



**ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA**

Que transcurrido el plazo de exposición al público del Expediente n.º 1250/2022 Aprobación del Reglamento de espacio empresarial multifuncional para la sostenibilidad y el desarrollo tecnológico "INNOVA-CANTERA" del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas, con el objetivo de fomentar el desarrollo y la sostenibilidad de iniciativas emprendedoras que puedan contribuir en términos económicos, comerciales, de empleo y sociales al desarrollo del municipio, ampliando el tejido empresarial existente en la localidad, aprobado inicialmente, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de Marzo de 2023, publicado en la sede electrónica [http://elcastillodelasguardas.sedelectronica.es], en el tablón de anuncios y en el Portal de Transparencia Municipal, así como en el BOP N.º 79 de fecha 5 de abril de 2023, no habiéndose presentado alegaciones en tiempo y forma, se entiende por Aprobado definitivamente el Reglamento de espacio empresarial multifuncional para la sostenibilidad y el desarrollo tecnológico "INNOVA-CANTERA" del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas, procediéndose a continuación, a la publicación del texto integro del Reglamento, a los efectos de lo preceptuado en los artículos 17.4 y 19 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo

Gerardo Domínguez Delgado (1 de 1)  
 Fecha Firma: 24/05/2023  
 HASH: 1fba15bc69a67b8be10ca0a098aas502



**"REGLAMENTO REGULADOR DE INNOVA-CANTERA DEL AYUNTAMIENTO DE EL CASTILLO DE LAS GUARDAS".**

Exposición de motivos.

El Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas considera una necesidad la creación de empleo en el municipio, y por ello viene realizando una apuesta decidida por el Desarrollo Económico, la Formación y el Empleo a nivel local, con el objetivo de la promoción del autoempleo y la creación de empresas en este ámbito. En este sentido, se pretende apoyar a las pequeñas y medianas empresas, en especial a las de nueva creación. Se trata, también, de fomentar la innovación, incidiendo en las iniciativas de Nuevos Yacimientos de Empleo en el entorno local, en beneficio del empleo.

Dentro de los Programas impulsados desde el Área de Desarrollo Económico de este Ayuntamiento, INNOVA-CANTERA se configura como un espacio físico de titularidad y gestión pública (bien de dominio público destinado a un servicio público), en el marco de la rehabilitación del edificio de la antigua Escuela y Hogar del Pensionista. Esta nueva cantera de empresas, se crea para la promoción del empleo y de las pelonas emprendedoras que radiquen en la localidad (vecinos y vecinas del municipio, así como empresarios/as interesados/as) ofreciendo infraestructuras que permitan el establecimiento, despegue y consolidación de nuevas empresas en el municipio de El Castillo de las Guardas.

Por su ubicación céntrica, se configura como un entorno idóneo para la implantación de empresas que necesiten un espacio físico para la gestión y/ o comercialización de cualquier producto que se vaya a promocionar, fomentar así el desarrollo económico y social de la localida.

**REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DEL ESPACIO EMPRESARIAL MULTIFUNCIONAL PARA LA SOSTENIBILIDAD Y EL DESARROLLO TECNOLÓGICO INNOVA-CANTERA DE EL CASTILLO DE LAS GUARDAS**

Este Reglamento del ESPACIO EMPRESARIAL MULTIFUNCIONAL PARA LA SOSTENIBILIDAD Y EL DESARROLLO TECNOLÓGICO INNOVA-CANTERA del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas (en adelante INNOVA- CANTERA) se estructura en tres Capítulos, y una Disposición Adicional y dos Disposiciones Finales (relativas al régimen jurídico aplicable con carácter



Cód. Validación: 56L77YMUJKW5JAM2XHLNG2PH33  
 Verificación: https://elcastillodelasguardas.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 10



Cód. Validación: AZSEWR20FLH25DC7SA7H26J  
 Verificación: https://elcastillodelasguardas.sedelectronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 10



supletorio y al entrada en vigor del presente Reglamento).

