

## **REGLAMENTO DEL RÉGIMEN INTERIOR Vivero de Empresas de Arahál (Sevilla)**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Carta de la PYME, respaldada por la Unión Europea en el Consejo Europeo de Santa María da Feira, describe a la PYME como la columna vertebral de la economía europea.

Es un hecho constatable que la economía de la localidad de Arahál depende sustancialmente del tejido de pymes y micropymes, que requieren de apoyos adicionales para poder competir en igualdad de condiciones con empresas de otras provincias, con mayores niveles de desarrollo económico.

El fomento del espíritu emprendedor, que es el origen de la pyme, es uno de los ejes básicos para construir una economía dinámica, que genere empleo.

Es una tarea fundamental de los poderes públicos a todos los niveles fomentar la mentalidad, formación y cultura empresarial, elaborando políticas que faciliten los primeros pasos de las microempresas.

La política fundamentada exclusivamente en las subvenciones a la inversión o la creación de empleo ha demostrado tener una efectividad limitada. Es necesario complementarla con otra serie de actividades que orienten y asesoren al empresario, sobre todo en los primeros pasos de su negocio.

### **OBJETO**

El Vivero de Empresas es una estructura de acogida temporal pensada para ubicar a empresas en sus primeros pasos en el mercado, acompañarlas y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que, mediante una gestión sin ánimo de lucro, se facilite el desarrollo germinal de iniciativas de interés local.

Constituye un espacio físico que, combinando el ofrecimiento de locales, formación, asesoramiento y prestación de servicios, trata de cubrir las necesidades básicas de pequeñas y medianas empresas, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

Por este Reglamento se regirá la admisión de beneficiarios en el Vivero, las relaciones entre éstos y Sociedad Municipal Desarrollo Económico y Social de Arahál (en adelante DESDE ARAHAL, S.L.), y la estancia de los cesionarios de despachos y naves, señalando sus correspondientes derechos y obligaciones.

Este Vivero, ofrecerá un espacio físico a los emprendedores y empresarios por un tiempo limitado, junto con asesoramiento en las primeras etapas de puesta en marcha del negocio, para que la consolidación de esa empresa en el mercado sea más fácil.



## OBJETIVOS GENERALES

### I

DESDE ARAHAL, S.L. ha puesto en marcha su iniciativa de Viveros de Empresas con los siguientes objetivos:

1. Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas, así como de los empleos que puedan derivarse de las mismas.
2. Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.
3. Crear un marco idóneo en condiciones de precio y servicio, que permita a las iniciativas empresariales desarrollar su plan de empresa para que, con un tiempo de estancia limitado, estén en situación de competir en condiciones de mercado.
4. Contribuir a la consolidación y al incremento de la competitividad de empresas ya creadas.
5. Contribuir a la dinamización de la zona donde se ubican.

### II

La Gerencia de DESDE ARAHAL, S.L. ha elaborado éste documento, como norma básica de régimen interno del Vivero de Empresa de Arahal (Sevilla) con la finalidad de organizar el funcionamiento del mismo y regular unas elementales normas de convivencia entre las empresas en ellos instaladas (en adelante *Viveristas*) y DESDE ARAHAL S.L. Los Viveristas tienen obligación de conocer dicho Reglamento así como de hacerlo conocer a sus empleados que desarrollen alguna actividad, permanente o circunstancial, en las instalaciones del Vivero en que estén instaladas.

### III

Una vez aprobado este Reglamento por el órgano competente de DESDE ARAHAL, S.L. y de la puesta en marcha del Vivero de Empresa de Arahal se carece de experiencia sobre cómo puedan funcionar el mismo, la Comisión Técnica, se reserva el derecho a proponer la modificación del presente Reglamento con la finalidad de salvaguardar la mejor utilización de sus instalaciones y la pacífica convivencia entre sus ocupantes. Los Viveristas, por su parte, se comprometen a aceptar las modificaciones que puedan ser introducidas.

## SERVICIOS

El Vivero de Empresas ofrece los siguientes servicios:

1. Despachos de una superficie media de unos 12 metros cuadrados, equipados con mobiliario y dotación de infraestructuras de iluminación, electricidad, calefacción, y pre-instalación de teléfono y comunicaciones; y naves industriales equipadas con aseos y dotación de infraestructuras de iluminación y electricidad, y pre-instalación de teléfono y comunicaciones
2. Áreas y servicios comunes:



- Impresora
- Cañon y Pantalla.
- Sala de Juntas.

Con las anteriores premisas, se establece el siguiente articulado.

## **TÍTULO I.- OBJETIVO ESPECÍFICO Y DEFINICIONES**

### **Artículo 1º.- Objetivo Específico del Vivero.**

El objetivo fundamental es el apoyo al surgimiento y continuidad de empresas de reciente creación y proyectos de autoempleo que, por su viabilidad, puedan contribuir en términos económicos, comerciales, de empleo, etc. al desarrollo del municipio, favoreciéndose aquellos que por su interés social o estratégico, así se determinen.

En el Vivero se podrán instalar todo tipo de empresa, siempre que la actividad esté permitida por este reglamento y en todo caso la Comisión Técnica del Vivero, decidirá si la actividad se corresponde con las características del vivero o con el fin al que está destinado.

