

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Almedinilla

Núm. 2.104/2021

Don Jaime Castillo Pareja, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Almedinilla, Provincia de Córdoba, hace saber:

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, de conformidad con lo previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local queda automáticamente elevado a definitivo, el acuerdo plenario inicial de fecha 22 de febrero de 2021 aprobatorio del Pliego de Condiciones para el acceso al Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Almedinilla, sito en la Parcela S5 del Vial 2 del Polígono Industrial "Los Bermejales" de Almedinilla.

El acuerdo inicial fue sometido a información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 67, de 12 de abril de 2021, habiendo sido el plazo de información pública de treinta días hábiles.

Por ello, por medio del presente anuncio se procede a publicar el texto íntegro del Pliego y se efectúa convocatoria del procedimiento de concurso abierto, para la adjudicación del contrato de arrendamiento de los diferentes módulos existentes en la Nave industrial de propiedad municipal, ubicada en la parcela S5 del Polígono Industrial "Los Bermejales", con el objetivo de establecer en este edificio un Vivero de Empresas tutelado por el propio Ayuntamiento, para fomentar la iniciativa empresarial, impulsar la creación de empleo y la economía local.

#### "Artículo 1. Objeto

El objeto del presente Pliego es la regulación de la forma de acceso a los módulos del nuevo Vivero de Empresas del Excmo. Ayuntamiento de Almedinilla, como servicio público municipal (artículo 25 de la Ley 7/1985), por parte de las personas físicas o jurídicas que sean acogidas en el mismo, así como el funcionamiento del mismo, gestionado y administrado por este Ayuntamiento de Almedinilla desde su Departamento de Desarrollo. El Vivero de Empresas, cofinanciado por el Fondo Europeo Agrario de Desarrollo Regional (Fondos FEADER), es una estructura de acogida temporal pensada para ubicar a empresas en sus primeros pasos en el mercado, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que, mediante una gestión sin ánimo de lucro, se facilite el desarrollo germinal de iniciativas de interés para la demarcación territorial. Constituye un espacio físico que, combinando el ofrecimiento de locales, formación, asesoramiento y prestación de servicios, trata de cubrir las necesidades básicas de pequeñas y medianas empresas, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

No es el objeto de esta iniciativa, la implantación de empresas vinculadas al sector agrario del olivar, pues se trata precisamente, de diversificar la economía en la zona, cuyo motor económico principal es este cultivo.

Igualmente, y como condición de elegibilidad de cumplimiento diferido indicada en la Resolución de la Dirección General de Industrias, Innovación y Cadena Agroalimentaria por la que se conceden las ayudas previstas en las Estrategias de Desarrollo Local LEADER en el marco de la submedida 19.2 del Programa de Desarrollo Rural de Andalucía 2014-2020. Convocatoria 2017 de 26 de junio de 2019: Resultarán excluidas como posibles cesionarias del uso de esta infraestructura, aquellas pertenecientes al

sector agrario, alimentario y/o forestal.

#### Artículo 2. Ubicación y descripción

El Vivero de Empresas se ubica en un edificio de nueva planta situado en parcela de titularidad municipal en el Polígono Industrial de "Los Bermejales", concretamente en la parcela S5 del Vial 2. Su referencia catastral es 2740520VG0424S0001RF, se encuentra libre de cargas y gravámenes.

La parcela que cuenta con una superficie de 270 m<sup>2</sup>, se encuentra dentro del suelo urbano consolidado de uso industrial, conforme reza en el PGOU de Almedinilla, por lo que se entiende le es de aplicación lo explícito en el artículo 75.1.c de la LOUA.

Sobre la parcela antes descrita se ha erigido el edificio que cuenta con una superficie construida total de 392,35 m<sup>2</sup> y que se desarrolla en tres módulos, los Módulos 1 y 2, de carácter industrial, con unas superficies construidas de 105,60 y 157,67 m<sup>2</sup> respectivamente, que disponen de entreplanta y aseo para el personal. Estos módulos tienen su fachada y entrada a través de la carretera CO-8205. Y un tercer Módulo, susceptible de dividirse en dos locales idénticos, Local 1 con doble fachada a Vial 2 del Polígono Industrial y a carretera CO-8205, y Local 1 con frente únicamente al Vial 2 del P. I. Estos locales cuentan con entreplanta completa y dotados igualmente con aseos para personal, con una superficie construida total de 129,08 m<sup>2</sup>. Este tercer módulo tiene su fachada principal y entrada por el Vial 2 del polígono industrial.

