

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Iznájar

Núm. 1.817/2018

Don Lope Ruiz López, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Iznájar (Córdoba), hace saber:

Que habiendo adoptado por acuerdo pleno de 19 de marzo de 2018 la aprobación inicial del Reglamento de funcionamiento interno del Centro de Iniciativas Empresariales de Iznájar la fue expuesto al público mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba número 65, de 5 de abril de 2018 y en el Tablón de anuncios del Ayuntamiento por un periodo de 30 días sin que se haya producido reclamación o sugerencia alguna por lo que de acuerdo con el apartado c), párrafo final del artículo 49, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional, sin necesidad de acuerdo plenario.

El Reglamento de funcionamiento interno del Centro de Iniciativas Empresariales de Iznájar no entrará en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que se hace público para general conocimiento.

En Iznájar, a 28 de mayo de 2018. Firmado electrónicamente por el Alcalde, Lope Ruiz López.

#### ANEXO I

REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES SITO EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL LAS ARCAS DEL AYUNTAMIENTO DE IZNÁJAR.

#### ÍNDICE

##### PREÁMBULO

- Artículo 1. Objeto
- Artículo 2. Objetivos y servicios
- Artículo 3. Organización y estructura
- Artículo 4. Descripción del centro de iniciativas empresariales
- Artículo 5. Beneficiarios
- Artículo 6. Procedimiento de selección de usuarios
- Artículo 7. Criterios de valoración de las solicitudes
- Artículo 8. Comisión valoración de solicitudes
- Artículo 9. Disposiciones generales
- Artículo 10. Normas de régimen interior
- Artículo 11. Custodia de llaves y acceso
- Artículo 12. Seguridad y vigilancia
- Artículo 13. Obligaciones administrativas
- Artículo 14. Mantenimiento y limpieza
- Artículo 15. Imagen de conjunta
- Artículo 16. Prohibiciones y limitaciones
- Artículo 17. Destino
- Artículo 18. Duración de la cesión
- Artículo 19. Régimen económico
- Artículo 20. Gastos comunes

- Artículo 21. Fianza
  - Artículo 22. Ocupación y abandono
  - Artículo 23. Derechos y deberes de los usuarios
  - Artículo 24. Causas de extinción
  - Artículo 25. Desahucio administrativo
- DISPOSICIÓN FINAL

#### PREÁMBULO

El Ayuntamiento de Iznájar ha finalizado la construcción de un centro de iniciativas empresariales que consta de 4 naves y 2 locales situados en planta baja y 4 oficinas situadas en planta alta del Centro de Iniciativas Empresariales de Iznájar, situado en el Polígono Industrial Las Arcas y que se propone arrendar para que cumplan con su función de motor de la actividad económica del municipio.

Es por este motivo por el que resulta necesario abordar una norma que desarrolle, adapte y concrete los procedimientos a desarrollar en la actividad ordinaria del Centro de Iniciativas Empresariales y regule los problemas que puedan surgir de la convivencia de distintas actividades que puedan desarrollarse en el mencionado centro municipal, disponiéndose en dicho Reglamento aspectos como: las normas generales de funcionamiento interno, procedimiento de solicitud y selección de proyectos y horario de funcionamiento del centro.

Ello permitirá a su vez una mayor optimización de los recursos públicos que se emplean en la prestación de este servicio, cumpliendo así con el principio de eficiencia y garantiza el cumplimiento del principio de seguridad jurídica a los interesados en este procedimiento, al poner en su conocimiento las normas por las que en todo caso se va a regir el funcionamiento del Centro de Iniciativas Empresariales, de manera que se obvian posibles arbitrariedades o discrecionalidades en el mismo.

Se consigue así un Reglamento coherente con el resto del ordenamiento jurídico, que genere un marco normativo estable. Lo anterior, se interrelaciona directamente con el cumplimiento del principio de transparencia, haciendo posible un acceso sencillo, universal y actualizado a la normativa en vigor, mediante su publicación el correspondiente Boletín Oficial y página Web de este Ayuntamiento.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/1999, de de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, la cesión de uso comportará el pago de una renta cuya cuantía vendrá determinada por el valor medio de mercado para los bienes similares, y emitido informe técnico sobre la valoración de los bienes dispuestos para el arrendamiento que consta en el expediente de licitación y según el criterio establecido en el artículo 92.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, "En todo caso, el usuario habrá de satisfacer un canon no inferior al 6 por 100 del valor en venta de los bienes", entendiéndose que por encima de la rentabilidad económica de estos bienes debe prevalecer el desarrollo económico y productivo del municipio y con base legal en el artículo 36 de la Ley 7/1999, de de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía cuyo tenor legal es el siguiente: "1. El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de los bienes patrimoniales podrá hacerse mediante subasta pública, concurso o procedimiento negociado. 2. Los bienes patrimoniales deben ser administrados de acuerdo con criterios de máxima rentabilidad. 3. Las entidades locales pueden valorar, no obstante, motivaciones de índole social, cultural y deportiva, promoción urbanística o fomento del turismo u otras análogas, que hagan prevalecer una rentabilidad social por encima de la económica"; se propone en el presente acuerdo el

establecimiento de un canon, que en ningún supere el seis por ciento del valor en venta de estos bienes, pero que si inferior al mismo en el caso de las naves y oficinas acercándose además al precio de arrendamiento de otros espacios ya arrendados por este Ayuntamiento.

Además con la finalidad de poner en marcha la actividad económica del Centro de Iniciativas Empresariales la renta mensual tendrá una bonificación del 50 % por ciento para aquellas actividades económicas que sean tutorizadas por el CADE o que participen en proyectos de áquel.