### **Artículo 2º.- Ubicación y Estructura.**

El Vivero de Empresa de Arahal se ubica en un edificio de nueva planta situado en el Polígono Industrial "Los Pozos" , en la Calle Esparteros, número 43 (antes 39) de Arahal (Sevilla)

La superficie total construida es de 403,25 metros cuadrados distribuidos en planta baja con 322,65 metros cuadrados y planta primera-entreplanta con 80,62 metros cuadrados, en concreto:

#### **Planta Baja** cuenta con:

- Nave industrial 1: Superficie útil construida 148,65 m<sup>2</sup>
- Nave industrial 2: Superficie útil construida 142,70 m<sup>2</sup>

#### **Planta Alta** cuenta con:

- Oficina 1: Superficie Útil 11,80 m<sup>2</sup>.
- Oficina 2: Superficie Útil 11,60 m<sup>2</sup>
- Salas de Juntas: Superficie Útil 24,60 m<sup>2</sup>

Cuenta, con espacios comunes, cuyo uso podrá ser cedido a las empresas ubicadas en él o a terceros con arreglo a las normas del presente Reglamento.

### **Artículo 3º.- Definiciones.**

**Lugar de uso común.-** Lo son todas las estancias del Vivero que no son despachos ni naves industriales.

**Lugar de uso privativo.-** Lo son los 2 despachos y las 2 naves industriales. El acceso a esos lugares como cesionario se realizará conforme a los artículos 28 y 29 del presente Reglamento.



**Cesionario.-** Lo son las empresas ubicadas en el Vivero. La Comisión de Selección atenderá las solicitudes de los demandantes de naves industriales y/o despachos del Vivero, por el siguiente orden:

- 1) Empresas de nueva creación: aquellas que inicien su actividad económica con la instalación en el Vivero de Empresas.
- 2) Empresas de reciente creación, cuya actividad se haya iniciado en un plazo inferior a **dos** años desde la fecha de la solicitud.
- 3) Empresas ya creadas, siempre y cuando haya espacios libres en el Vivero y no existan solicitudes de espacios de empresas de nueva o reciente creación en lista de espera.

Los requisitos para adquirir la condición de cesionario son los siguientes:

- Ser una PYME según los criterios que se establecen por la Comunidad de Andalucía, y que su capital no esté participado en más de un 25% por una sociedad que no sea PYME.
- Tener el domicilio social en la localidad de Arahal, y establecer el domicilio de actividad en la sede del Vivero de Empresas.
- Presentar un proyecto que avale su viabilidad económica.
- Desarrollar una actividad empresarial encuadrada en los epígrafes del I.A.E.

**Comisión Técnica de Valoración de Proyectos.-** Está compuesta por:

- El Gerente de DESDE ARAHAL, SL.
- Una Persona perteneciente a la plantilla a DESDE ARAHAL, SL, designada por la Presidenta del Consejo.

**Comisión de Selección.-** Estará compuesto por:

- El Consejo de Administración de DESDE ARAHAL, SL.

**Responsable del Vivero.-** Reaerá sobre la persona que ejerza como administrativo perteneciente a la plantilla de DESDE ARAHAL, SL, para la gestión y correcto funcionamiento del Vivero de Empresas.

**Oficina de Administración General del Vivero.-** Es el Centro de información sobre cualquier asunto relacionado con el Vivero. Estará ubicada en la sede de DESDE ARAHAL, S.L., y su gestión será competencia del Responsable del Vivero.

**Gastos comunes.-** Son los gastos originados por el funcionamiento normal de los lugares de uso común. Su importe se repercutirá entre los cesionarios mediante la forma que reglamentariamente se establezca.

**Gastos privativos.-** Son los gastos originados por el funcionamiento de las empresas instaladas en cada zona privativa. Se repercutirán directamente al cesionario que las origina.

## **TÍTULO II.- USO DE ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS**

### **Artículo 4º.- Disposiciones generales.**

- 1) El Vivero está sometido en cuanto al uso, tanto de las zonas privativas como de las de uso común, a los Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales, regionales, estatales y comunitarias que les sean de aplicación, además de las que se enumeran en el presente Reglamento.
- 2) Los Viveristas deberán permitir todas las servidumbres que vengan impuestas por la prestación de servicios y suministros públicos o comunes, especialmente los que puedan derivar de razones de seguridad, salubridad, vigilancia y orden público.
- 3) Igualmente, los viveristas deberán soportar las obras que puedan derivarse de la adecuación, remodelación, reparación o mantenimiento de las instalaciones.
- 4) No constituyendo el Vivero de empresa un edificio de alquiler de espacios, sino un verdadero semillero de empresas, ninguna nave y despacho podrá ser cedido por tiempo superior a 24 meses si bien, transcurridos veintidós de ellos, los Viveristas podrán solicitar la extensión del Contrato de Cesión por otro periodo improrrogable de 12 meses.
- 5) La denominación y referencia de los distintos espacios, puntos de acceso, vías de distribución interior, etc., dentro del Vivero serán determinadas por DESDE ARAHAL, S.L. y deberán ser respetadas por los Viveristas.

### **Artículo 5º.- Custodia de llaves.**

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, el Responsable del Vivero conservará una copia de las llaves, incluyendo las de los lugares de uso privativos.

Cada cesionario tendrá únicamente llaves de acceso al lugar de uso privativo en que esté ubicada su empresa.

### **Artículo 6º.- Mantenimiento y limpieza.**

Los cesionarios y ocupantes deberán mantener en todo momento los despachos y superficies cedidas, su decorado, accesorios, equipamiento y entrada en buen estado de funcionamiento y presentación.

Los despachos y naves se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza. Los términos y condiciones para la limpieza fijados por la DESDE ARAHAL, S.L. deberán ser respetados, en particular en lo referente a la evacuación de basuras. Los cesionarios se abstendrán, de almacenar o acumular enseres de cualquier tipo en las zonas comunes, aunque se trate de un mero depósito temporal.

El Responsable del Vivero será el encargado de la gestión de la contratación de la limpieza en las zonas comunes y en el exterior del edificio. El coste de limpieza de esas zonas se repartirá entre todos los cesionarios. La limpieza interior de los espacios cedidos será responsabilidad de cada uno de los cesionarios.



