

ADMINISTRACIÓN LOCAL**Ayuntamiento de Almodóvar del Río**

BOP-A-2026-1863

El Alcalde del Excelentísimo Ayuntamiento de Almodóvar del Río, Córdoba, hace saber:

Que transcurrido el plazo reglamentario de exposición pública del acuerdo plenario, de fecha 26 de marzo de 2026, aprobando el expediente sobre **elaboración de Ordenanza Municipal reguladora del uso de las naves del vivero de empresas de Almodóvar del Río, cedido temporalmente a empresas para fomento del desarrollo económico y social del municipio**, sin que se haya presentado reclamación alguna, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, tal acuerdo ha quedado definitivamente aprobado.

A continuación se publica íntegramente el texto de la elaboración de la siguiente Ordenanza reguladora:

“ORDENANZA REGULADORA DEL USO DE LAS NAVES DEL VIVERO DE EMPRESAS DE ALMODÓVAR DEL RÍO CEDIDO TEMPORALMENTE A EMPRESAS PARA FOMENTO DEL DESARROLLO ECONÓMICO Y SOCIAL DEL MUNICIPIO”

Sumario

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	3
TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES.....	4
Artículo 1. Objeto.....	4
TÍTULO II: CESIÓN DE USO TEMPORAL DE LAS NAVES DEL VIVERO DE EMPRESAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS O DE EMPRENDIMIENTO QUE CONTRIBUYAN AL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO DEL MUNICIPIO.....	5
CAPÍTULO I PERSONAS ADJUDICATARIAS.....	5
Artículo 2. Personas Adjudicatarias.....	5
CAPÍTULO II USO DE LOS NAVES.....	6
Artículo 3. Naves objeto de cesión.....	6
Artículo 4. Espacios comunes.....	6
Artículo 5. Uso de las naves cedidas.....	7
Artículo 6. Notificación de deficiencias y responsabilidad de uso de los espacios cuyo uso se cede.....	7
Artículo 7. Limpieza de las naves cuyo uso se cede y de las zonas comunes.....	7

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA **Fecha Firma:** 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



AA959AB61C242EEDA0BA

Artículo 8. Periodo de uso de los espacios.....	8
CAPÍTULO III PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.....	8
Artículo 9. Convocatoria.....	8
Artículo 10. Comisión Técnica de Valoración.....	9
Artículo 11. Formalización de la cesión de uso temporal.....	9
CAPÍTULO IV DERECHOS Y DEBERES DE LAS PARTES.....	10
Artículo 12. Derechos y deberes de las personas adjudicatarias.....	10
Artículo 13. Facultades y obligaciones del Ayuntamiento de Almodóvar del Río.....	11
Artículo 14. De las obras de mejora y reversión.....	11
CAPÍTULO V NORMAS DE FUNCIONAMIENTO Y CONVIVENCIA.....	12
Artículo 15. Horario, acceso, medidas de control y seguridad.....	12
Artículo 16. Régimen económico.....	12
TÍTULO III: CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LA CESIÓN DE USO.....	12
Artículo 17.- Causas de resolución de la cesión de uso.....	12
Artículo 18.- Causas de extinción.....	13
TÍTULO IV.- INFRACCIONES Y SANCIONES.....	14
Artículo 19. Infracciones.....	14
Artículo 20. Sanciones.....	15
Artículo 21. Procedimiento sancionador.....	15
DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.....	16
DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.....	16

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley 5/2021, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, en su artículo 9.21 recoge como competencia municipal propia el fomento del desarrollo económico y social en el marco de la planificación autonómica.

Por su parte, la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, le reconoce en su artículo 4.1 potestad reglamentaria a las Entidades Locales territoriales.

Partiendo de la mencionada competencia, se persigue apoyar la puesta en marcha de empresas de reciente creación viables que supongan creación de empleo en la localidad de Almodóvar del Río, fomentando especialmente las actividades que se consideren de especial interés económico o social, y también consolidar la ya creadas que desarrollen un producto o servicio que contribuya al crecimiento del desarrollo económico y social del municipio y que deberán tener su sede social en el municipio de Almodóvar del Río, mediante la cesión de uso temporal de naves del Vivero de Empresas del Almodóvar del Río.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA **Fecha Firma:** 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.

**Boletín Oficial
de la Provincia
de Córdoba**



AA959AB61C242EEDA0BA

Considerando que con fecha 30 de junio 2025, finalizó la obra "Fase I Construcción de Vivero de Empresas" en desarrollo del proyecto de obra municipal "Fase I Construcción de Vivero de Empresas", el cual indicaba lo siguiente:

"En el Polígono Industrial Los Llanos-San Andrés, posee el Ayuntamiento una parcela de uso industrial sobre la que se pretende la construcción de un vivero de empresas, para la cesión a empresarios locales que pretendan su implantación y/o ampliación de su negocio en el municipio conforme se determine reglamentariamente.

El proyecto en redacción albergará 6 naves adosadas de 8 m x 22,50 m con un patio-viario de acceso. Serán naves de uso industrial y terminaciones de nave almacén, y habrán de ser sometidas a las adaptaciones oportunas conforme al futuro uso en relación a su expediente.