#### Artículo 1. Objeto

El objeto del presente Reglamento es la regulación del funcionamiento del Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento de Iznájar compuesto por 4 naves y 2 locales situados en planta baja y 4 oficinas situadas en planta alta del Centro de Iniciativas Empresariales de Iznájar, situado en el Polígono Industrial Las Arcas, propiedad de este Ayuntamiento, y de sus zonas comunes. El Bien está calificado como bien integrante del patrimonio municipal del suelo, para destinarlo a uso industrial, con un acceso y localización adecuados, los distintos espacios de los que se componen cuentan con todos los servicios de acometida a la entrada de las mismas, y necesarios para poner en marcha empresa o afianzar la actividad de las mismas.

#### Artículo 2. Objetivos y servicios

##### -Objetivos:

- Favorecer el ecosistema emprendedor, el alumbramiento de nuevos proyectos empresariales y la consolidación y solvencia de iniciativas emprendedoras y, en general, de sociedades que formen parte del tejido empresarial local.
- Favorecer la generación de empleo.
- Fortalecer la estructura productiva local, favoreciendo la innovación.
- Generar un instrumento idóneo en instalaciones y servicios que permita a las iniciativas empresariales situarse en las condiciones de mercado para competir.
- Contribuir a la dinamización del Polígono Industrial Las Arcas de Iznájar.

##### -Servicios:

El Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento de Iznájar ofrecerá los siguientes servicios:

- Naves, locales y oficinas dotadas de la infraestructura básica necesaria (iluminación, electricidad en tarifa básica y comunicaciones).
- Zonas comunes, con coste adicional:
  - Limpieza, mantenimiento y sistema de seguridad.

#### Artículo 3. Organización y estructura

##### -Titularidad y organización.

El Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento de Iznájar no dispone de personalidad jurídica propia, es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Iznájar, por ello le será de aplicación la normativa que rige para dicho Ayuntamiento.

#### Artículo 4. Descripción del centro de iniciativas empresariales

La descripción completa del Centro de Iniciativas Empresariales es la siguiente:

- Situación: Calle Plan Parcial Las Arcas, Parcelas 34 y 35 (Iznájar).
- Superficie construida: 1.013,97 m<sup>2</sup> según la memoria el proyecto básico y de ejecución.
  - Nave 1 y 2: Situadas en P. Baja, con una superficie útil de 113,20 m<sup>2</sup>, una oficina de 7,50 m<sup>2</sup> y un aseo de 5 m<sup>2</sup>.
  - Nave 3: Situada en P. Baja, con una superficie útil de 132,85 m<sup>2</sup>, una oficina de 7,50 m<sup>2</sup> y un aseo de 5 m<sup>2</sup>.

- Nave 4: Situada en P. Baja, con una superficie útil de 130,70 m<sup>2</sup>, una oficina de 7,50 m<sup>2</sup> y un aseo de 5 m<sup>2</sup>.

- Local 1: Situado en P. Baja, con una superficie útil de 36,56 m<sup>2</sup>.

- Local 2: Situado en P. Baja, con una superficie útil de 34,86 m<sup>2</sup>.

- Oficina 1: Situado en P. Alta, con una superficie útil de 28,72 m<sup>2</sup>, con aseos comunes en la misma planta.

- Oficinas 2 y 3: Situados en P. Alta, con una superficie útil de 45,33 m<sup>2</sup>, con aseos comunes en la misma planta.

- Oficina 4: Situado en P. Alta, con una superficie útil de 48,50 m<sup>2</sup>, con aseos comunes en la misma planta.

- c) Referencia catastral: 3558902UG8235N0001HI para la parcela nº 34 y 3558901UG8235N0001UI para la parcela nº 35.

- d) Cargas: Libre de cargas.

- e) Situación urbanística: Dicha parcela se encuentra en suelo urbano consolidado uso industrial según PGOU de Iznájar, por lo que dicho uso, encaja con lo establecido en el artículo 75.1.c de la LOUA "a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento..."

#### Artículo 5. Beneficiarios

Podrán optar a los servicios del Centro de Iniciativas Empresariales, aquellas iniciativas que cumplan los siguientes requisitos:

##### 1. Las empresas de nueva creación:

- Empresas o empresarios individuales que inicien con la instalación en el Centro de Iniciativas Empresariales su actividad.
- Empresas o empresarios individuales cuya actividad haya iniciado en un plazo inferior a un año.
- Empresas o alta en seguro de autónomo que se constituyan en un plazo máximo de tres meses desde que se firma el contrato de cesión de la ubicación en nuestro Centro de Iniciativas Empresariales.
- Proyectos que hayan sido premiados con las ayudas económicas del programa Iznájar Emprende.
- Proyectos e iniciativas empresariales que resulten o hayan sido premiados por cualquier iniciativa promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Iznájar.

- Proyectos de empresas creados por universitarios o jóvenes procedentes de Grados Medios o Superiores.

- Empresas de nueva creación que utilicen la tecnología como base de su proyecto.

- Empresas ubicadas en incubadoras de empresas pertenecientes al sector público (CADEs o Vivero de Empresas) o a la universidad.

- Empresas en la que una Universidad o Centro público haya realizado una participación en su capital.

##### 2. Empresas con domicilio social en Iznájar (Córdoba).

- 3. Que se dediquen a actividades lícitas, éticas y que puedan ubicarse en el Centro de Iniciativas Empresariales de Iznájar, teniendo en cuenta las limitaciones físico-tecnológicas y la convivencia con el resto de empresas incubadas.

- 4. Que presenten un proyecto para su viabilidad económica, (en caso de que la empresa carezca de tal proyecto, tendrá un plazo de tres meses desde la firma para presentarlo).

- 5. Iniciativas empresariales que, sin tener desarrollado su proyecto de viabilidad económica, quieran realizar el estudio del mismo en una pre-incubación en el Centro de Iniciativas Empresariales de Iznájar, por un periodo máximo de 3 meses.