Los daños o desperfectos que la actividad del cesionario cause en los elementos estructurales del Vivero, en las instalaciones generales, en las zonas de uso común, o en sus despachos o naves industriales cedidos, serán reparados por la DESDEARAHAL, S.L. a costa del cesionario causante.

#### **Artículo 7º.- Seguridad y vigilancia.**

DESDEARAHAL, S.L. se encargará de la existencia de un sistema de seguridad y vigilancia del Vivero, por el procedimiento que considere más conveniente, pero no asumirá ninguna responsabilidad en la seguridad de las naves y los despachos cedidos.

Los cesionarios renuncian a reclamar ningún tipo de responsabilidad subsidiaria a DESDEARAHAL, S.L., por los daños ocasionados en objetos, materiales y productos por medidas de seguridad deficientes en las zonas privativas.

Los cesionarios deberán cumplir y hacer cumplir todas las normas en materia de seguridad.

DESDEARAHAL, S.L. contratará un seguro multiriesgo básico para el Vivero y su mobiliario, así como cualquier otro objeto común del edificio. El coste del seguro se repartirá entre todos los cesionarios en función de los metros cuadrados de que disponga cada uno de ellos. El cesionario está obligado a contratar el oportuno seguro sobre los bienes y derechos de su titularidad que puedan encontrarse en el espacio de su uso en el Vivero.

#### **Artículo 8º.- Cierre temporal de las instalaciones.**

DESDEARAHAL, S.L. podrá cerrar temporalmente las instalaciones, sin que eso genere ningún derecho de reclamación de los cesionarios en los siguientes casos:

- Fuerza mayor o caso fortuito.
- Reparaciones o ampliaciones que requieran del cierre para su ejecución. • En general, cualesquiera otros que considere justificados. En esos casos la cuota mensual se reducirá por la parte proporcional al tiempo que permanezcan cerradas las instalaciones.

#### **Artículo 9º.- Reparaciones.**

DESDEARAHAL, S.L. será competente para gestionar todas las reparaciones que se ejecuten en las zonas de uso común. El coste de mantenimiento estará incluido en las cuotas que los emprendedores abonarán mensualmente a DESDEARAHAL, S.L.

Las reparaciones en las zonas de uso exclusivo de los cesionarios, y que se deban al mal uso, serán ejecutadas por la DESDEARAHAL, S.L., que repercutirá íntegramente el coste en el cesionario responsable del mal uso de las mismas.

Los cesionarios y ocupantes están obligados a soportar cualquier obra o reparación que resulte imprescindible realizar en el espacio cedido o en las zonas comunes o instalaciones. Cualquier limitación del uso por este motivo no dará derecho a reclamar del Vivero indemnización alguna. DESDEARAHAL, S.L. se reserva el derecho a cambiar de ubicación al cesionario durante su estancia en el Vivero a otro despacho o nave similar a la que venía ocupando, cuando dicho cambio resultase imprescindible para acometer cualquier obra o reparación o por cuestiones organizativas.



### **Artículo 10º.- Salubridad y seguridad contra incendios.**

Los cesionarios se comprometen a observar y respetar las normas y reglamentos de salubridad y seguridad correspondientes al Vivero.

Queda prohibido introducir en el Vivero materiales peligrosos, insalubres, malolientes o inflamables que no estén autorizados por las normas legales o administrativas. En el caso de que la actividad empresarial de un cesionario implicara la utilización de esas sustancias, será su responsabilidad la puesta en marcha de los protocolos de seguridad exigidos por la Administración competente y también asumir su coste. Si esos protocolos afectaran a lugares de uso compartido, el coste que originaren será por cuenta del cesionario.

Las instalaciones de fontanería y electricidad que se encuentren en el Vivero deberán ser mantenidos en buen estado de funcionamiento. Su reparación será responsabilidad de DESDE ARAHAL, S.L. El coste de mantenimiento de esas instalaciones se repartirán entre todos los cesionarios.

No se podrá arrojar en las canalizaciones o desagües materiales inflamables o peligrosos, extendiéndose la prohibición a todos aquellos elementos que puedan perturbar el buen funcionamiento de las mencionadas instalaciones.

Cada cesionario deberá equipar su local con las instalaciones necesarias para prevenir incendios de conformidad con el sistema general de seguridad del Vivero y con los planes de seguridad y salud particulares de su empresa, debiendo mantener los mismos en perfecto estado de funcionamiento y conservación.

Los aparatos contra incendios, los cuadros eléctricos y los tableros de mando deberán ser accesibles y visibles en todo momento, debiendo además respetar las normas que, al respecto, sean dictadas por la Administración competente.

Las revisiones de los materiales contra incendios de cada espacio privativo serán responsabilidad de cada cesionario y a su costa. La revisión de los materiales de las zonas comunes será competencia de DESDE ARAHAL, S.L.. Su coste se repartirá entre los cesionarios.

Los cesionarios deberán respetar todas las normas que se dicten en materia de seguridad, manteniendo despejados los pasillos que sirven de salida de emergencia en caso de incendio o siniestro. Las salidas de emergencia deberán estar debidamente señaladas mediante carteles luminosos.

Está prohibida la utilización indebida de los aparatos contra incendios.

### **Artículo 11º.- Materias peligrosas.**

El almacenamiento de sustancias nocivas, tóxicas o peligrosas se deberá hacer siempre cumpliendo las normas de seguridad establecidas por la Administración competente. En todo caso, los cesionarios que utilicen estas materias deberán comunicar al Responsable del Vivero el lugar donde se encuentran almacenadas, la cantidad y los potenciales riesgos de su tratamiento inadecuado.



