

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO (JAÉN)

2021/1962 *Aprobación definitiva del Reglamento para la adjudicación de naves y régimen interior del vivero de empresas.*

Edicto

Don Javier Chica Jiménez, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Torredelcampo (Jaén).

Hace saber:

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Torredelcampo, acordó en sesión ordinaria celebrada el día 25 de febrero de 2021, la aprobación inicial del Reglamento para la adjudicación de naves y régimen interior del vivero de empresas.

El expediente se ha sometido a información pública, mediante inserción de anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia de Jaén núm. 48 de fecha 12 de marzo de 2021, para que durante un plazo de 30 días, los interesados pudieran examinar el expediente y presentar las reclamaciones que estimen oportunas.

Habiendo transcurrido dicho plazo de información pública, y no habiéndose presentado reclamaciones ni alegaciones, se aprueba definitivamente dicho acuerdo del Pleno, procediéndose a la publicación del texto íntegro de dicha modificación, a tenor de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

REGLAMENTO QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DE NAVES Y RÉGIMEN INTERIOR DEL VIVERO DE EMPRESAS DEL AYUNTAMIENTO DE TORREDELCAMPO

Exposición de Motivos

El apoyo a la iniciativa empresarial es una de las prioridades del Ayuntamiento de Torredelcampo. En este sentido, el apoyo a las nuevas empresas en sus primeros momentos de andadura, momento crítico para su consolidación, es una acción que el Ayuntamiento de Torredelcampo quiere articular través de un "Vivero de Empresas". Del mismo modo, el Ayuntamiento es plenamente consciente de que el desarrollo económico de los territorios pasa por fomentar la actividad emprendedora e innovadora, la creación de empresas en sectores emergentes y que aporten un cierto valor añadido y, en definitiva, contar con un capital humano altamente creativo y de gran talento. Obviamente, los municipios, autónomamente, no pueden alcanzar estos objetivos, ya que necesitan de la implicación y colaboración de otros dos principales actores: las empresas y la ciudadanía. Los problemas actuales requieren de actuaciones en las que empresa y Administración trabajen de manera coordinada y en colaboración con la sociedad.

El Ayuntamiento de Torredelcampo quiere dar respuesta también a las demandas que, en los últimos años y desde diversos sectores sociales, reclaman a los municipios un nuevo papel, más proactivo en su actuación e interacción con la sociedad en la que está inmersa.

En base a estos planteamientos, el Ayuntamiento de Torredelcampo considera como una herramienta eficaz y útil para la creación de empleo a nivel local, para la promoción del autoempleo y la creación de empresa en el ámbito rural, el instrumento del Vivero de Empresas.

Dicho instrumento permite el asentamiento de empresas, creando infraestructuras cuyo objetivo fundamental es el fomento de proyectos empresariales viables, con especial énfasis en aquéllos que supongan la generación de mayor empleo y de más calidad, así como la creación de autoempleo en los sectores sociales y económicos más desfavorecidos, complementando así el tejido empresarial existente en la estructura económica de Torredelcampo.

Con este programa el Ayuntamiento de Torredelcampo apoya a las pequeñas pymes y a los trabajadores autónomos, y en especial a los negocios de nueva creación constituidos por jóvenes, mujeres o por desempleados de larga duración, así como aquellas que cuenten en su plantilla con trabajadores con especial dificultad para acceder al mercado de trabajo.

Esta acción municipal tiene unos claros objetivos:

- 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.

En base a estos objetivos el Vivero de Empresas se constituye como un espacio físico de titularidad pública para la promoción del empleo, ofreciendo para ello una infraestructura que combina la adjudicación en régimen de cesión de uso de naves industriales que permitan el establecimiento, despegue y consolidación de nuevas empresas durante los primeros años de su vida.

Capítulo I. Objeto del Reglamento, Descripción del Vivero, Ubicación, Organización y Beneficios de los Adjudicatarios

Artículo 1. Objeto.

Es objeto del presente Reglamento la regulación del acceso de iniciativas empresariales al Vivero de Empresas y su régimen de funcionamiento, siendo titular del servicio el Ayuntamiento de Torredelcampo, que lo presta de forma directa.