El Capítulo I, bajo la rúbrica disposiciones generales, trata del objeto del Reglamento y de los fines y medios de la INNOVA- CANTERA, así como su gestión. El Capítulo II se ocupa de regular la selección de los proyectos que soliciten instalarse en los locales de la INNOVA-CANTERA, determinando, entre otros extremos, los requisitos de admisión y los criterios de adjudicación en caso de concurrencia de solicitudes para un mismo espacio. Finalmente, el Capítulo III regula aspectos diversos relacionados con la concesión de uso de los locales, cuya formalización habrá de seguir la correspondiente tramitación administrativa, y aspectos tales como la duración de la concesión de uso, el canon y tasas aplicables, la fianza, las obligaciones del concesionario, y la extinción de ésta.

## Capítulo I Disposiciones generales

### Artículo 1. Objeto.

Es objeto del presente Reglamento la regulación de las condiciones de acceso de las iniciativas empresariales a la INNOVA-CANTERA del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas, así como el funcionamiento de estas instalaciones y el régimen básico de la relación jurídica con los usuarios.

### Artículo 2. Fines, medios y gestión. Imagen y zonas comunes.

INNOVA-CANTERA es una acción impulsada por el Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas con el objetivo de fomentar el desarrollo de iniciativas emprendedoras, ayudar a su desarrollo y sostenibilidad, que puedan contribuir en términos económicos, comerciales, de empleo y sociales al desarrollo del municipio, ampliando el tejido empresarial existente en la localidad.

Los proyectos que se instalen deben cumplir los siguientes requisitos:

- Desarrollar su actividad en los sectores indicados en el presente reglamento y no estar incluido en ninguna de las actividades consideradas como excluidas.
- Contar con un estudio de viabilidad.
- Necesitar apoyo para la puesta en marcha y crecimiento.
- Cumplir con todo lo establecido en el presente Reglamento de uso de locales de la INNOVA-CANTERA en el que se encuadra.

INNOVA-CANTERA se configura como una estructura de acogimiento temporal para ubicar a empresas ya creadas, de reciente o nueva creación, posibilitando la utilización de los locales sitos en dicha instalación en régimen de concesión de uso, y se ubica en el casco urbano de El Castillo de las Guardas, en la antigua Escuela y Hogar del Pensionista, C/Ermita s/n.

Los servicios que se ofrecerán por parte del Ayuntamiento y otros organismos públicos o privados por medio de un Convenio de colaboración serían el apoyo, asesoramiento empresarial y de formación.

INNOVA-CANTERA ofrece una superficie aproximada de 250 m<sup>2</sup>, dividida en 5 locales de una superficie variable entre 34 m<sup>2</sup> y 38 m<sup>2</sup> con acceso propio desde el exterior, con ascensor y aseos de uso compartido, dotado de infraestructura de electricidad, si bien el alta de contadores y la contratación del suministro eléctrico y de agua se realizarán por los concesionarios, debiendo comunicar al Ayuntamiento la potencia eléctrica requerida y que se contrata. Dichas infraestructuras cuentan con pre-instalación de climatización y telecomunicaciones que deberá ser contratada asimismo por los concesionarios, a su costa. Las instalaciones referidas serán realizadas por instaladores autorizados, entregando copias de los boletines correspondientes al Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas, Área de Desarrollo Económico.

INNOVA-CANTERA será gestionada por el Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas a través del área competente en materia de Desarrollo Económico.





INNOVA-CANTERA mantendrá un aspecto de conjunto armonioso. A tal fin, el Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas podrá destinar espacios y soportes para la ubicación de los carteles identificativos de las empresas de la Cantera de Negocios, de forma que se integren en el diseño de la señalización, tanto interior como exterior, así como retirar los anuncios y publicidad que se hubiesen colocado sin autorización, siendo los gastos que se ocasionen con tal motivo por cuenta del concesionario.