### **Artículo 12º.- Ocupación de los locales.**

Se deberá firmar un contrato de cesión entre la DESDE ARAHAL, S.L. y el cesionario. El espacio cedido deberá ser ocupado para el ejercicio efectivo de la actividad empresarial, por lo que habrá de iniciarse dentro del plazo máximo de 15 días desde la firma del contrato. La inactividad del titular o la falta de ocupación efectiva serán causa automática de resolución del contrato.

### **TÍTULO III.- AMINISTRACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS**

#### **Artículo 13º.- Cesión de espacios privativos, mecanismos, derechos y deberes del cesionario.**

Aquellos proyectos que hayan sido escogidos por la Comisión de Selección, previo informe de la Comisión de Valoración de Proyectos, tendrán derecho a la cesión de un espacio para la realización de su actividad, conforme a su necesidad y a los espacios disponibles.

El dictamen de la Comisión de Valoración de Proyectos sobre las condiciones de cada solicitud, incluirá la recomendación sobre la ubicación de cada cesionario.

Una vez firmado el contrato de cesión, el cesionario queda sometido a los siguientes derechos y deberes:

#### **DERECHOS**

- a) Al uso y disfrute de las zonas de uso común, conforme a las especificaciones de este Reglamento.
- b) A acceder al recinto dentro de su horario de apertura.
- c) A que las zonas comunes estén en perfecto estado de uso.
- d) A que las instalaciones comunes tengan un sistema de seguridad.
- e) A colocar carteles o rótulos identificativos de su empresa en los espacios cedidos al efecto, conforme a la imagen corporativa del Vivero.
- f) A ocupar el espacio privativo que le corresponda, por el plazo máximo establecido en este Reglamento.
- g) A almacenar materias primas y productos terminados en las condiciones establecidas en el Art. 11 del Reglamento.
- h) A la realización de obras en los lugares de uso privativo previa autorización de DESDE ARAHAL, SL.

#### **DEBERES**

- a) Destinar el espacio cedido al fin para el que se cedió.
- b) No perturbar el ambiente del Vivero.
- c) Respetar las normas de imagen de conjunto que determine el Responsable del Vivero.
- d) Mantener limpias las zonas de uso privativo.
- e) Reparar a su costa los daños producidos en las zonas de uso privativo.
- f) Notificar el transporte y almacenaje de sustancias tóxicas y peligrosas, conforme a los Art. 10, 11 del presente Reglamento.
- g) Satisfacer las fianzas, canon y derramas extraordinarias que, en virtud de sus atribuciones, determine el Responsable del Vivero.
- h) Respetar las recomendaciones sobre seguridad y vigilancia.



- i) Dar cumplimiento a con lo dispuesto en los puntos 1 y/o 2, del artículo 28 B) “Criterios de selección de proyectos” , conforme a lo previsto en el Proyecto de Viabilidad aportado por el adjudicatario, durante cada anualidad de duración de la cesión.  
Para la comprobación de la creación y mantenimiento del empleo el cesionario deberá aportar los contratos laborales del personal que va a contratar, Alta en Seguridad Social y TC1 y TC2.  
Para la comprobación de nueva empresa, el cesionario deberá aportar el alta en autónomo, certificado en el SAE para acreditar las contrataciones.  
Para el efectivo control del cumplimiento de los citados deberes, los cesionarios se comprometen a facilitar cuanta información le sea requerida por la Sociedad DESDE ARAHAL, S.L.

#### **Artículo 14º.- Duración de la cesión.**

La duración de la cesión se establecerá conforme a la normativa vigente, en los contratos individuales que se formalicen con cada uno de los cesionarios.

#### **Artículo 15º.- Destino del lugar cedido.**

El lugar del uso privativo cedido se podrá destinar únicamente a la actividad empresarial para la que se autorizó. La utilización para fines distintos de éstos será causa de expulsión del Vivero y pérdida de todos los derechos, sin perjuicio de las acciones legales que DESDE ARAHAL, S.L. pudiera emprender.

En casos excepcionales DESDE ARAHAL, S.L., previa petición por parte del cesionario acompañada de memoria justificativa, podrá conceder un cambio del destino del local.

#### **Artículo 16º.- Ocupación y abandono.**

El espacio cedido deberá ser ocupado para el ejercicio efectivo de la actividad empresarial, por lo que habrá de iniciarse dentro del plazo máximo de 15 días desde la firma del contrato.

La inactividad del titular o la falta de ocupación efectiva serán causa automática de resolución del contrato.

A la finalización del contrato, el cesionario deberá dejar libre y expedito, en el mismo estado en el que se recibió el despacho o la nave a disposición de DESDE ARAHAL S.L. El plazo máximo será de 15 días a contar desde la notificación.

Si el cesionario no desaloja el despacho o nave en el indicado plazo, será responsable de los daños y perjuicios que ocasione y además se establece como cláusula de penalización una indemnización diaria a favor de DESDE ARAHAL S.L., por el importe que establezca reglamentariamente el Responsable del Vivero.

Si en el momento de la devolución quedasen bienes muebles en el despacho o nave se entenderá que el cesionario ha renunciado a la propiedad y posesión de los mismos a favor del Vivero.

El cesionario se obliga y compromete a facilitar al Responsable del Vivero el acceso al despacho o nave cedido a los efectos de la comprobación del uso y destino dados a los mismos.



#### **Artículo 17º.- Funcionamiento de los lugares y elementos comunes.**

Todos los cesionarios tienen derecho al uso y disfrute de los elementos comunes, conforme a las siguientes normas:

- Los cesionarios deberán solicitar al Responsable del Vivero el uso, con 1 día de antelación como mínimo.
- Una vez terminado su uso, deberán dejar los elementos y salas utilizados en perfectas condiciones de uso.
- Las salas y elementos comunes podrán utilizarse sólo dentro del horario de trabajo.
- Deberán abonar las cuotas de uso que se establezcan.
- El uso de las salas y del resto de elementos comunes se adjudicará por orden cronológico de petición.