#### Artículo 6. Procedimiento de selección de beneficiarios

##### -Procedimiento.

Se articula un sistema de convocatoria permanente basado en un proceso abierto de estudio y adjudicación de espacios.

#### SOLICITUD.

Los interesados deberán presentar el documento "Solicitud usuario del Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento de Iznájar" mostrando su interés en el servicio de uso de Nave, oficina o local, dicha solicitud estará disponible en el Ayuntamiento de Iznájar y en su página web [www.iznajar.es](http://www.iznajar.es)

La solicitud de Espacio, que podrá ser de una nave, de una nave y un local, de una nave o una oficina, de un local o de una oficina deberá ser suscrita por un único representante, siendo éste quien asuma frente al Ayuntamiento de Iznájar 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 mismo. 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.

En el plazo máximo de 5 días naturales, a contar desde el día siguiente a la fecha de registro de entrada, el Técnico de Desarrollo Local informará al solicitante de la disponibilidad o no de espacios libres.

En el caso de no existir espacios libres en el momento de la solicitud, el Técnico de Desarrollo Local informará de tal extremo al solicitante y se le ofrecerá la posibilidad de pasar a formar parte de una "Base de datos de solicitantes".

La base de datos de solicitantes no establecerá ningún tipo de orden preferente ante las asignaciones de los espacios que pudieran quedar disponibles, siendo la Comisión de Seguimiento la encargada de seleccionar de entre los proyectos y/o solicitudes que componen dicha base de datos los que participarán el proceso de valoración y asignación de dichos módulos.

En el caso de existir espacios libres se emplazará al solicitante para que en el plazo máximo de 5 días naturales, presente en el Ayuntamiento de Iznájar la siguiente documentación:

##### A. Empresas de reciente creación:

Solicitud usuario del Centro de Iniciativas Empresariales debidamente rellenado.

Memoria explicativa del proyecto empresarial y de la trayectoria del mismo.

Currículum profesional del empresario/s.

Certificado de la Administración Tributaria de estar dado de alta en el censo de empresarios y en algún epígrafe del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE.).

Certificado de estar al corriente de pagos a la Agencia Tributaria estatal y autonómica y la Seguridad Social.

Fotocopia del DNI o CIF del titular/es.

Los empresarios que sean personas jurídicas, además de todo lo mencionada anteriormente, deberán aportar:

Escritura de constitución inscrita en el registro correspondiente.

Escritura de nombramiento de los representantes en vigor.

Copia del NIF del representante/s.

##### B. Empresas de inminente creación:

Solicitud usuario del Centro de Iniciativas Empresariales debidamente rellenado.

Proyecto de viabilidad económica y financiera de la futura empresa.

Cronograma de actuaciones realizadas para la consecución del proyecto empresarial.

Fotocopia del DNI del futuro/s empresario/s.

Certificado de estar al corriente de pagos a la Agencia Tributaria estatal y autonómica y la Seguridad Social del futuro/s empresario/s.

No obstante, la Comisión de Seguimiento podrá solicitar cualquier otra documentación que considere de interés para la mejor evaluación de los proyectos empresariales que se presenten.

La Comisión de Seguimiento valorará el Proyecto y deberá dictaminar sobre la solicitud presentada en un plazo máximo de 10 días naturales a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación, en base a los criterios siguientes:

1. Viabilidad de la iniciativa empresarial.
2. Carácter innovador y tecnológico de la idea.
3. Capacidad de creación de empleo.
4. Forma Jurídica.
5. Contribución al tejido productivo local.
6. Posibilidad de generar sinergias.
7. Perfil de los emprendedores.
8. Emprendedores/empresarios que pertenezcan a un colectivo con especial dificultad de inserción en el mercado laboral, concretamente: jóvenes menores de 30 años, mujeres, mayores de 45 años y desempleados de larga duración.
9. Haber recibido o no con anterioridad ayudas para la incubación de su proyecto.

En la memoria deberá contener la documentación acreditativa de los criterios objetivos para la adjudicación del contrato, indicados por orden decreciente de importancia y por las ponderaciones que se atribuyen y que son los previstos en el artículo siguiente.

A la documentación presentada se acompañará informe de un Técnico del CADE sobre la tutorización o participación del CADE en el proyecto, empresa o actividad económica que haya solicitado instalarse en el Centro de Iniciativas Empresariales a efectos de aplicar la bonificación prevista en el artículo 19 sobre régimen económico.

La Comisión de valoración elaborará un informe valorativo del proyecto, analizando su ajuste a los criterios y considerando apto o no apto.

El informe tendrá carácter confidencial y únicamente tendrán acceso al mismo las personas que intervengan en el proceso de selección, estando obligadas a mantener su contenido secreto.

La Comisión de valoración elevará su propuesta de cesión de espacios a la Junta de Gobierno Local que decidirá sobre la misma.

En ningún caso podrá declararse desierta cuando exija alguna proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios que figuren en la presente Ordenanza.

El promotor del Proyecto apto deberá confirmar su interés por el espacio asignado, firmando el Contrato de Cesión con el Ayto. de Iznájar en un plazo no superior a 10 días naturales desde la comunicación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local. En caso de no ser así, se ofrecerá su espacio al siguiente proyecto considerado apto.

#### Artículo 7. Criterios de valoración de las solicitudes

En el caso de que se existan más solicitud que espacios libres se utilizarán los siguientes criterios para ordenar las solicitudes:

-Criterios objetivos:

1. Por la procedencia: se entiende por procedencia en el caso de personas físicas el determinado en el correspondiente certificado de empadronamiento y en el de personas jurídicas el del domicilio social acreditado en la correspondiente escritura. Hasta 30 puntos conforme al siguiente detalle:

-Local (término de Iznájar): 30 puntos.