Es responsabilidad de los usuarios del edificio el mantenimiento del orden del mismo, queda prohibido al usuario depositar cualquier clase de materiales o elementos fuera del espacio cedido o en las zonas comunes de INNOVA- CANTERA, aunque sea circunstancialmente.

La limpieza de zonas comunes es competencia del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas, siendo obligación de las empresas cesionarias mantener sus locales en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas.

Los daños o desperfectos que la actividad del usuario cause en los elementos estructurales del local, en las instalaciones generales o en demás zonas de uso común, serán reparados a costa del concesionario.

## Capítulo II Selección de proyectos empresariales

### Artículo 3. Proyectos susceptibles de adjudicación.

Podrán solicitar la adjudicación de un local en INNOVA-CANTERA las personas físicas o jurídicas, que dispongan de un proyecto de actividad y que presenten un estudio de viabilidad técnica, económica y financieramente, consistente y tenga la consideración de PYME o MICROPYME.

### Artículo 4. Actividades excluidas.

Quedarán excluidos de la selección aquellos proyectos de actividad que perjudiquen el desarrollo o funcionamiento normal de INNOVA-CANTERA en el que pretendan instalarse temporalmente, no respondan a las finalidades contempladas en este Reglamento o resulten inviables.

Quedarán excluidos los proyectos cuya actividad se desarrolle en el sector de la hostelería y del comercio de alimentación, así como cualquier actividad que por su naturaleza resulte incompatible con la adecuación para la que han sido concebidos los locales de INNOVA-CANTERA.

La resolución de exclusión deberá estar motivada.

### Artículo 5. Forma de adjudicación.

La adjudicación de locales se articulará mediante un sistema de convocatoria anual, que se abrirá del 1 al 31 de octubre, siempre que haya locales disponibles. A tal fin se dará publicidad al proceso en el Tablón de Anuncios y en la página web municipal.

### Artículo 6. Solicitudes.

La persona emprendedora que estuviera interesada en la ubicación de su empresa en algún local de INNOVA-CANTERA del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas deberá presentar la correspondiente solicitud dirigida a esta Corporación Local, y acompañando la documentación que se indica, todo ello en los términos siguientes:

- Datos de la persona o entidad solicitante:
  - Nombre y apellidos, o denominación social.
  - Persona física o jurídica, y forma societaria en su caso.
  - Número de NIF/CIF.
  - Actividad u objeto social.





## Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas

- Fecha de constitución.
  - Número de registro.
  - Domicilio o sede social, teléfono y correo electrónico.
- Identificación del número de local preferente al que se desea optar.
- Resumen datos del Plan de Empresa o Negocio.
    - a.- Datos de la actividad y horario para desarrollarlo.
    - b.- Memoria descriptiva del proyecto empresarial, detallando:
      - Productos y/o servicios que se van a ofertar.
      - Necesidades que se pretenden cubrir (plan de Marketing, Plan de operaciones, Plan de Inversiones y de financiación, Plan económico- financiero, plan de recursos humanos, etc.).
      - Innovación empresarial en su caso (diseño, método de producción y organización, etc ...).
      - Nivel tecnológico de la empresa (gestión empresarial, medios TICs, uso de internet, web, correo, programa a medida, automatización industrial, activos fijos tecnológicos, uso de tecnologías emergentes, etc.)
      - Creación de empleo (tipos de contrato, colectivos, tipo de sociedad, si el promotor o promotores es mujer o mayor de 45 años paro de larga duración, menor de 30 años, etc. ).
      - Qué actividad va a desarrollar y en que horario.
- Declaración responsable de no estar incurso en causas de incompatibilidad o incapacidad para contratar con la Administración, y de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias con la AEAT, el Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas y con la Seguridad Social.
  - Declaración responsable de aceptación y cumplimiento de los términos, requisitos y condiciones a los que se sujeta la concesión del espacio por parte del Ayuntamiento.
  - Documentación adjunta a la solicitud:
    - Copia del NIF/ CIF de la persona promotora.
    - Copia de la escritura de constitución, en caso de personas jurídicas.
    - Copia del NIF del representante y poder de representación, en caso de personas jurídicas.
    - Certificación bancaria de titularidad de cuenta.
    - Certificado acreditativo de estar al corriente de las obligaciones tributarias con la AEAT y el Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas.
    - Certificado de estar al corriente de las obligaciones con la Seguridad Social.
    - Copia del Modelo 036 ó 037 de la Declaración censal de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores de inicio de la actividad.

