



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

**REGLAMENTO REGULADOR DE LA ZONA MUNICIPAL DE EMPRESAS EN
CAZORLA**

Texto vigente a 31/12/2015

BOP: 11/10/2002

PROMOTOR:

EXCMO AYUNTAMIENTO DE CAZORLA

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los problemas evidentes con el que convive el pueblo de Cazorla, desde hace años, es la escasa creación de empresas que generen empleo estable y alternativo al olivar.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Cazorla decidió apostar por la creación de una Zona Municipal de Empresas en la localidad, con la finalidad de facilitar la creación de empresas, ya que las pocas iniciativas que surgen en la localidad se ven limitadas por las dificultades tanto económicas como técnicas que se encuentra un emprendedor a la hora de iniciar una experiencia empresarial.

Algunas de las razones que explican la escasa iniciativa empresarial son:

- Poca o nula financiación propia.
- Dificultad de acceso a la financiación bancaria.
- Escasos conocimientos sobre gestión de una empresa.
- Desconocimiento de las ayudas públicas en materia de creación de empresas.
- Desconocimiento del mercado.
- Falta de espíritu empresarial.

Hoy en día, la creación y mantenimiento de una empresa es un reto difícil de llevar a cabo, si no se tiene la preparación y/o apoyo suficiente, tanto desde el punto de vista económico como de gestión; por tanto, es necesario que tanto las actuaciones públicas como las privadas vayan encaminadas, en materia de promoción económica, a crear un entorno favorable para el nacimiento, desarrollo y consolidación de iniciativas empresariales, con objeto de generar empleo estable en la localidad y el desarrollo económico del mismo, aprovechando sus recursos endógenos.

De ahí la necesidad de proceder a la regulación jurídica que permita la regulación del modo y uso para proceder a la disponibilidad y acceso por parte de las nuevas empresas del espacio de titularidad municipal previsto para la creación de un entorno que permita el nacimiento, desarrollo y consolidación de un nuevo tejido empresarial en el municipio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

La Zona Municipal de Empresas de la localidad de Cazorla es un complejo empresarial que englobará a diferentes empresas, de distintos sectores.

Dentro de esta pluralidad se requiere el seguimiento de unas normas comunes que permitan alcanzar un grado adecuado de convivencia y un mejor aprovechamiento de las instalaciones, los servicios y los elementos comunes del centro. Así surgirán beneficios entre los diferentes integrantes, empresas y trabajadores, del centro y el funcionamiento de éste.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES
CAPITULO I. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1º.-La Zona Municipal de Empresas de la Localidad de Cazorla pretende estimular iniciativas empresariales, facilitando a todos aquellos emprendedores, tanto de la localidad como de fuera, un elemento temporal de apoyo logístico, de gestión e infraestructura, que pueda facilitar el crecimiento inicial de un proyecto empresarial industrial o de servicios.

Artículo 2º.- *Funciones.*-

El Ayuntamiento de Cazorla con la coordinación de la Unidad Territorial de Empleo, Desarrollo Local y Tecnológico de la Comarca Sierra de Cazorla -en adelante U.T.E.D.L.T-, tendrán las siguientes funciones con el objeto de lograr que La Zona Municipal de Empresas facilite el nacimiento y desarrollo de las iniciativas empresariales en la localidad:

- Orientar, asesorar y motivar a los nuevos empresarios.
- Proporcionar asistencia técnica a personas emprendedoras en el proceso de creación/consolidación de su empresa.
- Facilitar la ubicación, de forma temporal, para el desarrollo del proyecto de empresa, sin necesidad de realizar excesivas inversiones en capital inmovilizado y simplificar los trámites administrativos.
- Facilitar todo tipo de subvenciones tanto de carácter comunitario, estatal, autonómico o local en la fase de iniciación de la empresa.
- Formar al emprendedor en técnicas de gestión empresarial con la finalidad de que, una vez que estos abandonen la Zona Municipal, puedan gestionar por sí mismos su propia empresa.
- Preparar al nuevo empresario para el momento en que tenga que dejar el centro.
- Promover la relación entre las empresas ubicadas en la Zona Municipal y con su entorno económico.
- Realizar estudios tendentes a la implantación de la producción de las distintas empresas en mercados ajenos a los de la localidad.

Artículo 3º.- *Usuarios.*-



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

Se entienden como usuarios de la zona municipal para empresas las siguientes:

- Personas desempleadas que quieran emplearse.
- Profesionales que busquen independizarse, creando su propia empresa.
- Personas emprendedoras que necesiten apoyo para crear/consolidar su propia empresa.
- Universitarios y técnicos que deseen iniciar/consolidar una actividad profesional o empresarial.

Artículo 4º.- *Descripción física de la Zona municipal de Empresas.*

Lo conforman los siguientes:

a) La U.T.E.D.L.T se encuentra situada en la localidad de Cazorla, calle Cruz de Orea, 51, con sus infraestructuras y personal técnico, donde se llevará a cabo las funciones de asesoramiento al empresario, tramitación de subvenciones, acceso a internet,... y una Sala de Juntas.