Las naves serán diáfanas y dispondrán de las instalaciones y acometidas mínimas de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad".

Por tanto, el objeto de la presente Ordenanza es regular el uso y funcionamiento de las naves del Vivero de Empresas de Almodóvar del Río, cuyo uso sea cedido temporalmente a las personas y empresas que resulten adjudicatarias, tras la tramitación del correspondiente procedimiento de adjudicación conforme a la normativa vigente, para el desarrollo de actividades productivas o de emprendimiento que se consideren de especial interés económico o social y que contribuyan al crecimiento del desarrollo económico y social del municipio, mediante el establecimiento de un marco normativo de obligado cumplimiento para todas las personas y empresas que vayan a resultar adjudicatarias, así como para las personas usuarias que se encuentren en dichos espacios.

En concreto los objetivos que se persiguen con la cesión de uso temporal de las naves del vivero de empresas son las siguientes:

- Fomentar el desarrollo económico y social del municipio, como proceso de mejora del nivel de vida de la población, procurando tanto un aumento de la riqueza como una distribución más equitativa de la misma, buscando el bienestar general y la disminución de las desigualdades.

- Apoyo a la creación y desarrollo de las pequeñas y medianas empresas (en adelante PYME) como prioridad para el crecimiento y consolidación del tejido empresarial local.

- Dinamizar el tejido empresarial de Almodóvar del Río orientándolo hacia la mejora de sus factores de competitividad, eficiencia y rentabilidad.

- Favorecer la creación de puestos de trabajo que de forma inducida conlleva la creación de empresas y su proyección futura sobre el tejido socioeconómico de Almodóvar del Río, especialmente entre las personas pertenecientes a los colectivos desfavorecidos.

- Generación de riqueza, empleo estable y bienestar social en la población.

Para la consecución de los mencionados objetivos, el Ayuntamiento de Almodóvar del Río pretende ceder temporalmente el uso de las naves del Vivero de Empresas de Almodóvar del Río:

- Seis naves patrimoniales adosadas de 8 m x 22,50 m con un patio-viario de acceso que se encuentran en el Polígono Industrial S3 Los Llanos San Andrés, Parcela 8, de Almodóvar del Río, ubicadas en el interior

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA Fecha Firma: 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

de la parcela catastral 3677107UG2837N0000HX, así como resto de naves que puedan construirse en un futuro en la mencionada ubicación, siempre que en todo caso sean susceptibles de cesión de uso conforme a la legislación vigente.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto

1. Esta Ordenanza tiene por objeto regular el uso y funcionamiento de las Naves del Vivero de Empresas de Almodóvar del Río, cuyo uso sea cedido temporalmente a las personas y empresas que resulten adjudicatarias tras la tramitación del correspondiente procedimiento de adjudicación para el desarrollo de actividades productivas o de emprendimiento que se consideren de especial interés económico o social y que contribuyan al crecimiento del desarrollo económico y social del municipio, mediante el establecimiento de un marco normativo de obligado cumplimiento para todas las personas y empresas que vayan a resultar adjudicatarias, así como para las personas usuarias que se encuentren en dichos espacios

Por tanto la cesión temporal del uso de las Naves del Vivero de Empresas para el desarrollo de las mencionadas actividades se regirá por la presente ordenanza y demás normas complementarias aprobadas por el Ayuntamiento de Almodóvar del Río, así como por las cláusulas contenidas en el contrato de cesión de uso temporal que se suscriba entre las personas cesionarias y el Ayuntamiento de Almodóvar del Río, y por la normativa vigente que le resulte de aplicación, incluida la patrimonial.

La firma y aceptación del contrato de cesión de uso temporal de las Naves del Vivero de Empresas por parte de las personas cesionarias supone la aceptación íntegra y cumplimiento de la presente Ordenanza y demás documentos que formen parte del expediente.

2. Quedan excluidas de la Ordenanza:

- Las cesiones de uso de espacios municipales sujetas a normativas específicas.
- Las cesiones de usos temporales destinadas a satisfacer necesidades puntuales o transitorias de duración inferior a un año, las cuales se regirán por lo previsto en la correspondiente autorización.

3. Con objeto de evitar que la utilización de modos de expresión no sexista no ocasione una dificultad perturbadora añadida a la lectura y comprensión de la presente ordenanza, se hace constar expresamente que cualquier término genérico referente a personas, como beneficiario, adjudicatario, candidato, infractor, miembros, usuarios... etc, debe entenderse en sentido comprensivo de ambos sexos.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA Fecha Firma: 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

TÍTULO II

CESIÓN DE USO TEMPORAL DE LAS NAVES DEL VIVERO DE EMPRESAS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS O DE EMPRENDIMIENTO QUE CONTRIBUYAN AL DESARROLLO SOCIOECONÓMICO DEL MUNICIPIO

CAPÍTULO I PERSONAS ADJUDICATARIAS**Artículo 2. Personas Adjudicatarias**

Pueden ser adjudicatarias de la cesión de uso temporal de las naves de Vivero de Empresas, previa tramitación del correspondiente procedimiento de adjudicación, tanto personas físicas como jurídicas, que presenten un proyecto empresarial viable que contribuya al crecimiento del desarrollo económico y social del municipio.