El Reglamento regula el proceso de selección de los futuros emprendedores, así como el uso y utilización, en régimen de cesión de uso, de un espacio en el Vivero. En concreto los objetivos de la presente norma son los siguientes:

- Establecer los derechos, obligaciones y responsabilidades, de los cesionarios y ocupantes de Vivero y las condiciones para su aplicación en relación con los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás cesionarios.
- Organizar la administración del Vivero para su mantenimiento y conservación.
- Establecer las normas internas del funcionamiento del Vivero en todos aquellos aspectos necesarios para el funcionamiento adecuado del mismo y las consecuencias del incumplimiento de dichas normas.

Artículo 2. Descripción.

El Vivero de Empresas es una estructura de acogida temporal pensada para ubicar a empresas en fase de inicio de su actividad, asistirles y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que se facilite el desarrollo de iniciativas de interés local.

El Vivero de empresas de Torredelcampo está conformado por naves anexas realizadas con estructura y cerramiento de hormigón. El conjunto de la edificación se divide en cinco naves independientes de diversas superficies, a saber:

Nave 1: Ubicada en la calle Jamilena del Polígono de “Los Llanos” de Torredelcampo con una superficie útil total de 669,14 m², distribuida en planta semisótano de 212,06 m², planta baja de 217,85 m² y planta alta y accesos de 239,23 m².

Nave 2: Ubicada en la calle Jamilena del Polígono de “Los Llanos” de Torredelcampo con una superficie útil total de 497,62 m², distribuida en planta semisótano de 248,54 m² y planta baja de 249,08 m².

Nave 3: Ubicada en la calle Jamilena del Polígono de “Los Llanos” de Torredelcampo con una superficie útil total de 499,71 m², distribuida en planta semisótano compartida con Nave 4 de 250,63 m² y planta baja de 219,08 m².

Nave 4: Ubicada en la calle Jamilena del Polígono de “Los Llanos” de Torredelcampo con una superficie útil total de 498,34 m², distribuida en planta semisótano compartida con Nave 3 de 250,63 m² y planta baja de 247,71 m².

Nave 5: Ubicada en la calle Jamilena del Polígono de “Los Llanos” de Torredelcampo con una superficie útil total de 481,31 m², distribuida en planta semisótano de 238,76 m² y planta baja de 242,55 m².

Las naves están acondicionadas con instalaciones de baja tensión (fuerza y alumbrado), instalaciones contra incendios y fontanería, de tal forma que se encuentran totalmente preparadas para su uso, con acceso a la red de gas y a la red de saneamiento y agua potable.

Artículo 3. Beneficios de los Adjudicatarios.

Los beneficios de los adjudicatarios se concretan en la posibilidad de ocupar una de las naves sitas en el Vivero de Empresas, para su utilización en régimen de cesión de uso.

Artículo 4. Organización.

El Vivero de Empresas no tiene personalidad jurídica propia, sino que es un servicio del Ayuntamiento de Torredelcampo, siendo esta misma la entidad titular a todos los efectos.

Artículo 5. Ubicación.

El Vivero de Empresas esta sito en el Polígono Industrial de “Los Llanos”, con una superficie útil de 2.646,12 m² y en un terreno que ostenta la calificación de suelo urbano industrial.

Artículo 6. Características de las Normas.

El Pleno de la Corporación establece las presentes normas que deberán ser cumplidas por los cesionarios de los espacios del Vivero de Empresas para armonizar y organizar las actividades que se desarrollen en el mismo y clarificar los derechos y responsabilidades de la propiedad y los demás cesionarios.

Todas las previsiones establecidas en el presente Reglamento se entenderán sin perjuicio de las condiciones acordadas en cada uno de los contratos de cesión. En caso de interpretación contradictoria entre este Reglamento y dichos contratos, prevalecerán las cláusulas establecidas en estos últimos.