#### **Artículo 18º.- Prohibiciones y limitaciones al uso de los espacios.**

Las zonas comunes no podrán utilizarse como almacén, no se podrán realizar actividades ni manejar productos nocivos, tóxicos o peligrosos, más allá de su traslado a los lugares privados.

Queda prohibido también:

- El uso, depósito o manipulación de cualquier material no permitido por las normas de seguridad e higiene.
- La distribución de propaganda de cualquier tipo fuera de los lugares de uso privados.
- La realización de ruidos, emisión de olores, vibraciones etc., que perturben el funcionamiento normal del Vivero.

#### **Artículo 19º.-Obras en los espacios privados. Régimen de autorizaciones.**

Los cesionarios podrán realizar obras en los espacios privados únicamente cuando sea imprescindible para el desarrollo de su actividad. Deberán hacerlas a su costa y contar con la aprobación de DESDE ARAHAL, S.L.

Una vez que concluya su estancia en el Vivero deberán devolver el espacio privado utilizado en las mismas condiciones en las que fue cedido, a no ser que DESDE ARAHAL, S.L. aceptara la recepción del espacio privado modificado.

Esos elementos no generarán derecho alguno a favor del cesionario que abandona el Vivero.

#### **Artículo 20º.- Obras en los espacios comunes. Régimen de autorización y repercusión de costes.**

Los cesionarios no podrán realizar obras en los espacios comunes. Únicamente DESDE ARAHAL, S.L. puede autorizar obras en esas zonas, sin obligación de consultar a los cesionarios.



#### **TÍTULO IV.- RÉGIMEN ECONÓMICO.**

##### **Artículo 21º.- Determinación de los costes mensuales. Períodos de vigencia.**

El cesionario abonará a la DESDERAHAL, S.L. la cantidad marcada en el Contrato de cesión en concepto de canon, siéndole de aplicación todas las cláusulas específicas del citado contrato.

El canon será fijado por DESDEARAHAL,S.L., dependiendo del espacio cedido (naves industriales o despachos, superficie de los mismos, suministro de electricidad y agua en zonas comunes, seguro de multiriesgo del edificio y otros.....).

##### **Artículo 22º.- Fianzas.**

Los cesionarios están obligados a abonar en concepto de fianza la cantidad equivalente a 300,00€ que podrán recuperar una vez que concluya su estancia en el Vivero, siempre que no hayan incurrido en ninguna falta que implique la ejecución total o parcial de la fianza.

##### **Artículo 23º.- Formas de abono del precio.**

El precio del canon se abonará mensualmente mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente que DESDEARAHAL, S.L. habilite a tal fin, dentro de los cinco primeros días de cada mes.

##### **Artículo 24º.- Gastos extraordinarios.**

Los gastos extraordinarios que deban ser pagados por los cesionarios, una vez aprobados y ejecutados, se abonarán al mes siguiente de que las facturas sean aprobadas por DESDEARAHAL, S.L.

#### **TÍTULO V.- ORGANOS DE GOBIERNO**

##### **Artículo 25º.- Comisión de Selección.- Competencias.**

Se reunirá tantas veces como sea necesario en función de los asuntos a tratar.

Estará compuesta por los siguientes miembros:

- El Consejo de Administración de DESDEARAHAL, SL.

Estará presidida por el Presidente de DESDERAHAL o persona en que delegue.

Para adoptar acuerdos, será preciso el voto favorable de la mayoría de los representantes. El Presidente tendrá voto de calidad para dirimir los empates.

La Comisión de Selección adoptará todas las decisiones que estime necesarias para la buena marcha y funcionamiento del Vivero. Tales decisiones obligarán a los Viveristas y les serán notificadas por escrito con carácter previo a su puesta en práctica a través de la persona que la misma designe como responsable de la administración del edificio.



Con la finalidad de que todos los Viveristas estén en las mismas condiciones de competencia, La Comisión de Selección adquiere el compromiso de que la utilización de los espacios de uso privativo no podrá ser cedida a nadie sin el abono del correspondiente canon que se haya fijado de forma particular o general, que se reflejará en cada uno de los Contratos de cesión, salvo la posibilidad de disponer de forma gratuita de uno de los despachos por DESDE ARAHAL, S.L. No obstante, podrán cederse espacios de forma gratuita a aquellas entidades u organizaciones que determine DESDE ARAHAL, S.L. con sujeción a las condiciones contempladas en los contratos específicos que regulen esta modalidad de cesión y, en todo caso, condicionado a la disponibilidad de espacio

Son competencias de la Comisión de selección:

- Resolver las solicitudes atendándose a los informes que emita la Comisión Técnica de Valoración de Proyectos.
- La aprobación de cambios de negocio de los cesionarios ya instalados.
- Establecer la imagen de conjunto, las rotulaciones de los lugares de uso común y de los exteriores de las naves.
- Ser informada de los planes del Vivero.
- Fijar los términos y condiciones de limpieza.
- Cierre temporal de las instalaciones.
- Control de la climatización de las zonas comunes.
- La autorización y aceptación de obras en el edificio.
- Determinar el régimen de aparcamientos, carga y descarga.
- La estipulación anual de la cuota de los espacios de los cesionarios.
- Elaborar los planes anuales financiero y de trabajo.
- Resolución de los expedientes sancionadores de faltas leves y graves.