En el supuesto de empresarios en proceso de constitución o que no hayan iniciado aún su actividad, podrá diferirse la presentación de la documentación acreditativa de su personalidad o de inicio de actividad al momento posterior a la selección y adjudicación de los proyectos.

La solicitud deberá dirigirse, con toda la documentación antes indicada, al Excelentísimo Sr. Alcalde del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas, a partir del momento de apertura del plazo de presentación de solicitudes y antes de su finalización.

### Artículo 7. Estudio de proyectos. Principio del formulario. Comisión Técnica.

Los Servicios municipales del Área competente en materia de Desarrollo Económico procederán al estudio e informe de las solicitudes de concesión de locales que se presenten, pudiendo recabar de los solicitantes cuantos datos precisen para la correcta evaluación de los





proyectos.

La Comisión Técnica de valoración estará formada por los siguientes miembros con voz y voto:

- Un técnico del Área de Desarrollo Local del Ayuntamiento designado por la Alcaldía o quien lo sustituya.
- Un técnico del Área económica del Ayuntamiento designado por la Alcaldía o quien le sustituya.
- Un técnico del Área de Turismo del Ayuntamiento designado por la Alcaldía o quien le sustituya.
- Un funcionario o personal laboral de la plantilla municipal designado a tal efecto, que levantará acta de reuniones que se celebren.

Las reuniones de la Comisión se convocarán por la Alcaldía Presidencia, con una antelación mínima de 2 días hábiles, sin que pueda constituirse, ni actuar, sin la asistencia de al menos tres de sus miembros.

#### Artículo 8. Propuesta de adjudicación.

Los Servicios municipales del Área competente en materia de Desarrollo Económico, tras la fase de estudio de proyectos, emitirán la evaluación final de la solicitud, explicitando el cumplimiento de las condiciones y requisitos establecidos en el presente Reglamento para el acceso al uso y utilización de los locales de INNOVA-CANTERA y elevará, en su caso, la propuesta de adjudicación de la concesión de uso al órgano competente del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas para su resolución.

#### Artículo 9. Concurrencia de solicitudes.

A efectos de la selección, los proyectos presentados en cada convocatoria serán sometidos a una fase de baremación, regulada en el artículo 10 del presente Reglamento, en el que se ponderarán los criterios que en dicho artículo se indican, clasificándose a continuación por los Servicios municipales del Área competente en materia de Desarrollo Económico, por orden decreciente, los proyectos presentados. Se formulará en tal sentido la propuesta de adjudicación, que se elevará al órgano competente del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas para la resolución del procedimiento.

#### Artículo 10. Baremo de selección.

Las solicitudes presentadas para la ocupación de espacios en la INNOVA-CANTERA y cuyos proyectos sean considerados susceptibles de adjudicación a efectos del artículo 3 del presente Reglamento serán ponderados considerando los siguientes criterios:

- Proyectos que no hayan sido beneficiarios en convocatorias anteriores.
- Duración de la actividad desarrollada o prevista.
- Nivel de creación de empleo.
- Empresas de economía social.
- Situación personal y laboral de los promotores.