Asimismo, desde la U.T.E.D.L.T, se canalizaran las necesidades empresariales y formativas hacia respuestas generadores de empleo.

b) El espacio municipal de Empresas de Cazorla está ubicada en el Polígono Industrial de la localidad.

En el mismo edificio se encuentran los módulos donde irán situadas las empresas que se instalen en la Zona Municipal de Empresas, éstos incluyen, por tanto, una nave/modulo por empresa con una oficina compartida en planta baja, núcleos de servicios en la nave y aseos compartidos para las oficinas en la primera planta.

Artículo 5º.- *Acceso a la Zona Municipal de Empresas*

La UTEDLT de la Comarca Sierra de Cazorla es un instrumento de promoción económica y de empleo. Esta unidad podrá prestar, en todo momento, asesoramiento, tutela y apoyo durante todo el proceso de creación/consolidación de la empresa: en la realización del proyecto empresarial (Plan de Empresa) y en la puesta en funcionamiento del mismo durante su período de vida dentro de la Zona Municipal de Empresas; por lo que cualquier emprendedor o empresario interesado en obtener algún servicio de la Zona Municipal de Empresas deberá ponerse en contacto con esta Unidad.

La condición esencial para poder acceder a los servicios prestados por la Zona Municipal de Empresas es tener un proyecto empresarial que tenga



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

viabilidad económica y técnica. El instrumento que servirá para evaluar esta viabilidad será el Plan de Empresa.

Artículo 6º.- *Accesibilidad de Servicios*

El nuevo empresario dispondrá de los siguientes servicios:

- Servicios de asesoramiento para la puesta en marcha e implantación de la empresa, elaboración del plan de empresa y tramitación de subvenciones.
- Formación empresarial durante su estancia en la Zona Municipal de Empresas.
- Servicio de ocupación (bolsa de trabajo: ofertas y demandas).
- Interrelación con otras empresas que comiencen.
- Asesoría administrativa.
- Asesoría telemática.
- El módulo o espacio para desarrollar la actividad.

Artículo 7º.- *Relación jurídica.*

La relación entre las empresas y la zona municipal de empresas será regulada mediante un contrato de uso de la Zona Municipal de Empresas, en el cual se estipulará todos los aspectos jurídicos necesarios para el funcionamiento y uso del mismo y que se sujetará al presente reglamento y al modelo de contrato de concesión de uso privativo para las instalaciones de empresas en módulo, que se detalla en el Anexo I de este Reglamento.

CAPITULO II.- SELECCIÓN DE PROYECTOS

Sección Primera. Requisitos generales para la selección de proyectos

Artículo 8º.- Los criterios a tener presentes para hacer la selección de los proyectos que se podrán ubicar en la Zona Municipal de Empresas, teniendo presente que el objetivo es acogerles en el período de creación y de consolidación de la empresa, son aquellos que ofrecen, principalmente, un mayor nivel de credibilidad en cuanto a su viabilidad, estén liderados por una persona/as que, objetiva y subjetivamente, sean capaces de permanecer un período de tiempo en la empresa, estén en un sector de actividad adecuado para los objetivos del entorno socioeconómico, faciliten a corto o medio plazo la generación de puestos de trabajo y contribuyan a forjar, fortalecer e innovar el tejido empresarial del municipio y de la localidad

Sección Segunda. Viabilidad del proyecto

Artículo 9º.-Se analizará la viabilidad técnica, comercial y económico-financiera del proyecto, que vendrán expresadas por la opinión que merece el proyecto empresarial. Se analizan las posibilidades de obtener beneficios, los contactos con los clientes y proveedores establecidos y, sobre todo, la coherencia en los diferentes aspectos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

Sección Tercera.-Credibilidad del promotor/a

Artículo 10.- Se trata de un criterio cualitativo de los promotores que vayan a crear/consolidar la empresa. Se analizará el grado de confianza que merezcan.

La valoración se hará en base a:

- Tratarse de empresas de economía social o constituidas mayoritariamente por discapacitados o mujeres.
- Conocimientos y experiencias demostrables de los promotores en la actividad con la que se relaciona el proyecto.
- Madurez profesional de los promotores.
- Nivel de riesgo económico asumido por los promotores, que está relacionado con el grado de compromiso que éste tiene.
- Enfoque mercantil de los promotores. Valorar si conocen el mercado y su funcionamiento.
- Otros elementos objetivos: nivel de formación, nivel de experiencia profesional, etc.

Sección cuarta.- El sector de actividad

Artículo 11.- Será un criterio de valoración del sector empresarial del cual formará parte la nueva empresa, ya que se priorizarán los pertenecientes a los sectores de servicios a las empresas, servicios a las personas, culturales, turísticos y actividades industriales, y que conozcan las necesidades locales/comarcales.

Sección quinta.- Empleo creado

Artículo 12.- Se valorará el número de puestos de trabajo que cree el proyecto empresarial, o bien el número de puestos de trabajo potenciales que pueda llegar a generar.