## **Artículo 26º.- Comisión Técnica de Valoración de Proyectos.**

### **Composición**

La Comisión Técnica de Valoración de Proyectos estará integrada por los siguientes miembros, con voz y voto:

- El Gerente de DESDE ARAHAL, SL.
- Una Persona perteneciente a la plantilla a DESDE ARAHAL, SL, designada por la Presidenta del Consejo

### **Funciones**

La Comisión Técnica de Valoración de Proyectos tendrá las siguientes funciones:

1. Proponer, por unanimidad de sus miembros, y previo informe del Responsable del Vivero, cualquier modificación de las condiciones de explotación del Vivero. En especial, proponer el canon establecido como contraprestación por la cesión de uso y las condiciones y precios de utilización, en su caso, de los servicios del Vivero.
2. Resolver las cuestiones que se planteen respecto a la aplicación del mismo.
3. Analizar y evaluar la documentación presentada por cada solicitud de espacio al Vivero de Empresas.



4. Emitir un informe técnico para la Comisión de Selección, por cada solicitud de espacio en el Vivero de Empresas, conforme a los criterios establecidos en el Art. 28.
5. Realizar una entrevista personal con los solicitantes de espacio en el Vivero de Empresas, si lo considera necesario
6. Emitir una recomendación, en su caso, sobre la ubicación en el Vivero de Empresas del espacio a adjudicar.
7. Para el efectivo control del cumplimiento de las obligaciones de los adjudicatarios se emitirá un informe anual de seguimiento que se elevará a la Comisión de Selección.

#### **Artículo 27º.- Responsable del Vivero**

1.- El responsable del Vivero será la persona que ejerza como administrativo perteneciente a la plantilla de DESDE ARAHAL, SL, para la gestión y correcto funcionamiento del Vivero de Empresas.

Son competencias del responsable del Vivero:

- Gestionar las obras de reparación de las zonas comunes y privadas.
- Control de la climatización.
- Custodia de llaves.
- Gestión de la contratación de la limpieza en las zonas comunes y en el exterior del edificio.
- Garantizar la seguridad y vigilancia del Vivero.
- Gestionar las autorizaciones de carga, descarga y almacenamiento de productos tóxicos y peligrosos.
- Informar a los interesados sobre la disponibilidad de espacios libres en el Vivero.
- Control de los sistemas anti-incendios de las zonas comunes.

### **TÍTULO VI.- RÉGIMEN DE INGRESOS Y BAJAS EN EL VIVERO**

#### **Artículo 28º.- Requisitos de los Viveristas.**

##### **A) ACCESO AL VIVERO**

Para poder acceder a la condición de Viverista y ocupar algunos de los espacios destinados por DESDE ARAHAL, S.L. para ellos, los candidatos deberán cumplir simultáneamente los siguientes requisitos:

- 1) Ser empresario (persona física o jurídica), debiendo acreditar este requisito mediante el alta fiscal en el censo de actividades económicas vigente en cada momento. En caso de tratarse de empresas en constitución, aportarán el alta fiscal, finalizado el proceso de constitución que lo sustituya y ejercer, efectivamente, la actividad de que se trate
- 2) Deberá justificar la realización de la actividad en el municipio de Arahal. (modelo 036/037 o Certificado censal de la AEAT).
- 3) Presentar un proyecto empresarial que avale su viabilidad económica y financiera



- 4) No desarrollar actividades que por motivo de ruidos u olores o por operar con materiales que puedan considerarse peligrosos pudieran resultar molestas para el resto de los Viveristas.
- 5) Carecer de locales o instalaciones propias.
- 6) No destinara la nave o local a almacén.
- 7) Estar al corriente de pagos con la Agencia Estatal Tributaria y la Seguridad Social.
- 8) Podrán, asimismo, ser cesionarios de espacios en el vivero aquellas entidades u organizaciones sin ánimo de lucro en los términos y condiciones generales contemplados en el presente Reglamento y de acuerdo con los requisitos particulares que se establezcan en el contrato de cesión específico que a tal efecto firmen con DESDE ARAHAL, S.L.

#### **B) CRITERIOS DE SELECCIÓN DE PROYECTOS:**

Los criterios que se aplican a las solicitudes para establecer su participación en el Vivero son, los siguientes:

1. Se valorará la incidencia directa de la actividad sobre la creación y mantenimiento de empleo. Puntuación máxima: **30 puntos**
  - Por puesto de trabajo a jornada completa: **5 puntos.**
  - Creación de empleo entre colectivos de especiales dificultades de acceso al mercado laboral: **2 puntos.**
  - Por puesto de trabajo con carácter indefinido: **2 puntos.**
2. Empresas nuevas que comiencen su actividad económica con la instalación en el Vivero de Empresa. Puntuación máxima **25 puntos.**
  - Por cada nuevo autónomo: **10 puntos.**
  - Por cada nuevo autónomo que anteriormente fuera parado de larga duración: **4 puntos.**
  - Colectivos con especial dificultades de inserción en el mercado laboral: jóvenes menores de 30 años, mujeres y mayores de 45 años. **5 puntos.**
3. Mayor viabilidad de la iniciativa empresarial. Puntuación máxima **20 puntos.**
4. Experiencia previa y formación relacionada con la actividad. Puntuación máxima **10 Puntos.**
  - Por estudios relacionados con la actividad: **4 puntos.**
  - Por experiencia en la actividad, previamente haber trabajado en el sector de 2-4 años: **2 puntos.**
  - Por experiencia en la actividad, previamente haber trabajado en el sector 5-10 años. **4 puntos.**



La Comisión Técnica de valoración de proyectos valorará aquellos proyectos empresariales que obtenga un mínimo de 30 puntos, analizando su ajuste a los criterios anteriores.

Se consideran no aptos:

- Aquellos proyectos que, según la Comisión Técnica de Valoración de Proyectos, no reúnan unos criterios mínimos de Viabilidad Técnica, Económica y Financiera.
- Aquellos proyectos cuya actividad principal no se considere como idónea para instalarse en el Vivero ó no cumplan los objetivos con los que nace el Vivero.

