



REGLAMENTO QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN DE NAVES Y REGIMEN INTERIOR DEL VIVERO DE EMPRESAS DEL AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS

EXPOSICION DE MOTIVOS

El apoyo a la iniciativa empresarial es una de las prioridades del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros. 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 Ejea de los Caballeros quiere articular a través de un vivero de empresas. Del mismo modo, el ayuntamiento es plenamente consciente de que el desarrollo económico de los territorios pasa por fomentar la actividad emprendedora e innovadora, la creación de empresas en sectores emergentes y que aporten un cierto valor añadido y, en definitiva, contar con un capital humano altamente creativo y de gran talento. Obviamente, los municipios, autónomamente, no pueden alcanzar estos objetivos, ya que necesitan de la implicación y colaboración de otros dos principales actores: las empresas y la ciudadanía. Los problemas actuales requieren de actuaciones en las que empresa y Administración trabajen de manera coordinada y en colaboración con la sociedad.

El Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros 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 Ejea considera como una herramienta eficaz y útil para la creación de empleo a nivel local, para la promoción del autoempleo y la creación de empresa en el ámbito rural, el instrumento del Vivero de Empresas.

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

Con este programa el Ayuntamiento de Ejea 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 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 subvencionada de naves industriales con el asesoramiento en la gestión empresarial 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.

CAPITULO 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 Ejea de los Caballeros, que lo presta encomendando su gestión a la entidad de capital íntegramente municipal SOFEJEA S.A.

El Reglamento regula el proceso de selección de los futuros emprendedores así como el uso y utilización, en régimen de cesión de uso bonificado, 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 de acogida temporal pensada para ubicar a empresas en fase de inicio de su actividad, asistirles y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que se facilite el desarrollo de iniciativas de interés local.

El Vivero está conformado por naves anexas realizadas con estructura y cerramiento de hormigón. El conjunto de la edificación se divide en ocho naves independientes de 10 x 20 metros cada una. Cada nave dispone de planta baja y primera con la siguiente superficie y distribución:

Planta baja: sala destinada a fabricación o almacén (200 m²).

Planta Primera (70 m²), distribuida del siguiente modo:

- Oficinas: 52,90 m².
- Vestíbulo: 6,12 m².
- Escaleras: 4,56 m².
- Aseos: 6,42 m².

La superficie construida del edificio o conjunto de naves que conforman el Vivero de Empresas es de 2160 m²

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

La urbanización exterior esta formada por el vial de acceso a las naves y por una zona destinada al aparcamiento para 50 plazas.

ARTÍCULO 3. BENEFICIOS DE LOS ADJUDICATARIOS.

Los beneficios del programa se concretan en la posibilidad de ocupar una de las naves sitas en el Vivero de Empresas, para su utilización en régimen de cesión de



uso bonificada, a la vez que se pone a disposición del futuro adjudicatario una serie de servicios, tanto profesionales como materiales. Estos servicios consisten en:

- Asesoramiento en la puesta en marcha del proyecto empresarial y seguimiento de las actividades instaladas por parte del personal técnico de SOFEJEA.
- Selección de personal necesario a través de la Bolsa Coordinada de Empleo.
- Tramitación de subvenciones y ayudas.
- Elaboración de planes de viabilidad.
- Celebración de convenios con entidades y organismos que favorezcan el desarrollo empresarial de los proyectos instalados en el Vivero y/o que mejoren la dotación de servicios del mismo.
- Uso de la Oficina de Aula Dei, sita en el Centro de Negocios próximo al Vivero Empresarial, donde se llevarán a cabo labores de asesoramiento por parte de SOFEJEA. Esta sala también se pondrá a disposición de las empresas para la celebración reuniones, previa solicitud y según lo dispuesto en estas normas.
- Diseño y puesta en marcha de un plan de formación integral para los proyectos que se implanten en el Vivero.
- Participación en proyectos nacionales e internacionales de las empresas ubicadas en el Vivero.
- Organización de jornadas, reuniones de trabajo y club de empresas.
- Servicio de información al empresario en materia de ayudas, subvenciones, noticias, ferias, jornadas técnicas, documentos de interés, etc.
- Seguimiento empresarial. En este servicio no está incluido las gestiones ordinarias de la empresa, ni labores de contabilidad y fiscalidad.
- Tramitación de préstamos y cuentas de créditos enmarcados en el Convenio de Microcréditos para Trabajadores y Trabajadoras Autónomos de Ejea y Pueblos.
- Acceso a todos los servicios que presta la Fundación Aula Dei

El Vivero de Empresas se encuentra ubicado en un terreno calificado como Parque Científico Tecnológico, lo que concede a las empresas que se implanten en él ventajas competitivas frente al resto, ya que pueden acceder a programas y servicios reservados a empresa ubicadas en este tipo de Parques.