Sección sexta.- Nivel de innovación

Artículo 13.- Se trata de un criterio cualitativo y que valora la innovación como un factor de futuro para el desarrollo del municipio. Se valorará tanto el nivel de avance tecnológico o la introducción de un nuevo producto o servicio a la zona.

TITULO II. REGIMEN INTERNO
CAPITULO I. ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DEL CENTRO

Artículo 14.- Las normas recogidas en este título serán de obligatorio cumplimiento para todos aquellos que hagan uso de las instalaciones del centro: Ayuntamiento, concesionarios, usuarios y a las personas que dependan de éstos. El presente reglamento comporta todo lo referente al contrato y cesión de uso de instalaciones y servicios. Las disposiciones podrán ser



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

ampliadas o modificadas en el futuro, en función de la experiencia adquirida y de la operatividad observada en su aplicación.

Artículo 15.- *Dirección y Administración.*

La Zona Municipal de Empresas estará administrada por el Ayuntamiento de Cazorra que designará a una responsable de la Zona Municipal de Empresas.

Artículo 16.- *Personal y vehículos autorizados*

Se comunicará por escrito al responsable de la Zona Municipal de Empresas la relación de personal que forma parte de cada una de las empresas ubicadas dentro de la Zona Municipal de Empresas. Se comunicará el nombre, apellidos y D.N.I de cada persona. Asimismo, se notificarán las modificaciones que se produzcan al respecto.

No se permitirá el aparcamiento ni la carga y descarga fuera de las zonas expresamente habilitadas para tal finalidad, excepto en casos autorizados previamente por el administrador.

Estará prohibido lavar y reparar vehículos en el recinto o inmediaciones de la Zona Municipal de Empresas.

Artículo 17.- *Normas de seguridad e higiene*

Tendrán que ser de general conocimiento las normas de seguridad y evacuación o desalojo de las instalaciones del centro, en caso de incendio u otros sucesos que así lo justifiquen.

Cada módulo tendrá que disponer de un ejemplar, situado en un lugar bien visible, de las normas de seguridad y evacuación y, al menos, de un extintor de incendios.

Todos los empresarios tendrán que disponer de una copia de las normas de acceso a su módulo, las cuales serán guardadas con todas las garantías, por el responsable de la Zona Municipal de Empresas y únicamente serán utilizadas en caso de emergencia.

Los empresarios del centro están obligados a comunicar al responsable de la Zona Municipal de Empresas la presencia de cualquier persona que no esté debidamente autorizada o de cualquier hecho que pueda afectar a la seguridad de la Zona Municipal de Empresas.

Es responsabilidad del empresario ubicar dentro del centro la retirada de los escombros ocasionados por la realización de obras, previamente autorizadas, dentro de su módulo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

No se podrán realizar dentro de la Zona Municipal de Empresas actividades peligrosas, ni introducir materiales peligrosos, insalubres, incómodos, malolientes o inflamables prohibidos por las normas legales, las disposiciones del servicio de seguridad o las pólizas de seguro del centro.

Artículo 18.- *El deber de mantenimiento*

Se comunicará al responsable de la Zona Municipal de Empresas cualquier anomalía o deficiencia que se produzca en las instalaciones o en el servicio.

En cada caso, el usuario reparará las averías por cuenta propia, si afectan sólo a su nave/módulo, o se han producido por propia negligencia.

Se facilitarán las tareas del equipo de reparación y mantenimiento, incluso si su intervención interfiere de la actividad normal de las empresas de la Zona Municipal de Empresas. El responsable del centro velará porque el impacto sobre la actividad normal de la Zona Municipal de Empresas y las empresas ubicadas dentro del mismo e informará debidamente y con suficiente antelación a la empresa o empresas afectadas, excepto en casos de urgencia extrema.

Toda reforma del centro se hará previa comunicación al responsable de la Zona Municipal de Empresas y habrá de ser aprobada por el Ayuntamiento de Cazorla. El coste de las reformas en las módulos correrá a cargo de los inquilinos, igual que la reparación de desperfectos que se produjeran.

Los usuarios gestionarán y costearán la limpieza, mantenimiento, reparación y conservación del módulo contratado.

Los usuarios no podrán modificar el aspecto exterior del centro, no podrán colocar rótulos u otros elementos sin la autorización previa del responsable.

Los rótulos informativos y las puertas y persianas de cada empresa habrán de cumplir las características de dimensión, forma, color, modelo, etc., normalizadas por el centro.

Artículo 19.- *Uso de los módulos*

Sólo los usuarios, en el concepto dado por este reglamento, podrán utilizar los módulos para la realización de aquellas actividades previamente acordadas con el responsable de la Zona Municipal de Empresas y previstas en el contrato de convenio de cesión de usos.

Queda expresamente prohibido el subarrendamiento del módulo. No está permitida la cesión a terceros de parte o de la totalidad del módulo asignado.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

Los usuarios están obligados, por requerimiento del responsable de la Zona Municipal de Empresas, a facilitar cualquier información útil, por fines estadísticos o de seguimiento contractual. De la misma manera, las empresas estarán obligadas a presentar el balance y la cuenta de resultados al responsable de la Zona Municipal de Empresas como mínimo una vez al año al final de cada ejercicio.