-Comarcal (municipios integrantes de la Mancomunidad de la Subbética): 25 puntos.

-Provincial: 15 puntos.

-Regional: 10 puntos.

-Nacional: 5 puntos.

2. Por volumen de negocio: se acredita mediante estudio suficientemente explicado y justificado en la memoria acompañado del modelo 390 (resumen anual) del Impuesto del Valor Añadido de IVA del anterior ejercicio económico. En caso de empresas de nueva creación el volumen de negocio se acredita con la aportación de una previsión de la cuenta de resultados del primer ejercicio de actividad. Hasta 20 puntos. Se puntuará de la siguiente forma:

1) 20 puntos para la oferta con mayor volumen de negocio.

2) 15 puntos para la siguiente mejor oferta con mayor volumen de negocio.

3) 10 puntos para la siguiente mejor oferta con mayor volumen de negocio.

4) 5 puntos para las restantes.

3. Por la forma de la sociedad y por razón de la actividad: Hasta 20 puntos, valorándose con preferencia en todo caso, los supuestos de empresas de economía social (sociedades cooperativas, o sociedades limitadas laborales), así como las dedicadas por este orden a empresas de actividad industrial, agroalimentarias, de artesanía y constructoras.

Se acreditará mediante aportación de copia de los estatutos de la sociedad y en el caso de personas físicas, mediante copia del alta en IAE.

En el caso de que las empresas no se hayan constituido o que la persona física no haya iniciado aún la actividad, se acreditará mediante declaración responsable relativa a los extremos que son objeto de valoración. Se puntuará de la siguiente forma:

-Por la forma de sociedad: Hasta 10 puntos.

10 puntos: Para las empresas de economía social.

5 puntos: Resto de formas societarias y/o empresarios individuales.

-Por el tipo de actividad: Hasta 10 puntos.

10 puntos: Actividades industriales.

8 puntos: Agroalimentarias.

6 puntos: Artesanía, constructoras.

5 puntos: Resto.

4. Por creación de empleo.

Un punto por cada tres meses de contrato a jornada completa con un máximo de 20 puntos. Se acredita mediante la presentación de contrato o precontrato de trabajo.

-Aspectos técnicos y/o económicos.

Por Volumen de la Inversión debidamente acreditada: Hasta 10 puntos.

Se acredita mediante las correspondientes facturas proforma.

Se valorará preferentemente aquella inversión que consista en elementos que el beneficiario se comprometa a instalar en la nave y que queden en dicha nave al final del contrato de arrendamiento sin derecho a indemnización.

En caso de empate de puntuación obtenida por dos o más beneficiarios que opten a una misma nave, se dará preferencia por la adjudicación a aquel que haya obtenido mayor puntuación en los criterios objetivos, por el orden en el que figuran en la presente Ordenanza. Si persistiese el empate y alguno de los beneficiarios hubiese manifestado su opción por una segunda nave, en caso de no obtener puntuación suficiente para aquella por la que opta en primer lugar, se adjudicará a éste la segunda nave señalada por orden de preferencia.

Si persistiese el empate, y ninguno de los beneficiarios hubiese manifestado su opción por una segunda nave, en caso de no obtener puntuación suficiente para aquella por la que opta en pri-

mer lugar se iniciará un proceso de negociación respecto de las inversiones a ejecutar en las instalaciones, formulándose propuesta de adjudicación a favor del licitador que obtenga mayor puntuación respecto a la oferta presentada en la negociación.

En caso de que, por cualquier causa, no pudiera adjudicarse el arrendamiento a alguno de ellos, se procederá a la propuesta de adjudicación al siguiente beneficiario en puntuación.

Artículo 8. Comisión de valoración de solicitudes

Para la calificación de los documentos y el examen y la valoración de las solicitudes se designarán las personas que compondrán la Comisión de Valoración.

La Comisión de valoración estará compuesta por:

Presidente, Presidente de la Comisión Informativa de Empleo, Desarrollo Económico y Turismo.

Vocales:

Secretaría-Interventora del Ayuntamiento.

Cada uno de los restantes miembros de la Comisión Informativa de Empleo, Desarrollo Económico y Turismo.

Participarán con voz pero sin voto

-Técnico CADE Iznájar.

-Técnico de desarrollo local del Ayuntamiento de Iznájar

Actuará como Secretario un funcionario del Ayuntamiento.

Para la válida constitución de la Comisión de valoración debe asistir la mitad más uno de los miembros integrantes y, en todo caso, el Presidente, el Secretario de la Mesa.

Las funciones principales de la comisión de valoración serán las siguientes:

-Proponer la normativa del Centro de Iniciativas Empresariales y sus adaptaciones al Pleno de la Corporación.

-Velar por el cumplimiento de dicha normativa.

-Resolver cualquier solicitud o eventualidad que pueda surgir a los usuarios.

-Seleccionar los proyectos que serán beneficiarios del Centro de Iniciativas Empresariales, en base a las solicitudes recibidas.

-Resolver las cuestiones que se planteen respecto del no cumplimiento del presente Reglamento de Régimen Interno.

-Elaborar una memoria anual del Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento de Iznájar y proponer líneas de actuación, dando cuenta al Pleno de la Corporación.

La comisión de valoración actuará también como Comisión de seguimiento del Centro de Iniciativas Empresariales reuniéndose como mínimo una vez al año con objeto de aprobar el informe que dará cuenta al Pleno de la situación del Centro de Iniciativas Empresariales debiendo el Sr. Alcalde convocar la Comisión para tal fin.

Su convocatoria será competencia del Sr. Alcalde Presidente celebrándose cuando así lo decida el mismo, cuando existan solicitudes de cesión de espacios, cuando lo solicite, mediante petición razonada una cuarta parte de los miembros de la misma o uno o varios cesionarios de los espacios del Centro de Iniciativa Empresariales.