La puntuación sobre los criterios indicados en el apartado anterior se realizará del siguiente modo:

- Proyectos que no hayan sido beneficiarios en convocatorias anteriores:
  - a.1. Proyectos que no hayan sido beneficiarios en convocatorias anteriores: 1 punto.
  - a.2. Proyectos que hayan sido beneficiarios en convocatorias anteriores: 0 puntos.
- Duración de la actividad desarrollada o prevista en los sectores económicos comprendidos en el ámbito del presente Reglamento:
  - Proyectos de nueva creación: 3 puntos. Serán aquellos proyectos cuyos promotores aún no estén dados de alta en la actividad o lleven menos de 1 año de antigüedad desde la fecha





alta de la actividad hasta la fecha de la solicitud.

- Proyectos que tengan una antigüedad de 1 año hasta 3 años desde la fecha alta de la actividad hasta la fecha de la solicitud: 2 puntos.

- Proyectos que tengan una antigüedad mayor de 3 años desde la fecha alta de la actividad hasta la fecha de la solicitud: 1 punto.

- Nivel de creación de empleo:

Se atribuirá 1 punto por cada contrato creado a jornada completa. El máximo permitido en este apartado será 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.

- Empresas de economía social:  
Si la empresa está constituida bajo la forma jurídica de Sociedad Laboral o Sociedad Cooperativa 1 punto.
- Situación personal y laboral de los promotores:  
Si el promotor o un porcentaje mayor o igual al 50% de los socios pertenecen a los siguientes colectivos: mujeres, mayores de 45 años, parados de larga duración, discapacitados, jóvenes menores de 30 años y desempleados: 2 puntos.

En el supuesto de producirse un empate en la puntuación de los proyectos valorados primará el orden cronológico de entrada de las solicitudes presentadas en el Registro correspondiente.

#### **Artículo 11. Comunicación del resultado del proceso selectivo, Recursos y reclamaciones.**

Una vez resuelta la adjudicación, el Ayuntamiento notificará el resultado de los informes y la resolución adoptada.

Contra la decisión tomada por el órgano competente, el interesado podrá reclamar o interponer recurso en virtud de lo dispuesto en el artículo 209 del RD 2568/86 del 28 de noviembre Reguladora de la Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Una vez notificada la resolución emitida por el órgano competente de adjudicación de la concesión de uso del local a la empresa, se procederá a formalizar el título de concesión correspondiente, que le vinculará con el Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas a desarrollar la actividad para la que ha sido seleccionada en los términos de su solicitud y documentación complementaria y el contenido del presente Reglamento. Dicha formalización será firmada por el/la empresario/a o apoderados/as de la empresa y el Alcalde de la Corporación. El plazo máximo para la formalización del título de concesión de uso será de un mes a contar desde su adjudicación.

La instalación y puesta en marcha de las actividades correspondientes por las empresas seleccionadas debe realizarse en el plazo máximo de tres meses a contar desde el día siguiente a la formalización del título de concesión de uso, salvo que se autorice una ampliación, que no podrá exceder de tres meses más, por concurrir causas no imputables a la empresa interesada.

En el supuesto de que deban de realizarse obras de terminación, reforma o adecuación de los locales a cargo de los adjudicatarios, o la instalación de equipos para el ejercicio de la actividad, la instalación y puesta en marcha de las actividades correspondientes por las empresas seleccionadas debe realizarse en un plazo máximo total de tres meses a contar desde el día siguiente a la formalización del título de concesión de uso, salvo que se autorice una ampliación, que no podrá exceder de tres meses más, por concurrir causas no imputables a la empresa interesada.

#### **Artículo 12. Renuncia.**





En el supuesto de que la empresa renuncie expresamente al local una vez haya sido adjudicado, o agotado el período previsto para la formalización del título de concesión de uso por causa imputable al adjudicatario, el solicitante perderá el derecho sobre el mismo, pasando en caso de existir concurrencia a proponerse su adjudicación al siguiente proyecto más puntuado, y en caso de que no existiese a estudiarse las nuevas solicitudes que se presenten.

Si la renuncia tuviera como causa que el solicitante no considerase adecuado para la viabilidad de la empresa el local adjudicado, y hubiera otros ocupados que pudieran serlo, la solicitud quedará en lista de espera en los términos establecidos en este Reglamento.

### **Artículo 13. Cambio de local.**

Los empresarios ya instalados que estén interesados en la utilización de un nuevo local de INNOVA-CANTERA, o que precisen de un traslado a un local diferente al que se les adjudicó por medio del título correspondiente, deberán presentar la correspondiente solicitud, acompañada de la documentación y datos que hayan variado respecto de la que presentaron con anterioridad, iniciándose un nuevo proceso selectivo con las solicitudes que concurren a aquél, en igualdad de condiciones.

Los traslados se diligenciarán en cláusula incorporada al título de concesión de uso correspondiente, de forma que no se haga variar el período de estancia máxima en la Cantera de Negocios.

## **Capítulo III Título de concesión de uso**

### **Artículo 14. Contenido mínimo del título de concesión de uso.**

- El título de concesión de uso incluirá entre sus cláusulas como contenido mínimo:
- El canon a abonar por la persona adjudicataria, su forma de pago y las consecuencias en caso de impago del mismo.
- La fianza a depositar, equivalente al importe de una mensualidad del canon correspondiente.
- La prohibición de ceder o traspasar la concesión de uso que se adjudica y la obligación de ejercicio no interrumpido de la actividad.
- Los derechos y obligaciones de las personas adjudicatarias, que deberán asumir los gastos correspondientes al desarrollo de su actividad, incluidos los relativos al consumo de energía eléctrica, agua, teléfono, internet, etc., y consentir las inspecciones que el Ayuntamiento acuerde y remitir la documentación fiscal, contable o laboral que éste requiera para la comprobación del cumplimiento de los requerimientos de la actividad y las características comprometidas para obtener la condición de adjudicatario, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones del presente Reglamento.
- Las causas de resolución de la concesión de uso, que en todo caso deberán incluir el impago del canon correspondiente, el incumplimiento de los compromisos esenciales contenidos en su plan de empresa y de las prohibiciones de cesión o traspaso de la concesión de uso.
- La aceptación y sometimiento expreso a las disposiciones sobre régimen interno de INNOVA-CANTERA aprobadas por el Ayuntamiento.

### **Artículo 15. Duración de la concesión de uso.**

La concesión de uso de los locales tendrá una duración de tres años, a partir de su fecha de otorgamiento, en el que se mantendrá el mismo canon para la empresa instalada. Y podrá solicitar antes de terminar los tres años, una prórroga por uno o dos años más, la cual tendrá que ser valorada por el Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas.

### **Artículo 16. Canon y tasas aplicables. Fianza.**

El canon de concesión de uso de cada local se establecerá anualmente mediante acuerdo de





Pleno, basándose en el valor de mercado de la concesión de uso para la explotación de espacios similares, reduciéndolo en un 30% para las empresas incubadas, y aprobándose de este modo como precio de las concesiones que se formalicen durante el periodo anual. En todo caso, el concesionario tendrá derecho a una carencia en el pago del precio hasta la obtención de las autorizaciones necesarias para el inicio de la actividad o la ejecución de las obras de terminación, reforma o adecuación que deba realizar, sin que dicho periodo de carencia del pago pueda exceder en ningún caso de tres meses desde la formalización del título concesional.

#### **Artículo 17. Obligaciones del concesionario.**

Serán obligaciones del concesionario:

La instalación y puesta en marcha de la actividad en los plazos que se indican en el artículo 11 del presente Reglamento.

La realización a su cargo del alta y baja de los servicios y suministros propios, tales como luz, agua, teléfono, internet, etc...

Los concesionarios dispondrán de unas llaves de acceso a las zonas comunes que le serán facilitadas por el Ayuntamiento y velarán y se encargarán de su apertura y cierre según lo precisen. Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, el Ayuntamiento mantendrá en custodia una copia de la llave de acceso a cada uno de los locales.

Las empresas ubicadas en los locales de INNOVA-CANTERA estarán obligadas a llevar a cabo la separación de residuos urbanos, depositándolos separadamente en los contenedores destinados a ello y cumplirán con la normativa en materia de residuos peligrosos, si fuese el caso.

Todos los gastos de conservación, reparación y reposición ocasionados por el ejercicio de la propia actividad o por un uso indebido de las instalaciones serán siempre de cuenta, única y exclusivamente, de la persona adjudicataria, quien deberá solicitar la correspondiente autorización escrita del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas para llevarlos a cabo y será responsable, en todo caso de los desperfectos que se originen en el local que se adjudica. También es obligación del adjudicatario del local comunicar al Ayuntamiento cualquier avería o deficiencia que se produzca en las instalaciones de uso común del recinto de INNOVA-CANTERA.

El Ayuntamiento no se hace responsable de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad (incluido robos) que pudieran cometer personas ajenas al Ayuntamiento contra los enseres, bienes o efectos de las empresas. Así mismo el Ayuntamiento no será responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada local, con excepción de las instalaciones generales y básicas del edificio.

La persona adjudicataria del local no podrá ejecutar ninguna obra de reforma en el local sin que medie para ello autorización expresa de Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas. En todo caso, a la finalización de la concesión de uso las obras realizadas quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte del concesionario.

El local se destinará única y exclusivamente al destino adjudicado no pudiéndose establecer negocio distinto al pactado, sin autorización expresa del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas.

Queda terminantemente prohibido introducir y tener en el local materias inflamables nocivas o peligrosas sin la autorización expresa del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas.

El uso de cada local no debe implicar ninguna molestia anormal (actividad peligrosa, insalubre y nociva o que perturbe el ambiente mediante ruidos, vibraciones, olores o temperaturas o cualquier otra actividad que pueda afectar) a los restantes ocupantes de los locales y al vecindario en relación con las actividades proyectadas en el mismo.

El Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas se reserva el derecho de, en cualquier tiempo







y momento, inspeccionar y visitar el local, cuando lo considere conveniente o necesario para comprobar si se cumplen las estipulaciones, si precisa la realización de alguna obra, o por cualquier circunstancia. En este sentido, y cuando en el local objeto del presente contrato hayan de realizarse obras por parte del Ayuntamiento, aún cuando no fueren impuestas por las autoridades correspondientes, la persona adjudicataria queda obligada a permitir la entrada en el espacio adjudicado al personal técnico y trabajadores encargados de realizarlas.

El Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas adoptará todas las decisiones que estime necesarias para la buena marcha y funcionamiento de INNOVA-CANTERA y dichas decisiones obligarán a todos las personas adjudicatarias de locales de la Cantera de Negocios, previa notificación de las mismas por parte del Ayuntamiento.

Obligación a devolver el local en idénticas condiciones a aquéllas en que recibió el mismo en el momento de formalización de la concesión, salvo con respecto a aquellas obras o instalaciones que hayan sido ordenadas y/o autorizadas por el Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas. La fianza quedará afectada al cumplimiento de dicha obligación. Si las deficiencias que el usuario produjera en el local fueran superiores a la fianza establecida, asumirá íntegramente su coste hasta cubrir completamente el precio de las reparaciones, lo que le será exigido en vía administrativa por parte del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas a dicho usuario.

Solicitar la obtención de cuantos permisos, autorizaciones y licencias sean necesarios para el comienzo y desarrollo de la actividad de que se trate, o presentación de las declaraciones responsables o comunicaciones previas que resulten preceptivas, 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 Excmo. Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas.

Cumplir la normativa vigente en materia laboral, y de seguridad e higiene en el trabajo. Asimismo, todas las empresas instaladas en INNOVA-CANTERA tendrán que darse de alta en Hacienda y la Seguridad Social en el régimen que se encuadren y remitir una copia al Área de Desarrollo Económico del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas.

Suscribir, al otorgamiento del título, un seguro de responsabilidad civil a terceros, que deberá tener vigencia durante el período contractual. Si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro, tal exceso serán de la entera responsabilidad del usuario. Anualmente el usuario estará obligado a presentar al Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas copia de la póliza de responsabilidad civil expresada, así como justificante de pago de la misma.

Las empresas comerciales se inscribirán en los Registros de la Junta de Andalucía de Comerciantes y Actividades Comerciales de Andalucía. Igualmente se remitirá una copia de dicha inscripción al Área de Desarrollo Económico del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas.

Será también obligación del concesionario cumplir las demás obligaciones que deriven del título de concesión de uso.

#### **Artículo 18. Extinción de la concesión de uso de los locales.**

Además del transcurso del plazo, serán causas de extinción por resolución del título de concesión las que figuren en el mismo y, en todo caso, las siguientes:

- Subrogar, ceder o traspasar, tanto total como parcialmente, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización sobre el local.
- Efectuar obras que alteren la configuración del local sin autorización expresa y escrita del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas.
- La inactividad de negocio durante tres meses, alternos o consecutivos, o la no utilización del local por el mismo tiempo, salvo que el Ayuntamiento, atendiendo a la causa que provocare dicha inactividad, decidiera mantener los efectos de la concesión de uso por el tiempo que estime pertinente.
- No iniciar la instalación o puesta en marcha de la actividad en los plazos fijados en el artículo





## Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas

- 11 del presente Reglamento.
- Descuidar notablemente la conservación y mantenimiento del local, no llevando a cabo las reparaciones que se precisen.
  - Modificar el objeto del negocio para el que fue adjudicado el local sin autorización expresa del Ayuntamiento.
  - Incumplir la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social o de seguridad e higiene en el trabajo.
  - Impedir la visita de inspección que ordene el Ayuntamiento.
  - Incumplir la obligación de suscribir la póliza de responsabilidad civil.
  - El impago del canon correspondiente durante tres mensualidades consecutivas.
  - El impago de la fianza en el plazo indicado en el artículo 16 del presente Reglamento.
  - El incumplimiento de los compromisos esenciales contenidos en el plan de empresa presentado.
  - La manipulación de los servicios de agua, energía eléctrica u otros servicios comunes.
  - El mutuo acuerdo de las partes.
  - En general, el incumplimiento por la persona adjudicataria de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Reglamento o en la legislación que revistan carácter esencial.
  - Asimismo, constituye causa de extinción de la concesión la renuncia voluntaria de la persona adjudicataria.

Extinguida la concesión de uso, por cualquier causa, el concesionario, sin necesidad de requerimiento especial, procederá a desalojar el local, 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.

### Disposición adicional.

La aprobación del presente Reglamento o modificaciones será competencia del Pleno del Ayuntamiento, para la cual se realizará una convocatoria extraordinaria para la posterior presentación de solicitudes durante 30 días naturales desde la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla del presente reglamento.

### Disposición final primera. Régimen jurídico supletorio.

En lo no previsto expresamente en las presentes normas reguladoras del servicio municipal de la Cantera de Negocios serán de aplicación supletoria las normas reguladoras de la utilización de los bienes de dominio público contenidas en la legislación de bienes locales de Andalucía, legislación de patrimonio de las Administraciones Públicas, y restantes normas del Derecho Administrativo.

### Disposición final segunda. Entrada en vigor.

El presente Reglamento municipal entrará en vigor una vez publicado su texto íntegro en el «Boletín Oficial» de la provincia de Sevilla y transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 65.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y del artículo 70,2 del mismo.

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En El Castillo de las Guardas, a fecha de firma electrónica.

El Alcalde

Fdo. Gonzalo Domínguez Delgado

