



**EXCMO. AYUNTAMIENTO  
OLVERA  
(Cádiz)**

**Ordenanza publicada en el B.O.P. de Cádiz número 30 de 16/02/2016. N° 7.384.**

**ORDENANZA REGULADORA DEL VIVERO DE EMPRESAS DEL AYUNTAMIENTO DE  
OLVERA**

**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

**Artículo 1. Objeto.**

El objeto de esta normativa es ordenar el uso de espacios, bienes y servicios del Vivero de Empresas del Ayuntamiento de Olvera situado en C/ Encaladora y C/ Vereda Pino, por parte de las personas físicas y jurídicas que establezcan sus empresas en el citado Centro.

**Artículo 2. Definición del Centro de Iniciativa Empresarial (CIE).**

1. El Vivero de Empresas se constituye como un espacio físico, de iniciativa pública, cuyo objeto es facilitar el establecimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas o la viabilidad de empresas ya existentes, para su posterior inserción en el mercado, con la consiguiente creación de empleo y riqueza del tejido productivo.

2. El Ayuntamiento, a través de la Alcaldía, cederá temporalmente el uso de un espacio a las nuevas empresas interesadas para que puedan desarrollar sus actividades y conseguir sus objetivos en el T.M. de Olvera, según la disponibilidad concreta en cada momento.

**Artículo 3. Beneficiarios del Vivero de Empresas.**

1. Pueden beneficiarse de los servicios de este Centro aquellas personas físicas o jurídicas habilitadas legalmente para el ejercicio de las funciones declaradas que cuenten con un proyecto empresarial.

2. 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.

**Artículo 4. Convocatoria.**

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

**CAPÍTULO II. ESPACIOS Y SERVICIOS DEL VIVERO DE EMPRESAS**

**Artículo 5. Espacios y servicios.**

Constituyen espacios y servicios del vivero de empresas los siguientes:

1. El espacio de explotación. Es la zona del edificio destinada exclusivamente al desarrollo de las iniciativas empresariales que se van a realizar por cada participante que se instale en el CIE.

2. Los espacios y servicios comunes que, integrándose en el CIE o en su urbanización exterior, sean por su naturaleza susceptible de uso común por los/as participantes o necesarios para el adecuado funcionamiento del mismo.

#### **Artículo 6. Espacio de explotación.**

El espacio de explotación viene integrado por:

- Nave única con una superficie de 75,20 m<sup>2</sup>, en cuyo interior se encuentra la oficina, de 5,68 m<sup>2</sup>.
- 
- Terraza de 32,75 m<sup>2</sup>.

#### **Artículo 7.- Uso de los espacios de explotación.**

1. El espacio de explotación cedido deberá ser utilizado para la realización de las actividades relacionadas con el desarrollo de las iniciativas que se hagan constar en el contrato suscrito con el Ayuntamiento.

2. La fijación concreta de los espacios de explotación (naves y oficinas) susceptibles de cesión será fijada por la Alcaldía, según la disponibilidad concreta en cada momento.

3. El/La participante deberá recabar todas las autorizaciones y licencias requeridas para el desarrollo de su actividad.

4. El/la participante realizará un inventario de los elementos que introduce en el Vivero de Empresas. No podrá introducir en el espacio de explotación elementos distintos a los determinados por el Ayuntamiento, salvo expresa y previa autorización.

5. Serán de cuenta del/la participante:

- El precio de la prestación de todos los servicios ofertados que viene establecido en el artículo 8 (Régimen económico).
- Los tributos y tasas que graven el inicio y el desarrollo de su actividad.
- Los gastos de alta de línea telefónica y consumo telefónico y/o de otras comunicaciones.

6. El Ayuntamiento, se reserva la facultad de inspeccionar el espacio de explotación para comprobar el estado de conservación del mismo y ordenar las reparaciones que se consideren necesarias para mantenerlo en buen estado de conservación.

#### **Artículo 8. Régimen económico.**

El canon a abonar por el cesionario de uso será el que resulte del procedimiento de

adjudicación del uso.

#### **Artículo 9. Fondo de garantía.**

1. La empresa contratante, en garantía del cumplimiento de las cláusulas establecidas en el artículo anterior deberá depositar en la Tesorería del Ayuntamiento, en el momento de la firma del contrato de cesión de uso del espacio la siguiente cantidad: 300 euros por el uso de la nave y 100 euros por el uso de la oficina.