Artículo 9. Disposiciones generales

La presente normativa deberá ser cumplida por todos los cesionarios de los espacios del Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento a fin de garantizar la armonía en la convivencia de todos los usuarios, los derechos de cada uno de ellos y el desarrollo normal de todas las actividades que se acometan en el mismo.

Los objetivos de esta normativa son los que siguen:

a) Establecer derechos y obligaciones de los cesionarios.

b) Organizar la administración del Centro de Iniciativas Empresariales para su conservación, mantenimiento y un adecuado uso



de las zonas comunes.

c) Garantizar la armonía entre las relaciones de los usuarios.

d) Establecer todos los aspectos necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

e) La normativa expuesta en este documento se acometerá sin perjuicio de las condiciones acordadas en cada contrato de cesión, prevaleciendo las cláusulas acordadas en éstos últimos.

El uso del Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento de Iznájar estará sometido a los Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales, así como a la presente normativa.

Podrán no autorizarse aquellas actividades insalubres, nocivas y peligrosas, así como aquellas que generen externalidades que perjudiquen el normal desarrollo del Centro y la convivencia en el mismo de conformidad a lo establecido en el presente Reglamento.

La justificación de las causas de la exclusión por este concepto, han de recogerse expresamente por escrito en acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

#### Artículo 10. Normas de régimen interior

Los usuarios deberán respetar las servidumbres existentes, ya sean de origen contractual, legal, civil y administrativo que puedan gravar el inmueble, como las exigidas o impuesto por los servicios públicos, con especial atención a aquellas que puedan derivar de la seguridad, salubridad, vigilancia y orden público.

Los usuarios deberán soportar las obras que se puedan derivar de la adaptación o renovación de las instalaciones del Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento de Iznájar.

#### Artículo 11. Custodia de llaves y accesos

Cada nave tiene acceso con llave independiente desde el patio exterior del edificio y acceso a zonas comunes.

Los dos locales tienen acceso con llave independiente desde el patio exterior del edificio y acceso a zonas comunes.

Las cuatro oficinas tienen acceso con llave independiente desde el interior del edificio y acceso a las zonas comunes.

El personal del Ayuntamiento de Iznájar, por razones de seguridad, dispondrá de acceso a todas las zonas que lo conforman.

#### Artículo 12. Seguridad y vigilancia

El Excmo. Ayuntamiento de Iznájar se responsabiliza de la existencia de un sistema de seguridad y vigilancia del Centro de Iniciativas Empresariales.

También el Excmo. Ayuntamiento de Iznájar se responsabiliza del seguro de continente y responsabilidad civil de las instalaciones comunes.

Los autónomos y empresas alojadas en el Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento de Iznájar deberán cumplir y hacer cumplir toda la normativa vigente en materia de Seguridad prevención de Riesgos Laborales.

Queda terminantemente prohibido introducir en el Centro de Iniciativas Empresariales de Empresas de Iznájar materiales peligrosos, insalubres, malolientes o inflamables, prohibidos expresamente por Ley o por las pólizas de seguro del mismo, ni arrojar por las cañerías de las instalaciones materiales inflamables, contaminantes o peligrosos.

Asimismo, no podrá introducirse en el Centro de Iniciativas Empresariales ninguna mercancía que sobrepase los límites de carga de las instalaciones.

Deberán estar en situación visible los cuadros eléctricos, de mando o sistemas contra incendios, debiendo ser de obligado cumplimiento la normativa competente encada caso.

El Ayuntamiento de Iznájar deberá conservar el equipamiento contra incendios en perfecto estado de funcionamiento.

#### Artículo 13. Obligaciones administrativas

-Impuesto de Actividades Económicas: Todas las empresas instaladas tendrán que darse de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) en el Ayuntamiento de Iznájar. Una vez obtenido el mismo tendrán que remitir copia a la Administración del centro.

-Licencia de Apertura: Todos los autónomos/empresas que se alojen en el Centro de Iniciativas Empresariales deberán solicitar su licencia de apertura, en caso de ser establecido por ley mediante declaración responsable u otro tipo de instrumento de prevención ambiental de acuerdo con la actividad que pretendan ejercer en el espacio cedido.

Cuenta con contador propio para el suministro de agua y electricidad las cuatro naves siendo de cuenta de los cesionarios de éstas el abono de los gastos de estos suministros. Los dos locales y las cuatro oficina cuentan con contador propio de suministro eléctrico siendo de cuenta de os cesionarios de éstos el pago de los gastos que ocasionen.

#### Artículo 14. Mantenimiento y limpieza

La limpieza y mantenimiento de las zonas comunes se realizará por el Ayuntamiento de Iznájar su coste será parte de los gastos comunes que deberán ser sufragados por los usuarios del Centro de Iniciativas Empresariales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21.

La limpieza de las naves, locales y oficina correrá por cuenta de cada uno de los cesionarios.

#### Artículo 15. Imagen de conjunto

El Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento de Iznájar debe mantener una imagen de conjunto armonioso, debiendo esta ser respetada por todos los alojados, quedando prohibida cualquier obra o modificación de los espacios que no sea iniciativa de la Dirección o Comisión de Seguimiento.

La colocación de rótulos deberá ser aprobada por la Junta de Gobierno Local, oída la Comisión de Valoración.

#### Artículo 16. Prohibiciones y limitaciones

Queda expresamente prohibido:

-La utilización o uso de materiales no permitidos por la normativa de Seguridad e Higiene.

-El vertido de productos químicos o peligrosos por las canalizaciones o desagües.

-Cambiar la finalidad del uso de cada espacio dentro del Centro de Iniciativas Empresariales.