ARTÍCULO 4. ORGANIZACIÓN.

El Vivero de Empresas no tiene personalidad jurídica propia, sino que es un servicio del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, siendo esta misma la entidad titular a todos los efectos, gestionándolo directamente a través de SOFEJEA S.A., sociedad cuyo capital pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.



ARTÍCULO 5. UBICACIÓN.

El Vivero de Empresas esta sito en el Polígono Industrial de Valdeferrín Oeste de Ejea de los Caballeros, en la parcela 9.2, con una superficie de 12.135,98 m² y en un terreno que ostenta la calificación de Parque Científico Tecnológico de Aula Dei.

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.

CAPITULO II. SELECCIÓN DE PROYECTOS

ARTÍCULO 7. PROYECTOS SUSCEPTIBLES DE ADJUDICACIÓN

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

- a) Empresas de nueva creación o cuya creación se haya producido en un plazo no superior a 12 meses. A estos efectos se tomará como fecha inicial de cómputo la fecha de alta en el IAE. Excepcionalmente, si existen naves vacantes, podrá tramitarse y autorizarse la instalación de empresas ya creadas siempre que cuenten con un proyecto de modernización o ampliación que exija su traslado, previa valoración por el ente gestor.
- b) Las empresas deben tener la condición de pymes, trabajadores autónomos-persona física, sociedad civil, sociedad cooperativa, sociedad laboral o sociedad limitada. Se admiten los negocios franquiciados si se demuestra que el riesgo y ventura del negocio es de parte del promotor del mismo.
- c) No podrán ser adjudicatarias aquellas empresas que se hallen incursas en alguna de las prohibiciones para contratar reguladas en el art. 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- d) Constituir su domicilio social en el municipio de Ejea de los Caballeros.



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

ARTÍCULO 8. ACTIVIDADES EXCLUIDAS

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

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

Una empresa no optará a más de un local, 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 las naves 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 Ente Gestor acompañando la documentación a la que se refiere el Anexo I de este Reglamento.

ARTÍCULO 11. ESTUDIO Y CALIFICACIÓN DE PROYECTOS

El personal técnico que conformará la comisión de selección 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. Esta comisión podrá requerir los informes que estime necesarios, tras lo que calificará 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 comisión de selección, tras la calificación de los proyectos empresariales y de acuerdo con la puntuación obtenida, elevará la propuesta al órgano competente para que éste proceda a la adjudicación y posterior formalización del contrato, que se realizará en el plazo 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 una misma nave, ésta se adjudicará a aquel proyecto que haya obtenido mayor puntuación, otorgándole la oportunidad al que resultase no adjudicatario de establecerse en otra nave del Vivero en caso de haber espacios disponibles.

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

- a) Viabilidad técnica y económica.- Se valorará el proyecto en sus aspectos técnicos y económicos a partir de los datos facilitados por el solicitante en la memoria de la actividad. Hasta 30 puntos.
- b) Innovación.- Se valorará el proyecto atendiendo a los elementos de innovación que incorpora. Hasta 15 puntos.
- c) Creación de puestos de trabajo y estabilidad de los mismos.- Hasta 20 puntos.
 - Duración indefinida.
 - jornada completa: 2 puntos por trabajador.
 - jornada parcial (18 horas mínimo): 1 punto por trabajador.
 - Duración temporal.
 - jornada completa: 1 punto por trabajador.



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

Este apartado se habrá de acreditar en el plazo de tres meses desde la fecha de firma del contrato de cesión de uso, mediante la presentación de los documentos de cotización a la Seguridad Social TC1 y TC2. La no acreditación en todos sus extremos de los compromisos señalados en la memoria en esta materia será causa suficiente para la resolución del contrato por considerarlo condición esencial del mismo. El número de contratos y las condiciones de 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.

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

- Alumnos de centros públicos o privados concertados de formación profesional y/o formación para el empleo de Ejea de los Caballeros.
- Personas desempleados.
- Jóvenes de hasta 30 años.
- Personas con discapacidad.
- Mayores de 45 años.
- Mujeres.
- Premiados en el Concurso «Monta tu Empresa».

- e) Formación en materia de emprendizaje y gestión. Hasta 5 puntos.

Se otorgaran 0,05 puntos por cada hora de formación recibida en materia de gestión empresarial, gestión de la innovación, habilidades transversales o cualquier otra materia que sea susceptible de valoración. A estos efectos solo se computarán aquellos cursos en cuya certificación conste el número de horas cursadas.

- f) 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

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), f) y e). De persistir el empate se atenderá a la fecha de



presentación de las solicitudes, por orden de mayor a menor antigüedad de la solicitud.

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 a la nave una vez haya sido adjudicada o de que, agotado el periodo previsto para la firma del contrato, que se fija en un mes desde la comunicación de la propuesta de adjudicación, éste no se haya firmado, el solicitante perderá el derecho a la cesión, pasando a proponerse 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, aún siendo aptas, no resultasen adjudicatarias por existir otras que hubieran obtenido mayor puntuación, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes.

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

CAPÍTULO III. CONDICIONES DEL CONTRATO DE CESIÓN DE USO

ARTÍCULO 16 .RÉGIMEN DE OCUPACIÓN.

Como centro de acogida temporal, se cederán las naves a los adjudicatarios mediante contrato de cesión de uso subvencionado, 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 contrato de cesión de uso de las naves tendrá duración anual, a partir de la firma del mismo, y podrá prorrogarse con carácter ordinario, previa solicitud del interesado con una antelación mínima de dos meses a la fecha de su vencimiento, por hasta dos periodos anuales más, siendo el plazo máximo de tres años incluido el contrato inicial.

La prórroga, que en todo caso deberá ser expresa, se concederá por el Ente Gestor (SOFEJEA) previo informe de los servicios técnicos en el que se acredite la correcta evolución del negocio y la conveniencia de prorrogar el contrato en función de la misma.

Excepcionalmente, finalizada la prórroga ordinaria, cuando lo justifique la inversión realizada o la necesidad de dar consistencia a la actividad empresarial y siempre que no existan otros proyectos empresariales en lista de espera, el Ente Gestor, previo informe de los servicios técnicos, podrá conceder una prórroga extraordinaria de, entre uno y cuatro años.

ARTÍCULO 18. FIANZA.

A la firma del contrato o con anterioridad a ésta el cesionario deberá constituir en metálico, en concepto de fianza, la cantidad equivalente a dos mensualidades del canon de cesión, 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 de cumplimiento efectivo a todas las obligaciones contraídas con el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

ARTÍCULO 19. CANON DE LA CESIÓN, REVISIÓN Y FORMA DE PAGO

El canon de cesión de uso de cada nave se establece inicialmente en 550 euros al mes, que será modificado anualmente en función de la variación porcentual del Índice de Precios al Consumo oficialmente publicado para cada periodo.

En el caso de que en el Servicio de “Vivero de Empresas” se incluyan nuevas prestaciones, sobre las inicialmente previstas, que supongan un incremento de costes en la prestación del servicio más allá de la simple variación del Índice de Precio al Consumo, el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, mediante acuerdo Plenario, podrá autorizar la modificación del canon a fin de adecuarlo a dicho incremento de costes.

Sobre este canon, se establecerán las siguientes bonificaciones, sin incluir las cantidades referidas al Impuesto sobre el Valor añadido, que no serán objeto de bonificación:



- Primer año de vigencia del contrato de cesión de uso: 75% sobre precio del canon sin IVA.
- Segundo año de vigencia del contrato de cesión de uso: 60% sobre precio del canon sin IVA.
- Tercer año de vigencia del contrato de cesión de uso: 50% sobre precio del canon sin IVA.

En el supuesto excepcional de que el contrato se prorrogue entre una cuarta y/o séptima anualidad el canon no se bonificará en importe alguno, debiendo abonarse por el adjudicatario el importe total del mismo.

A estos importes les serán de aplicación los impuestos vigentes.

El precio del contrato experimentará en cada año natural el incremento o decremento como consecuencia de la aplicación de lo señalado en los apartados primero y segundo del presente artículo.

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

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 servicios y suministros propios, tales como luz, agua, gas y teléfono; y cualesquiera otros que el cesionario contratase.
- c) Instalar y mantener, con sus medios técnicos y económicos, cuantos equipamientos especiales sean precisos, en su caso, para la evitación de evacuaciones nocivas, tanto sólidas y líquidas como gaseosas, ya sea en el interior del propio Vivero como en su entorno exterior. La evacuación de productos que se deriven de la actividad productiva serán de responsabilidad del cesionario.
- d) Efectuar, a su cargo, las reparaciones que sean necesarias para mantener el buen estado de conservación y limpieza del local. El cesionario deberá soportar cualquier reparación que resulte imprescindible realizar en el espacio cedido o en las instalaciones comunes, repercutiendo el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros sobre el cesionario el importe de las mismas. Cualquier limitación del



uso por este motivo no dará derecho al cesionario a reclamar indemnización alguna