Se excluyen expresamente:

- a) Las Uniones Temporales de Empresas y las empresas pertenecientes a un grupo empresarial.*
- b) Entidades de carácter no mercantil, esto es, sin ánimo de lucro, como asociaciones, fundaciones, ONG, etc.*
- c) Aquellos proyectos consistentes exclusivamente en un cambio de domicilio fiscal.*
- d) Aquella persona física o jurídica que participe o haya participado, en nombre propio o a través de persona interpuesta, en otra empresa beneficiaria del Vivero de Empresas Municipal que tenga idéntico o análogo objeto a la actividad a desarrollar en la nave del Vivero de Empresas.*
- e) Las comunidades de bienes.*

Solo se admitirá el desarrollo de actividades calificadas como inocuas, es decir, que no estén incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (o norma que la sustituya) y excepcionalmente, aquellas otras que por su singularidad, características y circunstancias especiales, el Ayuntamiento determine.

Con sujeción a lo dispuesto en la reglamentación aplicable en materia de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no se tolerarán actividades que impliquen calor, riesgos de incendio, gases, vibraciones no audibles, luces intensas, olores, etc.

Podrán admitirse empresas de nueva creación y ya existentes.

Quedan excluidas las empresas que no puedan ser consideradas como PYME, según los criterios oficial y legalmente establecidos en cada momento.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA **Fecha Firma:** 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

CAPÍTULO II USO DE LOS NAVES

Artículo 3. Naves objeto de cesión

El Ayuntamiento de Almodóvar del Río pretende ceder temporalmente el uso de las naves del Vivero de Empresas de Almodóvar del Río, en concreto:

- Seis naves patrimoniales adosadas que se encuentran en el Polígono Industrial S3 Los Llanos San Andrés, Parcela 8, de Almodóvar del Río, ubicadas en el interior de la parcela catastral 3677107UG2837N0000HX, así como resto de naves que puedan construirse en un futuro en la mencionada ubicación, siempre que en todo caso sean susceptibles de cesión de uso conforme a la legislación vigente.

En concreto, se trata de 6 naves adosadas de 8 m x 22,50 m con un patio-viario de acceso. Serán naves de uso industrial y terminaciones de nave almacén, y habrán de ser sometidas a las adaptaciones oportunas conforme al futuro uso en relación a su expediente.

Las naves serán diáfanos y dispondrán de las instalaciones y acometidas mínimas de saneamiento, abastecimiento de agua y electricidad en el momento de puesta en funcionamiento del Vivero de Empresas.

Cabe recordar que se trata de naves de uso industrial de terminación almacén, por lo que cuando se realice el correspondiente proyecto de actividad habrá de adaptarse a la normativa que le sea de aplicación.

Artículo 4. Espacios comunes

Constituirán espacios comunes:

- Los aseos comunes a las naves cuyo uso se cede, si los hubiera.
- Los demás espacios y servicios comunes que, integrándose en las naves cuyo uso se cede, sean por su naturaleza susceptible de uso común por los adjudicatarios o necesarios para el adecuado funcionamiento del mismo.

La persona adjudicataria podrá hacer uso de los servicios comunes de acuerdo con las condiciones establecidas por el Ayuntamiento de Almodóvar del Río, de forma que no impida a los demás la utilización de los mismos.

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

Artículo 5. Uso de las naves cedidas

Cada persona adjudicataria deberá hacer uso de la nave cedida para la realización de las actividades relacionadas con el desarrollo de social y económico del municipio que se hagan constar en el documento de formalización suscrito con el Ayuntamiento de Almodóvar del Río.

Los adjudicatarios deberán recabar todos los seguros, autorizaciones y licencias requeridas para el desarrollo de su actividad, la cual en todo caso deberá ser compatible con las normas aquí expuestas.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA **Fecha Firma:** 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

Serán de cuenta de la persona adjudicataria los gastos individualizables (suministro de energía eléctrica, consumo de agua, gas, teléfono, internet, etc.), correspondientes al uso de la nave cedida y al desarrollo de su actividad, incluidos los tributos, tasas que graven el inicio y el desarrollo de su actividad, así como seguros, gastos de alta de línea telefónica y de consumo telefónico y/o de otras comunicaciones.

Las personas usuarias de los espacios y salas no podrán modificar las partes externas e internas de la nave o de las zonas comunes.

De igual forma, queda prohibida la realización de pintadas, adhesión de pegatinas o cualquier tipo de cartel o sujeción a paredes, puertas o en cualquier espacio del edificio que no sea autorizada de forma expresa por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Almodóvar del Río, por medio del personal técnico municipal responsable, se reserva la facultad de inspeccionar el espacio para comprobar el estado de conservación del mismo y ordenar las reparaciones que se consideren necesarias para mantenerlo en buen estado de conservación.

Artículo 6. Notificación de deficiencias y responsabilidad de uso de los espacios cuyo uso se cede

Es obligación de cualquier persona adjudicataria comunicar al personal técnico municipal responsable, cualquier avería o deficiencia que se produzca en los espacios públicos cedidos o en los espacios de uso común a los que nos hemos referido anteriormente.

