

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE VILLACARRILLO (JAÉN)

**2021/3688** *Aprobación definitiva de la Ordenanza Reguladora del Vivero de Empresas de Villacarrillo.*

#### **Anuncio**

No habiéndose presentado reclamación alguna contra el expediente de aprobación inicial de la Ordenanza Reguladora del Vivero de Empresas de Villacarrillo, adoptado por acuerdo de Pleno en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2021, se entiende definitivamente adoptado dicho acuerdo, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

#### **ORDENANZA REGULADORA DEL VIVERO DE EMPRESAS DE VILLACARRILLO**

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

#### Artículo 1.- Objeto General.-

La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el funcionamiento del Vivero de Empresas de Ayuntamiento de Villacarrillo 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 Villacarrillo, 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 y unas instalaciones comunes.

4.- El Vivero de Empresas, está ubicado en antiguo gimnasio, sito en la Plaza 28 de febrero s/n. Tiene una superficie total de 396,08 m2 y dispone de 11 locales/ oficinas, una sala de reuniones y zonas comunes.

5.- El Vivero de Empresas ofrecerá, al menos, los siguientes servicios:

a) 11 Locales/oficinas, de una superficie variable entre 12 m2 y 25 m2, 1 sala de reuniones y usos múltiples de 70 m2 dotados de infraestructuras de iluminación, electricidad, internet, etc.

b) Servicios comunes: mantenimiento, limpieza, seguridad, aseos y correo postal.

6.- El servicio público de Vivero de Empresas podrá ser gestionado directa o indirectamente por el Ayuntamiento de Villacarrillo, o 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 el modelo 036 de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

c) Emprendedores que necesiten un espacio adecuado para estudiar y preparar su proyecto.

2.- Las empresas candidatas deberán contar con un Plan de Empresa que garantice la permanencia y estabilidad en el empleo 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, el entorno local o que no sean compatibles con el uso en la zona. En concreto las siguientes:

a) Actividades no admitidas por las ordenanzas municipales.

b) Empresas no viables técnica y/o económicamente.

c) Actividades excluidas de conformidad con lo dispuesto en el encabezamiento de este artículo.

d) Actividades que puedan considerarse peligrosas, insalubres, nocivas o que pudieran perturbar la actividad de los restantes ocupantes.

e) De forma general, los concesionarios 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 y vecinos de la zona.

*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 continua en función de las vacantes y demandas existentes. Finalizado el plazo de convocatoria pública conjunta, si quedan locales/oficinas 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 del local cuando, se disponga, en un plazo inferior a un mes, de la documentación completa de dos o más proyectos, orientados hacia un mismo local. 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 Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Villacarrillo.

3.- Las convocatorias conjuntas serán publicadas al menos, en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Villacarrillo y en la página web municipal [www.villacarrillo.es](http://www.villacarrillo.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, al menos, en el Ayuntamiento de Villacarrillo y en la página web municipal [www.villacarrillo.es](http://www.villacarrillo.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 en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia.

2.- Las solicitudes deberán presentarse, junto con la documentación requerida, en el Registro del Ayuntamiento de Villacarrillo o por cualquiera de los medios y formas previstos en el apartado 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del 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 oficinas 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 del local.

5.- En su caso, será de aplicación lo previsto en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sobre subsanación y mejora de la solicitud. Así mismo, el órgano competente podrá solicitar 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 siguientes criterios:

<b>Criterios</b>	<b>Puntuación máxima</b>
Empresa nueva	5
Viabilidad técnica y económica de la actividad	3
Puestos de trabajo indefinidos generados (1 punto por contrato)	3
Carácter innovador de la actividad	3
Empresa reciente	2

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.

3.- La lista de espera tendrá validez por un año.

#### 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 locales 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 Villacarrillo 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 oficina 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 (dos) año, 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 hiciera 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.

4.- En ningún caso se admitirá a las empresas una estancia superior a la concesión, más una única prórroga.

Artículo 12.- Causas de resolución del contrato.-

Serán causas de resolución de la adjudicación del local 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.

e) El subarriendo del local.

f) El incumplimiento por parte del empresario autorizado para el uso de oficinas 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 de los siguientes cambios: Administrador, Órganos de administración; Estatutos; domicilio social de la actividad; objeto social; IAE.

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 en metálico por importe equivalente a dos mensualidades 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 comercial que se desarrolle en el local.

c) Satisfacer las cuotas obligatorias a la Seguridad Social de las personas empleadas en el local y en la actividad que allí se desarrolle.