Los usuarios contratarán una póliza de responsabilidad civil en el término en que pacten con el administrador, con el fin de afrontar los posibles daños y perjuicios que pudieran ocasionar a terceros o a la misma Zona Municipal de Empresas, haciendo llegar copia de la misma al Ayuntamiento de Cazorla.

Artículo 20.- Acceso a los servicios

Únicamente podrán acceder a los servicios de la Zona Municipal de Empresas las empresas concesionarias y las personas debidamente autorizadas.

Cada empresa tendrá acceso independiente a su local de negocios.

Las consultas al servicio de asesoramiento habrán de concertarse previamente, siempre que tenga una duración superior a los treinta minutos.

En casos justificados, una empresa podrá renunciar, por escrito, a la utilización de una sala de uso común, previamente concertada, a favor de otra empresa.

Artículo 21.- Extinción de la Cesión mediante Concesión

La cesión de uso a través de la concesión se extinguirá:

- Por falta de pago del canon.
- Por el transcurso del plazo.
- Por renuncia del concesionario.
- Cese de las condiciones que motivaron su otorgamiento.
- Por sanción con arreglo a lo dispuesto en este reglamento.
- Por desafectación del bien.
- Por resolución judicial.

Artículo 22.- Reversión.

Al término del plazo de la cesión de uso revertirán al Ayuntamiento las instalaciones que deberán de encontrarse en buen estado de conservación, a cuyos efectos, y como mínimo 3 meses antes de finalizar el plazo de cesión el Ayuntamiento designará los técnicos para inspeccionar el estado en que se encuentra el módulo, ordenando, a la vista de los resultados de la inspección técnica, la ejecución de las obras y trabajos de reparación y reposición que se



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

estimasen necesarias para mantener aquellas en las condiciones previstas. Las obras y trabajos de reparación o reposición que deben de efectuarse serán de cuenta del concesionario-usuario.

Por otra parte, el usuario-concesionario vendrá obligado a abandonar y dejar libres y vacíos, a disposición del Ayuntamiento, dentro del plazo, los bienes objeto de utilización y a reconocer la potestad de aquella para acordar y ejecutar por sí el lanzamiento.

Artículo 23.- *Rescate.*

La Corporación Municipal se reserva el derecho de dejar sin efecto la concesión antes del vencimiento, si lo justificasen circunstancias sobrevenidas de interés público que se le causasen, o sin ella cuando no procediesen.

CAPITULO II. REGIMEN DISCIPLINARIO

Artículo 24.- El no seguimiento de las disposiciones de este reglamento o de las cláusulas del contrato por parte del usuario o personas a él vinculadas, será motivo de sanción.

El Ayuntamiento de Cazorra establece que las infracciones podrán ser leves, graves o muy graves.

Serán infracciones leves:

- Los retrasos en el cumplimiento de las obligaciones del concesionario.
- Las desobediencias a los decretos de la Alcaldía o instrucciones dictadas por el responsable de la Zona Municipal de Empresas.
- El no sometimiento a la inspección de los Servicios Técnicos Municipales.
- No exhibición de la Licencia Municipal.

Si el usuario concesionario cometiese una infracción de carácter leve, se le impondrá una sanción que no sobrepasará la cantidad de 60 €.

Serán infracciones graves:

- La reiteración por parte del concesionario en actos que de lugar a sanciones leves.
- La actuación del concesionario que de lugar a la depreciación del dominio público o bien de las instalaciones.
- El uso anormal del dominio público concedido.
- El ejercicio de una actividad sobre el dominio que no sea la que tiene por objeto dicha cesión.

Si el usuario concesionario cometiese una infracción de carácter grave, se le impondrá una sanción que no sobrepasará la cantidad de 120€.

Con independencia de la sanción, cuando se produjesen daños al dominio o a las instalaciones, y no sean como consecuencia de casos



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

fortuitos o fuerza mayor, la Administración podrá imponer la indemnización de los mismos.

Tendrán, el carácter de infracciones muy graves:

- La reiteración de sanciones graves.
- El no ejercicio de la actividad por el usuario concesionario, en las condiciones previstas en el contrato regulador de la cesión de uso o según lo previsto en este reglamento.

En estos supuestos procederá multa de 300€ , la primera ocasión.

La acumulación de dos faltas graves y la prueba de que se ha cometido una falta muy grave pueden ser motivo suficiente para la expulsión de la Zona Municipal de Empresas.

El régimen disciplinario y cualquier modificación de éste, habrá de hacerse pública a través de una comunicación a cada usuario y se habrá de colocar en un lugar bien visible en el tablón de anuncios de la Zona Municipal de Empresas.