El Ayuntamiento de Almodóvar del Río no se hace responsable de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad (incluidos robos) que pudieran cometer terceras personas contra los enseres, bienes o efectos de las personas adjudicatarias.

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

Cada adjudicatario contratará una póliza de seguro que cubra, como mínimo, los daños producidos en el continente y sobre el mobiliario y enseres que se entreguen, en su caso, en el momento de la toma de posesión del espacio.

En el plazo de un mes desde el acceso a las naves, la persona adjudicataria deberá hacer entrega al Ayuntamiento de Almodóvar del Río de la póliza de seguro contra daños al contenido y continente de su espacio cedido. El Ayuntamiento será la entidad beneficiaria de dicho seguro. Si transcurrido este tiempo, no se ha recepcionado por parte del Ayuntamiento dicho documento, se procederá de oficio a la contratación de la correspondiente póliza, cargando su importe en el siguiente recibo o liquidación y siendo responsable la persona adjudicataria de los daños que durante ese periodo se pudieran ocasionar.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA **Fecha Firma:** 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

Artículo 7. Limpieza de las naves cuyo uso se cede y de las zonas comunes

Tanto la limpieza de las naves cedidos como de los espacios comunes que pudieran existir será responsabilidad de las personas adjudicatarias, siendo deber inexcusable de éstas mantener toda la instalación en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones de higiénicas.

De igual manera, las empresas deberán hacer adecuado uso, en su caso, de los elementos de limpieza y depósitos de residuos que se localicen en el edificio para desprenderse de desechos y restos de su actividad, manteniendo limpio el perímetro del mismo.

El Ayuntamiento de Almodóvar del Río apuesta por una política de conservación del medioambiente y de preservación del entorno. Por ello, todas las personas adjudicatarias están obligadas a clasificar sus residuos y a depositarlos separadamente en los contenedores destinados para ello.

Artículo 8. Periodo de uso de los espacios

Las personas adjudicatarias podrán hacer uso de las naves cedidas durante dos años, prorrogable por periodos anuales hasta un máximo de doce años en total. La prórroga se formalizará, previa tramitación del procedimiento oportuno, para apoyar a aquellas empresas que necesiten más tiempo para la consolidación de su negocio, será acordará por el órgano competente, y será necesario que su preaviso por parte de la empresa se produzca al menos con dos meses de antelación a la finalización del plazo de duración.

En la petición de prórroga, la empresa deberá exponer el estado actual de desarrollo de la idea de negocio y la necesidad de continuar en el espacio asignado para contribuir en todo caso al desarrollo social y económico del municipio.

Con carácter previo a la concesión de la prórroga se solicitará informe a la Comisión Técnica de Valoración acerca del estado de conservación y mantenimiento de las espacios cedidos y sobre la necesidad de continuar con la cesión, así como cuantos informes se consideren necesarios.

CAPÍTULO III PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN.

Artículo 9. Convocatoria

Atendiendo a la disponibilidad de naves existentes en el Vivero de Empresas de Almodóvar del Río, la selección de los beneficiarios se realizará por convocatoria pública, utilizando el procedimiento de concurso, resultando beneficiarios los licitadores que hayan presentado la oferta más ventajosa en su conjunto, de conformidad con los criterios establecidos en el pliego de condiciones.

En todo caso, las ofertas se clasificarán en orden decreciente, de mayor a menor, atendiendo a la puntuación obtenida tras su valoración conforme a los criterios de adjudicación que se establezcan en el

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA **Fecha Firma:** 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

pliego de condiciones, entre los que figurará la oferta económica que se realice en concepto de canon y un proyecto empresarial, entre otros.

El licitador cuya oferta haya obtenido la mayor puntuación tendrá derecho a elegir en primer lugar, entre las naves que son objeto de cesión y formen parte de la convocatoria, la nave cuya cesión pretende, y así sucesivamente.

El pliego de condiciones que se redacte al efecto contendrá, entre otros, los requisitos para participar en la convocatoria, plazo y forma de presentación de ofertas, requisitos para ser adjudicatario, criterios de adjudicación, canon mínimo, que hubiere de satisfacer la persona adjudicataria al Ayuntamiento, plazo de resolución y demás elementos esenciales del régimen de la licitación.

El órgano competente para la resolución de los procedimientos de adjudicación será la Alcaldía del Ayuntamiento de Almodóvar del Río.

Dado que el número de naves del Vivero de Empresas es limitado no podrá haber más adjudicaciones que naves existentes.

No obstante, aquellas solicitudes que, cumpliendo los requisitos, no hayan sido seleccionadas por no existir más naves en el Vivero de Empresas, pasarán a formar parte de una lista de espera que se aplicará en el caso de vacantes. La validez de las solicitudes de la lista de espera será de dos años, transcurridos los cuales deberán reactivarse mediante nueva solicitud cuando se proceda a la apertura de una nueva convocatoria.