Capítulo II. Selección de Proyectos

Artículo 7. Proyectos Susceptibles de Adjudicación

Podrán solicitar la adjudicación de una nave en el Vivero de Empresa aquellas personas físicas o jurídicas, en las que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Carecer de locales propios para ejercer la actividad a desarrollar.
- b) Empresas de nueva creación o cuya creación se haya producido en un plazo no superior a 12 meses. A estos efectos se tomará como fecha inicial de cómputo la fecha de alta en el IAE. Excepcionalmente, si existen naves vacantes, podrá tramitarse y autorizarse la instalación de empresas ya creadas siempre que cuenten con un proyecto de modernización o ampliación que exija su traslado, previa valoración por la Comisión de seguimiento.
- c) Las empresas deben tener la condición de pymes, trabajadores autónomos, persona física, sociedad civil, sociedad cooperativa, sociedad laboral o sociedad limitada. Se admiten los negocios franquiciados si se demuestra que el riesgo y ventura del negocio es de parte del promotor de este.
- d) No podrán ser adjudicatarias aquellas empresas que se hallen incursas en alguna de las prohibiciones para contratar reguladas en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- e) Constituir su domicilio social y fiscal en el municipio de Torredelcampo.

f) Presentación de un proyecto de negocio en sus aspectos técnico y económico-financiero.

Artículo 8. Actividades Excluidas

Quedarán excluidos de la selección aquellos proyectos de actividad que perjudiquen el desarrollo o funcionamiento normal del Vivero no respondan a las finalidades contempladas en este Reglamento, resulten inviables o no cumplan con los requisitos descritos en el artículo anterior.

Quedan igualmente excluidos aquellos proyectos consistentes exclusivamente en un cambio de domicilio social.

Una empresa no optará a más de una Nave, siendo excluidas las segundas o ulteriores solicitudes. Esta prohibición se extiende a empresas que formen parte de un mismo grupo de empresas o aquellas que se asocien para el desarrollo de un mismo proyecto.

En ningún caso podrá ser adjudicataria aquella persona física o jurídica que participe, en nombre propio o a través de persona interpuesta, en otra empresa o entidad que tenga idéntico o análogo objeto que la actividad a desarrollar en la nave vivero de empresas.

La resolución de exclusión deberá estar motivada.

Artículo 9. Forma de Adjudicación

La adjudicación de las naves se articulará mediante un sistema de convocatoria pública, que garantice la libre concurrencia, basado en un proceso abierto de estudio de proyectos. A tal fin se dará publicidad al proceso en los medios y con la periodicidad que se consideren oportunos.

Artículo 10. Solicitudes

El emprendedor que estuviera interesado en la ubicación de su empresa en el Vivero deberá presentar la correspondiente solicitud dirigida al Ayuntamiento acompañando la documentación a la que se refiere el Anexo I de este Reglamento.

Artículo 11. Estudio y Calificación de Proyectos.

Personal técnico designado por la Alcaldía o Concejalía competente en la materia de los grupos A1-A2 informará a la Comisión de selección tras el estudio previo de las solicitudes que se presenten, pudiendo recabar de los solicitantes cuantos datos precisen para la correcta evaluación de los proyectos. Este personal técnico podrá requerir los informes que estime necesarios, tras lo que relacionará las solicitudes para su implantación en el Vivero de Empresas, de acuerdo con los criterios de adjudicación establecidos en el artículo 13.

Artículo 12. Criterios de Adjudicación y Valoración de Solicitudes.

Las solicitudes serán valoradas por la Comisión de selección (Mesa de Contratación) atendiendo a criterios de valoración cuantificables, estableciéndose, como resultado de dicha valoración, un grado de prelación entre los diferentes proyectos presentados.

En caso de concurrencia de dos o más solicitudes a una misma nave, ésta se adjudicará a aquel proyecto que haya obtenido mayor puntuación, otorgándole la oportunidad al que resultase no adjudicatario de establecerse en otra nave del Vivero, en caso de haber espacios disponibles.

Los criterios de adjudicación que se tendrán en cuenta y su cuantificación son los siguientes:

a) Viabilidad técnica y económica. - Se valorará el proyecto en sus aspectos técnicos y económicos a partir de los datos facilitados por el solicitante en la memoria de la actividad, conforme el grado de definición de inversiones y necesidades de capital, además de las proyecciones económicas, hasta 10 puntos.

b) Innovación. - Se valorará el proyecto atendiendo a los elementos de innovación que incorpora y atendiendo a necesidades fabriles no cubiertas. (Cliente- Canal- Actividad de la Empresa- Innovación del Producto- Análisis Competencia), hasta 15 puntos.

c) Creación de puestos de trabajo y estabilidad de estos. - Hasta 20 puntos.

- Duración indefinida.

- jornada completa: 2 puntos por trabajador.

- jornada parcial (18 horas mínimo): 1 punto por trabajador.