La imposición de sanción por falta leve, requerirá procedimiento sumario en el que deberá ser oído el infractor. Las infracciones por falta grave o muy grave se sancionarán con arreglo a lo dispuesto en el artículo 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo

TITULO III.- REGIMEN ECONÓMICO

CAPITULO I. CANON PARA EL USO DE SERVICIOS Y LA CESIÓN DE ESPACIOS EN LA ZONA MUNICIPAL DE EMPRESAS

Artículo 25- Los conceptos por los que habrá que pagar un canon por el cesión mediante concesión serán los siguientes:

Cuota por uso de servicios. Se pagará en función de los m²/mes de ocupación de espacio y serán de 1€/m²/mes, primer año, 1,25 €/m²/mes, segundo año y 1,50€/m²/mes, el tercer año. No obstante esta cuota se establecerá mediante la correspondiente ordenanza fiscal reguladora del aprovechamiento privativo de la zona municipal de empresas, la cual podrá proceder a la modificación de las cuantías señaladas. La cuota incluye, durante toda su estancia en la Zona Municipal de Empresas, los siguientes servicios:

Ubicación de la empresa en un módulo.

Las empresas usuarias están obligadas a satisfacer, junto con la primera cuota mensual, la cantidad equivalente al 5 % del valor del dominio público ocupado en concepto de depósito, la cual se devolverá a la empresa cuando deje la Zona Municipal de Empresas, sin que se haya producido ninguna causa que provoque la retención de este depósito.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

Artículo 26.- Los adjudicatarios se darán de alta en los suministros de energía eléctrica, teléfono y aguas y abonarán tanto estas como sus consumos.

Artículo 27.- *Nacimiento de las obligaciones del contribuidor*

La obligación de pagar el canon nace desde el momento en el que se inicia la prestación del servicio, mediante la formalización del contrato de cesión del uso privativo de la porción del dominio público.

El pago del canon para hacer uso de los módulos y de los servicios que este incluye, se efectuará mensualmente por meses anticipados. El pago de los precios públicos para hacer uso del resto de los servicios disponibles se realizará por meses vencidos, en el caso de ser utilizados por empresas ubicadas en el centro.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

Primera.- La Corporación Local deberá de proceder a la modificación de la Ordenanza Fiscal reguladora por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local con el fin de adaptarla a lo previsto en este Reglamento.

DISPOSICIÓN FINAL

Primera.- La vigencia del presente Reglamento que consta de veintisiete artículos, una disposición adicional y tres disposiciones finales, entrará en vigor, una vez aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y publicado su texto completo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Segunda.- Quedan derogados las ordenanzas, bandos, acuerdos y resoluciones que contradigan, de alguna manera, lo establecido en este Reglamento.

Tercera.- Se faculta, expresamente, a la Alcaldía para interpretar, aclarar y desarrollar las anteriores reglas y, en lo menester, suplir los vacíos normativos que pudieran observarse en los preceptos contenidos en este Reglamento, así como para dictar las disposiciones necesarias y convenientes a su mejor aplicación, sin perjuicio de los recursos que en vía jurisdiccional fueran procedentes.

ANEXO I

MODELO DE CONTRATO PARA INSTALACIÓN DE EMPRESA EN MÓDULO

En ----Cazorla-----, a -----de -----de 2.00_



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

REUNIDOS

De una parte

El Sr./la Sra ----- con
NIF ----- domicilio en-----
Calle ----- que actúa
en nombre e interés propio y de la empresa ----- con CIF -----
----- y el/la señor/a y/o señores/as:
D./Dña ----- con NIF -----
D./Dña ----- con NIF -----
D./Dña ----- con NIF -----
D./Dña ----- con NIF -----

Y de la otra

El Sr. ----- con NIF -----
en nombre y representación del Excmo. Ayto. Cazorra.

MANIFIESTAN

Primero: Que la Zona Municipal de Empresas de Cazorra, localizada en Cazorra en el Polígono Industrial "-----", calle -----, es un espacio formado por un conjunto de 1 nave, con un módulo para los servicios comunes, servicios técnicos y , propiedad del Ayuntamiento de Cazorra, y gestionado por el Excelentísimo Ayuntamiento de Cazorra .

Segundo: Que uno de los objetivos de la Zona Municipal de Empresas de Cazorra es la creación y desarrollo de un tejido empresarial endógeno, a partir del apoyo a la creación de empresas.

Tercero: Que la Zona Municipal de Empresas es considerado un instrumento prioritario para abastecer de emprendedores al municipio de Cazorra y así consolidar el desarrollo socioeconómico de la misma.

Cuarto: Que el Sr./la Sra. ----- ha presentado una solicitud para acceder a la Zona Municipal de Empresas de Cazorra, con el fin de desarrollar/consolidar un proyecto empresarial que tiene el nombre de ----- y el objeto del cual se encuentra definido en la actividad-----

Cinco: Que el proyecto es, según la opinión del Ayuntamiento, adecuado a la finalidad y características de la Zona Municipal y es considerado una actividad viable e incluso dentro de lo permitido por el reglamento de régimen interno.

Seis: Que para la ejecución del mencionado proyecto, se acuerda la prestación de los servicios de la Zona Municipal de Empresas de Cazorra a la empresa -----



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

En virtud de las anteriores exposiciones, ambas partes, acuerdan la contratación establecida para el uso de los servicios de la Zona Municipal de Empresas de Cazorla en las condiciones especificadas en las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto de este contrato es la prestación de los servicios, que se relacionan más adelante, por parte de la Zona Municipal de Empresas de Cazorla, situada en el Polígono Industrial -----, calle -----.