En el caso de que el número de proyectos aptos sea superior al número de naves o despachos disponibles en el Vivero, la Comisión Técnica de valoración de Proyectos dará preferencia a aquellos que hayan obtenido una puntuación más elevada.

#### **Artículo 29º.- Tramitación del Expediente de Ingreso.**

La tramitación del expediente de ingreso en el Vivero seguirá los siguientes pasos:

Los interesados deberán presentar en el Registro General de DESDE ARAHAL, S.L., la solicitud de Espacio del Vivero de Empresas, en un impreso normalizado.

La solicitud de Espacio del Vivero de Empresas deberá ser suscrita por un único solicitante, siendo éste quien asuma frente a DESDE ARAHAL, S.L. el régimen de derechos y obligaciones derivados del Contrato de Cesión. No obstante, el solicitante podrá incluir en su proyecto otros socios, partícipes y/o integrantes del proyecto, los cuales deberán estar identificados con sus datos personales y, en caso de resultar seleccionados, deberán firmar el Contrato de Cesión con el solicitante en señal de aceptación conjunta y solidaria de su régimen de derechos, obligaciones y deberes.

En el plazo máximo de 15 días naturales, a contar desde el día siguiente a la fecha de registro de entrada, el Responsable del Vivero informará al solicitante de la disponibilidad o no de naves industriales libres.

En el caso de existir de naves industriales libres, y una vez informado de este hecho, el solicitante deberá presentar, en el plazo máximo de 7 días naturales desde la notificación, en el Registro de DESDE ARAHAL, S.L. la siguiente documentación, referida tanto al solicitante como a los eventuales socios, partícipes y/o integrantes del proyecto:

- Fotocopia del D.N.I. del solicitante y, si son varios los participantes o integrantes del proyecto, fotocopia del D.N.I. de todos ellos. En su caso, Certificado de residencia, estancia legal o documentación acreditativa de cumplimiento de los requisitos que establece la normativa sobre extranjería.
- Memoria del Proyecto o Plan de Empresa.
- Currículum Vitae.
- Escrituras de la Sociedad e Informe de Vida Laboral.
- Certificado de estar al corriente en el pago a la Agencia Tributaria y de la Seguridad Social.



No obstante, la Comisión de Valoración de Proyectos podrá solicitar otra documentación que se considere de interés para la mejor evaluación de los proyectos empresariales que se presenten.

Si entre la documentación presentada faltase alguno de los documentos expresados anteriormente, el solicitante tiene un plazo de 10 días naturales para completar la documentación. En caso de no hacerlo se entenderá que renuncia a su petición.

Una vez entregada la documentación, la Comisión de Valoración de Proyectos mantendrá una entrevista personal con los solicitantes para completar todos los datos necesarios para la valoración del proyecto, si lo considera necesario.

La Comisión de Valoración de Proyectos emitirá un informe sobre cada una de las solicitudes, que se elevará a la Comisión de Selección.

La Comisión de Selección valorará los proyectos empresariales, analizando su ajuste a los criterios y considerándolo apto o no apto. Se consideran no aptos aquellos que no reúnen unos mínimos de criterios válidos, y por tanto no pueden ubicarse en el Vivero.

La valoración tendrá un carácter confidencial y únicamente tendrán acceso a la misma las personas que intervengan en el proceso de selección, estando obligadas a mantener en secreto su contenido.

El solicitante podrá interponer los recursos que considere oportunos contra esa decisión, en vía reglamentaria o judicial.

El promotor del proyecto apto deberá confirmar su interés por la nave industrial asignada, formalizando el Contrato de Cesión con DESDE ARAHAL, S.L. El dictamen de la Comisión de Valoración de Proyectos incluirá una recomendación sobre el espacio que se le debe adjudicar.

En el caso de que se presenten solicitudes y no haya naves industriales libres en ese momento, el Responsable del Vivero informará a los solicitantes sobre el plazo aproximado en el que pueden quedar naves industriales libres y se les ofrecerá la posibilidad de formar parte de una lista de espera.

El criterio de admisión para los proyectos que estén en lista de espera será el orden cronológico de las solicitudes resueltas favorablemente.

### **Artículo 30º.- Tramitación del expediente de baja.**

La baja se producirá por alguna de las siguientes circunstancias:

1. Por no hacerse efectiva la ocupación.

Si en el plazo de quince días desde la firma del contrato no se produce el inicio de la actividad, DESDE ARAHAL, S.L. entenderá que el cesionario renuncia a todos sus derechos como tal y por tanto el local pasará a estar disponible para nuevos emprendedores, sin que el cesionario tenga derecho a la devolución de la fianza.

2. Por el cese de la actividad antes de concluir el plazo de estancia.





En el caso de que el cesionario de por concluida su actividad antes de la finalización del contrato de cesión, deberá comunicarlo a DESDE ARAHAL, S.L. con quince días de antelación. El Responsable del Vivero procederá a la liquidación de las cantidades correspondientes en conceptos de cuotas o facturas pendientes a abonar por el cesionario, que deberá hacer efectivas en el plazo de quince días a contar desde la notificación de la liquidación.

Realizado ese trámite, se le devolverá la fianza y se dará por concluida la relación con el Vivero.

### 3. Por la finalización del plazo máximo de estancia en el Vivero.

Previamente a la finalización del plazo legal máximo de estancia en el Vivero, DESDE ARAHAL, S.L. se comunicará al cesionario la fecha límite para el abandono del local, que no excederá de 15 días naturales tras la fecha de finalización de la cesión o de su prórroga, y se procederá a la emisión de las correspondientes facturas con las cantidades pendiente que debe abonar.

Cumplidos estos trámites se le devolverá la fianza y dará por concluida la relación con el Vivero.