2. Dicha cantidad configurará el Fondo especial de cumplimiento de las obligaciones del empresario/a, pudiendo el Ayuntamiento, detraer de dicho fondo las cantidades necesarias para el cumplimiento de las mismas, bien en calidad de acreedor o bien como ejecutor subsidiario de las obligaciones del empresario. Igualmente está afecta a las consecuencias establecidas en el artículo 23 (resolución del contrato).

#### **Artículo 10. Periodo de uso de los espacios.**

La duración mínima del contrato que se firmará con las empresas será de dos años, prorrogable hasta un máximo de dos años adicionales a instancia del empresario, el cual deberá solicitarla dicha prórroga con al menos dos meses de antelación a la finalización del mencionado contrato.

#### **Artículo 11. Notificación de deficiencias y responsabilidad del uso de instalaciones.**

1. Es obligación de cualquier usuario/a del Centro, comunicar al Ayuntamiento cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común o privado del recinto.

2. El Ayuntamiento no se hace responsable de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad (incluidos robos) que pudieran cometer personas extrañas al citado organismo contra los enseres, bienes o efectos de las empresas.

3. El Ayuntamiento no será nunca responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones del vivero de empresas con excepción de las instalaciones generales y básicas del edificio.

### **CAPÍTULO III. FUNCIONAMIENTO DEL VIVERO DE EMPRESAS.**

#### **Artículo 12. Titularidad y gestión.**

El Ayuntamiento de Olvera es el titular del Vivero de Empresas y es el encargado de su administración, así como de la gestión de su funcionamiento y de los servicios.

El órgano responsable es la Alcaldía.

#### **Artículo 13. Horario de funcionamiento y calendario del vivero de empresas del CIE Diputación.**

1. El horario del Vivero de empresas es, de lunes a viernes, de 8h. a 22h.

2. Las instalaciones del Vivero de Empresas tienen que permanecer cerradas en las fechas señaladas como festivas en el municipio. Asimismo, no se pueden hacer actividades en sábado o

domingo.

3. Excepcionalmente, se puede permitir por el responsable del Vivero de Empresas la realización de actividades fuera del horario y/o calendario del Centro, siempre y cuando este hecho se haya fundamentado adecuadamente por parte de la empresa o la persona solicitante.

#### **Artículo 14. Custodia de llaves.**

1. Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, el Ayuntamiento dispondrá una copia de las llaves de acceso.

#### **Artículo 15. Derechos y deberes recíprocos del usuario/ a y Ayuntamiento.**

1. La condición de beneficiario/a usuario/a del Vivero de empresas comporta el derecho a la cesión del uso de un determinado espacio del Vivero de Empresas por tiempo definido.

2. El/la usuario/a tiene derecho a recibir las instalaciones 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.

3. Los/as usuarios/as sólo pueden utilizar las naves u oficinas del vivero de empresas para llevar a término aquellas actividades previamente acordadas y previstas en el contrato de cesión de usos.

4. El Ayuntamiento destinará espacios o soportes para la ubicación de los carteles identificativos de las empresas del Centro, de forma que éstos se integren en el diseño de la señalización del edificio.

5. La limpieza es competencia de los adjudicatarios, siendo deber inexcusable de los adjudicatarios mantener sus locales en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas.

6. La empresa que disfrute de estas cesiones 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.

7. La empresa y, en su defecto, la persona que la represente, tiene que reponer aquellos materiales o infraestructuras que resulten malogrados.

8. Queda expresamente prohibido subarrendar o ceder parte o la totalidad de los espacios asignados.

9. Los/as usuarios/as están obligados/as, a requerimiento de la administración del centro, a facilitar cualquier información útil, ya sea a efectos estadísticos o de seguimiento contractual.

10. Los usuarios no podrán hacer modificaciones en sus espacios sin autorización previa, expresa y por escrito.

11. Los usuarios del vivero de empresas mantener limpio el entorno exterior de su espacio, sin que puedan almacenarse materiales, productos o desperdicios.

12. El adjudicatario de un local se obliga a concertar un contrato de evacuación de residuos especiales, no domésticos, en el caso de que los hubiese. El tratamiento de aguas residuales no contaminantes se efectuará a través del servicio general de evacuación de aguas. En el caso de tratarse de aguas con residuos especiales se estará a lo dispuesto en el apartado anterior, quedando terminantemente prohibido el vertido de productos tóxicos o contaminantes.

13. Por motivos de seguridad se prohíbe a los ocupantes colocar géneros y mercancías invadiendo total o parcialmente pasillos, calles de acceso o zonas de paso, teniendo que estar éstas siempre libres para el buen funcionamiento del Centro.