En virtud de este contrato, el empresario tendrá derecho a:

1. Asesoramiento empresarial, de la U.T.E.D.L.T .
2. Utilizar, conjuntamente con otros usuarios de la Zona Municipal de Empresas, los elementos, instalaciones y servicios que se definen como comunes del mismo, de acuerdo con las normas establecidas a tal efecto.
3. Utilizar en exclusiva la nave/módulo nº ----- de la Zona Municipal de Empresas de Cazorla del Ayuntamiento de Cazorla. Este derecho es personal e intransferible, razón por la cual el empresario no podrá alquilar ni ceder el módulo, íntegramente o en partes, incluso ni a título gratuito o accidental.

La nave/módulo de la que se disfrutará se especifica en el croquis que se adjunta al presente contrato. La superficie de dicha nave/módulo es de -----m², hecho conocido por el empresario de los servicios de la Zona Municipal de Empresas de Cazorla y del cual da fe a través de este contrato.

Finalizado el período del presente contrato, el empresario retirará todos los equipos, enseres e instalaciones que hubiera incorporado y dejará la nave en condiciones óptimas para su posterior uso. En la finalización de la vigencia del presente contrato, cualquiera que fuere la causa que la originó, el empresario habrá de acreditar el cumplimiento de las obligaciones de contenido económico de este contrato, de acuerdo con los pactos que se establecieron.

Segunda.- USOS DEL LOCAL Y DE LAS INSTALACIONES COMUNES

El local del que se hará uso habrá de ser utilizado, sin excepción, únicamente para la realización de la actividad descrita anteriormente. Este uso sólo se podrá alterar con la autorización expresa y por escrito de la persona responsable de la Zona Municipal de Empresas del Ayto. de Cazorla.

El empresario tendrá que disponer de todas las licencias y autorizaciones administrativas para el inicio y desarrollo de su actividad. Estarán prohibidas las actividades consideradas nocivas, molestas, insalubres, malolientes o peligrosas.

Todos los permisos preceptivos para el inicio de la actividad de la empresa -----, habrán de ser justificados, ante la dirección del centro, antes de su puesta en marcha, y también con



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

las autorizaciones y comunicaciones a los organismos que así lo requieran, según dispone la legislación vigente y en el término establecido por las normas de aplicación.

En caso de cese temporal de la actividad, el empresario comunicará esta circunstancia, sus causas y el período previsto, y reconocerá la posibilidad expresa del Ayto. Cazorla, de rescindir el presente contrato si en el término previsto la empresa ----- no reanuda su actividad.

El empresario tendrá que informar al responsable del centro de los equipos y de la maquinaria que introducirá dentro del local, al menos, quince días antes de su instalación. En cualquier caso, el empresario se compromete a no depositar en el local, materiales pesados, nocivos, insalubres o peligrosos, como tampoco aquellos que puedan producir molestias o malogres, y les obliga a respetar las normas de higiene y prevención establecidas por el Reglamento de régimen interno y las disposiciones específicas de la Zona Municipal de Empresas de Cazorla.

Las ampliaciones de potencia que desee hacer el empresario tendrán que ser solicitadas al responsable de la Zona Municipal para su aprobación o denegación. En este último supuesto, el empresario tendrá que aceptar tal decisión; en caso contrario, el contrato será automáticamente rescindido.

Los elementos e instalaciones comunes se utilizarán para fines complementarios del uso de los servicios contratados. Quedará totalmente prohibida la utilización de las instalaciones para otros fines o de forma contraria a lo que corresponde por su naturaleza.

La Zona Municipal de Empresas se regirá por el horario determinado por el responsable de la Zona Municipal.

El aparcamiento de vehículos habrá de realizarse en la zona de la Zona Municipal destinada a tal efecto. Las condiciones de uso las determinará el régimen interno.

Tercera.- VIGENCIA DEL CONTRATO

El presente contrato entrará en vigor el día de la firma, especificado en el encabezamiento. Su duración será de un año, renovable automáticamente, hasta un máximo de tres años, salvo que se produzca alguna causa que provoque su cese, según se especifica en la estipulación octava, de forma que su vencimiento se producirá el día----- de----- de -----200--. Dicho contrato podrá ser prorrogado anualmente, de mutuo acuerdo, hasta un máximo de dos años, previa solicitud del empresario, adjuntando memoria justificativa y el informe del responsable de la Zona Municipal de Empresas.

No obstante, el empresario podrá dar por extinguido el contrato antes de su finalización mediante preaviso al responsable de la Zona Municipal de Empresas con un mes de antelación.