### 4. Por la expulsión del cesionario del Vivero derivada de un expediente sancionador por falta muy grave.

Cuando el resultado de un expediente sancionador sea la expulsión del Vivero, en el expediente deberán constar los términos y plazos de abandono del local cedido.

## **Artículo 31º.- Tramitación del expediente de prórroga.**

Para la tramitación del expediente de prórroga, el viverista deberá presentar una solicitud de prórroga dentro del plazo establecido en el artículo 4.4) del presente reglamento.

La solicitud de prórroga deberá contener los motivos que causa la ampliación del plazo inicialmente concedido en la encubación, debiendo cumplir con los requisitos iniciales para el acceso, aunque cambien el régimen jurídico de la actividad. En su caso, si los requisitos iniciales son modificados, deberá aportar la documentación que acredite esta modificación, o cualquier otra documentación que la entidad le requiera.

La Comisión Técnica de Valoración de Proyectos, examinada la solicitud de prórroga, propondrá al Presidente del Consejo de Administración la concesión de la prórroga solicitada.

## **TÍTULO VII.- RÉGIMEN SANCIONADOR**

### **Artículo 32º.- Tipificación de faltas, leves, graves y muy graves.**

Se consideran faltas leves:

- No respetar la imagen de conjunto del Vivero.
- No limpiar las zonas de uso privativo.
- Los retrasos de 1 mes en el pago de la cuota.
- No cumplir las normas de seguridad y vigilancia.



Tienen la consideración de graves las faltas siguientes:

- Depositar en el local materiales tóxicos o peligrosos sin notificarlo a DESDEARAHAL, S.L.
- No contratar los seguros obligatorios.
- Incumplir la normativa vigente en lo relativo a la licencia de apertura del establecimiento.
- Cometer tres faltas leves.
- Realizar ruidos excesivos y la generación de olores no autorizados y que perturben la actividad de los restantes cesionarios.
- Cargar por encima del límite y arrojar líquidos no permitidos a las canalizaciones o desagües.
- Usar indebidamente los materiales contra-incendios.

Serán consideradas faltas muy graves:

- Utilizar el espacio privativo para un negocio distinto al que se concedió.
- La falsificación de documentación para el acceso al Vivero.
- El deterioro intencionado o negligente de los elementos del Vivero.
- La comisión de dos faltas graves.
- El impago de dos mensualidades.
- Realizar obras en los espacios privativos sin contar con la autorización de DESDEARAHAL, S.L.
- No cumplir con los requisitos de los criterio de selección del Proyecto del art. 28 B) del Reglamento.

### **Artículo 33º.- Incoación y resolución del expediente sancionador. Órgano competente.**

El expediente sancionador se iniciará a petición de algún cesionario o de oficio por DESDEARAHAL, S.L.

El procedimiento se iniciará con un informe del Responsable del Vivero explicando los hechos ocurridos. Ese informe se remitirá al interesado que, en el plazo de 15 días desde la notificación, podrá realizar las alegaciones que estime oportunas y que deben ser registradas en el Registro de DESDEARAHAL, S.L.

El órgano competente, previo trámite de audiencia al interesado, resolverá el expediente, imponiendo en su caso las sanciones que estime oportunas, de conformidad con el Art. 48 y ofrecerá al interesado la posibilidad de plantear recursos, conforme al Art. 47.

La resolución se notificará al interesado y abrirá el plazo para la presentación de recursos.

El órgano competente para la resolución de expedientes por faltas leves y graves será la Comisión de Selección. Los expedientes por falta muy grave serán resueltos por el Consejo de Administración de DESDEARAHAL, S.L.

Las infracciones tendrán carácter reglamentario y serán sancionadas conforme al procedimiento establecido en el Reglamento, a no ser que puedan ser constitutivas de delitos tipificados como penales, en cuyo caso se suspenderá la tramitación del expediente, que se trasladará al orden jurisdiccional competente.



#### **Artículo 34º.- Régimen de recursos.**

Las Resoluciones de la Comisión de Selección no pondrán fin a la vía reglamentaria y podrán ser recurrida ante el Consejo de Administración de DESDE ARAHAL, S.L. y abrirán la vía de la jurisdicción correspondiente.

Las resoluciones, que sobre faltas muy graves, tome la Comisión de Selección, se podrán recurrir en primera instancia ante la propia Comisión de Selección.

El plazo para la presentación de recursos por vía reglamentaria será de 1 mes a contar desde el día siguiente a la recepción por parte del interesado de la notificación de la resolución.

#### **Artículo 35º.- Sanciones.**

Las faltas leves se podrán sancionar con un máximo de 200 €, en función del trastorno causado a la actividad normal del Vivero.

Las faltas graves con hasta 500 € y la suspensión del derecho a usar los elementos comunes.

Las faltas muy graves con el pago de los desperfectos ocasionados y la resolución del contrato de cesión y, consiguientemente, la expulsión del Vivero.

### **TÍTULO VIII.- MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO**

#### **Artículo 36º.- Tramitación del expediente de modificación.**

Las modificaciones del presente Reglamento, en cualquiera de sus apartados requerirá la aprobación de DESDE ARAHAL, S.L.

### **TÍTULO IX.- NORMAS DE APLICACIÓN SUPLETORIA**

#### **Artículo 37º.- Legislación aplicable.**

Supletoriamente a este Reglamento, las relaciones entre los cesionarios, la Comisión de Selección, la Comisión de Valoración de Proyectos y el Responsable del Vivero estarán sujetas a lo dispuesto en los contratos de cesión y en la Legislación correspondiente.

Todos los cesionarios renuncian a sus fueros, si los tuvieren y se someten a los tribunales de Marchena

#### **Disposición adicional primera. Entrada en vigor.**

El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su aprobación.