-La práctica de cualquier actividad que no esté prevista en los contratos de cesión o que no hayan sido autorizados previamente o que sean contrarios al orden público.

-Quedan prohibidas las prácticas o manifestaciones políticas, sindicales y/o religiosas.

El adjudicatario no podrá realizar sin el consentimiento del Ayuntamiento, expresado por escrito mediante la correspondiente licencia de obras, obras que modifiquen la configuración del inmueble, y cualesquiera otras dependencias, espacios o servicios cedidos como accesorios de la finca por el mismo Ayuntamiento, ni obras que provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble.

Sin perjuicio de la facultad de resolver el arrendamiento, el Ayuntamiento que no haya autorizado la realización de las obras, podrá exigir al concluir el arrendamiento, que el adjudicatario ponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.

Si las obras han provocado una disminución de la estabilidad de la edificación o de la seguridad del inmueble o sus accesorios, el Ayuntamiento podrá exigir de inmediato del adjudicatario la re-

posición de las cosas al estado anterior.

#### Artículo 17. Destino

Cada espacio cedido deberá respetar la finalidad del uso previsto inicialmente en el contrato, no podrá cambiar la actividad para la que se solicitó, salvo que sea expresamente autorizado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, oída la Comisión de seguimiento.

El local, nave u oficina debe utilizarse para actividad industrial y se destinará exclusivamente para ejercer una actividad comprendida entre los usos previstos en el artículo 12 del Plan Parcial de Las Arcas, durante el tiempo de arrendamiento. En ningún caso se podrá utilizar para uso hostelero, casa de hospedaje, bar de categoría especial, local de almacén, o cualquier otro, ni a ninguno de los previstos por la Ley de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

Si se incumpliese esta finalidad, el contrato de cesión quedará resuelto con pérdida de la fianza depositada, y esta condición tiene el alcance y naturaleza de resolutoria a todos los efectos.

#### Artículo 18. Duración de la cesión

El plazo máximo de cesión de espacios será de 4 años.

Si llegado a la finalización de la duración prevista en la cesión no existiere ninguna solicitud para la ocupación del espacio, previa solicitud del titular de la cesión e informe favorable de la Comisión de Seguimiento se acordará la cesión del espacio por plazo igual al inicialmente previsto.

Finalizado el plazo de la cesión, el beneficiario deberá proceder a dejar libres las instalaciones, La permanencia en el uso del inmueble una vez transcurrido el plazo de la concesión, no conferirá derecho alguno al arrendatario que ocupará el inmueble por mera tolerancia, subsistiendo la obligación del concesionario de satisfacer la renta quedando facultado el Ayuntamiento para el ejercicio de cualesquiera potestades que ostente para la recuperación del bien de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 sobre desahucio administrativo.

#### Artículo 19. Régimen económico

El cesionario realizará mensualmente el pago de la cantidad estipulada en el contrato, por mensualidades anticipadas mediante ingreso en la Tesorería municipal, a realizar durante los cinco primeros días de cada mes.

La demora en el pago consecutivo de dos mensualidades será causa de resolución del contrato, salvo causa justificada y debidamente acreditada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

Nave 1: por el importe de 250 euros al mes más 21% IVA.

Nave 2: por el importe de 250 euros al mes más 21% IVA.

Nave 3: por el importe de 250 euros al mes más 21% IVA.

Nave 4: por el importe de 250 euros al mes más 21% IVA.

Local 1: por el importe de 139,74 euros al mes más 21% IVA.

Local 2: por el importe de 140,86 euros al mes más 21% IVA.

Oficina 1: por el importe de 109,84 euros al mes más 21% IVA.

Oficina 2: por el importe de 150 euros al mes más 21% IVA.

Oficina 3: por el importe de 150 euros al mes más 21% IVA.

Oficina 4: por el importe de 150 euros al mes más 21% IVA

Se establece una bonificación del 50 por ciento para aquellos proyectos o empresas que sean tutorizadas por el CADE o que participen en proyectos de áquel.

La primera mensualidad se girará al término de los cuatro meses desde la firma del contrato de cesión, estableciéndose que durante los primeros cuatro meses no se abonará cantidad alguna, salvo la fianza, con objeto de que durante este periodo se proceda a la preparación de las instalaciones para el ejercicio de la actividad así como para la obtención de cuantas autorizaciones fuesen necesarias para el ejercicio de la misma.

#### Artículo 20. Fianza

El cesionario entregará en el momento de la firma del contrato, la cantidad correspondiente a dos mensualidades en concepto de fianza, que garantizara tanto el pago de la renta mensual como el resarcimiento por daños que se pudieran producir en el espacio cedido o sus zonas comunes.

Finalizado el plazo de duración de la cesión, y en el plazo de diez días desde que haya finalizado por los Servicios Técnicos Municipales se emitirá informe sobre los espacios de los que el beneficiario haya hecho uso mediante el contrato de cesión.

Asimismo se emitirá certificado de la Tesorería Municipal sobre si el cesionario está al corriente de sus obligaciones con el Ayuntamiento.

Ambos informes serán estudiados por la Junta de Gobierno Local que procederá a decidir sobre la devolución de la fianza o la incautación de la misma.

#### Artículo 21. Gastos comunes

El Ayuntamiento se responsabiliza de la limpieza, el mantenimiento de las zonas comunes y el sistema de seguridad de acuerdo con lo previsto en el artículo 14. El coste de estos servicios será detallado por el Ayuntamiento en la liquidación que girará a los cesionarios de los espacios.

Será gastos comunes los de electricidad y consumo de agua del contador general.

El reparto se realizará por partes iguales por cada uno de los espacios asumiendo el Ayuntamiento la parte de los espacios no cedidos.

La liquidación de los gastos será mensual debiendo abonarse en el plazo de diez días desde que la misma sea comunicada fehacientemente a los beneficiarios.