Cada espacio dispone de instalación eléctrica y de fontanería independientes. Solo se podrán realizar modificaciones en las citadas instalaciones previo comunicado y aceptación por la Comisión de Seguimiento y siempre que se consideren necesarias en función de la actividad a instalar.

#### Artículo 3. Beneficiarios y requisitos

Podrán optar a la adjudicación o cesión de módulos del Vivero de Empresas, todas aquellas personas físicas o jurídicas (con las limitaciones indicadas en el artículo 1), promotoras de un proyecto de creación de empresa o en fase de consolidación de ésta, que sea considerado como viable técnica y económicamente y que cumpla con los requisitos exigidos.

Requisitos que han de cumplir las iniciativas:

1. Las empresas de nueva creación, que deberán estar enmarcadas en alguno de los siguientes supuestos:

-Empresas o empresarios individuales que inicien con la instalación en el Vivero de Empresas su actividad.

-Empresas o empresarios individuales cuya actividad haya iniciado en un plazo inferior a 18 meses.

-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 Vivero de Empresas y cuya dirección fiscal sea el local asignado.

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

2. Que se dediquen a actividades lícitas, éticas y que puedan ubicarse en el Vivero de Empresas de Almedinilla, teniendo en cuenta las limitaciones físico-tecnológicas y la convivencia con el resto de empresas incubadas.

3. 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).

#### Artículo 4. Selección de beneficiarios

**Procedimiento.**

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

**SOLICITUD.**

Los interesados deberán presentar en el Registro Municipal del Ayuntamiento, el documento "Solicitud usuario del Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Almedinilla", mostrando su interés en el servicio de uso de nave o local, dicha solicitud estará disponible en el Ayuntamiento de Almedinilla y en su página web [www.almedinilla.es](http://www.almedinilla.es)

La solicitud de Espacio, que podrá ser de una nave o un local, según descripción hecha en el artículo 2 del presente pliego, deberá ser suscrita por un único representante, siendo éste quien asuma frente al Ayuntamiento de Almedinilla 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 junto al 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 Dpto. 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, se 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 en 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 10 días naturales, presente en el Ayuntamiento de Almedinilla la siguiente documentación:

**A. Empresas de reciente creación (plazo inferior a 18 meses):**

-Solicitud usuario del Vivero de Empresas 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 (inicien su actividad con la implantación en el Vivero):**

-Solicitud usuario del Vivero de Empresas 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, 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. (Se tendrá en cuenta en este apartado la formación y experiencia de los promotores y los medios financieros y materiales con los que cuentan entre otros aspectos)

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 y situación laboral de los emprendedores.

8. Contribución al establecimiento de una red de negocios dentro del Vivero (posibilidad de interconectar actividades dentro del Vivero).

9. 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.

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

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 exista 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 Almedinilla 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 5. Criterios de valoración de las solicitudes**

Al objeto de establecer una valoración objetiva de las solicitudes presentadas, estos datos se tasarán por puntuaciones que serán la base de la adjudicación, con el fin de conseguir que se beneficien el mayor número de usuarios o emprendedores de este Vivero.

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

**A. 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 do-

micilio social acreditado en la correspondiente escritura.

Hasta 40 puntos conforme al siguiente detalle:

-Local (término municipal de Almedinilla): 40 puntos.

-Comarcal (municipios integrantes de la Mancomunidad de la Subbética): 20 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:

- 20 puntos para la oferta con mayor volumen de negocio.

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

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

- 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, 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, sociedades cooperativas o sociedades limitadas laborales.

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

-Por el tipo de actividad: Hasta 10 puntos.

10 puntos: Actividades industriales.

8 puntos: Artesanía, constructoras.

6 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.

Un punto adicional por cada tres meses de contrato a jornada completa de personas pertenecientes al colectivo de punto 5.