Artículo 10. Comisión Técnica de Valoración

Se constituirá una Comisión Técnica de Valoración cuya composición se establecerá en el Pliego de condiciones, la cual evaluará las solicitudes y documentación presentada por los licitadores atendiendo a los criterios de adjudicación que se establezcan en el Pliego. Esta comisión será la encargada de elaborar un Informe-Propuesta motivado de resolución al órgano competente para resolver el procedimiento, en el que se pronuncie, entre otros, sobre la viabilidad técnica y económica de los proyectos empresariales.

La Comisión Técnica de Valoración, una vez adjudicadas las cesiones de uso temporal de las naves del Vivero de Empresas, realizará un seguimiento periódico del funcionamiento y desarrollo de la actividad que lleven a cabo las empresas que haya resultado adjudicatarias, con la finalidad de que se ajuste a todo lo dispuesto en la presente Ordenanza, así como al Pliego y oferta presentada en el procedimiento de adjudicación.

Asimismo, la Comisión Técnica de Valoración informará sobre cuantas cuestiones se puedan plantear una vez adjudicadas las cesiones o sobre las que el el órgano competente le solicite informe.

A los miembros de la Comisión Técnica le resultará de aplicación la normativa sobre abstención y recusación regulada en la Ley 40/2015.

De acuerdo con los asuntos que sean objeto de estudio y de debate, podrán ser invitadas a participar en las reuniones de la comisión, con voz, pero sin voto, profesionales técnicos que por su labor sea necesaria su presencia.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA Fecha Firma: 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

Artículo 11. Formalización de la cesión de uso temporal

La cesión de uso temporal se perfecciona con su formalización en documento administrativo que se ajustará a las condiciones establecidas en esta Ordenanza, en su oferta y en el correspondiente Pliego que rija la convocatoria. Podrá, no obstante, elevarse a escritura pública cuando lo solicite el cesionario, siendo a su costa los gastos derivados de su otorgamiento. En este caso, la adjudicataria deberá entregar al Ayuntamiento una copia legitimada y una simple del citado documento en el plazo máximo de un mes desde su formalización.

CAPÍTULO IV DERECHOS Y DEBERES DE LAS PARTES**Artículo 12. Derechos y deberes de las personas adjudicatarias**

- a) La condición de persona adjudicataria de la cesión de uso de los espacios públicos comportará el uso de una determinada nave del Vivero de Empresas espacio por tiempo definido.
- b) La adjudicataria tiene derecho a recibir la nave en buen estado de mantenimiento y limpieza y tiene la obligación de hacer un buen uso de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato particular.
- c) La adjudicataria tiene la responsabilidad de mantener las instalaciones en el mismo estado en que se encontraban antes de utilizarlas; por esto, ha de asumir cualquier desperfecto ocasionado a las instalaciones o al material que haya.
- d) La adjudicataria está obligada al pago del canon fijado en los términos establecidos.
- e) La adjudicataria tiene que reponer aquellos materiales o infraestructuras que resulten malogrados.
- f) Cada adjudicataria deberá mantener limpio el entorno de su espacio cedido.
- g) Solo estarán a disposición de las empresas beneficiarias el uso de los espacios fijados en el documento de formalización correspondiente.
- h) Los espacios de uso común únicamente pueden ser utilizados para el tránsito de personas y para aquellas finalidades o funciones autorizadas expresamente.
- i) La realización de algún tipo de publicidad, propia o de terceras personas, tiene que ser autorizada previamente y tiene que respetar, en todo caso, la imagen corporativa aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Ayuntamiento de Almodóvar del Río.
- j) La adjudicataria solo puede utilizar la nave para llevar a término aquellas actividades previamente acordadas y previstas en el documento de formalización.
- k) Cada persona adjudicataria tiene derecho a colocar un rótulo informativo que se ajuste a las pautas de estilo y formato de los ya existentes en el recinto.
- l) Queda expresamente prohibido subarrendar o ceder parte o la totalidad de las naves cedidas.
- m) Las adjudicatarias están obligadas, a requerimiento del Ayuntamiento, a facilitar cualquier información útil, ya sea a efectos estadísticos o de seguimiento contractual.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA Fecha Firma: 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

n) Únicamente pueden acceder a los espacios cedidos las personas adjudicatarias y las debidamente autorizadas.

o) El personal afecto al proyecto empresarial carecerá de vinculación alguna, directa o indirecta, con el Ayuntamiento, sin que en ningún momento pueda se le pueda atribuir la condición de empleados municipales. Sus relaciones económico-laborales serán las que haya acordado en contrato con el adjudicatario de la cesión de uso, y a ellas será completamente ajeno el Ayuntamiento, que no obstante se reserva el derecho de comprobar que el adjudicatario cumple las obligaciones relativas a la Seguridad Social, salariales y Prevención de riesgos laborales que le vengán impuestas por la normativa de aplicación.

p) Las adjudicatarias están obligadas a comunicar al Ayuntamiento cualquier anomalía o deficiencia que se produzca en las instalaciones.

