

## REGLAMENTO DEL SERVICIO DE VIVERO DE EMPRESAS DEL AYUNTAMIENTO DE AGUAVIVA

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El apoyo a la iniciativa empresarial es una de las prioridades del Ayuntamiento de Aguaviva. En este sentido, el apoyo a las nuevas empresas en sus primeros momentos de andadura, momento crítico para su consolidación, es una acción que el Ayuntamiento de Aguaviva quiere articular a través de la creación de un Vivero de Empresas. Del mismo modo, el Ayuntamiento es plenamente consciente de que el desarrollo económico de los territorios pasa por fomentar la actividad emprendedora e innovadora, la creación de empresas en sectores emergentes y que aporten un cierto valor añadido y, en definitiva, contar con un capital humano altamente creativo y de gran talento. Los municipios, para alcanzar sus objetivos, necesitan de la colaboración de la Administración estatal y autonómica, en el marco de sus competencias y de la implicación y colaboración de otros dos principales actores: las empresas y la ciudadanía. Los problemas actuales requieren de actuaciones en las que empresa y Administración trabajen de manera coordinada y en colaboración con la sociedad.

El Ayuntamiento de Aguaviva quiere dar respuesta también a las demandas que, en los últimos años y desde diversos sectores sociales, reclaman a los municipios un nuevo papel, más proactivo en su actuación e interacción con la sociedad en la que está inmersa. El peso y relevancia futura de los municipios va a depender de su capacidad de adaptación y respuesta a los nuevos desafíos y oportunidades que presenta la sociedad, implicándose como agente de primer orden en el desarrollo económico de sus territorios y adaptándose a las nuevas demandas sociales.

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

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

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

Esta acción municipal tiene unos claros objetivos:

- Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.
- Favorecer la generación de empleo.
- Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.
- Crear un medio idóneo en condiciones de precio y servicios que permita a las iniciativas empresariales desarrollar su plan de empresa para que, con un tiempo de estancia limitado, estén en situación de competir y actuar en condiciones de mercado.

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

## CAPÍTULO I

### OBJETO DEL REGLAMENTO, DESCRIPCIÓN DEL VIVERO, UBICACIÓN, ORGANIZACIÓN Y BENEFICIOS DE LOS ADJUDICATARIOS

#### Artículo 1. — *Objeto.*

Es objeto del presente Reglamento la regulación del acceso de iniciativas empresariales al Vivero de Empresas y su régimen de funcionamiento, siendo titular del servicio el Ayuntamiento de Aguaviva.

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

- Establecer los derechos, obligaciones y responsabilidades, de los cesionarios y ocupantes de Vivero y las condiciones para su aplicación en relación a los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás cesionarios.
- Organizar la administración del Vivero para su mantenimiento y conservación, incluidos los espacios de uso común.
- Supervisar las relaciones de vecindad entre los cesionarios y vigilar la concurrencia y adecuada utilización de los servicios y zonas de uso común del Vivero.
- Establecer las normas internas del funcionamiento del Vivero en todos aquellos aspectos necesarios para el funcionamiento adecuado del mismo y las consecuencias del incumplimiento de dichas normas.

#### Artículo 2. — *Descripción.*

El Vivero de Empresas es una estructura constituida por dos naves nido ubicadas en el polígono de San Gregorio cuya titularidad ostenta el Instituto Aragonés de Fomento y para las que el Ayuntamiento de Aguaviva cuenta con una cesión de uso para cinco años, con las siguientes características:

- Cada una de las naves que conforman el Vivero de Empresas tiene una superficie construida de 240 metros cuadrados, de los cuales 228 son de superficie útil. Ambas están configuradas además por una oficina, aseos y un altillo.
- La nave está acondicionada con instalaciones de baja tensión (fuerza y alumbrado), instalaciones contra incendios y fontanería, de tal forma que se encuentran totalmente preparadas para su uso, y conexión a la red de saneamiento y agua potable.
- La zona exterior está formada por el vial de acceso a las naves y por un pequeño patio trasero y, en una de las naves, también en el lateral.

#### Artículo 3. — *Beneficios de los adjudicatarios.*

Los beneficios del programa se concretan en la posibilidad de ocupar uno de los espacios sitios en el Vivero de Empresas, para su utilización en régimen de cesión de uso. El Ayuntamiento de Aguaviva colaborará, en la medida de sus posibilidades, para poner a disposición del futuro adjudicatario una serie de servicios, tanto profesionales como materiales.

#### Profesionales:

A través del agente de Empleo y Desarrollo Local de referencia en ese momento, se prestará servicio asesoramiento en la puesta en marcha del proyecto empresarial y seguimiento de las actividades instaladas, elaboración de planes de viabilidad y ayuda en la tramitación de subvenciones y gestiones similares.

El Ayuntamiento de Aguaviva también se compromete a trabajar para poder suscribir convenios de colaboración con entidades y organismos que favorezcan el desarrollo empresarial de los proyectos instalados en el Vivero, que mejoren la dotación de servicios del mismo u ofrezcan planes de formación integral.

Asimismo, se dará difusión del emprendedor y del proyecto empresarial mediante la Red Arce (Red Aragonesa de centros de emprendimiento de Aragón), y acceso a los servicios que se prestan gratuitamente a través de la misma.

#### Materiales:

En el caso de que el promotor contemple la contratación de trabajadores por cuenta ajena, se apoyará el proyecto con una cuantía a fondo perdido con recursos económicos y/o materiales por un valor no inferior a mil euros para que la empresa pueda calificarse por el INAEM como MILE (microempresas de iniciativas locales emprendedoras) y facilitar así el acceso a subvenciones por el establecimiento del trabajador autónomo y por la contratación de trabajadores, de acuerdo con la normativa reguladora del Gobierno de Aragón (Orden EIE/469/2016 de 20 de mayo por el que se aprueba el programa Emprendedores).

#### Artículo 4. — *Organización.*

El Vivero de Empresas es un servicio del Ayuntamiento de Aguaviva, siendo esta misma la entidad titular a todos los efectos, gestionándolo directamente con sus medios personales y materiales.

#### Artículo 5. — *Ubicación.*

El Vivero de Empresas está sito en el Polígono Industrial de San Gregorio de Aguaviva, en la parcela con referencia catastral 7428805YL3272N0001JJ.

#### Artículo 6. — *Características de las normas.*

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

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

## CAPÍTULO II SELECCIÓN DE PROYECTOS

#### Artículo 7. — *Proyectos susceptibles de adjudicación.*

Podrán solicitar la adjudicación de un espacio en el Vivero de Empresa aquellas personas físicas o jurídicas, en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Empresas bajo cualquier forma jurídica, de nueva creación (hasta 12 meses de alta), que tengan domicilio fiscal y/o centro de trabajo en Aguaviva. A estos efectos se tomará como fecha inicial de la actividad, la fecha de alta en el IAE. Excepcionalmente, si existen espacios vacantes, podrá tramitarse y autorizarse la instalación de empresas ya creadas siempre que cuenten con un proyecto de modernización o ampliación que exija su traslado, previa valoración por el Ayuntamiento.

b) Empresarios individuales y/o profesionales autónomos, que tengan su domicilio fiscal en Aguaviva y que necesiten justificadamente espacio para llevar cabo su actividad o profesión.

Excepcionalmente se podrá adjudicar el espacio en el Vivero a empresas con antigüedad superior al año y/o sin domicilio fiscal en Aguaviva si el proyecto es considerado de interés general para el municipio y tras la aprobación de la Junta de Gobierno Local.

No podrán ser adjudicatarias aquellas empresas que se hallen incursas en alguna de las prohibiciones para contratar reguladas en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

#### Artículo 8. — *Actividades excluidas.*

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

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

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

La resolución de exclusión deberá estar motivada.

#### Artículo 9. — *Forma de adjudicación.*

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

#### Artículo 10. — *Solicitudes.*

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

#### Artículo 11. — *Estudio y calificación de proyectos.*

El personal técnico del Ayuntamiento se ocupará del estudio e informe de las solicitudes que se presenten, pudiendo recabar de los solicitantes cuantos datos precisen para la correcta evaluación de los proyectos. Asimismo, podrán requerir los informes que se estimen necesarios, tras lo que calificarán las solicitudes de aptas o no aptas para su implantación en el Vivero de Empresas de acuerdo a los criterios de adjudicación establecidos en el artículo 13.

#### Artículo 12. — *Propuesta de adjudicación, adjudicación y firma del contrato.*

La propuesta, avalada por el concejal responsable del Área de Desarrollo Económico, será elevada a la Junta de Gobierno Local, para que ésta proceda a la adjudicación y posterior formalización del contrato, que se realizará en el plazo máximo de un mes desde aquella.

#### Artículo 13. — *Criterios de adjudicación y valoración de solicitudes.*

Las solicitudes serán valoradas atendiendo a criterios de valoración cuantificables, estableciéndose, como resultado de dicha valoración, un grado de prelación entre los diferentes proyectos presentados.

En caso de concurrencia de dos o más solicitudes a un mismo espacio, esta se adjudicará a aquel proyecto que haya obtenido mayor puntuación, otorgándole la oportunidad al que resultase no adjudicatario de establecerse en otro espacio del Vivero en caso de haber espacios disponibles.

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

a) Viabilidad técnica y económica. Se valorará el proyecto en sus aspectos técnicos y económicos a partir de los datos facilitados por el solicitante en la memoria de la actividad. Hasta 30 puntos.

b) Creación de puestos de trabajo y estabilidad de los mismos. Hasta 30 puntos. El empleo supondrá un incremento medio de la plantilla en los últimos 6 meses.

Autoempleo del promotor: 1 punto por promotor (justificándose mediante el alta en Régimen especial de autónomos)

Contratos duración indefinida:

—Jornada completa: 2 puntos por trabajador (incluido régimen de autónomos).

—Jornada parcial al 50%. 1 punto por trabajador. Si la jornada es inferior se reducirá proporcionalmente la puntuación

Contratos duración temporal (mínimo 3 meses):

—Jornada completa: 1 punto por trabajador.

—Jornada parcial al 50%: 0,5 puntos por trabajador. Si la jornada es inferior se reducirá proporcionalmente la puntuación

Este apartado se habrá de acreditar en el plazo de tres meses desde la fecha de firma del contrato de cesión de uso, mediante la presentación de los documentos de cotización a la Seguridad Social TC1 y TC2, o recibo de autónomos y justificantes de pago cuotas

La no acreditación en todos sus extremos de los compromisos señalados en la memoria en esta materia será causa suficiente para la resolución del contrato por considerarlo condición esencial del mismo. El número de contratos y las condiciones de los mismos, no así las personas que los ocupen, deberá mantenerse durante la duración del contrato de cesión, debiendo acreditarse anualmente.

Su no mantenimiento será asimismo causa suficiente para la resolución del contrato.

c) Fomento del empleo en colectivos prioritarios. Se valora con 10 puntos que el promotor se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

—Personas desempleados.

—Jóvenes de hasta 30 años.

—Personas con discapacidad.

—Mayores de 45 años.

—Mujeres.

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

—Agroindustria.

—Energías renovables.

—Tecnología aplicada al medioambiente.

—Biotecnología.

—Fabricación y diseño de maquinaria agrícola

—Industrias del agua.

- I+D+I.
- Economía social.

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

La puntuación mínima que habrá de obtener un proyecto para que pueda considerarse APTO y, de ese modo poder aspirar a la cesión de uso, será de 15 puntos en el apartado a) “viabilidad técnica y económica” y 30 puntos en el cómputo global.

#### Artículo 14. — *Renuncia.*

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

#### Artículo 15. — *Lista de espera.*

Aquellas solicitudes que, aun siendo aptas, no resultasen adjudicatarias por existir otras que hubieran obtenido mayor puntuación, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes.

La validez de las solicitudes será de un año. Transcurrido dicho plazo deberá reactivarse el proceso mediante nueva solicitud, no precisando acompañar de nuevo la documentación aportada, salvo la relativa a aquellos datos o circunstancias que hubieran variado respecto a los inicialmente aportados.

### CAPÍTULO III CONDICIONES DEL CONTRATO DE CESIÓN DE USO

#### Artículo 16. — *Régimen de ocupación.*

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

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

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

#### Artículo 17. — *Duración de la cesión de uso.*

El plazo de duración de la autorización de uso será de treinta y seis meses (tres años), pudiendo ser prorrogado de forma expresa y por mutuo acuerdo de las partes y siempre que no haya solicitudes pendientes de atender, en un periodo de doce meses (un año), sin que la duración de la cesión incluida prórroga pueda exceder de cuarenta y ocho meses (cuatro años).

Cada una de las prórrogas deberá solicitarlas expresamente el adjudicatario durante los treinta días anteriores a la finalización del contrato.

Transcurridos estos plazos la empresa deberá abandonar el espacio cedido por el Ayuntamiento de Aguaviva dejándolo libre y expedito, sin necesidad de requerimiento especial y sin derecho indemnizatorio

alguno a su favor. Caso de que no lo hiciere, el Ayuntamiento de Aguaviva podrá llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para proceder al desalojo.

Excepcionalmente se podrá conceder prórroga por la ocupación del espacio, si la empresa genera puestos de trabajo y/o es realiza una actividad de interés para el municipio, previa aprobación por parte de la Junta de Gobierno Local.

#### Artículo 18. — *Fianza.*

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

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

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

El canon de cesión de uso de cada espacio se establece inicialmente en 150 euros al mes, más el IVA correspondiente, el cual será repercutido al cesionario. Este canon será modificado anualmente en función de la variación porcentual del índice de precios al consumo oficialmente publicado para cada periodo.

El precio se satisfará por el cesionario por períodos mensuales anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

Se aplicará una bonificación del 20% del precio mensual, durante los tres primeros años, a los siguientes colectivos: menores de 30 años, mayores de 45, mujeres, personas con discapacidad, parados de larga duración y empresas de la economía social.

#### Artículo 20. — *Obligaciones del cesionario.*

Serán obligaciones del cesionario:

- a) Iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de otorgamiento del contrato.
- b) Realizar a su cargo el alta y baja de los contratos de suministros que el cesionario contratase (agua, electricidad, telecomunicaciones, calefacción, etc.).
- c) Efectuar, en su caso, las reparaciones que sean necesarias para mantener el buen estado de conservación y limpieza del local. El cesionario deberá soportar cualquier reparación que resulte imprescindible realizar en el espacio cedido o en las instalaciones comunes, repercutiendo el Ayuntamiento de Aguaviva sobre el cesionario el importe de las mismas. Cualquier limitación del uso por este motivo no dará derecho al cesionario a reclamar indemnización alguna.
- d) Devolver el local en idénticas condiciones a aquellas en que recibió el mismo en el momento de formalización del contrato, salvo lo dispuesto en el artículo que regula las obras (artículo 21).

La fianza del contrato quedará afectada al cumplimiento de dicha obligación.

Si las deficiencias que el usuario produjera en el local arrendado fueran superiores a la fianza establecida, deberá ampliarla hasta cubrir completamente el precio de las reparaciones.

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

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

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

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

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

i) Consentir las visitas de inspección que ordene el Ayuntamiento de Aguaviva en cualquier momento y en el lugar objeto del contrato, a fin de comprobar el uso que se haga del mismo y su estado de conservación.

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

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

k) Mantener la actividad y número mínimo de empleados en la forma manifestada en la solicitud que determinó la propuesta de adjudicación, durante la vigencia del contrato. Se remitirá trimestralmente al Ayuntamiento de Aguaviva, la documentación justificativa de la plantilla de la empresa.

Deberá destinar el espacio objeto de cesión al destino para el que fue concedido sin que puedan variarse las condiciones de explotación sin permiso expreso del Ayuntamiento.

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

m) Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios, que serán proporcionales al espacio utilizado.

n) Cumplir las demás obligaciones que deriven del contrato de cesión.

o) No subarrendar el espacio, salvo máquinas de vending o similar, para el uso de los trabajadores.

p) Usar exclusivamente el espacio cedido a cada empresa por los promotores y trabajadores de la iniciativa empresarial respectiva.

q) Asumir la responsabilidad que se derive del uso de las instalaciones, eximiendo de toda responsabilidad al Ayuntamiento de Aguaviva.

r) Equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir incendios, debiendo mantener los mismos en perfecto estado de funcionamiento y conservación.



#### Artículo 21. — *Obras.*

El cesionario está obligado a realizar a su cargo las obras de acondicionamiento del espacio, previa autorización del Ayuntamiento, que podrá requerir los informes necesarios a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Aguaviva. Esta autorización no exime al cesionario de la obligación de solicitud de las licencias y permisos pertinentes.

Queda totalmente prohibida la realización de obras en el espacio cedido, aun cuando se trate de mejoras y no implique modificación de estructuras, sin el consentimiento expreso del Ayuntamiento y sin la obtención de las licencias correspondientes.

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

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

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

#### Artículo 22. — *Resolución del contrato.*

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

a) Subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcialmente, traspasar los servicios y/o local, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización sobre el espacio objeto de la cesión.

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

c) Introducir en el espacio u oficina maquinaria u otros elementos, así como instalación de potencia eléctrica, que no se ajusten a la actividad permitida y a las características técnicas del inmueble, en especial en lo referente a soportar la carga estática establecida para los suelos. A efectos de comprobar el adecuado uso que se hace del local, el usuario deberá comunicar al Ayuntamiento la maquinaria y demás elementos que se introduzcan en el mismo.

d) No iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de formalización del contrato. En el supuesto de que la actividad a desarrollar en el Vivero requiera de una o varias autorizaciones administrativas, el plazo señalado será el máximo legal previsto para la obtención de las autorizaciones, siempre que el arrendatario acredite haber solicitado el inicio de los correspondientes procedimientos en el plazo de un mes desde la formalización del contrato.

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

- f) Descuidar notablemente la conservación y mantenimiento del local, no llevando a cabo las reparaciones que se precisen.
- g) Modificar el objeto del negocio para el que fue adjudicado el local sin autorización expresa del Ayuntamiento.
- h) Incumplir la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social o de prevención de riesgos laborales.
- i) Impedir la visita de inspección que ordene el Ayuntamiento de Aguaviva.
- j) Incumplir la obligación de suscribir la póliza de responsabilidad civil y multirriesgos.
- k) La falta de pago de dos cuotas mensuales consecutivas o de tres alternas.
- l) El uso de las instalaciones del Vivero como vivienda o cualquier otro uso no permitido.
- m) La manipulación de los servicios de agua, luz, calefacción, telefonía u otros servicios comunes.
- n) Fallecimiento del cesionario en el caso de ser persona física o disolución de la empresa en el caso de ser persona jurídica. Salvo solicitud de continuidad de sus herederos legales, si concurre la circunstancia de que estos continúan con el ejercicio de la actividad. En tal caso se requerirá la autorización del Ayuntamiento, subrogándose el nuevo cesionario en los derechos y obligaciones del anterior hasta la extinción del contrato vigente.
- o) En general, el incumplimiento por el cesionario de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Reglamento o en la legislación y específicamente la no acreditación en todos sus extremos de los compromisos señalados en la memoria en materia de contratación de personal.
- p) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.
- q) Mutuo acuerdo entre el cedente y el cesionario.

2. Finalizado el contrato, por cualquier causa, el cesionario, sin necesidad de requerimiento especial, procederá a desalojar el local, en un plazo de diez días, sin derecho indemnizatorio alguno a su favor, en el mismo estado en que lo recibió, siendo de su cuenta y cargo todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar el bien a su estado originario, así como para atender los daños causados en los elementos estructurales del local, en las instalaciones generales o en demás zonas de uso común. Si en el momento de la devolución quedasen bienes muebles en el espacio se entenderá que el cesionario ha renunciado a la propiedad y posesión de los mismos a favor del Ayuntamiento de Aguaviva.

#### CAPÍTULO IV GESTIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO

Artículo 23. — *Gestión del vivero.*

La gestión y administración del Servicio Vivero de Empresas, de titularidad municipal, se realizará por el propio Ayuntamiento, que deberá:

- a) Velar por el cumplimiento del presente Reglamento y, en general, de la normativa que le afecte.
- b) Gestionar los servicios y el mantenimiento de las instalaciones.

- c) Informar a los posibles solicitantes y a los usuarios.
- d) Tramitar y resolver los expedientes de solicitud de acceso al Vivero.
- e) Formalizar los contratos de cesión de uso.
- f) Supervisar la buena ejecución de dichos contratos y, en su caso, proceder a la resolución de los mismos.
- g) Las demás que se le encomienden para el correcto funcionamiento del Servicio.

**Artículo 24. — *Imagen y zonas comunes.***

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

No estará permitida la colocación en los terrenos del Vivero de rótulos, carteles o distintivos, diferentes de los aprobados, ni de cualquier otro cartel o señal publicitaria. A tal fin, el Ayuntamiento se reserva el derecho a retirar los anuncios y publicidad que se hubiesen colocado sin autorización, siendo los gastos que se ocasionen con tal motivo por cuenta del cesionario. Queda prohibido al usuario depositar cualquier clase de materiales o elementos fuera del espacio cedido o en las zonas comunes del Vivero, aunque sea circunstancialmente.

**Artículo 25. — *Seguridad.***

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

**Artículo 26. — *Limpieza.***

Los espacios se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza, procediendo a realizar por su cuenta y cargo del cesionario la de su espacio.

**Artículo 27. — *Uso de los diferentes servicios del vivero.***

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

**Disposición final única. — *Entrada en vigor.***

El presente Reglamento entrará en vigor a los quince días hábiles siguientes al día de la publicación de su texto íntegro en el BOPT.

*(Publicado en el BOP Teruel de 13 de junio de 2019)*

### **ANEXO I:**

Junto con la instancia de solicitud se acompañará la siguiente documentación:

- A. Memoria del proyecto empresarial en la que, entre otros extremos, se constaten los datos que acrediten el cumplimiento de los criterios de selección.
- B. Fecha prevista inicio actividad.
- C. Si el empresario es persona física: DNI, copia alta Hacienda (modelo 036) y copia alta Seguridad Social.
- D. Si el empresario es persona jurídica: NIF, copia estatutos de constitución, justificante alta en Seguridad Social de la empresa y copia alta IAE (modelo 036).
- E. Certificados de estar al corriente de pagos con el Ayuntamiento de Aguaviva, Agencia Tributaria y Seguridad Social.
- F. Declaración jurada de no estar incurso en las causas de incompatibilidad e incapacidad para contratar con la Administración.
- G. Informe de vida laboral de la empresa de los últimos 6 meses anteriores a la contratación (en caso de contratación de personal). Relación previsión de contratación de puestos de trabajo.
- H. En su caso, fotocopia tarjeta de desempleado y/o certificado discapacidad emitido por el órgano competente.