#### **CAPÍTULO IV. PROCEDIMIENTO Y TRAMITACIÓN DE LAS SOLICITUDES.**

##### **Artículo 16. Petición.**

La participación en el Vivero de Empresas se hará previa petición, según modelo de solicitud adjunto, de aquellas personas emprendedoras interesadas en instalarse en sus dependencias.

El proceso de selección se considerará iniciado desde la fecha en que se presente la documentación completa, entre la que se incluirá una solicitud firmada por un representante de la empresa.

##### **Artículo 17. Documentación exigida.**

1. Se considerará completa la documentación cuando los promotores aporten los materiales imprescindibles para el estudio de la propuesta. En concreto, se acompañará a la solicitud:

A. DNI del promotor o CIF de la empresa

B. Escritura de constitución debidamente registrada (en sociedades) y sus posteriores modificaciones.

C. Alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (para el caso de personas físicas)

D. Plan de empresa y Curriculum Vitae del grupo promotor indicando experiencia profesional relacionada con el proyecto.

E. Alta del Impuesto sobre Actividades Económicas (sólo para aquellas empresas que estén en funcionamiento).

F. Declaración jurada del promotor en la que se expone la situación laboral de él mismo y de las personas que pretende contratar, indicándose si procede, la pertenencia a colectivos desfavorecidos en la búsqueda de empleo.

G. Declaración jurada de la empresa de estar al corriente de pagos de sus obligaciones fiscales y tributarias y frente a la Tesorería General de la Seguridad Social.

2. Para simplificar la realización del Plan de empresa, se facilitarán unas guías de apoyo preparadas para tal fin.

3. Únicamente las empresas de nueva creación podrán entregar los documentos B, C, E, junto con el C.I.F., con una antelación mínima de cinco días hábiles previos a la firma del contrato,

siéndoles conservada la fecha de solicitud.

### **Artículo 18. Lugar de entrega de solicitudes.**

La solicitud acompañada con la documentación se tiene que presentar por escrito en el Registro General del Ayuntamiento de Olvera.

### **Artículo 19. Selección de proyectos.**

La selección de las empresas que pueden disfrutar del uso del vivero de empresas se hará por Resolución de Presidencia, previa propuesta de una C.I.P. de Desarrollo Local.

### **Artículo 20. Baremo selectivo.**

1. A efectos de valoración de las diferentes solicitudes, se aplicará el siguiente baremo:

CRITERIOS DE VALORACION hasta un máximo

1) Informe de viabilidad.....	3
2) Alza en canon.....	máx. 2
3) Antigüedad del negocio	
Nueva creación.....	1
menor de un año.....	0,5
4) Número de empleos que crea.....	máx. 3
Por cada contrato indefinido.....	1
Por cada contrato superior a un año.....	0,5
Por cada contrato inferior a un año.....	0,25
5) Fomento del empleo en colectivos desfavorecidos.....	máx. 1
De 3 a 4 empleos.....	1
De 2 a 3 empleos.....	0,5
De 1 a 2 empleos.....	0,25
<b>TOTAL.....</b>	<b>10 PUNTOS</b>

Los paneles de puntuación serán los siguientes:

- Proyección futura de viabilidad

Será recogida del Dictamen de viabilidad en el T.M. Olvera. Podrá sumar un máximo de 5 puntos por éste concepto.

- Alza en canon.

Se establece un canon por anualidad de 200 €. Los licitadores podrán ofertar una cantidad superior, y las ofertas serán puntuadas con arreglo a la fórmula en se concrete en el correspondiente proceso para la cesión del uso del inmueble.

- Antigüedad del negocio

Los proyectos de nueva creación serán valorados con 1 punto y los que tengan una antigüedad de menos de un año 0,5 puntos.

- Número de empleos que crea.

Se asignará 1 punto por cada contrato indefinido creado, 0,5 puntos por cada contrato de duración superior al año, y 0,25 por cada contrato de duración inferior al año. El máximo permitido es de 3 puntos. Si el trabajador no es contratado a jornada completa, a la puntuación se le aplicará el porcentaje de jornada que efectúe. A estos efectos, los socios trabajadores dados de alta en el Régimen de Autónomos, serán asimilados a trabajadores indefinidos cuando demuestren ocupar cargos de administración en la empresa.

- Fomento del empleo en colectivos desfavorecidos.

El volumen de empleo generado perteneciente al colectivo de mayores de 45 años, parados de larga duración, mujeres, minusválidos o jóvenes menores de 30 años. El máximo en esta categoría será de 1 punto. De 3 a 4 empleos, 1 punto, de 2 a 3 empleos, 0,5 puntos y de 1 a 2 empleos, 0,25 puntos.