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

e) Poner a disposición del Ayuntamiento 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 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 el local al Ayuntamiento de Villacarrillo 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 el local fuera por la causa que fuere, quedarán a beneficio del local sin derecho indemnizatorio a favor del empresario.

h) Instalar y mantener con sus medios técnicos y económicos cuantos equipamientos especiales sean precisos para evitar evacuaciones nocivas, tanto sólidas, líquidas como

gaseosas, al entorno exterior, que pudieran producirse por su actividad. En todo caso, la actividad que se desarrolle estará sometida a la legislación sectorial, especialmente urbanística y medioambiental, de carácter estatal y autonómico.

i) 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 la copia de la póliza de responsabilidad civil expresada en el párrafo anterior, así como la copia de pago del recibo de la misma.

j) 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.

k) Presentar nueva solicitud y documentación en el caso de querer cambiar la oficina adjudicada o necesitar más de un local/oficina.

*Título IV.- Normas de régimen interno del Vivero.*

Artículo 14.- Identificación.-

1.- Cualquier persona que acceda o permanezca en el Vivero estará obligada a identificarse y justificar su presencia en el mismo.

2.- Los usuarios/beneficiarios están obligados a comunicar al Ayuntamiento la persona o personas que forman parte de cada empresa.

Artículo 15.- Acceso al Vivero y custodia de llaves.-

1.- Cada empresa adjudicataria dispondrá de un juego de llaves de la puerta principal de acceso al Vivero de Empresas.

2.- Asimismo, dispondrán de un dispositivo para activar o desactivar la alarma de seguridad.

3.- Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, los adjudicatarios del Vivero deberán depositar una copia de las llaves de acceso a sus oficinas en las dependencias del Ayuntamiento.

Artículo 16.- Modificación de estructura y diseño.-

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

2.- El Ayuntamiento 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 los diferentes locales del Vivero no estará permitida en las fachadas, muros exteriores del mismo, ni en las zonas comunes.

Artículo 17.- Uso de la sala común.-

La sala común podrá ser utilizada por personas internas o externas al Vivero de Empresas, previa solicitud al Ayuntamiento y pago de la cuota correspondiente.

Artículo 18.- Limpieza de zonas internas.-

La limpieza de las oficinas y de las zonas comunes del Vivero es competencia del Ayuntamiento.

Artículo 19.- Notificación de deficiencias.-

Es obligación de cualquier empresario o usuario del Vivero de Empresas, comunicar al Ayuntamiento cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común del recinto del Vivero.

Artículo 20.- Responsabilidad de uso de instalaciones.-

1.- El Ayuntamiento no se hace responsable de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad (incluidos robos) que pudieran cometerse contra los enseres, bienes o efectos de las empresas.

2.- El Ayuntamiento no será nunca responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada local, con excepción de las instalaciones generales y básicas del edificio.

Artículo 21.- 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 un local se obliga a concertar un contrato de evacuación de residuos especiales, no domésticos, en el caso de que los hubiese (toners, cartuchos, pilas, etc.).

Artículo 22.- Almacenaje.-

Por motivos de seguridad se prohíbe a los ocupantes de las empresas instaladas depositar o colocar géneros y mercancías en lugares y zonas comunes, invadiendo total o parcialmente pasillos, accesos o zonas de paso, teniendo que estar éstas siempre libres para el buen funcionamiento del Vivero.

Artículo 23.- Prohibiciones y limitaciones.-

Las siguientes actividades y usos están expresamente prohibidos para los adjudicatarios del Vivero:

- a) El uso de cualquier material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene.
- b) Está prohibido 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 ninguna molestia anormal (aunque fuere excepcional) en relación con las actividades proyectadas en el mismo.

c) El uso de todo o parte de cualquier espacio del Vivero como vivienda o similar, o cualquier otro uso no permitido.

d) La práctica en cualquier parte del Vivero, de cualquier profesión, comercio o actividad no previstos en el contrato de prestación de servicios o autorizados previamente o contrarios a la moral, al orden público o las buenas costumbres, y a la organización de cualquier tipo de manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.

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

#### Artículo 24.- 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, a no ser que puedan constituir delitos o faltas tipificadas ante leyes penales, en cuyo caso del órgano competente municipal pasará el tanto de culpa al orden jurisdiccional competente y se abstendrá de seguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no dicte sentencia firme.

#### Artículo 25.- 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 comunes del Vivero.

4.- Tendrán la consideración de muy graves la utilización del espacio para un uso diferente del concedido por este Ayuntamiento, la falsificación de documentación, firmas, sellos, datos relevantes para su incorporación al Vivero o en su relación posterior, el incumplimiento de las obligaciones económicas con el Ayuntamiento durante dos meses consecutivos o tres alternos, el depósito en el local de materiales peligrosos, insalubres o nocivos no permitidos por la correspondiente licencia de apertura y la comisión de tres faltas graves.