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

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

- f) No modificar el objeto del negocio para el que resultó adjudicatario del local, salvo autorización expresa del Ente Gestor. Esta autorización se concederá, si procede, previa solicitud del interesado.
- g) Solicitar la obtención de cuantos permisos, autorizaciones y licencias sean necesarios para el comienzo y desarrollo de la actividad de que se trate, siendo de su cargo todos los tributos y demás gastos que se deriven del primer establecimiento del negocio y del ejercicio de la actividad prevista en el contrato. El otorgamiento de las autorizaciones indicadas se comunicará oportunamente al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.
- h) Cumplir la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo.
- i) Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, por estimarlas necesarias para la nave o local.
- j) Consentir las visitas de inspección que ordene el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros y/o el Ente Gestor (SOFEJEA), en cualquier momento y en el lugar objeto del contrato, a fin de comprobar el uso que se haga del mismo y su estado de conservación.
- k) Suscribir, al otorgamiento del contrato, una Póliza de Responsabilidad Civil a terceros y 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 Ente Gestor copia de la póliza expresada en el párrafo anterior, así como justificante de pago de la misma.

- l) Mantener la actividad y número mínimo de empleados en la forma manifestada en la solicitud que determinó la propuesta de adjudicación, durante la vigencia del contrato. Deberá destinar la nave objeto de cesión al destino para el que



fue concedido sin que puedan variarse las condiciones de explotación sin permiso expreso del Ente Gestor.

- m) Cualquier cambio de titularidad o modificación sustancial de la actividad de la empresa, deberá ser autorizado por el Ente Gestor. El cambio de titularidad o modificación sustancial de la actividad de la empresa sin contar con la debida autorización será causa suficiente para la revocación de la cesión y consiguiente resolución del contrato, previa audiencia al interesado.
- n) Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios. Así como la cuota correspondiente de la Entidad de Conservación del Polígono Industrial de Valdeferrín.
- o) Cumplir las demás obligaciones que deriven del contrato de cesión.
- p) No subarrendar el espacio, salvo maquinas de vendign o similar, para el uso de los trabajadores.
- q) Usar exclusivamente el espacio cedido a cada empresa por los promotores y trabajadores de la iniciativa empresarial respectiva.
- r) Asumir la responsabilidad que se derive del uso de las instalaciones, eximiendo de toda responsabilidad tanto al Ente Gestor (SOFEJEA) como al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.
- s) 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 esta obligado a realizar a su cargo las obras de acondicionamiento de la nave, previa autorización del Ente Gestor (SOFEJEA), que podrá requerir los informes necesarios a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros. 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 Ente Gestor y sin la obtención de las licencias correspondientes.

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



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

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

ARTÍCULO 22. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

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

- a) Subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcialmente, traspasar los servicios y/o local, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización sobre la nave objeto de la cesión.
- b) Efectuar obras que alteren la configuración del local sin autorización expresa y escrita del Ente Gestor y sin haber obtenido las licencias correspondientes.
- c) Introducir en la nave u oficina maquinaria u otros elementos, así como instalación de potencia eléctrica, que no se ajusten a la actividad permitida y a las características técnicas del inmueble, en especial en lo referente a soportar la carga estática establecida para los suelos. A efectos de comprobar el adecuado uso que se hace del local, el usuario deberá comunicar al Ente Gestor 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 de la nave salvo que el Ente Gestor, 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 Ente Gestor.
- h) Incumplir la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social o de seguridad e higiene en el trabajo.
- i) Impedir la visita de inspección que ordene el Ente Gestor o el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.
- 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 Ente Gestor, 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 la 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 la



nave se entenderá que el cesionario ha renunciado a la propiedad y posesión de los mismos a favor del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

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 encomienda a la Sociedad de Capital íntegramente Municipal SOFEJEA S.A., que actuará como Ente Gestor de dicho Servicio y en uso de las atribuciones encomendadas 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 dicho 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 Ente Gestor la colocación de cualquier cartel identificativo de la empresa instalada, que deberá de responder al formato prefijado por el propio Ente Gestor. 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 del los aprobados, ni de cualquier otro cartel o señal publicitaria. A tal fin, el Ente Gestor 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



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL



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

ARTÍCULO 26. LIMPIEZA.

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

ARTÍCULO 27. USO DE LOS DIFERENTES SERVICIOS DEL VIVERO.

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



**M. I. AYUNTAMIENTO
DE LA VILLA DE
EJEA DE LOS CABALLEROS
(ZARAGOZA)**

SECRETARIA GENERAL



ANEXO I

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

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

DOCUMENTACION QUE SE ACOMPAÑA

Fotocopia del D.N.I. de los promotores y en su caso, CIF

Copia de la Escritura de constitución

Copia del alta y, en su caso, ultimo recibo del Impuesto de actividades Económicas (sólo empresas en funcionamiento)

Curriculum de los promotores

Declaración jurada de no estar incurso en las causas de incompatibilidad e incapacidad para contratar con la Administración.

Declaración jurada de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones Tributarias y de seguridad social