Cuarta.- PRECIO

El importe de la cuota por el uso de los servicios que ofrece la Zona Municipal de Empresas, expresados en la estipulación primera, quedan fijados de conformidad con la correspondiente ordenanza fiscal en ----- (-----) euros/mes, a



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

pagar dentro de los cinco primeros días de cada mes natural. El pago correspondiente al importe del uso de servicios se hará efectivo mediante domiciliación bancaria de los recibos librados por la Zona Municipal de Empresas en la cuenta fijada por el Ayuntamiento; o mediante transferencia bancaria a la cuenta que se le indique o ingreso en la tesorería municipal.

Quinta.- OBRAS Y REPARACIONES

El empresario no podrá realizar en la nave/módulo de la que es beneficiario, sin permiso expreso y escrito por parte del responsable de la Zona Municipal de Empresas, ninguna clase de obra. Para obtener la correspondiente autorización, será necesario adjuntar un estudio previo firmado por la persona o equipo competente, en el que se detallarán las reformas a realizar. Una vez aprobadas las obras y antes que se inicien, se tendrán que aportar los permisos y licencias administrativas necesarias.

En caso de que el empresario no reciba la autorización para realizar las citadas obras, tendrá que proceder a su retirada o derrumbamiento de abandonar el local y quedará obligado a dejarlo en las mismas condiciones en que lo haya encontrado en el momento de la firma del presente contrato, salvo que la dirección de la Zona Municipal apruebe el mantenimiento de las obras realizadas.

El empresario tendrá que sufragar y ejecutar en el local las reparaciones necesarias para mantenerlo en buen estado de conservación y utilización; en este sentido tendrá que ejecutar inmediatamente aquellas reparaciones, la omisión de las cuales puede perjudicar a otros empresarios de la Zona Municipal o comprometer la estabilidad, la uniformidad externa, la imagen o la convivencia del centro. En todo caso, el empresario tendrá que responder de los daños que a raíz del uso de la nave de la que es beneficiario y del funcionamiento de la actividad que se desarrolla, se causen en los elementos comunes, en el mismo local o en los de otros empresarios de la Zona Municipal.

El empresario consentirá en la nave de la que disfruta las reparaciones que exijan el mantenimiento de los servicios comunes de interés general, sin que por eso tenga derecho a ninguna indemnización.

Por su parte, la dirección de la Zona Municipal podrá realizar en dicha nave todas las obras y mejoras útiles que no perjudiquen el derecho de utilización del empresario ni el desarrollo de la actividad que esté ejerciendo. Así mismo, la dirección podrá realizar las modificaciones que estime convenientes en los elementos e instalaciones comunes, sin que por ello se puedan derivar derechos o indemnizaciones a los empresarios.

Sexta.- REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERNO

Para una mejor organización de la Zona Municipal de Empresas se han de establecer por parte de la dirección, una serie de normas de obligado cumplimiento para el empresario, contenidas en el Reglamento de régimen interno de la misma Zona Municipal. En su caso, la Zona Municipal de Empresas podrá modificar el reglamento con vista a la mejora del funcionamiento de la Zona Municipal, modificaciones que inmediatamente serán puestas en conocimiento del empresario.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

Este reglamento será entregado con la firma del presente contrato y se entenderá que el empresario conoce las normas que contiene y se compromete a su cumplimiento.

Asimismo, todo el personal a cargo del empresario y las visitas que reciba a la Zona Municipal, están obligadas a respetar las cláusulas y estipulaciones del reglamento y las nuevas normas que se establezcan, ya sean provisionales o definitivas, y también las modificaciones de esta normativa desde el momento de su entrada en vigor.

El incumplimiento de las citadas normas por el empresario, por personal que de él dependa o por sus visitas, podrá considerarse un incumplimiento del contrato.

Séptima.- ACCESO AL LOCAL

El responsable de la Zona Municipal de Empresas se reserva para si mismo, su representante o persona debidamente autorizada, el derecho a acceder a la nave/módulo del empresario durante las horas de apertura o funcionamiento, con la finalidad de poder supervisar el cumplimiento de las obligaciones que se establecen tanto en este contrato como en el Reglamento de régimen interno.

En caso de urgencia o fuerza mayor, el responsable de la Zona Municipal de Empresas o las personas debidamente autorizadas podrán acceder al local fuera de las horas de apertura o funcionamiento a fin de atender las reparaciones, revisiones o medidas necesarias. De esto se dará cuenta inmediatamente al empresario. Para que sea posible esta accesibilidad, el empresario habrá de tener siempre actualizadas las llaves del local.

Octava.- CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

Independientemente de otras consecuencias, el impago de las cantidades acordadas como cuota por utilización de los servicios de la Zona Municipal de Empresas, una vez que hayan vencido, implicará el pago de intereses de demora por el tiempo transcurrido desde el momento del vencimiento hasta el pago efectivo de las cantidades vencidas, al tipo de interés que fije el Banco Central Europeo. El citado interés que girará la Zona Municipal de Empresas al empresario según la deuda vencida y la hará efectiva el empresario a la vez que el principal del débito.

A la finalización del contrato y de sus posibles prórrogas, el empresario abonará la cantidad de 3 euros/m²/día, en concepto de su permanencia en el centro con el contrato vencido en los dos meses siguientes. Al finalizar este período como una penalización por continuar en el centro, la cuota a pagar será de 6 euros/m²/día.