q) Las adjudicatarias deberán tener suscritos los seguros que legalmente sean obligatorios y, en todo caso, el seguro de responsabilidad civil y el seguro de daños con una cobertura mínima que se indicará en los pliegos, que cubra, contra todo riesgo y durante el periodo de cesión, el espacio cedido, sus instalaciones y ocupantes, cualquiera que fuese la causa y que incluirá expresamente los daños por incendio, robo o actos vandálicos. Asimismo deberán incluir los daños a sus bienes personales, maquinaria y equipos informáticos depositados en los espacios, por el valor que cada uno tenga depositado, con cobertura de robo, incendio y daños por agua. El recibo del pago del seguro deberá presentarse anualmente.

r) Las adjudicatarias deberán entregar una memoria anual en la que exponga el estado actual de consolidación del negocio y la necesidad de continuar, la cual será evaluada por la Comisión Técnica de Valoración.

s) La persona adjudicataria deberá actuar conforme a la normativa vigente en materia de igualdad, estando obligado al cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, la Ley 12/2007, de 26 de noviembre, para la promoción de la igualdad de género en Andalucía, así como de las normas que en dicha materia se promulguen.

t) Las personas adjudicatarias serán responsables de los gastos individualizables (suministro de energía eléctrica, consumo de agua, gas, teléfono, internet, etc.), correspondientes al uso del espacio cedido y al desarrollo de su actividad, incluidos los tributos, tasas que graven el inicio y el desarrollo de su actividad, así como seguros, gastos de alta de línea telefónica y de consumo telefónico y/o de otras comunicaciones.

u) Las personas adjudicatarias deberán de cumplir todas las obligaciones descritas en la presente Ordenanza.

Artículo 13. Facultades y obligaciones del Ayuntamiento de Almodóvar del Río

a) El Ayuntamiento cederá el uso de las naves del Vivero de Empresas de acuerdo con su disponibilidad y previa tramitación del correspondiente procedimiento de adjudicación.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA Fecha Firma: 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

b) El Ayuntamiento no se hace responsable de los daños y perjuicios ocasionados a terceras personas y cosas causados por los miembros y personas usuarias de las adjudicatarias, y tiene en estos casos la condición de tercero.

c) El Ayuntamiento no se hace responsable de los elementos que sean aportados por cada una de las personas adjudicatarias.

d) El Ayuntamiento puede ejercer en cualquiera momento sus potestades de tutela e inspección y adoptar las decisiones que sean necesarias. Para poder ejercer estas potestades, la adjudicataria tiene el deber de proporcionar la información y documentación que se le requiera.

El Ayuntamiento podrá suspender el plazo de cesión cuando concurren circunstancias de interés público que impidan la efectiva utilización del espacio cedido para el destino autorizado, tales como obras, situaciones de emergencia o cualesquiera otras, siempre que las mismas no tengan su origen en causas imputables al adjudicatario, hasta que estas desaparezcan.

Artículo 14. De las obras de mejora y reversión

La obra de mejora, siempre que hayan sido aceptadas por los servicios municipales, y previa valoración económica de estos, serán detráidas del importe del canon. Todo ello, sin perjuicio de las respectivas licencias y tasas que sean pertinentes.

Las obras, mejoras o nuevos elementos incorporados, a la finalización de la cesión permanecerán en la instalación y serán parte de ella.

A la finalización del plazo de duración, incluidas las prórrogas, el local revertirá a la posesión del Ayuntamiento con todos los bienes y accesorios municipales incluidos en la cesión, sin que la entidad cesionaria pueda solicitar compensación económica o indemnización de ningún tipo, quedando expedita la posibilidad de utilización del desahucio administrativo si fuera necesario.

No estarán afectados por la reversión los bienes muebles no municipales que las entidades beneficiarias hayan adscrito al uso autorizado y que deberán ser retirados en el momento del desalojo del local. El Ayuntamiento no asumirá ningún compromiso de adquisición del mobiliario ni indemnizará por el mismo caso de no ser retirado durante el desalojo del local.

La reversión del local y, en su caso, de los bienes muebles, se formalizará documentalmente en un acta.

CAPÍTULO V NORMAS DE FUNCIONAMIENTO Y CONVIVENCIA

Artículo 15. Horario, acceso, medidas de control y seguridad

El uso de las naves del Vivero de Empresas se podrá realizar de 7.00 a 21.00 horas, de lunes a sábado, excluidos festivos. No se podrá acceder al espacio fuera de este horario salvo autorización expresa del Ayuntamiento.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA Fecha Firma: 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

Atendiendo a las circunstancias y a las necesidades, se podrá modificar por parte del Ayuntamiento los horarios establecidos, previa notificación a las personas adjudicatarias.

Para mantener la naturaleza y los objetivos del espacio cuyo uso se cede es fundamental la presencia física de las personas adjudicatarias. Por ello, deberán hacer uso de las instalaciones como mínimo 3 días y 20 horas semanales. Cada proyecto puede repartir esas horas de acuerdo con sus necesidades, siempre que se ajusten al resto de usuarios.

Artículo 16. Régimen económico

1. La cesión de uso temporal de las naves para el desarrollo de actividades productivas o de emprendimiento que contribuyan a un mayor desarrollo económico y social del municipio se acordará a cambio de un canon. De este modo, Pliego de condiciones que rija la licitación deberá indicar el canon, mínimo, que hubiere de satisfacer a la Entidad Local la persona adjudicataria de la cesión.

2. Asimismo, se podrá establecer en el Pliego la entrega de una fianzas o depósito , que serán devueltas a la finalización del periodo de cesión autorizado.

TÍTULO III

CAUSAS DE RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN DE LA CESIÓN DE USO

Artículo 17.- Causas de resolución de la cesión de uso

1. Son causas de resolución del contrato:

a) El incumplimiento de las obligaciones del adjudicatario contenidas en la presente Ordenanza y en el correspondiente acuerdo suscrito con el Ayuntamiento de Almodóvar del Río.

b) La falta de aprovechamiento del espacio y la ausencia de progreso en la evolución de la actividad empresarial.

c) La extinción de la personalidad jurídica de la entidad adjudicataria.

d) La declaración de quiebra o suspensión de pagos de la actividad desarrollada por el adjudicatario.

e) Cualquier falsedad en la documentación presentada junto con el documento de solicitud de acceso a la nave o que sea requerida por el Ayuntamiento de Almodóvar del Río posteriormente.

f) El cambio de la actividad empresarial desarrollada por la empresa adjudicataria sin previa autorización del Ayuntamiento e Almodóvar del Río.

g) Por disolución de la entidad adjudicataria.

h) Por afectación del bien a un uso o servicio público.

i) Excepcionalmente, por causa de interés público apreciada por el Ayuntamiento, con el objeto de destinar el espacio público a otros usos considerados preferentes. En este caso, el Ayuntamiento podrá autorizar el traslado de la entidad a otro local adecuado a sus necesidades y por el tiempo que reste de

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA **Fecha Firma:** 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

vigencia de la cesión inicial, siempre teniendo en cuenta la disponibilidad de locales. El Ayuntamiento quedará obligado a comunicar la necesidad de desalojo del local con una antelación mínima de dos meses.

j) Por deudas tributarias en vía ejecutiva o con la Seguridad Social.

k) Por cualquier otra causa prevista en esta Ordenanza o en el acuerdo de formalización de la cesión.

2. La resolución del correspondiente acuerdo de cesión se acordará por el Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Almodóvar del Río.

La citada resolución se podrá acordar, siempre que se dé alguna de las causas de resolución indicadas anteriormente, en cualquier momento durante la vigencia del acuerdo de cesión.

3. La resolución de los acuerdos de cesión implica el abandono por parte del adjudicatario de la nave cedida en el plazo, forma y condiciones establecidas en el correspondiente contrato, sin que la misma comporte indemnización o compensación alguna a favor del adjudicatario.

Artículo 18.- Causas de extinción

1. Serán causas de extinción del uso de los espacios las señaladas en el RBELA y, en todo caso, las siguientes:

a) La finalización del plazo de vigencia de la cesión o cualquiera de sus prórrogas.

b) La renuncia del adjudicatario a continuar siendo cesionario de una de las naves del Vivero de Empresas.

c) El mutuo acuerdo.

d) Por resolución judicial.

e) Por pérdida física o jurídica del bien sobre el que han sido otorgadas.

f) Por cualquier otra causa prevista en el Pliego de condiciones o en el contrato que se formalice.

2. La resolución que declare la extinción por finalización del plazo de vigencia o cualquiera de sus prórrogas, se adoptará por la Alcaldía del Ayuntamiento e implicará el abandono de la adjudicataria del bien objeto de uso en el plazo que se fije en la indicada resolución.

3. La extinción por cualquier otra causa requerirá la incoación de expediente administrativo en el que deberá constar determinación de la causa, trámite de audiencia y resolución adoptada por el órgano competencia.

4. En caso de renuncia, la persona participante deberá comunicarlo por escrito, a través del registro de entrada, con una antelación mínima de 15 días hábiles.

5. En cualquier causa de extinción, la adjudicataria deberá dejar libre y en las mismas condiciones en las que le fue entregado el bien objeto de uso, sin que la misma comporte indemnización o compensación alguna a favor de la adjudicataria.

6. El desalojo deberá producirse en el plazo máximo de un mes contado, en el supuesto general de vencimiento del plazo, desde la fecha en que éste se produzca, y en el caso de extinción anticipada, desde el momento en que se produzca la notificación del correspondiente acuerdo.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA Fecha Firma: 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

Si la extinción anticipada se debiese a causas no imputables a la entidad interesada, el plazo para que se materialice el desalojo podrá elevarse a dos meses, siempre que las circunstancias así lo permitan.

El incumplimiento por parte de la entidad afectada de la obligación de desalojo dentro del plazo establecido podrá dar lugar a la exigencia de responsabilidades por los daños y perjuicios que pueda ocasionar al Ayuntamiento la demora, así como a la utilización del desahucio administrativo para su materialización.

TÍTULO IV INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 19. Infracciones

1.-Las acciones u omisiones contrarias a este Ordenanza tendrán el carácter de infracciones administrativas y serán sancionadas en los casos, forma y medida que en él se determina, a no ser que puedan constituir delitos o faltas tipificadas ante leyes penales, en cuyo caso el Ayuntamiento de Almodóvar del Río pasará el asunto al orden jurisdiccional competente y se abstendrá de seguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no dicte sentencia firme.