5. Emprendedores/empresarios que pertenezcan a un colectivo con especial dificultad de inserción en el mercado laboral, concretamente: jóvenes hasta 30 años, mujeres, mayores de 45 años inclusive, y desempleados de larga duración (más de 12 meses inscrito como demandante de empleo). 10 puntos.

B. ASPECTOS TÉCNICOS Y/O ECONÓMICOS.

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

- 10 puntos para la de mayor inversión.

- 5 puntos para la siguiente mayor inversión.

- 1 punto para las restantes.

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 o local, 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 o local, 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 o local, en caso de no obtener puntuación suficiente para aquella por la que opta en primer 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 6. 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: Alcaldía Ayuntamiento de Almedinilla.

-Vocales:

Cada uno de los restantes miembros del Área de Desarrollo del Ayuntamiento de Almedinilla.

En caso de no estar representado en el Área de Desarrollo, un miembro por cada uno de los grupos políticos que conformen el Pleno del Ayuntamiento de Almedinilla.

Técnico de desarrollo local del Ayuntamiento de Almedinilla.

Gerencia Empresa Pública Local "Desarrollo de Almedinilla SL".

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 Vivero de Empresas 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 Vivero de Empresas, 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 Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Almedinilla y proponer líneas de actuación, dando cuenta al Pleno de la Corporación.

La comisión de valoración actuará también como Comisión de seguimiento del Vivero como mínimo una vez al año con objeto de aprobar el informe que dará cuenta al Pleno de la situación del Vivero, 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 Vivero.

#### Artículo 7. Disposiciones generales

La presente normativa deberá ser cumplida por todos los cesionarios de los espacios del Vivero de Empresas 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 Vivero para su conservación, mantenimiento y un adecuado uso de todos sus espacios.
- 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 Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Almedinilla, 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 Vivero 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 8. 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 Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Almedinilla.

#### Artículo 9. Custodia de llaves y accesos

Cada nave/local tiene acceso con llave independiente desde los viales de acceso, descritos en el artículo 2 de este documento. El Ayuntamiento de Almedinilla entregará dos copias de llaves de cada acceso al adjudicatario de cada nave/local.

#### Artículo 10. Seguridad y vigilancia

Los autónomos y empresas alojadas en el Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Almedinilla, podrán contratar o instalar un sistema de seguridad y vigilancia que garantice la protección de sus naves/locales, siempre dando cumplimiento a la normativa al respecto.

Los autónomos y empresas alojadas en el Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Almedinilla, deberán cumplir y hacer cumplir toda la normativa vigente en materia de Seguridad prevención de Riesgos Laborales.

Queda terminantemente prohibido introducir en el Vivero 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 Vivero de Empresas 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 en cada caso, y estando

obligados a la contratación de empresa autorizada para el mantenimiento y revisión de dichas instalaciones.

#### Artículo 11. 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.

La nave o local, debe utilizarse durante el tiempo de arrendamiento, para actividad industrial o cualquiera otra recogida en el artículo 149 del PGOU de Almedinilla, a excepción de las siguientes:

En ningún caso se podrá utilizar para implantación de:

-Empresas relacionadas con el sector agrario, alimentario y/o forestal.

-Uso hostelero.

-Uso de relación y espectáculos, cualquiera que sea su categoría.

-Garaje de 2ª Categoría, local almacén sin actividad productiva.

-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 12. 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 renovar la cesión del espacio por la mitad del plazo 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 cesionario 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 19 sobre desahucio administrativo.

Como quiera que la Comisión de Seguimiento será convocada como mínimo una vez al año para la elaboración de informe del estado del Vivero y las empresas o autónomos allí alojados, deberá realizar un seguimiento del funcionamiento y estabilidad de cada cesionario, de tal modo que la propia Comisión podrá proponer al Pleno del Ayuntamiento la rescisión del contrato de cesión de la nave/local, a la vista de los resultados obtenidos, si estos fueran negativos.

De igual modo, cada cesionario podrá solicitar de forma voluntaria la rescisión del contrato de cesión del espacio ocupado, motivando expresamente dicha solicitud.