#### Artículo 22. Ocupación y abandono

El plazo para tomar posesión del espacio asignado será de dos meses máximo desde la firma del contrato.

A la finalización del contrato el cesionario deberá dejar libre el espacio ocupado.

Como consecuencia del incumplimiento del contrato de cesión o del presente reglamento, la Comisión de Seguimiento podrá requerir el abandono del espacio ocupado por el cesionario, en un plazo máximo de 15 días.

A efectos de comprobación del destino del espacio ocupado, el cesionario se compromete a facilitar, al personal del Ayuntamiento la realización de las acciones oportunas.

#### Artículo 23. Derechos y deberes de los usuarios

1. El cesionario deberá acatar el presente reglamento, en cuyos términos se ejecutará el contrato, y estar conforme con la interpretación que la Comisión de Seguimiento realice de las mismas.

2. En caso de incumplimiento, la Comisión de Seguimiento podrá iniciar cuantas acciones estime oportunas.

3. Mantener y conservar en estado óptimo todos los espacios e instalaciones del Centro de Iniciativas Empresariales, ya sean de uso exclusivo o compartido.

4. El cesionario deberá presentar una memoria anual de la actividad realizada.

5. El cesionario no podrá ceder el espacio a un tercero, en este caso la Comisión de Seguimiento podrá resolver el contrato sin derecho a indemnización.

6. El cesionario recibirá, en perfectas condiciones y listo para el normal funcionamiento, el espacio que se le asigne, y deberá devolverlo en el mismo estado en el que lo encontró a la finalización del contrato, sin que esto signifique en ningún caso que el espacio se ceda con licencia de apertura para la finalidad que

pretenda el cesionario ya que la tramitación de cualquier licencia o autorización necesaria para el ejercicio de la actividad pretendida será tramitada por el cesionario y correrá de su cuenta cuantos proyectos técnicos y adaptaciones necesite el espacio hasta la obtención de la citada licencia.

7. El cesionario deberá pagar la cuota mensual establecida en el contrato por el uso del espacio asignado, salvo las cuatro mensualidades siguientes a la firma del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19.

8. El cesionario deberá suscribir una póliza por el seguro del contenido del espacio asignado.

9. El Ayuntamiento de Iznájar no se hará responsable de los daños ocasionados en el contenido de los espacios asignados a cada empresa.

10. El cesionario deberá facilitar en el Ayuntamiento de Iznájar un teléfono y persona de contacto para cualquier urgencia que se pueda presentar.

11. El cesionario tendrá acceso al espacio asignado y a las zonas comunes las 24 horas al día, los 365 días al año, conforme a las condiciones recogidas en la presente Ordenanza.

12. La sociedad alojada deberá cumplir con la normativa vigente que le sea de aplicación tanto en materia tributaria como laboral, de comercio, prevención de riesgos u otra a la que esté sujeta. En especial toda persona o usuario que ocupe el espacio para el ejercicio de cualquier actividad de la empresa, deberá cumplir con los requisitos de la Seguridad Social que en cada caso corresponda.

13. En caso de urgencia debidamente justificado, el personal del Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento podrá entrar en los espacios asignados a cualquier hora.

14. No se podrán realizar cambios o modificaciones en las cerraduras de los espacios habilitados, salvo que lo autorice la Comisión de Seguimiento.

15. Sólo se podrá realizar carga y descarga en las zonas habilitadas a este fin.

16. Los cesionarios tendrán la obligación de comunicar al Ayuntamiento cualquier avería, rotura o desperfecto en el momento en que se detecte, ya sea en las zonas comunes o en el espacio cedido.

17. En caso de que haya algún desperfecto en los espacios cedidos, el cesionario deberá hacerse cargo de su reparación para su conservación en el mismo estado en que se le fue entregado. Si el cesionario no se hiciera cargo de la reparación por iniciativa propia, el Ayuntamiento podrá requerirlo, y si en caso de que tras el requerimiento tampoco se hiciera cargo, el Ayuntamiento de Iznájar podrá realizar las reparaciones oportunas a costa del usuario.

18. Los usuarios deberán permitir la ejecución de las obras de conservación, reparación o mejora que sean estimadas por el Ayuntamiento de Iznájar, sin que se pueda realizar reclamación de indemnización alguna por los perjuicios ocasionados.

19. No podrán realizarse instalaciones exteriores al propio Centro de Iniciativas Empresariales, ni interiores, ni colocar rótulos o elementos decorativos que no sean aprobados por la Comisión de Seguimiento, en cuyo caso serían por cuenta del cesionario.

20. Todas las mejoras efectuadas por los cesionarios, quedarán a beneficio del Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento sin derecho a indemnización a favor del empresario.

21. Los cesionarios deberán mantener limpios los espacios exteriores y comunes, sin que se puedan almacenar fuera mercancías, materiales ni residuos.

22. Queda totalmente prohibido el lavado de maquinarias o

vehículos en las zonas comunes.

23. Queda totalmente prohibida la tenencia de animales en ningún espacio del centro.

24. La basura deberá ser colocada en los contenedores destinados a tal fin.

25. En caso de haber residuos propios de la actividad, el cesionario se compromete a hacerse responsable de la evacuación, y gestión de los mismos con la frecuencia que se estime necesaria.

26. El usuario se compromete a mantener cuantas reuniones sean necesarias entre el resto de usuarios, técnicos municipales y entidades gestoras del fomento de actividades empresariales, para la buena convivencia, colaboración, cooperación y potenciación de actividades que generen proyectos y servicios empresariales, siempre bajo la supervisión y/o autorización del Ayuntamiento.

27. El usuario se compromete a recibir y asistir a las jornadas/cursos de formación que se promuevan desde el Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento de Iznájar, siempre que el equipo de asesoramiento de su proyecto lo considere conveniente para el desarrollo del mismo.

28. El arrendatario estará obligado a utilizar el inmueble para destinarlo a los usos previstos en la normativa urbanística y demás normativa sectorial.

29. Correrán a cuenta del beneficiario todas las reparaciones, pequeñas o grandes, que sean necesarias para conservar el bien inmueble, excepto si se trata de defectos estructurales o vicios ocultos en la construcción, en todo caso, la existencia de los mismos se pondrá en conocimiento del Ayuntamiento que, previo estudio técnico, resolverá sobre quien debe hacerse cargo del coste de las reparaciones.

El incumplimiento de alguna de estas condiciones especiales en relación con la ejecución del contrato, de conformidad con lo previsto en los artículos 202 y 71 LCSP, será considerado infracción grave, y en caso de concurrencia de culpa, dolo o negligencia, podrá dar lugar a la declaración por parte del Ayuntamiento de la prohibición para contratar con las Administraciones Públicas durante el plazo de un año, previa tramitación del correspondiente procedimiento para la declaración de existencia de dicha prohibición.

#### Artículo 24. Causas de extinción

Son causas de extinción del derecho de cesión de espacio:

1. La renuncia expresa del cesionario debiendo comunicar su decisión anticipadamente y con tiempo suficiente para no causar graves daños en los intereses del otro contratante.

2. El cumplimiento del plazo de cesión estipulado en el contrato.

3. El impago del precio estipulado en el contrato.

4. El subarrendamiento, cesión o derecho de uso del cesionario a una tercera persona del espacio cedido.

5. La introducción de elementos que no se ajusten a la actividad para la que se cede el espacio, así como la modificación del espacio cedido siempre que no haya sido autorizada por la Comisión de Seguimiento.

6. La inutilización del espacio cedido durante 3 meses, o la inactividad de la empresa durante ese mismo periodo de tiempo, salvo que la Comisión de Seguimiento decida mantener la cesión por el tiempo que se estime conveniente.

7. La realización de actividades ilegales, contrarias al orden público o de dudosa legalidad por parte de empresarios u organizaciones alojadas en el Centro de Iniciativas Empresariales de Iznájar.

8. La quiebra o concurso de acreedores, suspensión de pagos

y acuerdo de quita y espera del cesionario.

9. La incapacidad sobrevenida o fallecimiento del titular.

10. La extinción de la personalidad jurídica de la sociedad titular.

11. El incumplimiento por la empresa de cualquier estipulación o condición que contenga el contrato de cesión o el reglamento interno del Centro de Iniciativas Empresariales del Ayuntamiento de Iznájar.

12. La demora en el pago consecutivo de dos mensualidades será causa de resolución del contrato, salvo causa justificada y debidamente acreditada ante el órgano de contratación.

13. Por mutuo acuerdo entre el Ayuntamiento y el adjudicatario.

14. Cuando en el inmueble tenga lugar una actividad no permitida según el presente Pliego, o según lo que dispongan las Leyes y Reglamentos.

15. Por suspensión, por causa imputable a la Administración, de la iniciación del contrato.

16. Por incumplimiento de los compromisos adquiridos en la Memoria explicativa que debe acompañar a la oferta.

-En cualquiera de estos casos, será necesario la instrucción del correspondiente procedimiento con audiencia del beneficiario.

Junto con estas causas de resolución, serán de aplicación las demás previstas en el Código Civil para este tipo de negocio jurídico, generándose en cualquier caso las responsabilidades e indemnizaciones que puedan proceder a favor de la parte no responsable de la causa de resolución.

Cuando el contrato se resuelva por culpa del contratista, se incautará la fianza depositada, sin perjuicio de la indemnización por los daños y perjuicios originados a la Administración, en lo que excedan del importe de la garantía.

#### Artículo 25. Desahucio administrativo

El Ayuntamiento tiene la facultad de promover y ejecutar en vía administrativa el desahucio del inmueble objeto del arrendamiento cuando se extinga el derecho de ocupación del arrendatario. La permanencia en el inmueble extinguido el arrendamiento se con-

siderará ocupación ilegítima del bien.

Cuando se dicte acuerdo de resolución del arrendamiento por cualquiera de las causas relacionadas en el presente pliego sin que el arrendatario desaloje el inmueble arrendado, el Pleno podrá acordar el desahucio; no obstante, el Alcalde podrá adoptar por razón de urgencia y motivadamente las resoluciones tendientes a repeler usurpaciones o prevenir daños graves para el interés general a los bienes del Ayuntamiento, dando cuenta al Pleno en la primera sesión que celebre.

Previo al desahucio, bastará con efectuar un requerimiento de desalojo al arrendatario, dejando en todo caso constancia de las diligencias practicadas al efecto.

-Conforme al artículo 105 de la 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, no se admitirán a trámite acciones posesorias contra las actuaciones de los órganos administrativos realizados en materia de su competencia y de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido.

-La interposición de Recurso Contencioso Administrativo no impedirá al Ayuntamiento la ejecución del acuerdo adoptado, sin perjuicio de la facultad de suspensión que a los Tribunales concede la Ley de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo.

-Los gastos que produzcan la efectividad material del desahucio serán de cuenta del desahuciado. La administración notificará su importe al ocupante con certificación detallada de los producidos y requerimiento de pago; las deudas originadas podrán exigirse por el procedimiento de apremio. En el momento de verificarse el lanzamiento, la administración podrá retener bienes suficientes y proporcionados para atender, en su caso, tales gastos

#### Disposición final

La presente ordenanza entrará en vigor, una vez aprobada y publicada completamente en el boletín oficial de la provincia, con arreglo a lo establecido en los artículos 49 y 70.2 de la ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, al día siguiente de su publicación.