2. En caso de producirse un empate entre los proyectos valorados, primará la puntuación obtenida en el criterio de "Viabilidad". Si persiste el empate, se atenderá al orden de llegada de las solicitudes presentadas.

### **Artículo 21. Resolución del proceso selectivo.**

Concluido el proceso de selección, conforme a lo establecido en los artículos anteriores, la Alcaldía, procederá a realizar la adjudicación definitiva y dictará la resolución correspondiente, la cual será notificada al solicitante en un plazo inferior a 20 días y se procederá a firmar el contrato. El plazo máximo que puede mantenerse una adjudicación a la espera de firma de contrato será de dos meses.

### **Artículo 22. Listas de espera y activación de solicitudes.**

Aquellas solicitudes de beneficiarios que aún siendo viables no resultasen elegidas en el baremo y las que no han podido acceder al local por estar ocupado, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes. La validez de las solicitudes será de un año natural, transcurrido el cual deberá reactivarse mediante nueva solicitud.

## **CAPÍTULO V. DE LA RESOLUCIÓN Y EXTINCIÓN.**

### **Artículo 23. Causas de resolución.**

1. Serán causas de resolución de los contratos:

a) El incumplimiento de las obligaciones del/ la participante contenidas en la presente normativa y en el correspondiente contrato suscrito.

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

c) La extinción de la personalidad jurídica de la empresa participante o entidad participante.

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

e) Cualquier falsedad en la documentación presentada junto con el documento de solicitud de ingreso o que sea requerida posteriormente.

f) El cambio de la actividad empresarial desarrollada por la iniciativa participante sin previa autorización del órgano responsable del Ayuntamiento.

g) Cualquier otra causa establecida en el contrato.

2. Una vez apreciada causa de resolución del contrato, se notificará a la empresa afectada para que pueda presentar alegaciones en un plazo máximo de 5 días. La resolución del correspondiente contrato se acordará por la Alcaldía.

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

3. La resolución de los contratos implica el abandono por parte del/la participante del espacio de explotación cedido en el plazo, forma y condiciones establecidas en el correspondiente contrato, sin que la misma comporte indemnización o compensación alguna a favor del /la participante.

### **Artículo 23. Causas de extinción.**

1. Serán causas de extinción de los contratos:

a) La finalización del plazo de vigencia de la cesión.

b) La renuncia de la iniciativa empresarial a continuar como participante en el Vivero de Empresas.

2. La resolución que declare la extinción por finalización del plazo de vigencia de los contratos o cualquiera de su prórroga, se adoptará por la Alcaldía e implicará el abandono del espacio de explotación cedido en el plazo que se fije en la indicada resolución.

3. En caso de renuncia, el participante deberá comunicar al Ayuntamiento por escrito y con una antelación mínima de 15 días su voluntad de abandonar el espacio de explotación cedido.

## **CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DISCIPLINARIO.**

### **Artículo 28. Infracciones.**

Las acciones u omisiones contrarias a esta normativa 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.

### **Artículo 29. Clasificación.**

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

1. Tendrán la consideración de infracciones leves las cometidas contra las normas contenidas en esta normativa que no se califiquen expresamente como graves o muy graves en los apartados



siguientes.

2. Se consideran faltas graves los malos tratos de palabra o de obra al personal del Ayuntamiento o cargos electivos del mismo, o a otros/as adjudicatarios/ as del Centro con ocasión del cumplimiento de las obligaciones comunes, así como el mal uso o utilización incorrecta de los espacios conforme a esta ordenanza.

3. Tendrán la consideración de muy graves la utilización del local para un uso diferente del concedido por el Ayuntamiento, la falsificación de documentación, firmas, sellos o datos relevantes para su incorporación al Vivero de Empresas, el incumplimiento de las obligaciones económicas, en su caso, durante dos meses consecutivos o tres alternos, el depósito en el local de materiales peligrosos, insalubres o nocivos no permitidos por la correspondiente licencia de apertura, y la comisión de tres faltas graves.

### **Artículo 30. Sanciones.**

1. Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 50 euros; las infracciones graves se sancionarán con multa de hasta 250 euros y/o suspensión del derecho de utilización de los servicios comunes; y las infracciones muy graves se sancionarán con multa no inferior a 251 euros y que no exceda de 1.000 euros, o con la resolución del contrato suscrito.

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

### **DISPOSICIÓN FINAL.**

La presente Ordenanza entrará en vigor una vez publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, LRBRL sin que haya habido impugnaciones.