#### Artículo 26.- 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 los servicios comunes. 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 27.- Establecimiento del precio.-

1.- Se establece, como contraprestación al uso de los espacios del Vivero, los siguientes precios:

ESPACIOS	SUPERFICIE	PRECIO	IVA (21%)	TOTAL
LOCALES DEL 1 AL 3	DE 12 A 14 M2	41,32 €/mes	8,68 €	50 €/mes
LOCALES DEL 4 AL 10	DE 18 A 19 M2	62,00 €/mes	13,00 €	75 €/mes
LOCAL 11	DE 25 M2	82,65 €/mes	17,35 €	100 €/mes
LOCAL 12. USO COMÚN	DE 70 M2	1,65 €/hora	0,35 €	2 €/hora

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 del local 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.

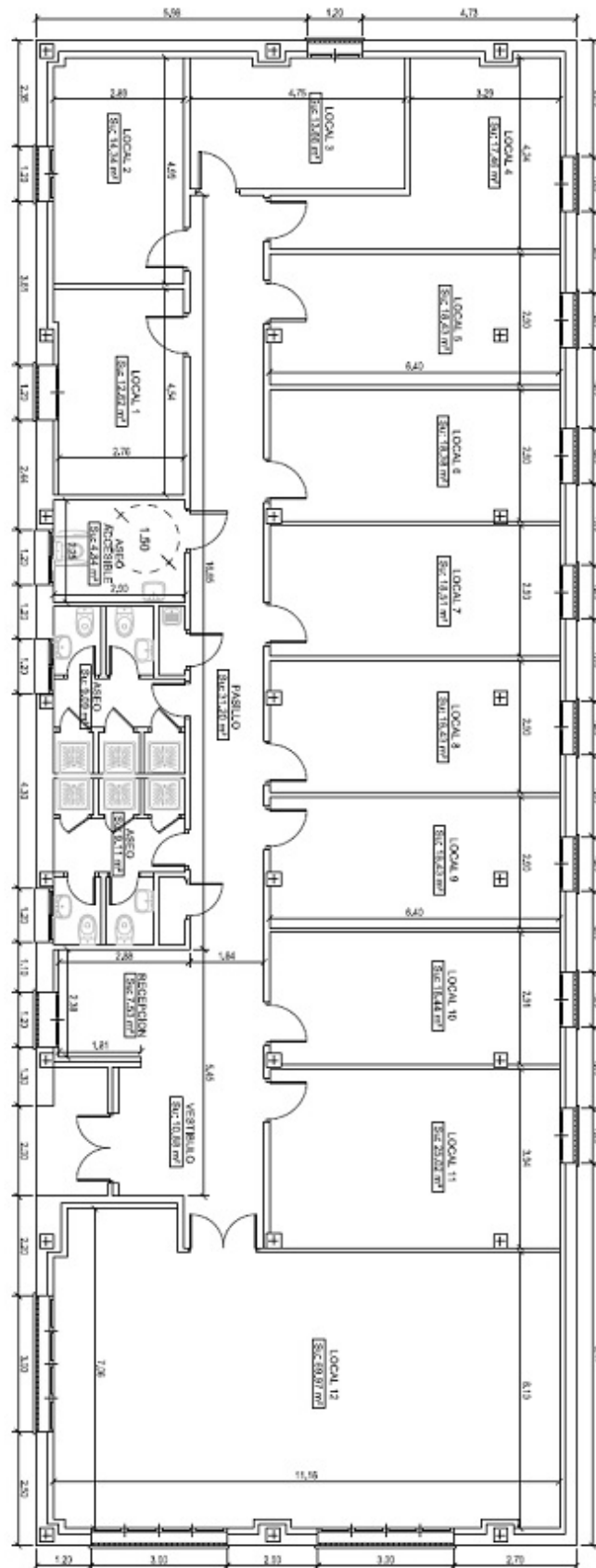
4.- Transcurrido tal plazo sin verificarse el pago, la cantidad adeudada devengará intereses de demora, al tipo fijado por la Ley de Presupuestos del ejercicio correspondiente, hasta el momento efectivo del pago, sin perjuicio de su exigibilidad por la vía de apremio.

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.

6.- En el caso de la sala común, zona de trabajo compartido, el abono se realizará por períodos semanales o mensuales anticipados, según corresponda, en las arcas municipales, siendo necesaria la presentación en el Ayuntamiento del justificante del pago para la ocupación del espacio.

Artículo 28.- Entrada en vigor.-

La presente Ordenanza, aprobada por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2021, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresas.”



Villacarrillo, 30 de julio de 2021.- El Alcalde-Presidente, FRANCISCO MIRALLES JIMÉNEZ.