#### Artículo 13. 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.

Módulo 1 (nave 98,50 m<sup>2</sup> útiles): por el importe de 150 euros al mes más 21% IVA.

Módulo 2 (nave 149,00 m<sup>2</sup> útiles): por el importe de 200 euros al mes más 21% IVA.



Módulo 3, Local 1 (53,25 m<sup>2</sup> útiles): por el importe de 100 euros al mes más 21% IVA.

Módulo 3, Local 2 (53,25 m<sup>2</sup> útiles): por el importe de 90 euros al mes más 21% IVA.

Dichos precios serán incrementados en un 50% sobre el arrendamiento inicial, a partir del agotamiento de los cuatro años iniciales de ocupación del espacio, siempre que se den las condiciones que permitan su continuidad en el espacio según se expresa en artículo 12.

La primera mensualidad se girará al término de los tres meses desde la firma del contrato de cesión, estableciéndose que durante los primeros tres 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 14. 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 en elementos 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 el estado de 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 15. Gastos

Cada cesionario hará frente a los gastos que se deriven del consumo eléctrico y de agua, correspondientes a su espacio.

La contratación de estos servicios se hará igualmente de forma independiente para cada nave/local y correrá de cuenta del cesionario.

El cesionario se hará cargo de la cuota por recogida de residuos urbanos que corresponda a cada espacio.

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

#### Artículo 16. 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 17. 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 Vivero de Empresas, 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 o documentos 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 artículo 13.

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

9. El Ayuntamiento de Almedinilla 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 Almedinilla un teléfono y persona de contacto para cualquier urgencia que se pueda presentar.

11. La empresa o autónomo alojado 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.

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

13. Las labores de carga y descarga, no interrumpirán el normal funcionamiento del polígono industrial ni afectarán al resto de actividades que en él se encuentran implantadas.

14. Los cesionarios tendrán la obligación de comunicar al Ayuntamiento cualquier avería, rotura o desperfecto en el momento en que se detecte, ya sea en elementos comunes o en el espacio cedido, entendiéndose por elementos comunes a la estructura portante, cubiertas, cerramiento y paredes divisorias.

15. 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 Almedinilla podrá realizar las reparaciones oportunas a costa del usuario.

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

17. No podrán realizarse instalaciones exteriores al propio Vivero de Empresas, 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.

18. Todas las mejoras efectuadas por los cesionarios, queda-

rán a beneficio del Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Almedinilla sin derecho a indemnización a favor del empresario.

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

20. Queda totalmente prohibido el lavado de maquinarias o vehículos en las zonas exteriores.

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

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

23. En caso de producirse residuos propios de la actividad distintos de los residuos urbanos, el cesionario se comprometerá a hacerse responsable de la evacuación y gestión de los mismos, con la frecuencia y método legalmente establecido.

24. 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.

25. El usuario se compromete a recibir y asistir a las jornadas/cursos de formación que se promuevan desde el Dpto. de Desarrollo del Ayuntamiento de Almedinilla, siempre que el equipo de asesoramiento de su proyecto lo considere conveniente para el desarrollo del mismo.

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

27. 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 quién 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 18. 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 incumplimiento 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 Vivero de Empresas.

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 Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Almedinilla.

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 necesaria 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 cesionario, 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 19. 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 considerará 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 tendentes 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 Ley 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-Administrativa.

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

El presente Pliego entrará en vigor, una vez aprobado y publicado completamente en el Boletín Oficial de la Provincia”.

#### PRESENTACIÓN DE OFERTAS:

a) Fecha límite de presentación: 15 días hábiles a contar desde el siguiente a la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba.

b) Lugar de presentación:

1. Dependencia: Registro General del Excmo. Ayuntamiento de Almedinilla 8 a 15 horas.

2. Domicilio: Plaza de la Constitución, número 1.

3. Localidad y código postal: Almedinilla, CP 14812.

c) Forma: De conformidad con el Pliego de Cláusulas Administrativas.

Contra el presente Acuerdo, se podrá interponer 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.

Almedinilla, a 27 de mayo de 2021. Firmado electrónicamente por el Alcalde, Jaime Castillo Pareja.