responsabilidad civil a terceros, por cuantía mínima de 60.000 euros, que deberá tener vigencia durante el período contractual. Si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro, tal exceso sería de entera responsabilidad del empresario. Anualmente el empresario estará obligado a presentar al Ayuntamiento de Guarromán la copia de la póliza de responsabilidad civil expresada en el párrafo anterior, así como la copia de pago del recibo de la misma.

i) Comunicar al Ayuntamiento cualquier variación de forma jurídica, delegación de poderes, cambios sustantivos del paquete de acciones, ampliaciones o variaciones del objeto de la sociedad, etc.

#### *Título IV. Normas de Régimen Interno del Vivero*

##### Artículo 14.- Identificación

Los adjudicatarios están obligados a comunicar al Ayuntamiento la persona o personas que forman parte de cada empresa.

##### Artículo 15.- Modificación de estructura y diseño

1. Los usuarios de las instalaciones del Vivero no podrán modificar las partes externas e internas de su nave sin autorización previa por escrito.

2. El Ayuntamiento de Guarromán destinará espacios o soportes para la ubicación de los carteles identificativos de las empresas del Vivero de forma que éstos se integren en el diseño de la señalización interior del edificio. La colocación de rótulos distintos de los aprobados o cualquier otra referencia a las diferentes naves del Vivero no estará permitida

en las fachadas, muros exteriores del mismo, ni en las zonas comunes.

#### Artículo 16.- Responsabilidad de uso de instalaciones

1. El Ayuntamiento de Guarromán no se hace responsable de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad (incluidos robos) que pudieran cometer personas extrañas al Ayuntamiento contra los enseres, bienes o efectos de las empresas.
2. El Ayuntamiento de Guarromán no será nunca responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada nave, con excepción de las instalaciones generales y básicas del edificio.

#### Artículo 17.- Residuos

1. Residuos sólidos: toda empresa radicada en el Vivero está obligada a clasificar sus residuos y a depositarlos separadamente en los contenedores destinados para ello.
2. Residuos especiales: El adjudicatario de una nave se obliga a concertar un contrato de evacuación de residuos especiales, no domésticos, en el caso de que los hubiese (toners, cartuchos, pilas, etc.)

#### Artículo 18- Infracciones

Las acciones u omisiones contrarias a este Reglamento tendrán el carácter de infracciones administrativas y serán sancionadas en los casos, forma y medida que en él se determina, salvo que proceda pasar tanto de culpa al orden jurisdiccional competente y se abstendrá de seguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no dicte sentencia firme.

#### Artículo 19.- Clasificación

1. Las infracciones a que hace referencia el apartado anterior se clasifican en leves, graves y muy graves.
2. Tendrán la consideración de infracciones leves las cometidas contra las normas contenidas en esta Ordenanza que no se califiquen expresamente como graves o muy graves en los apartados siguientes.
3. Se consideran faltas graves el deterioro intencionado o negligente de los elementos del Vivero.
4. Tendrán la consideración de muy graves la utilización del espacio para un uso diferente del concedido por este Ayuntamiento, el incumplimiento de las obligaciones económicas con el Ayuntamiento durante dos meses consecutivos o tres alternos, el depósito en la nave de materiales peligrosos, insalubres o nocivos no permitidos por la correspondiente licencia de apertura y la comisión de tres faltas graves.

#### Artículo 20.- Sanciones

1. Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 150,00 €; las infracciones

graves se sancionarán con multa de hasta 400,00 € y/o suspensión del derecho de utilización de las naves y las infracciones muy graves se sancionarán con multa pecuniaria no inferior a 401,00 € y que no exceda de 1.000,00 € y/o con la resolución del contrato de prestación de servicios.

2. Sin perjuicio de lo anterior, si se hubiese causado daños, el infractor deberá reparar éstos y si no lo hiciese, el Ayuntamiento podrá realizarlo a costa de dicho infractor.

*Título V. Precio*

Artículo 21.- Establecimiento de precio

1. Se establece, como contraprestación al uso de los espacios del Vivero, los siguientes precios en régimen normal, aplicándose una reducción del cincuenta por ciento durante los tres primeros años del contrato.

ESPACIOS	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	VALOR (€)	PRECIO	IVA (21%)	TOTAL
NAVE 2	253,68	126.831,76	3804,95	799,04	4603,99
NAVE 3	291,72	146.395,77	4391,87	922,29	5314,17

2. Su abono se realizará por períodos mensuales anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes, para lo cual, los obligados al pago pondrán a disposición del Ayuntamiento un número de cuenta corriente de la que sea titular la empresa o el empresario individual, en su caso, a los efectos del abono mediante domiciliación bancaria de los recibos emitidos por el Ayuntamiento, correspondientes al importe del precio de la nave para el que ha sido autorizado el uso. Así mismo, el Ayuntamiento emitirá al efecto las facturas pertinentes.

3. Si el inicio del servicio no coincidiese con el inicio de la mensualidad, se abonará la parte proporcional correspondiente a los días efectivos de ocupación de ese mes, continuándose en los siguientes con el plazo normal previsto para el abono.

4. Transcurrido tal plazo sin verificarse el pago, la cantidad adeudada devengará intereses de demora, al tipo fijado por la Ley de Presupuestos del ejercicio correspondiente, hasta el momento efectivo del pago, sin perjuicio de su exigibilidad por la vía de apremio.

5. El interesado podrá solicitar a la Alcaldía una reducción de las primeras mensualidades, incrementándose en las posteriores, de forma que el importe total de la anualidad sea el mismo.

El presente reglamento aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Guarromán en su sesión de 9 de noviembre de 2018 y entrará en vigor una vez publicado íntegramente en el Boletín Oficial de la provincia de Jaén.

Anexo\*

La documentación relativa al anexo, por motivos, técnicos, será publicada en la transparencia de la página web del Ayuntamiento de Guarromán: [www.guarroman.es](http://www.guarroman.es), una vez publicado en anuncio de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la provincia de Jaén.



Guarromán, a 18 de enero de 2019.- El Alcalde Presidente, ALBERTO RUBIO MOTACERO.