Las infracciones a que hace referencia el apartado anterior se clasifican en leves, graves y muy graves.

Por tanto, serán sancionables en los términos que se especifican a continuación las siguientes acciones u omisiones tipificadas como infracciones:

A) Infracciones leves:

a)El Tendrán la consideración de infracciones leves las cometidas contra las normas contenidas en esta Ordenanza que no se califiquen expresamente como graves o muy graves en los apartados siguientes.

b) El incumplimiento de la obligación de hacer frente a los gastos de suministro (energía eléctrica, consumo de agua, gas, teléfono, internet, etc) cuando el importe sea inferior a trescientos euros.

B) Se consideran faltas graves:

a) El incumplimiento de la obligación de hacer frente a los gastos de suministro (energía eléctrica, consumo de agua, gas, teléfono, internet, etc) cuando el importe sea igual o superior a trescientos euros.

b) La realización de obras, trabajos u otras actuaciones no autorizadas en el inmueble, cuando produzcan alteraciones y no sean causa de resolución del acuerdo de cesión ni constituyan infracción muy grave.

c) La ocupación de la instalación una vez declarada la extinción de la cesión por el transcurso del plazo.

d) La falta de uso del inmueble por un período continuado de tres meses.

e) Los malos tratos de palabra o de obra al personal del Ayuntamiento que preste servicios en los espacios objeto de cesión de uso o a otros participantes, con ocasión del cumplimiento de las obligaciones comunes.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA **Fecha Firma:** 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

- f) El mal uso o utilización incorrecta de los bienes, conforme a esta Ordenanza.
- g) La no conservación, uso y limpieza del conjunto de las instalaciones y espacios cedidos.
- h) La comisión de tres faltas leves dentro de un periodo de un año.

C) Tendrán la consideración de muy graves:

- a) El uso del espacio municipal para fines distintos de los que motivaron el correspondiente acuerdo, siempre que no se disponga de autorización municipal expresa al respecto y sin perjuicio de que, en atención a las circunstancias concurrentes, pueda ser considerada causa de resolución del contrato.
- b) El incumplimiento de las obligaciones económicas, en su caso, con el Ayuntamiento durante dos meses consecutivos o tres alternos.
- c) El uso de espacios no incluidos en el acuerdo de cesión y sin la correspondiente autorización por el Ayuntamiento.
- d) El depósito en el local cedido de materiales peligrosos, insalubres o nocivos no permitidos.
- e) El desacato a las órdenes o resoluciones emanadas de la autoridad municipal, cuando los actos de desobediencia afecten a la tranquilidad o al pacífico ejercicio de los derechos de otras personas o actividades y a la salubridad u ornato público.
- f) La cesión, subarriendo o traspaso total o parcial del objeto de cesión.
- g). La comisión de tres faltas graves dentro de un periodo de un año.

2.-Las infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las graves a los dos y las leves a los seis meses. Para el cómputo de estos plazos se estará a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Artículo 20. Sanciones

1.- Será de aplicación los principios de la potestad sancionadora establecidos en el Capítulo III del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

2.-De conformidad con lo previsto en el artículo 141 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, las infracciones serán sancionadas:

- Infracciones muy graves: multa hasta 3.000 euros.
- Infracciones graves: multa hasta 1.500 euros.
- Infracciones leves: multa hasta 750 euros.

3. La imposición de sanciones será sin perjuicio de la resolución del contrato cuando concurra alguna de las causas establecidas en el artículo 18.

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

5. Estas sanciones que se impongan son independientes de la obligación de indemnizar por los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasione al Ayuntamiento de Almodóvar del Río o a terceros.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA Fecha Firma: 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA

Artículo 21. Procedimiento sancionador

La imposición de sanciones se realizará por el órgano competente, previa instrucción del procedimiento sancionador, requiriéndose la emisión de informe por la Comisión Técnica de Valoración, así como la previa audiencia a la entidad o entidades afectadas, todo ello con sujeción al procedimiento previsto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Será de aplicación el procedimiento sancionador establecido en la Ley 39/2015, respetando los principios generales regulados en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El impago de las sanciones dará lugar a su requerimiento por los servicios económicos municipales de acuerdo con la normativa reguladora de la recaudación por vía de apremio.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, las sanciones impuestas por infracciones muy graves prescribirán a los tres años, las impuestas por infracciones graves a los dos años y las impuestas por infracciones leves al año.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.

En lo no previsto en la presente Ordenanza ni en la normativa reseñada se estará a lo dispuesto en la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común, en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y demás normativa administrativa de carácter general que resulte de aplicación, todo ello, sin perjuicio de la regulación específica prevista en la normativa de aplicación a las entidades locales.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.

Esta Ordenanza entrará en vigor una vez efectuada su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Córdoba, y transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y permanecerá en vigor hasta su modificación, revisión o derogación expresa”.

Almodóvar del Río, 1 de junio de 2026.— El Alcalde, Ramón Hernández Lucena.

Código Seguro de Verificación (CSV): AA95 9AB6 1C24 2EED A0BA **Fecha Firma:** 11-06-2026 07:57:47

Este documento es una copia electrónica de un documento original digitalizado.



AA959AB61C242EEDA0BA