- Duración temporal.

- jornada completa: 1 punto por trabajador.

- jornada parcial (18 horas mínimo): 0,50 puntos por trabajador.

Este apartado se habrá de acreditar en el plazo de tres meses desde la fecha de firma del contrato de cesión de uso, mediante la presentación de los documentos de cotización a la Seguridad Social TC1 y TC2. La no acreditación en todos sus extremos de los compromisos señalados en la memoria en esta materia será causa suficiente para la resolución del contrato por considerarlo condición esencial del mismo. El número de contratos y las condiciones de estos, no así las personas que los ocupen deberán mantenerse durante la duración del contrato de cesión, debiendo acreditarse anualmente. Su no mantenimiento será, asimismo, causa suficiente para la resolución del contrato.

d) Fomento del empleo en colectivos prioritarios. Se valora con hasta 30 puntos que el promotor de la iniciativa empresarial, proceda a la contratación de personas de alguno de los colectivos, conforme a las siguientes determinaciones:

- Por cada persona desempleado/a. (0,5 puntos)
- Por cada parado/a de larga duración, más de 18 meses. (0,5 puntos)
- Por cada joven de hasta 30 años. (1,5 puntos)
- Por cada persona entre 31- 44 años. (1 punto)
- Por cada persona con discapacidad mayor o igual al 33%. (1,5 puntos)
- Por cada persona mayor de 45 años. (1,5 puntos)
- Por cada mujer. (1,5 puntos)

Se acumularán las determinaciones que concurren en cada uno de los afectados por la

contratación.

e) Priorización de sectores estratégicos Se valorará con hasta 20 puntos realizar una actividad enmarcada en uno de los siguientes sectores considerados estratégicos:

1. Biotecnología.
2. Fabricación y diseño de maquinaria agrícola
3. Agroindustria.
4. Energías renovables.
5. Tecnología aplicada al medioambiente.
6. Industrias del agua.
7. Resto de Actividades Industriales.

En caso de empate en la valoración se atenderá prioritariamente a la puntuación obtenida en el apartado a) y, sucesivamente, por este orden en los apartados b), c), d), y e). De persistir el empate se resolverá por sorteo.

Artículo 13. Propuesta de Adjudicación y Firma del Contrato.

La Comisión de Selección compuesta por los integrantes de la Mesa de Contratación, y asistida por el personal técnico citado anteriormente, procederá a la calificación de los proyectos empresariales de acuerdo con la puntuación obtenida. Tras la calificación de los proyectos empresariales por la misma, el Pleno de la Corporación, con la mayoría establecida legalmente, procederá a la adjudicación definitiva para la posterior formalización del contrato que se realizará en el plazo de un mes desde aquella.

Artículo 14. Renuncia.

En el caso de que la empresa renuncie expresamente a la nave una vez haya sido adjudicada, o de que agotado el periodo previsto para la firma del contrato que se fija en un mes desde la comunicación de la propuesta de adjudicación, éste no se haya firmado, el solicitante perderá el derecho a la cesión, pasando a proponerse de forma automática su adjudicación al siguiente proyecto que haya obtenido mayor puntuación, en el caso de que lo haya.

Artículo 15. Lista de Espera.

Aquellas solicitudes que, aun siendo aptas, no resultasen adjudicatarias por existir otras que hubieran obtenido mayor puntuación, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes. La validez de las solicitudes será de un año. Transcurrido dicho plazo deberá reactivarse el proceso mediante nueva solicitud, no precisando acompañar de nuevo la documentación aportada, salvo la relativa a aquellos datos o circunstancias que hubieran variado respecto a los inicialmente aportados.

Capítulo III. Condiciones del Contrato de Cesión de Uso

Artículo 16. Régimen de ocupación.

Como centro de acogida temporal, se cederán las naves a los adjudicatarios mediante contrato de cesión de uso, durante periodos determinados y definidos claramente.

La concreción de las condiciones de la cesión, así como de los deberes y derechos de las empresas se detallan en esta normativa.

El Vivero estará sometido, en cuanto a su uso, al presente Reglamento, así como al resto de la normativa municipal que le afecte.

Artículo 17. Duración de la cesión de uso

El contrato de cesión de uso de las naves tendrá duración de tres años, a partir de la firma de este, y podrá prorrogarse con carácter ordinario por uno más, previa solicitud del interesado con una antelación mínima de dos meses a la fecha de su vencimiento, siendo el plazo máximo de cuatro años incluido el contrato inicial.

Artículo 18. Fianza.

A la firma del contrato o con anterioridad a ésta el cesionario deberá constituir en metálico, en concepto de fianza, la cantidad de 500 €, sin que se pueda aplicar a este concepto bonificación alguna.

La fianza será devuelta al cesionario en el plazo de un mes desde la finalización del contrato, siempre y cuando se dé cumplimiento efectivo a todas las obligaciones contraídas con el Ayuntamiento de Torredelcampo.

Artículo 19. Canon de la cesión, revisión y forma de pago.

El canon de cesión de uso de cada Nave se establece inicialmente en 1,00 €/mes, que será modificado anualmente en función de la variación positiva porcentual del IPC, oficialmente publicado por el INE para cada periodo.

El precio se satisfará por el cesionario por periodos anuales anticipados, dentro de los quince primeros días de cada año.

Artículo 20. Obligaciones del cesionario

Serán obligaciones del cesionario:

- a) Iniciar la actividad en el plazo máximo de dos meses desde la fecha de otorgamiento del contrato.
- b) Realizar a su cargo el alta y baja de los servicios y suministros propios, tales como luz, agua, gas y teléfono; y cualesquiera otros que el cesionario contratase.
- c) Instalar y mantener, con sus medios técnicos y económicos, cuantos equipamientos especiales sean precisos, en su caso, para la evitación de evacuaciones nocivas, tanto sólidas y líquidas como gaseosas, ya sea en el interior del propio Vivero como en su entorno exterior. La evacuación de productos que se deriven de la actividad productiva será de responsabilidad del cesionario.
- d) Efectuar, a su cargo, las reparaciones que sean necesarias para mantener el buen

estado de conservación y limpieza del local. El cesionario deberá soportar cualquier reparación que resulte imprescindible realizar en el espacio cedido o en las instalaciones comunes, repercutiendo el Ayuntamiento de Torredelcampo sobre el cesionario el importe de estas. Cualquier limitación de uso por este motivo no dará derecho al cesionario a reclamar indemnización alguna.

e) Devolver el local en idénticas condiciones a aquéllas en que recibió el mismo en el momento de formalización del contrato, salvo lo dispuesto en el artículo que regula las obras (artículo 21).

La fianza del contrato quedará afectada al cumplimiento de dicha obligación. Si las deficiencias que el usuario produjera en el local arrendado fueran superiores a la fianza establecida, deberá ampliarla hasta cubrir completamente el precio de las reparaciones.

f) No modificar el objeto del negocio para el que resultó adjudicatario del local, salvo autorización expresa de este Ayuntamiento. Esta autorización se concederá, si procede, previa solicitud del interesado.

g) Solicitar la obtención de cuantos permisos, autorizaciones y licencias sean necesarios para el comienzo y desarrollo de la actividad de que se trate, siendo de su cargo todos los tributos y demás gastos que se deriven del primer establecimiento del negocio y del ejercicio de la actividad prevista en el contrato.

El otorgamiento de las autorizaciones indicadas se comunicará oportunamente al Ayuntamiento de Torredelcampo.

h) Cumplir la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo.

i) Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene el Ayuntamiento de Torredelcampo, por estimarlas necesarias para la nave o local.

j) Consentir las visitas de inspección que ordene el Ayuntamiento de Torredelcampo, 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.

k) Suscribir, al otorgamiento del contrato, una Póliza de Responsabilidad Civil a terceros y multirriesgo, que deberá tener vigencia durante el periodo contractual. Si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro, tal exceso sería entera responsabilidad del usuario.

Anualmente el usuario estará obligado a presentar ante este Ayuntamiento copia de la póliza expresada en el párrafo anterior, así como justificante de pago de la misma.

l) Mantener la actividad y número mínimo de empleados en la forma manifestada en la solicitud que determinó la propuesta de adjudicación, durante la vigencia del contrato. Deberá destinar la nave objeto de cesión al destino para el que fue concedido sin que puedan variarse las condiciones de explotación sin permiso expreso del Ayuntamiento.

m) Cualquier cambio de titularidad o modificación sustancial de la actividad de la empresa,

deberá ser autorizado por el Ayuntamiento de Torredelcampo. El cambio de titularidad o modificación sustancial de la actividad de la empresa sin contar con la debida autorización será causa suficiente para la revocación de la cesión y consiguiente resolución del contrato, previa audiencia al interesado.

- n) Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios.
- ñ) Cumplir las demás obligaciones que deriven del contrato de cesión.
- o) Usar exclusivamente el espacio cedido a cada empresa por los promotores y trabajadores de la iniciativa empresarial respectiva.
- p) Asumir la responsabilidad que se derive del uso de las instalaciones, eximiendo de toda responsabilidad del Ayuntamiento de Torredelcampo.
- q) Equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir incendios, debiendo mantener los mismos en perfecto estado de funcionamiento y conservación.

Artículo 21. Obras

El cesionario está obligado a realizar a su cargo las obras de acondicionamiento de la nave, previa autorización del Ayuntamiento de Torredelcampo y podrá requerir los informes necesarios a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Torredelcampo. Esta autorización no exime al cesionario de la obligación de solicitud de las licencias y permisos pertinentes. Queda totalmente prohibida la realización de obras en el espacio cedido, aun cuando se trate de mejoras y no implique modificación de estructuras, sin el consentimiento expreso del Ayuntamiento y sin la obtención de las licencias correspondientes.

El cesionario tiene la obligación de realizar aquellas reparaciones que exija el desgaste de la nave por el uso ordinario, así como aquellas otras que deriven de un mal uso o negligencia por su parte.

Los daños o desperfectos causados por el ejercicio de la actividad en los elementos estructurales del local, en las instalaciones generales o en las demás zonas de uso común, serán reparados a costa del cesionario.

A la finalización del contrato, las obras y los elementos desmontables podrán ser retirados por el cesionario. Sin embargo, no se retirará ninguna obra o elemento que suponga menoscabo de la nave, de forma que éstas quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte del usuario. No obstante, el Ayuntamiento de Torredelcampo podrá exigir al usuario que proceda, a su costa, a la retirada de todas o alguna de las mismas.

Artículo 22. Resolución del contrato

1.- Además del transcurso del plazo, serán causas de resolución del contrato de cesión las que figuren en el mismo y, en todo caso, las siguientes:

- a) Subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcialmente, traspasar los servicios y/o local, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o

utilización sobre la nave objeto de la cesión.

b) Efectuar obras que alteren la configuración del local sin autorización expresa y escrita del Ayuntamiento y sin haber obtenido las licencias correspondientes.

c) Introducir en la nave u oficina maquinaria u otros elementos, así como instalación de potencia eléctrica, que no se ajusten a la actividad permitida y a las características técnicas del inmueble, en especial en lo referente a soportar la carga estática establecida para los suelos.

d) No iniciar la actividad en el plazo máximo de dos meses, desde la fecha de formalización del contrato.

En el supuesto de que la actividad a desarrollar en el Vivero requiera de una o varias autorizaciones administrativas, el plazo señalado será el máximo legal previsto para la obtención de las autorizaciones, siempre que el arrendatario acredite haber solicitado el inicio de los correspondientes procedimientos en el plazo de un mes desde la formalización del contrato.

e) La inactividad de la industria o el negocio durante tres meses o la no utilización de la nave salvo que el Ayuntamiento, atendiendo a causas justificadas, decidiera mantener los efectos del contrato por el tiempo que estime pertinente.

f) Descuidar notablemente la conservación y mantenimiento del local, no llevando a cabo las reparaciones que se precisen

g) Modificar el objeto del negocio para el que fue adjudicado el local sin autorización expresa del Ayuntamiento.

h) Incumplir la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social o de seguridad e higiene en el trabajo.

i) Impedir la visita de inspección que ordene el Ayuntamiento de Torredelcampo.

j) Incumplir la obligación de suscribir la póliza de responsabilidad civil y multirriesgo.

k) La falta de pago de la cuota anual del canon.

l) El uso de las instalaciones del Vivero como vivienda o cualquier otro uso no permitido.

m) La manipulación de los servicios de agua, luz, calefacción, telefonía u otros servicios comunes.

n) Fallecimiento del cesionario en el caso de ser persona física o disolución de la empresa en el caso de ser persona jurídica. Salvo solicitud de continuidad de sus herederos legales, si concurre la circunstancia de que estos continúan con el ejercicio de la actividad. En tal caso se requerirá la autorización del Ayuntamiento, subrogándose el nuevo cesionario en los derechos y obligaciones del anterior hasta la extinción del contrato vigente.

ñ) En general, el incumplimiento por el cesionario de cualquiera de las obligaciones

establecidas en el presente Reglamento o en la legislación y específicamente la no acreditación en todos sus extremos de los compromisos señalados en la memoria en materia de contratación de personal.

o) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.

p) Mutuo acuerdo entre el cedente y el cesionario.

2. Finalizado el contrato, por cualquier causa, el cesionario, sin necesidad de requerimiento especial, procederá a desalojar el local, en un plazo de diez días, sin derecho indemnizatorio alguno a su favor, en el mismo estado en que lo recibió, siendo de su cuenta y cargo todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar el bien a su estado originario, así como para atender los daños causados en los elementos estructurales del local, en las instalaciones generales o en demás zonas de uso común.

Si en el momento de la devolución quedasen bienes muebles en la nave se entenderá que el cesionario ha renunciado a la propiedad y posesión de estos a favor del Ayuntamiento de Torredelcampo.

Capítulo IV. Funcionamiento del Vivero

Artículo 24. Imagen y zonas comunes

El Vivero de Empresas mantendrá un aspecto de conjunto armonioso, debiendo autorizarse por parte del Ayuntamiento la colocación de cualquier cartel identificativo de la empresa instalada, que deberá de responder al formato prefijado por el propio Ayuntamiento que señalará, en la forma que estime más adecuada, la ubicación exacta de cada uno de estos elementos identificativos.

No estará permitida la colocación en los terrenos del Vivero de rótulos, carteles o distintivos, diferentes de los aprobados, ni de cualquier otro cartel o señal publicitaria. A tal fin, el Ayuntamiento se reserva el derecho a retirar los anuncios y publicidad que se hubiesen colocado sin autorización, siendo los gastos que se ocasionen con tal motivo por cuenta del cesionario.

Queda prohibido al usuario depositar cualquier clase de materiales o elementos fuera del espacio cedido o en las zonas comunes del Vivero aunque sea circunstancialmente.

No se podrá modificar ni alterar la fachada ni el portón de entrada a la nave salvo para solicitar la colocación del rótulo de la empresa, que será autorizado bajo las mismas indicaciones técnicas para los cinco cesionarios.

Artículo 25. Seguridad

La responsabilidad sobre la seguridad y custodia, tanto de la nave y oficina cedidas como de los efectos depositados en ellas, corresponderá al cesionario.

Artículo 26. Limpieza.

Las naves se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza y ésta se realizará por cuenta y cargo del cesionario.

Artículo 27. Uso de los diferentes servicios del vivero.

El Ayuntamiento de Torredelcampo se reserva el derecho de establecer normas complementarias, en la forma legalmente establecida, para el uso del Vivero.

Capítulo V. Infracciones y Sanciones

Artículo 28. Infracciones.

1. Las infracciones del presente Reglamento se clasifican en leves, graves y muy graves.

2. Serán leves las siguientes infracciones:

El incumplimiento de requisitos, obligaciones y prohibiciones contenidos en el presente Reglamento siempre que no estén tipificados como infracción grave o muy grave.

3. Serán graves las siguientes infracciones:

a) El impedimento del uso de los equipamientos y materiales por otros usuarios con derecho a su utilización, así como el impedimento o la obstrucción grave del normal funcionamiento del Vivero de Empresas, sus equipamientos y/o sus servicios.

b) Hacer un uso indebido del mobiliario, espacios y servicio del Vivero de Empresas o perturbar las actividades del mismo.

c) La introducción en los espacios autorizados de elementos no comprendidos en la autorización/concesión otorgada.

d) No facilitar las labores de seguimiento y control que correspondan a la Alcaldía o Delegación municipal competente.

e) La utilización de los espacios y servicios incluidos en la concesión para fines distintos de los que fueron autorizados.

f) El ejercicio de la actividad por personas distintas a las previstas en la concesión concedida.

g) La reincidencia de infracciones leves, entendiéndose por reincidencia la comisión en el plazo de un año de más de una infracción leve.

4. Serán muy graves las siguientes infracciones:

a) Los actos de deterioro grave de equipamientos, infraestructuras, instalaciones o elementos del Vivero de Empresas.

b) Carecer de la preceptiva concesión/autorización para el uso de los espacios.

- c) No estar al corriente del correspondiente canon por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los distintos espacios demaniales del Vivero de Empresas.
- d) Falsear u ocultar datos en relación con el desarrollo de la actividad empresarial alojada y el uso de los espacios y servicios del Vivero de Empresas.
- e) La sustracción de bienes propiedad del Ayuntamiento de Torredelcampo ubicados en el Vivero de Empresas, así como del personal que presta sus servicios en el mismo o de otros usuarios.
- f) La realización de actividades que pongan en peligro a personas o bienes.
- g) La coacción o amenaza a otros usuarios o al personal que presta sus servicios en el Vivero de Empresas.
- h) El incumplimiento de la obligación de disponer de las concesiones y documentación legalmente exigible para el ejercicio de la actividad.
- i) La reincidencia de infracciones graves, entendiéndose por reincidencia la comisión en el plazo de un año de más de una infracción grave.

5. Las empresas alojadas serán, en todo caso, responsables de las acciones de su personal.

6. Las infracciones previstas en el presente Reglamento prescribirán en los siguientes plazos:

- a) infracciones leves, a los seis meses.
- b) Infracciones graves, a los dos años.
- c) Infracciones muy graves, a los tres años. Sanciones.

Artículo 29. Sanciones.

1. Las infracciones leves podrán ser sancionadas con apercibimiento o multa de hasta 300 euros.

2. Las infracciones graves podrán ser sancionadas con multa de 301 a 600 euros.

3. Las infracciones muy graves podrán ser sancionadas con multa de 601 a 1.500 euros.

4. Además de las sanciones previstas en el artículo anterior, en el caso de infracciones muy graves se podrá acordar la revocación de la concesión/autorización municipal.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la obligación del infractor de reparar y, en su caso, indemnizar los daños y perjuicios que hubiera ocasionado.

5. De acuerdo con el artículo 29.3 de la Ley 40/2015, de 20 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en todo caso, en la graduación de las sanciones se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) El grado de culpabilidad o la existencia de intencionalidad.

- b) La continuidad o persistencia en la conducta infractora.
- c) La naturaleza de los perjuicios causados.
- d) La reincidencia, por comisión, en el término de un año de más de una infracción de la misma naturaleza cuando así haya sido declarado por resolución firme en vía administrativa.

6. El plazo de prescripción de las sanciones previstas en este capítulo será el establecido en el artículo 30 de la Ley 40/2015, de 20 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Procedimiento sancionador.

Artículo 30. Procedimiento Sancionador.

La imposición de cualquier tipo de sanción vendrá acompañada de la incoación del correspondiente expediente administrativo, de conformidad con el Título IV, Capítulo I de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el Capítulo III de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

ANEXO I

SOLICITUD DE LOCAL EN EL VIVERO DE EMPRESAS (según modelo) en la que se haga constar los datos identificativos de la entidad solicitante.

MEMORIA DEL PROYECTO EMPRESARIAL en la que entre otros extremos se constaten los datos que acrediten el cumplimiento de los criterios de selección. Así como un Plan de inversiones y un Plan de financiación.

DOCUMENTACIÓN QUE SE ACOMPAÑA

- Fotocopia del D.N.I. de los promotores y en su caso, CIF
- Copia de la Escritura de constitución, en su caso.
- Copia del alta y, en su caso, último recibo del Impuesto de actividades Económicas (sólo empresas en funcionamiento)
- Curriculum vitae de los promotores.
- Declaración jurada de no estar incurso en las causas de incompatibilidad e incapacidad para contratar con la Administración.
- Declaración jurada de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones Tributarias y con la Seguridad Social.

Lo que se publica, haciéndose saber que contra dicho Reglamento, cuyo texto íntegro se inserta, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada (artículos 10.1.b y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa). No obstante, se podrá interponer, con carácter previo y potestativo, recurso de reposición en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación, ante el Pleno de esta

Corporación (artículo 52.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, según redacción dada por Ley 11/1999, de 21 de abril).

Torredelcampo, 3 de mayo de 2021.- El Alcalde-Presidente, JAVIER CHICA JIMÉNEZ.