El incumplimiento por parte del empresario de las obligaciones del presente contrato, de sus anexos y del Reglamento de Régimen interno de la Zona Municipal, dará derecho a la Zona Municipal de Empresas a optar por exigir su cumplimiento, impuesta o no la oportuna sanción establecida en el reglamento, o por instar a su resolución, sin perjuicio de que pueda reclamar en cualquier caso, las indemnizaciones correspondientes, igualmente cuantificadas en el citado reglamento.

Novena.- IMPUESTOS Y EXENCIONES



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

Correrá a cargo del empresario el Impuesto de Contribuciones, impuestos, arbitrios, tasas y exenciones del Estado, la Junta, Diputación o Ayuntamientos a que sean necesarios, o el recargo de las existentes, que les sean legalmente imputables.

Las cantidades correspondientes a un concepto y otro se asimilarán a la renta a todos los efectos legales, aun si toda su ineffectividad facultará a la Zona Municipal de Empresas para instar el desahucio del empresario por falta de pago.

Décima.- RESPONSABILIDADES Y SEGUROS

El empresario está obligado a asegurar, durante toda la vigencia del contrato, la inmovilidad y el mobiliario afectado al local con una compañía de reconocida solvencia, contra robos, incendios, humedad, lluvias torrenciales, explosiones, filtraciones, etc., en cuantía suficiente, atendiendo a daños y perjuicios que puedan originar estos conceptos.

Asimismo, contratará a una aseguradora de responsabilidad civil para la cobertura de los daños materiales que, en el ejercicio de su actividad industrial o bien por el funcionamiento de los mecanismos instalados, puedan causar a las instalaciones y elementos comunes, a terceros y a otros empresarios.

La empresa----- tendrá que justificar ante el responsable de la Zona Municipal la contratación de esta aseguradora, en el término de un mes desde la firma del presente contrato, así como el pago de las primas anuales.

La Zona Municipal de Empresas no se hará responsable del robo, pérdida o deterioro de maquinaria, herramientas, instalaciones o de cualquier otro elemento, propiedad o no del empresario, que se encuentre en la nave que utiliza o en cualquier otra zona del centro, sea cual sea la causa que lo produjera.

Desde el momento en que entre en vigor el presente contrato, la vigilancia y la seguridad de las instalaciones y del mobiliario de su propiedad serán por cuenta del empresario, como cualquier otro gasto no incluido en la cuota por uso de servicios de la Zona Municipal de Empresas, derivado del uso y utilización de la nave acordada en este contrato y de la actividad que se ejerza.

Undécima.- OTRAS OBLIGACIONES DEL EMPRESARIO

El empresario, en el momento de formalizar el contrato y como un anexo a éste, tendrá que relacionar la maquinaria y las instalaciones que depositará en la nave que se le cede, y estará obligado a comunicar al responsable de la Zona Municipal de Empresas cualquier variación en los bienes depositados.

El empresario tendrá que colocar, a su cargo, un rótulo en el acceso al local, en el que habrá de figurar el nombre de la empresa. Este rótulo tendrá que adaptarse al modelo de señalización establecido en el Reglamento de régimen interno.

El empresario, desde el momento de la firma de este contrato, tendrá la obligación de pasar a formar parte de la Asociación de Empresarios constituida, con la finalidad de poder acogerse a las ayudas que aprueban las instituciones públicas, bien sean locales, regionales, nacionales o comunitarias.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de
CAZORLA
(JAÉN)

Duodécima.- FIANZA

En el momento de la firma del contrato se constituirá una fianza en metálico equivalente al 5% del valor del dominio público ocupado, en la cuantía de€, la cual se devolverá a la empresa cuando deje la Zona Municipal de Empresas, sin que se haya producido ninguna causa que provoque la retención de este depósito. La cuantía de la fianza no es limitativa de responsabilidades.

La cuantía correspondiente a la fianza no podrá compensar deudas pendientes y se le devolverá al empresario después de concluirse el contrato y entregar la nave a la Zona Municipal de Empresas habiendo aplicado el pago de las reparaciones necesarias sin que, por ningún otro motivo, pueda exigirse a la Zona Municipal de Empresas interés de ningún tipo por la cantidad entregada.

Decimotercera.- JURISDICCIÓN COMPETENTE

Para cualquier cuestión que pueda producirse en la interpretación y el cumplimiento del presente contrato, ambas partes se someterán a la jurisdicción de Juzgados y Tribunales de lo Contencioso-administrativo.

Decimocuarta.- CLAUSULA FINAL

La naturaleza el presente contrato excluye cualquier relación laboral del tipo que sea entre el personal de la empresa----- y la Zona Municipal de Empresas. El concesionario será, en todo caso, responsable de los actos de su personal.

Y, en prueba de conformidad de cuanto antecede, ambas partes firman este contrato por duplicado, en el lugar y día citados en el encabezamiento.

EL ALCALDE-PRESIDENTE

EL EMPRESARIO

Fdo:

Fdo: