



## REGLAMENTO QUE HA DE REGIR LA ADJUDICACIÓN Y REGIMEN INTERIOR DE LOS ESPACIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL DE INICIATIVAS EMPRENDEDORAS, PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO DE EJEA DE LOS CABALLEROS

### EXPOSICION DE MOTIVOS

El apoyo a la iniciativa empresarial es una de las prioridades del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros. En este sentido, el apoyo a las nuevas empresas en sus primeros momentos de andadura, momento crítico para su consolidación, es una acción que el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros quiere articular a través de diferentes estructuras y servicios. Del mismo modo, el ayuntamiento es plenamente consciente de que el desarrollo económico de los territorios pasa por fomentar la actividad emprendedora e innovadora, la creación de empresas en sectores emergentes y que aporten un cierto valor añadido y, en definitiva, contar con un capital humano creativo y de talento. Para alcanzar estos objetivos, los municipios necesitan la implicación y colaboración de dos actores principales: las empresas y la ciudadanía. Los problemas actuales requieren de actuaciones en las que empresa y Administración trabajen de manera coordinada y en colaboración con la sociedad.

El Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros quiere dar respuesta también a las demandas que, en los últimos años y desde diversos sectores sociales, reclaman a los municipios un nuevo papel, más proactivo en su actuación e interacción con la sociedad en la que está inmersa. El peso y relevancia futura de los municipios va a depender de su capacidad de adaptación y respuesta a los nuevos desafíos y oportunidades que presenta la sociedad, implicándose como agente de primer orden en el desarrollo económico de sus territorios y adaptándose a las nuevas demandas sociales.

En base a estos planteamientos, en el año 2013 el Ayuntamiento de Ejea concibió la creación de un *Vivero de Empresas*, como una herramienta eficaz y útil para la creación de empleo a nivel local, para la promoción del autoempleo y el fomento del espíritu emprendedor.

Tomando como referencia esta experiencia, en un esfuerzo por adaptarse a los tiempos cambiantes, donde las formas de emprendimiento han variado y las necesidades de personas emprendedoras y empresas lo hacen de la misma forma, el Ayuntamiento de Ejea ha desarrollado la iniciativa *Ejea Emprendedora*, que, entre otros servicios, integra una incubadora de empresas, espacios de uso compartido y una zona de coworking.

Con este nuevo instrumento se pretende crear un ecosistema emprendedor dinámico, donde se dé soporte a un mayor número de iniciativas emprendedoras y dónde se adapten también las infraestructuras a las nuevas demandas.



Ambos instrumentos –vivero e incubadora de empresas- forman parte de un mismo servicio, que no es otro que el apoyo a las iniciativas emprendedoras en sus primeros pasos, permitiendo el afianzamiento de empresas, creando infraestructuras cuyo objetivo fundamental es el fomento de proyectos empresariales viables, con especial énfasis en aquellos que supongan la generación de mayor empleo y de más calidad, así como la creación de autoempleo en los sectores sociales y económicos más desfavorecidos, complementando así el tejido empresarial existente en la estructura económica de Ejea y sus Pueblos. El objetivo último es el desarrollo sostenible del municipio en su triple dimensión económica, social y medioambiental.

Con estos programas el Ayuntamiento de Ejea apoya a las micropymes y a los trabajadores y trabajadoras autónomas, y en especial a los negocios de nueva creación constituidos por jóvenes, mujeres o desempleados de larga duración, así como aquellos emprendidos por los colectivos con especiales dificultades para acceder al mercado de trabajo. Esta acción municipal tiene unos claros objetivos:

- Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas.
- Favorecer la generación de empleo.
- Diversificar la estructura productiva local, favoreciendo la instalación de empresas de carácter innovador.
- Crear un medio idóneo en condiciones de precio y servicios que permita a las iniciativas empresariales desarrollar su plan empresa para que, con un tiempo de estancia limitado, se hallen en situación de competir y actuar en condiciones de mercado.

En base a estos objetivos, *Ejea Emprendedora* y *Vivero de Empresas* se constituyen como un espacio físico de titularidad pública para la promoción del empleo, ofreciendo para ello unas infraestructuras que combinan la adjudicación en régimen de cesión de uso de puestos de trabajo, despachos y naves industriales con el asesoramiento en la gestión empresarial y la prestación de unos servicios comunes, para cubrir así las necesidades básicas que permitan el establecimiento, despegue y consolidación de nuevas empresas durante los primeros años de su vida.

## **CAPITULO I – OBJETO DEL REGLAMENTO, DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS, UBICACIÓN, ORGANIZACIÓN Y BENEFICIOS DE LOS ADJUDICATARIOS**

### **ARTÍCULO 1. OBJETO.**

Es objeto del presente Reglamento la regulación del acceso de iniciativas empresariales a *Ejea Emprendedora* y al *Vivero de Empresas*, y de su régimen de



funcionamiento. El titular del servicio es el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, que lo presta encomendando su gestión a la entidad de capital íntegramente municipal SOFEJEA S.A.

El Reglamento regula el proceso de selección de las futuras iniciativas emprendedoras, así como el uso y utilización, en régimen de cesión de uso, de los diferentes espacios.

En concreto los objetivos de la presente norma son los siguientes:

- Establecer los derechos, obligaciones y responsabilidades, de los cesionarios y ocupantes de los diferentes espacios y los derechos y obligaciones de la propiedad y de los demás cesionarios.
- Organizar la administración de los espacios para su mantenimiento y conservación, incluidos los espacios de uso común.
- Supervisar las relaciones de vecindad entre los cesionarios y vigilar la concurrencia y adecuada utilización de los servicios y zonas de uso común.
- Establecer las normas internas del funcionamiento en todos aquellos aspectos necesarios para el funcionamiento adecuado y las consecuencias del incumplimiento de dichas normas.

## ARTÍCULO 2. DESCRIPCIÓN.

El Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros cuenta con dos estructuras de alojamiento temporal pensadas para ubicar a empresas en fase de inicio de su actividad, asistirles y prestarles determinados servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de que se facilite el desarrollo de iniciativas de interés local.

- a) ***El Vivero de Empresas.*** El Vivero de Empresas está sito en el Polígono Industrial de Valdeferrín Oeste de Ejea de los Caballeros, en la parcela 9.2, con una superficie de 12.135,98 m<sup>2</sup> y en un terreno que ostenta la calificación de Parque Científico Tecnológico de Aula Dei.

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

Planta baja: sala destinada a fabricación o almacén (200 m<sup>2</sup>).



Planta Primera (70 m<sup>2</sup>), distribuida del siguiente modo:

- Oficinas: 52,90 m<sup>2</sup>.
- Vestíbulo: 6,12 m<sup>2</sup>.
- Escaleras: 4,56 m<sup>2</sup>.
- Aseos: 6,42 m<sup>2</sup>.

La superficie construida del edificio o conjunto de naves que conforman el *Vivero de Empresas* es de 2.160 m<sup>2</sup>

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

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

**b) Ejea Emprendedora.** Edificio ubicado en la Plaza de la Diputación nº2 de Ejea de los Caballeros con una superficie total construida de 335 m<sup>2</sup>. *Ejea Emprendedora* ofrece los siguientes locales y servicios:

- |                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| • Office            | 8,70 m <sup>2</sup>  |
| • Sala reuniones    | 23,01 m <sup>2</sup> |
| • Espacio coworking | 56,77 m <sup>2</sup> |
| • Despacho 1        | 13,10 m <sup>2</sup> |
| • Despacho 2        | 14,16 m <sup>2</sup> |
| • Despacho 3        | 20,74 m <sup>2</sup> |
| • Despacho 4        | 13,49 m <sup>2</sup> |
| • Despacho 5        | 11,65 m <sup>2</sup> |
| • Despacho 6        | 11,00 m <sup>2</sup> |

Los despachos están acondicionados con instalaciones de baja tensión, calefacción, redes y aire acondicionado, de tal forma que se encuentran aptos para su uso. Además, están dotados con el siguiente mobiliario por despacho: un módulo de armarios bajos, cuatro sillas y dos mesas. Salvo el despacho tres que cuenta con tres mesas y seis sillas.

### ARTÍCULO 3. BENEFICIOS DE LOS ADJUDICATARIOS.

Los beneficios del programa se concretan en la posibilidad de ocupar una de las naves sitas en el *Vivero de Empresas* o uno de los despachos de *Ejea Emprendedora*,



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

- Asesoramiento en la puesta en marcha del proyecto empresarial y seguimiento de las actividades instaladas, por parte del personal técnico de SOFEJEA.
- Tramitación de subvenciones y ayudas.
- Elaboración de planes de empresa.
- Celebración de convenios con entidades y organismos que favorezcan el desarrollo empresarial de los proyectos instalados en los espacios que mejoren la dotación de servicios de este.
- Uso de los espacios comunes de las diferentes estructuras. Tales como el office, la sala de reuniones y el espacio de coworking de *Ejea Emprendedora* o la Oficina de Aula Dei, sita en el Centro de Negocios próximo al *Vivero de Empresas*. Estas salas se pondrán a disposición de las empresas para la celebración de reuniones, previa solicitud y según lo dispuesto en estas normas.
- Diseño y puesta en marcha de un plan de formación integral para los proyectos que se implanten en los diferentes espacios.
- Diseño de diferentes planes de fomento, apoyo empresarial, consolidación y aceleración de proyectos.
- Participación en proyectos nacionales e internacionales de las empresas ubicadas en los diferentes espacios.
- Organización de actividades, jornadas, talleres, reuniones de trabajo y club de empresas.
- Servicio de información al empresario en materia de ayudas, subvenciones, noticias, ferias, jornadas técnicas, documentos de interés, etc.
- Seguimiento empresarial. En este servicio no está incluido las gestiones ordinarias de la empresa, ni labores de contabilidad y fiscalidad.
- Acceso a todos los servicios que presta la Fundación Aula Dei y /o cualquier otra entidad con la que SOFEJEA mantenga convenios y/o líneas de colaboración, tales como Adefo Cinco Villas, Red Innpulso de Ciudades de la Ciencia y la Innovación, Red Arce (Red de Centros de Emprendedores de Aragón) o Redel (Red Española de Entidades Locales de Desarrollo), entre otras.
- En todos los programas de fomento y apoyo económico municipales se valorará que el solicitante este ubicado en uno de los espacios de alojamiento temporal de iniciativas emprendedoras propiedad del Ayuntamiento de Ejea.

Los usuarios de estos servicios deberán de ser las personas físicas titulares de la empresa o negocio, o las personas físicas integrantes de la respectiva persona jurídica para la que se haya otorgado el derecho de uso.



#### ARTÍCULO 4. ORGANIZACIÓN.

Las estructuras de alojamiento temporal municipales no tienen personalidad jurídica propia, sino que son un servicio del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, siendo esta misma la entidad titular a todos los efectos, gestionándolo directamente a través de SOFEJEA S.A., sociedad cuyo capital pertenece íntegramente al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

#### ARTÍCULO 5. CARACTERÍSTICAS DE LAS NORMAS.

El Pleno de la Corporación establece las presentes normas que deberán ser cumplidas por los cesionarios de los espacios para armonizar y organizar las actividades que se desarrollen en los mismos, y clarificar los derechos y responsabilidades de la propiedad y los demás cesionarios.

Todas las previsiones establecidas en el presente Reglamento se entenderán trasladadas a los contratos de cesión. En el contrato de cesión podrán incluirse otras instrucciones siempre que no contradigan lo dispuesto en el presente Reglamento.

### **CAPITULO II. SELECCIÓN DE PROYECTOS**

#### ARTÍCULO 6. PROYECTOS SUSCEPTIBLES DE ADJUDICACIÓN.

Podrán solicitar la adjudicación de un espacio en *Ejea Emprendedora* y/o el *Vivero de Empresas* aquellas personas físicas o jurídicas, en las que concurran las siguientes circunstancias:

- a) Empresas de nueva creación o cuya creación se haya producido en un plazo no superior a 12 meses. A estos efectos se tomará como fecha inicial de cómputo la fecha de alta en el IAE. Excepcionalmente, si existen naves o despachos vacantes, podrá tramitarse y autorizarse la instalación de empresas ya creadas siempre que cuenten con un proyecto de modernización o ampliación que exija su traslado, previa valoración por el ente gestor.
- b) Las empresas deben tener la condición de pymes, trabajadores y trabajadoras autónomos, persona física, sociedad civil, sociedad cooperativa, sociedad laboral o sociedad limitada. Se admiten los negocios franquiciados si se demuestra que el riesgo y ventura del negocio es de parte del promotor que se adhiere a dicha franquicia.
- c) No podrán ser adjudicatarias aquellas empresas que se hallen incursas en alguna de las prohibiciones para contratar reguladas en el art. 71 de la Ley 9/2017, de 8



de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

- d) Constituir su domicilio social en el municipio de Ejea de los Caballeros.
- e) Presentación de un proyecto de negocio viable en sus aspectos técnico y económico-financiero.

#### ARTÍCULO 7. ACTIVIDADES EXCLUIDAS.

- a) Aquellos proyectos de actividad que perjudiquen el desarrollo o funcionamiento normal de los espacios, que no respondan a las finalidades contempladas en este Reglamento, que resulten inviables o que no cumplan con los requisitos descritos en el artículo anterior.
- b) Aquellos proyectos consistentes exclusivamente en un cambio de domicilio social.
- c) Las empresas que no sean viables técnica y/o económicamente.
- d) Aquellos proyectos que en el ejercicio de su actividad no utilicen el bien de acuerdo con su naturaleza e incumplan las normas intestas de funcionamiento.
- e) Actividades que generen externalidades que perjudique o impidan el desarrollo normal de las actividades de los diferentes espacios y la convivencia en los mismos de conforme a lo establecido en el Reglamento.
- f) Actividades que puedan considerarse molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con establecido en la ley 7/2016, de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón

Una empresa no optará a más de un local/espacio, siendo excluidas las segundas o ulteriores solicitudes. Esta prohibición se extiende a empresas que formen parte de un mismo grupo de empresas o aquellas que se asocien para el desarrollo de un mismo proyecto.

En ningún caso podrá ser adjudicataria aquella persona física o jurídica que participe, en nombre propio o a través de persona interpuesta, en otra empresa o entidad que tenga idéntico o análogo objeto que la actividad a desarrollar en la nave vivero de empresas.

La resolución de exclusión deberá estar motivada.





## ARTÍCULO 8. FORMA DE ADJUDICACIÓN.

La adjudicación de las naves del *Vivero de Empresas* y de los despachos de *Ejea Emprendedora* se articulará mediante un sistema de convocatoria pública permanente, que garantice la libre concurrencia, basado en un proceso abierto de estudio de proyectos. A tal fin se dará publicidad al proceso en los medios y con la periodicidad que se consideren oportunos por el órgano gestor.

## ARTÍCULO 9. SOLICITUDES.

La persona emprendedora que estuviera interesada en la ubicación de su empresa en uno de los espacios municipales de alojamiento temporal de iniciativas emprendedoras deberá presentar la correspondiente solicitud dirigida al Ente Gestor (SOFEJEA) acompañando la documentación a la que se refiere el Anexo I de este Reglamento.

Si la solicitud no va acompañada de la documentación exigida o adoleciera de algún defecto, se requerirá a la persona solicitante para que en el plazo de diez días hábiles subsane las faltas apreciadas; si así no lo hiciera se tendrá por desistida su petición.

## ARTÍCULO 10. ESTUDIO Y CALIFICACIÓN DE PROYECTOS

El personal técnico que conformará la comisión de selección se ocupará del estudio e informe de las solicitudes que se presenten, pudiendo recabar de los solicitantes cuantos datos precisen para la correcta evaluación de los proyectos. Esta comisión, integrada por el personal técnico de SOFEJEA y de la Red ARCE (Red de Centros de Emprendedores de Aragón), podrá requerir los informes que estime necesarios, tras lo que calificará las solicitudes de aptas o no aptas para su implantación en los diferentes espacios de alojamiento temporal de iniciativas emprendedoras, de acuerdo a los criterios de adjudicación establecidos en el artículo 12.

## ARTÍCULO 11. PROPUESTA DE ADJUDICACIÓN, ADJUDICACIÓN Y FIRMA DEL CONTRATO

La comisión de selección, tras la calificación de los proyectos empresariales y de acuerdo con la puntuación obtenida, elevará la propuesta al órgano competente para que éste proceda a la adjudicación y posterior formalización del contrato, que se realizará en el plazo de un mes desde aquella. En caso de que no se produzca la firma del contrato, transcurrido un mes desde la adjudicación, por causas imputables al adjudicatario, se tendrá por desistida en su solicitud.

## ARTÍCULO 12. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y VALORACIÓN DE SOLICITUDES





Las solicitudes serán valoradas atendiendo a criterios de valoración cuantificables, estableciéndose, como resultado de dicha valoración, un grado de prelación entre los diferentes proyectos presentados.

En caso de concurrencia de dos o más solicitudes a una misma nave o despacho, ésta se adjudicará a aquel proyecto que haya obtenido mayor puntuación, otorgándole la oportunidad al que resultase no adjudicatario de establecerse en otra nave del *Vivero de Empresas* o en otro despacho de *Ejea Emprendedora*, en caso de haber espacios disponibles.

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

- a) Viabilidad técnica y económica. Se valorará el proyecto en sus aspectos técnicos y económicos a partir de los datos facilitados por el solicitante en la memoria de la actividad. Hasta 30 puntos.
- b) Innovación. Se valorará el proyecto atendiendo a los elementos de innovación que incorpora. Hasta 15 puntos.
- c) Creación de puestos de trabajo y estabilidad de estos. Hasta 20 puntos.
  - Duración indefinida.
    - jornada completa: 2 puntos por trabajador/a.
    - jornada parcial (18 horas mínimo): 1 punto por trabajador/a.
  - Duración temporal.
    - jornada completa: 1 punto por trabajador/a.
    - jornada parcial (18 horas mínimo): 0,50 puntos por trabajador/a.

Este apartado se habrá de acreditar en el plazo de tres meses desde la fecha de firma del contrato de cesión de uso, mediante la presentación de los documentos de cotización a la Seguridad Social TC1 y TC2. La no acreditación en todos sus extremos de los compromisos señalados en la memoria en esta materia será causa suficiente para la resolución del contrato por considerarlo condición esencial del mismo. El número de contratos y las condiciones de los mismos, no así las personas que los ocupen, deberá mantenerse durante la duración del contrato de cesión, debiendo acreditarse anualmente. Su no mantenimiento será asimismo causa suficiente para la resolución del contrato.



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

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

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

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

f) Priorización de sectores estratégicos Se valorará con 20 puntos realizar una actividad enmarcada en uno de los siguientes sectores considerados estratégicos:

- Agroindustria
- Agroalimentación
- Energías renovables.
- Tecnología aplicada al medioambiente.
- Biotecnología.
- Diseño y/o fabricación industrial.
- Industrias del agua.
- I+D+I.
- Nuevas tecnologías de la información
- Formación no reglada o educación no formal.
- Cultura, ocio y tiempo libre.

En caso de empate en la valoración se atenderá prioritariamente a la puntuación obtenida en el apartado a) y, sucesivamente, por este orden en los apartados b), c), d), f) y e). De persistir el empate se atenderá a la fecha de presentación de las solicitudes, por orden de mayor a menor antigüedad de la solicitud.

La puntuación mínima que habrá de obtener un proyecto para que pueda considerarse APTO y, de ese modo poder aspirar a la cesión de uso, será de 15 puntos en el apartado a) “viabilidad técnica y económica” y 30 puntos en el cómputo global.



## ARTÍCULO 13. RENUNCIA

En el caso de que la empresa renuncie expresamente al espacio una vez haya sido adjudicada o de que, agotado el periodo previsto para la firma del contrato, que se fija en un mes desde la comunicación de la propuesta de adjudicación, éste no se haya firmado, el solicitante perderá el derecho a la cesión, pasando a proponerse su adjudicación al siguiente proyecto que haya obtenido mayor puntuación, en el caso de que lo haya.

La renuncia expresa deberá presentarse por escrito ante el Ente Gestor (SOFEJEA).

## ARTÍCULO 14. LISTA DE ESPERA

Aquellas solicitudes que, aún siendo aptas, no resultasen adjudicatarias por existir otras que hubieran obtenido mayor puntuación, integrarán la lista de espera a la que se recurrirá para cubrir posibles vacantes.

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

## **CAPÍTULO III. CONDICIONES DEL CONTRATO DE CESIÓN DE USO**

### ARTÍCULO 15. RÉGIMEN DE OCUPACIÓN.

Como centro de alojamiento temporal, se cederán los espacios a los adjudicatarios mediante contrato de cesión de uso, durante períodos determinados y definidos claramente.

La concreción de las condiciones de la cesión, así como de los deberes y derechos de las empresas, se detallan en esta normativa.

El uso de los espacios estará sometido al presente Reglamento, así como al resto de la normativa municipal que le afecte.

### ARTÍCULO 16. DURACIÓN DE LA CESIÓN DE USO

El contrato de cesión de uso de los diferentes espacios tendrá la duración que se señale en la regulación singular de cada uno de ellos, y podrá prorrogarse con carácter



ordinario, previa solicitud del interesado con una antelación mínima de dos meses a la fecha de su vencimiento.

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

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

Transcurrido este plazo, la empresa deberá abandonar el espacio cedido dejándolo libre y expedito, sin necesidad de requerimiento especial, y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor. En caso de que no lo hiciere, el Ente Gestor podrá llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias para proceder al desalojo.

Llegado el vencimiento del contrato, sin que medie acuerdo escrito para su prórroga, o transcurridos los periodos de prórroga máximos expresamente concedidos por el Ente Gestor el contrato quedará definitiva y automáticamente extinguido.

Para resolver el contrato anticipadamente a su vencimiento, el cesionario deberá notificarlo con al menos un mes de antelación a SOFEJEA S.A. En caso de incumplimiento de dicha notificación o del plazo mínimo de preaviso, deberá abonar a SOFEJEA, una indemnización equivalente a un mes del canon pactado.

#### ARTÍCULO 17. FIANZA.

A la firma del contrato o con anterioridad a ésta el cesionario deberá constituir en metálico, en concepto de fianza, la cantidad que se señale en las normas de funcionamiento de cada uno de los espacios.

La fianza será devuelta al cesionario en el plazo de dos meses desde la finalización del contrato, siempre y cuando se de cumplimiento efectivo a todas las obligaciones contraídas con el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros y/o con el Ente Gestor.

#### ARTÍCULO 18. CANON DE LA CESIÓN, REVISIÓN Y FORMA DE PAGO



Los cesionarios están obligados a satisfacer el canon de la cesión que se detalla en la regulación concreta de cada uno de los espacios. A estos importes les serán de aplicación los impuestos vigentes.

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

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

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

## ARTÍCULO 19. OBLIGACIONES DEL CESIONARIO

Serán obligaciones del cesionario:

- a) Iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de otorgamiento del contrato.
- b) Instalar y mantener, con sus medios técnicos y económicos, cuantos equipamientos especiales sean precisos, en su caso, para la evitación de evacuaciones nocivas, tanto sólidas y líquidas como gaseosas, ya sea en el interior de los diferentes espacios como en su entorno exterior. La evacuación de productos que se deriven de la actividad productiva serán de responsabilidad del cesionario.
- c) Realizar, a su cargo, las reparaciones o reposiciones que sean necesarias para mantener el buen estado de conservación y limpieza del local/espacio, siempre y cuando sean imputables al cesionario.
- d) El cesionario deberá permitir al Ayuntamiento de Ejea el acceso a los espacios para cualquier actuación que sea imprescindible realizar en el espacio cedido o en las instalaciones comunes. Cualquier limitación del uso por este motivo no dará derecho al cesionario a reclamar indemnización alguna.
- e) Devolver el local/espacio en idénticas condiciones a aquéllas en que recibió el mismo en el momento de formalización del contrato, salvo lo dispuesto en el



artículo que regula las obras (artículo 20). La fianza del contrato quedará afectada al cumplimiento de dicha obligación. Si las deficiencias que el usuario produjera en el local/espacio arrendado fueran superiores a la fianza establecida, deberá ampliarla hasta cubrir completamente el precio de las reparaciones.

- f) No modificar el objeto del negocio para el que resultó adjudicatario del local/espacio, salvo autorización expresa del Ente Gestor. Esta autorización se concederá, si procede, previa solicitud del interesado. Las variaciones de forma jurídica, delegación de poderes, cambios sustantivos en el paquete accionarla, variaciones del objeto de la sociedad o cualquier otro cambio que altera las circunstancias que determinaron la adjudicación de un espacio, deberán ser notificadas en el plazo de un mes por los representantes o titulares del negocio a la entidad gestora.
- g) Solicitar la obtención de cuantos permisos, autorizaciones y licencias sean necesarios para el comienzo y desarrollo de la actividad de que se trate, siendo de su cargo todos los tributos y demás gastos que se deriven del primer establecimiento del negocio y del ejercicio de la actividad prevista en el contrato. El otorgamiento de las autorizaciones indicadas se comunicará oportunamente al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.
- h) Cumplir la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo.
- i) Permitir la ejecución de las obras de reparación, conservación o mejora que ordene el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, por estimarlas necesarias para la nave o local/espacio.
- j) Consentir las visitas de inspección que ordene el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros y/o el Ente Gestor (SOFEJEA), en cualquier momento y en el lugar objeto del contrato, a fin de comprobar el uso que se haga del mismo y su estado de conservación.
- k) Suscribir, al otorgamiento del contrato, una Póliza de Responsabilidad Civil a terceros y multirriesgos, que deberá tener vigencia durante el periodo contractual. Si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro, tal exceso sería entera responsabilidad del usuario. Anualmente el usuario estará obligado a presentar ante el Ente Gestor copia de la póliza expresada en el párrafo anterior, así como justificante de pago de la misma.
- l) Contratar, en su caso, el servicio de telefonía fija y el de internet con las empresas suministradoras que estime oportuno. En el caso del *Vivero de Empresas*, el cesionario deberá contratar por su cuenta el suministro eléctrico y de agua potable con las correspondientes empresas suministradoras.



- m) Mantener la actividad y número mínimo de empleados en la forma manifestada en la solicitud que determinó la propuesta de adjudicación, durante la vigencia del contrato. Deberá destinar la nave o despacho objeto de cesión al destino para el que fue concedido. sin que puedan variarse las condiciones de explotación sin permiso expreso del Ente Gestor.
- n) Cualquier cambio de titularidad o modificación sustancial de la actividad de la empresa, deberá ser autorizado por el Ente Gestor. El cambio de titularidad o modificación sustancial de la actividad de la empresa sin contar con la debida autorización será causa suficiente para la revocación de la cesión y consiguiente resolución del contrato, previa audiencia al interesado.
- o) Cumplir las demás obligaciones que deriven del contrato de cesión.
- p) No subarrendar el espacio, salvo maquinas de vending o similar, para el uso de los trabajadores.
- q) Usar exclusivamente el espacio cedido a cada empresa por los promotores y trabajadores de la iniciativa empresarial respectiva.
- r) Asumir la responsabilidad que se derive del uso de las instalaciones, eximiendo de toda responsabilidad tanto al Ente Gestor (SOFEJEA) como al Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.
- s) Colaborar con el Ente Gestor, en los diferentes programas, planes y actividades que se desarrollen por este, en el marco de la promoción y difusión de la cultura emprendedora. Todo ello de acuerdo con la disponibilidad y sin que esto suponga una alteración de la actividad empresarial.

## ARTÍCULO 20. OBRAS

Queda totalmente prohibida la realización de obras en el espacio cedido, aun cuando se trate de mejoras y no implique modificación de estructuras, sin el consentimiento expreso del Ente Gestor y sin la obtención de las licencias correspondientes.

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

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





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

## ARTÍCULO 21. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

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

- a) Subrogar, arrendar o subarrendar, tanto total como parcialmente, traspasar los servicios y/o local/espacio, así como constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización sobre el espacio objeto de la cesión.
- b) Efectuar obras que alteren la configuración del local/espacio sin autorización expresa y escrita del Ente Gestor y sin haber obtenido las licencias correspondientes.
- c) Introducir en la nave u oficina maquinaria u otros elementos, así como instalación de potencia eléctrica, que no se ajusten a la actividad permitida y a las características técnicas del inmueble, en especial en lo referente a soportar la carga estática establecida para los suelos. A efectos de comprobar el adecuado uso que se hace del local/espacio, el usuario deberá comunicar al Ente Gestor la maquinaria y demás elementos que se introduzcan en el mismo.
- d) No iniciar la actividad en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de formalización del contrato. O el cese de la actividad por parte de la empresa durante más de tres meses consecutivos. Salvo que el Ente Gestor, atendiendo a causas justificadas, decidiera mantener los efectos del contrato por el tiempo que estime pertinente.

En el supuesto de que la actividad a desarrollar requiera de una o varias autorizaciones administrativas, el plazo señalado será el máximo legal previsto para la obtención de las autorizaciones, siempre que el arrendatario acredite haber solicitado el inicio de los correspondientes procedimientos en el plazo de un mes desde la formalización del contrato.

- e) Descuidar notablemente la conservación y mantenimiento del local/espacio, no llevando a cabo las reparaciones que se precisen.



- f) Modificar el objeto del negocio para el que fue adjudicado el local/espacio sin autorización expresa del Ente Gestor.
- g) Incumplir la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social o de seguridad e higiene en el trabajo.
- h) Impedir la visita de inspección que ordene el Ente Gestor o el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.
- i) Incumplir la obligación de suscribir la póliza de responsabilidad civil y multirriesgos.
- j) La falta de pago de dos cuotas mensuales consecutivas o de tres alternas.
- k) El uso de los espacios como vivienda o cualquier otro uso no permitido.
- l) La manipulación de los servicios de agua, luz, calefacción, telefonía u otros servicios comunes.
- m) Fallecimiento del cesionario en el caso de ser persona física o disolución de la empresa en el caso de ser persona jurídica. Salvo solicitud de continuidad de sus herederos legales, si concurre la circunstancia de que estos continúan con el ejercicio de la actividad. En tal caso se requerirá la autorización del Ente Gestor, subrogándose el nuevo cesionario en los derechos y obligaciones del anterior hasta la extinción del contrato vigente.
- n) En general, el incumplimiento por el cesionario de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Reglamento o en la legislación y específicamente la no acreditación en todos sus extremos de los compromisos señalados en la memoria en materia de contratación de personal.
- o) La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.
- p) La no comunicación de los siguientes cambios:
  - a. Administrador/órganos de administración.
  - b. Estatutos.
  - c. Domicilio social de la actividad.
  - d. Objeto social/IAE.
  - e. Otras variaciones substanciales.
- q) Mutuo acuerdo entre el cedente y el cesionario.



2. Finalizado el contrato, por cualquier causa, el cesionario, sin necesidad de requerimiento especial, procederá a desalojar el local/espacio, en un plazo de diez días, sin derecho indemnizatorio alguno a su favor, en el mismo estado en que lo recibió, siendo de su cuenta y cargo todas las reparaciones que hayan de realizarse para acomodar el bien a su estado originario, así como para atender los daños causados en los elementos estructurales del local/espacio, en las instalaciones generales o en demás zonas de uso común. Si en el momento de la devolución quedasen bienes muebles en el espacio se entenderá que el cesionario ha renunciado a la propiedad y posesión de los mismos a favor del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros.

#### **CAPÍTULO IV. GESTIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LOS DIFERENTES ESPACIOS**

##### **ARTÍCULO 22. GESTIÓN DE LOS ESPACIOS.**

La gestión y administración del Servicio “Espacios de alojamiento temporal de iniciativas emprendedoras” de titularidad municipal se encomienda a la Agencia de Desarrollo Municipal, SOFEJEA S.A., Sociedad de Capital íntegramente municipal que actuará como Ente Gestor de dicho Servicio y en uso de las atribuciones encomendadas deberá:

- a) Velar por el cumplimiento del presente Reglamento y, en general, de la normativa que le afecte.
- b) Gestionar los servicios y el mantenimiento de las instalaciones.
- c) Informar a los posibles solicitantes y a los usuarios.
- d) Tramitar y resolver los expedientes de solicitud de acceso
- e) Formalizar los contratos de cesión de uso.
- f) Supervisar la buena ejecución de dichos contratos y, en su caso, proceder a la resolución de los mismos.
- g) Las demás que se le encomienden para el correcto funcionamiento del Servicio.
- h) Dictar las instrucciones necesarias para asegurar el buen funcionamiento de los diferentes espacios.

##### **ARTÍCULO. 23 IMAGEN Y ZONAS COMUNES**

Los espacios de alojamiento de empresa mantendrán un aspecto de conjunto armonioso, debiendo autorizarse por parte del Ente Gestor la colocación de cualquier cartel identificativo de la empresa instalada, que deberá de responder al formato prefijado por el propio Ente Gestor. Asimismo, señalará, en la forma que estime más adecuada, la ubicación exacta de cada uno de estos elementos identificativos.



No estará permitida la colocación en los espacios de rótulos, carteles o distintivos, diferentes de los aprobados, ni de cualquier otro cartel o señal publicitaria. A tal fin, el Ente Gestor se reserva el derecho a retirar los anuncios y publicidad que se hubiesen colocado sin autorización, siendo los gastos que se ocasionen con tal motivo por cuenta del cesionario

Queda prohibido al usuario depositar cualquier clase de materiales o elementos fuera del espacio cedido o en las zonas comunes de las infraestructuras, aunque sea circunstancialmente.

#### ARTÍCULO 24. RESPONSABILIDAD DE USO DE LOS ESPACIOS.

El Ayuntamiento de Ejea y el Ente Gestor no se hacen responsables de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad (incluidos robos) que puedan cometer personas extrañas contra enseres, bienes o efectos de las empresas.

#### ARTÍCULO 25. USO DE LOS DIFERENTES SERVICIOS.

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

El Pleno Municipal autoriza a SOFEJEA S.A, para que, en aras del buen funcionamiento de las diferentes estructuras de acogimiento, pueda dictar instrucciones que tengan por objeto regular el funcionamiento interno de los diferentes espacios. En todo caso estas instrucciones deberán ser aprobadas por su Consejo de Administración, y no podrán contravenir lo dispuesto en este Reglamento.

#### ARTÍCULO 26. CONFIDENCIALIDAD Y PROYECTION DE DATOS.

A lo largo de todo el proceso se garantiza el correcto tratamiento de la información facilitada de acuerdo con la ley 15/999 de 13 de diciembre de protección de datos de Carácter personal.

Los solicitantes aceptan que sus datos personales sean recabados, tratados y en su caso cedidos para los siguientes fines: gestión administrativa, oferta y prestación de servicios, realización de estadísticas, acciones destinadas al fomento de la creación de empresas. El Ente Gestor deberá crear un fichero de datos, observando la legislación vigente.

La aceptación del presente reglamento supone autorización expresa para las actividades de publicidad y difusión den los distintos medios de comunicación y redes sociales, relacionadas con el Servicio.



## ARTÍCULO 27. INCIDENCIAS

Es obligación de todos los cesionarios comunicar cualquier avería, deficiencia o incidencia que se produzca en cualquiera de los espacios.

## **CAPÍTULO V. NORMAS DE USO Y DE FUNCIONAMIENTO ESPECÍFICAS PARA CADA UNO DE LOS DIFERENTES ESPACIOS**

### ARTÍCULO 28. APLICACIÓN DE NORMAS DE USO Y FUNCIONAMIENTO

El Ayuntamiento de Ejea dispone de dos espacios de alojamiento temporal de empresas, el objetivo de este capítulo es completar la regulación genérica desarrollada en anteriores capítulos, en atención a las características singulares de cada uno de los espacios.

#### **Sección 1ª. Normas de Uso y Funcionamiento del *Vivero de Empresas***

### ARTÍCULO 29. DESCRIPCION

El Vivero de Empresas esta sito en el Polígono Industrial de Valdeferrín Oeste de Ejea de los Caballeros, en la parcela 9.2, con una superficie de 12.135,98 m<sup>2</sup> y en un terreno que ostenta la calificación de Parque Científico Tecnológico de Aula Dei.

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

Planta baja: sala destinada a fabricación o almacén (200 m<sup>2</sup>).

Planta Primera (70 m<sup>2</sup>), distribuida del siguiente modo:

- Oficinas: 52,90 m<sup>2</sup>.
- Vestíbulo: 6,12 m<sup>2</sup>.
- Escaleras: 4,56 m<sup>2</sup>.
- Aseos: 6,42 m<sup>2</sup>.

La superficie construida del edificio o conjunto de naves que conforman el Vivero de Empresas es de 2.160 m<sup>2</sup>



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

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

### ARTÍCULO 30. BENEFICIOS

- a) El uso de una nave durante el periodo estipulado, en un régimen de cesión de uso.
- b) El uso de los espacios comunes de *Ejea Emprendedora*, la sala de reuniones o la zona de coworking, para la realización de actividades, tales como presentaciones de productos, reuniones, etc. en el régimen de uso que se especificara.
- c) El Vivero de Empresas se encuentra ubicado en un terreno calificado como Parque Científico Tecnológico de Aula Dei, lo que concede a las empresas que se implanten en él ventajas competitivas frente al resto, ya que pueden acceder a programas y servicios reservados a empresa ubicadas en este tipo de Parques. Así mismo, las empresas podrán utilizar el espacio de la Oficina Técnica de la Fundación Dei, ubicado en el Centro de Negocios del Polígono Industrial Valdeferrín Oeste para la celebración de reuniones, siempre y cuando no interceda en la actividad de la propia Fundación Aula Dei.

### ARTÍCULO 31. DURACIÓN DE LA CESIÓN DE USO

El contrato de cesión de uso de una nave en el *Vivero de Empresas* tendrá duración anual. Podrá prorrogarse con carácter ordinario, previa solicitud del interesado con una antelación mínima de dos meses a la fecha de su vencimiento, por hasta dos periodos anuales más, siendo el plazo máximo de tres años incluido el contrato inicial.

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

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

### ARTÍCULO 32. FIANZA.



A la firma del contrato o con anterioridad a ésta el cesionario deberá constituir en metálico, en concepto de fianza, la cantidad de 1.100 euros.

### ARTÍCULO 33. CANON DE LA CESIÓN, REVISIÓN Y FORMA DE PAGO.

El canon de cesión de uso de cada nave se establece en 137,50 euros al mes durante la primera anualidad, 220 euros al mes durante la segunda anualidad, 275 euros al mes durante la tercera anualidad, y 550 euros al mes durante la cuarta y sucesivas anualidades, en caso de que se produjesen las prórrogas de acuerdo con lo dispuesto en el presente reglamento. A estos importes, se les deberá de añadir los impuestos que les sean de aplicación.

El canon de cesión de uso será modificado anualmente, si procede, en función del incremento porcentual del Índice de Precios al Consumo oficialmente publicado para cada periodo.

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

### ARTÍCULO 34. OBRAS.

Además de lo ya señalado, el cesionario está obligado a realizar a su cargo las obras de acondicionamiento de la nave, previa autorización del Ente Gestor (SOFEJEA), que podrá requerir los informes necesarios a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros. Esta autorización no exime al cesionario de la obligación de solicitud de las licencias y permisos pertinentes

### ARTÍCULO 35. OBLIGACIONES.

Además de las señaladas en el artículo 19 del presente Reglamento.

- a) Equipar su local/espacio con las instalaciones necesarias para prevenir incendios, debiendo mantener los mismos en perfecto estado de funcionamiento y conservación.
- b) El realizar a su cargo el alta y baja de los servicios y suministros propios, tales como luz, agua, gas y teléfono; y cualesquiera otros que el cesionario contratase.
- c) Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios. Así como la cuota correspondiente de la Entidad de Conservación del Polígono Industrial de Valdeferrín.





## ARTÍCULO 36. LLAVES.

A cada cesionario, a la firma del contrato de cesión se le facilitará un juego de llaves de la nave objeto de la cesión y el mando del aparato de climatización. Estos objetos deberán ser devueltos por el cesionario a la finalización del contrato de cesión.

Por razones de seguridad y para su utilización en caso de energía o necesidad, el Ente Gestor, dispondrá de una llave de acceso a todas las naves

## ARTÍCULO 37. LIMPIEZA.

Los espacios objeto de la cesión se mantendrán siempre en perfecto estado de limpieza, que se realizará por cuenta y cargo del cesionario

## ARTÍCULO 38. SEGURIDAD

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

### **Sección 2ª. Normas de Uso y Funcionamiento de los espacios de *Ejea Emprendedora***

## ARTÍCULO 39. DESCRIPCION.

*Ejea Emprendedora* se trata de un Edificio ubicado en la Plaza de la Diputación nº2 de Ejea de los Caballeros con una superficie total construida de 335 m<sup>2</sup>

*Ejea Emprendedora*, además de ubicar las oficinas de SOFEJEA S.A. ofrece los siguientes locales y servicios

- Office: 8,70 m<sup>2</sup>
- Sala reuniones, con mobiliario y pantalla ara realizar presentaciones: 23,01 m<sup>2</sup>
- Espacio coworking, con mobiliario y pantalla para presentaciones: 56,77 m<sup>2</sup>
- Despacho 1: 13,10 m<sup>2</sup>
- Despacho 2: 14,16 m<sup>2</sup>
- Despacho 3: 20,74 m<sup>2</sup>
- Despacho 4: 13,49 m<sup>2</sup>
- Despacho 5: 11,65 m<sup>2</sup>
- Despacho 6: 11,00 m<sup>2</sup>



Los despachos están acondicionados con instalaciones de baja tensión, calefacción, redes y aire acondicionado, de tal forma que se encuentran aptos para su uso. Además, están dotados con el siguiente mobiliario por despacho: un módulo de armarios bajos, cuatro sillas y dos mesas. Salvo el despacho cuatro que cuenta con tres mesas y seis sillas.

La Sala de Coworking y la sala de reuniones, están dotadas con mobiliario y con equipos para la realización de proyecciones

#### ARTÍCULO 40. BENEFICIOS.

- a) El uso de un despacho durante el periodo estipulado, en un régimen de cesión de uso.
- b) El uso de los espacios comunes de *Ejea Emprendedora*, la sala de reuniones o la zona de coworking, para la realización de actividades, tales como presentaciones de productos, reuniones, etc.
- c) Suministro de agua, luz y climatización, incluido en el canon de cesión de uso.
- d) Limpieza, mantenimiento y conservación del centro.
- e) Sistema de video vigilancia las 24 horas y acceso controlado.
- f) Apoyo, asesoramiento y acompañamiento técnicos por parte de SOFEJEA.

#### ARTÍCULO 41. DURACIÓN DE LA CESIÓN DE USO

El contrato de cesión de uso de los despachos tendrá duración anual. Podrá prorrogarse con carácter ordinario, previa solicitud del interesado con una antelación mínima de dos meses a la fecha de su vencimiento, por hasta uno periodo anual más, siendo el plazo máximo de dos años incluido el contrato inicial.

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

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



## ARTÍCULO 42. OBLIGACIONES

Además de las señaladas en el artículo 19 del presente Reglamento.

- a) A no perturbar el ambiente del Centro mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.
- b) Respetar las normas de convivencia.
- c) No usar cualquier material no permitido por las normas de seguridad e higiene.
- d) No introducir animales, objetos incómodos, peligrosos, molestos o sustancias inflamables.
- e) No usar las zonas de uso exclusivo de otros usuarios.
- f) Responsabilizarse de los posibles daños o perjuicios ocasionados por las personas a las que los cesionarios den acceso en el desarrollo de su actividad.

## ARTÍCULO 43. FIANZA.

A la firma del contrato o con anterioridad a ésta el cesionario deberá constituir en metálico, en concepto de fianza, la cantidad de 250 euros.

## ARTÍCULO 44. CANON DE LA CESIÓN, REVISIÓN Y FORMA DE PAGO.

El canon de cesión de uso de cada despacho se establece en 5 €/m<sup>2</sup> mes, durante la primera anualidad y en 6 €/m<sup>2</sup> mes durante la segunda. En caso de que se produjesen las prórrogas excepcionales de acuerdo con lo dispuesto en el presente reglamento, el precio ascendería a 8 €/m<sup>2</sup> mes.

ESPACIO	1 <sup>a</sup> ANUALIDAD	2 <sup>a</sup> ANUALIDAD	3 <sup>a</sup> Y SS ANUALIDADES
Despacho 1	65,5	78,6	104,8
Despacho 2	70,8	84,96	113,28
Despacho 3	103,7	124,44	165,92
Despacho 4	67,45	80,94	107,92
Despacho 5	58,25	69,9	93,2
Despacho 6	55	66	88



A estos importes, se les deberá de añadir los impuestos que les sean de aplicación.

El canon de cesión de uso será modificado anualmente, si procede en función del incremento porcentual del Índice de Precios al Consumo oficialmente publicado para cada periodo

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

En el precio de canon de uso, se incluye el coste de los suministros de agua, climatización, electricidad, iluminación, alarma, videovigilancia, acceso controlado y luz.

#### ARTÍCULO 45. OBRAS

Queda prohibida la realización de cualquier tipo de obras por parte del cesionario. Así como la realización de orificios, rozas u otra acción que deteriore el aspecto de paredes y suelos, siendo responsabilidad del usuario del despacho el pago de la reparación de los daños causados.

#### ARTÍCULO 46. LLAVES

A cada cesionario, a la firma del contrato de cesión se le facilitará tarjeta de acceso, que le permitirá el uso del despacho objeto de la cesión y el acceso a los espacios comunes, en el régimen que se detalla. Además, se facilitará el mando del aparato de climatización. Estos objetos deberán ser devueltos por el cesionario a la finalización del contrato de cesión,

Por razones de seguridad y para su utilización en caso de emergencia o necesidad, el Ente Gestor, dispondrá de una tarjeta de acceso a todas las oficinas

#### ARTÍCULO 47. LIMPIEZA.

La limpieza de las zonas comunes es competencia del Ente Gestor, siendo deber inexcusable de las empresas adjudicatarias mantener sus locales en perfecto estado de limpieza y conservación.

La limpieza de su despacho correrá por cuenta del propio cesionario, bien siendo realizada por el mismo (es decir, exclusivamente por la persona o personas adjudicatarias de la cesión) o bien mediante la contratación de una empresa de limpieza. En este caso, es decir, en el que el cesionario quiera contratar el servicio de limpieza de



su despacho con una empresa, lo deberá de hacer con la empresa que presta dicho servicio al Ente Gestor.

#### ARTÍCULO 48. SEGURIDAD

El Espacio de *Ejea Emprendedora* está dotado de un sistema de seguridad y videovigilancia.

#### ARTÍCULO 49. HORARIO Y DERECHO DE ACCESO

Cada cesionario dispondrá de una tarjeta de acceso programada para la apertura de la puerta principal y del espacio arrendado. Los cesionarios podrán acceder a sus despachos por esta vía durante el horario de atención al público estipulado por SOFEJEA.

Fuera del horario de atención al público de SOFEJEA, todas las entradas y salidas se realizarán por la puerta lateral de *Ejea Emprendedora*, con cierre electrónico vía tarjeta de acceso. Siempre se deberá comprobar que la puerta haya quedado correctamente cerrada. Es responsabilidad del usuario los daños o menoscabos que se produzcan en caso de no utilizar las instalaciones con la diligencia debida.

Del mismo modo se deberá comprobar que todas las luces y sistemas de climatización quedan apagados.

Queda totalmente prohibido proporcionar la llave de acceso del edificio a cualquier persona ajena al mismo. Así mismo, queda prohibida la realización de actividades de carácter privado o personal en los despachos y en la zonas comunes, salvo las que tengan una relación directa con la actividad económica que desarrolla el cesionario en *Ejea Emprendedora*.

#### ARTÍCULO 50. ESPACIOS COMUNES

Los espacios comunes (Zona de Coworking, Office y Sala de Reuniones) podrán ser utilizados por todas las empresas alojadas en alguno de los espacios de alojamiento temporal de iniciativas empresariales propiedad del Ayuntamiento de Ejea, así como para el desarrollo de todas aquellas actividades que el Ente Gestor estime oportunos.

La utilización de estos espacios se llevará a cabo siempre previa solicitud, con al menos 48 horas de antelación, salvo en el caso del Office que podrá utilizarse en todo momento solo durante el horario de apertura al público de SOFEJEA. Esta solicitud se deberá presentar ante el Ente Gestor, que deberá de autorizarla atendiendo a criterios de disponibilidad, compatibilidad y orden de solicitud.



La utilización de los espacios comunes atenderá a un criterio de racionalidad en cuanto a horarios, frecuencia de uso, cuidado de instalaciones y equipos, etc.

El horario de acceso a los servicios comunes serán los días hábiles (lunes a viernes, excepto festivos) que anualmente determine el calendario laboral local, en horario de 9.00 a 21.00 horas. Se podrá autorizar por el Ente Gestor, con carácter excepcional, el uso fuera de los horarios estipulados previa solicitud justificada. El Office solo podrá ser utilizado en el horario de atención al público de SOFEJEA.

La programación de actividades promovida por el Ente Gestor (SOFJEJA) tendrá prioridad sobre cualquier otra actividad.

En ningún caso la actividad que se desarrolle por parte del cesionario podrá conllevar una explotación económica directa de ninguno de los espacios ni tener carácter estable.

El firmante de la solicitud se responsabilizará del uso correcto de las instalaciones y del equipamiento. La utilización del material específico cedido se hará de acuerdo con las indicaciones del personal del Ente Gestor y en cualquier caso se deberá devolver en las mismas condiciones que se prestó.

El firmante de la solicitud se compromete a guardar y hacer respetar la legalidad vigente (derechos de autor-editor, normas de prevención de riesgos laborales, seguridad social, salud e higiene y eventos con acceso público, entre otras).

En caso de que la utilización del espacio solicitado conlleve algún gasto derivado tales como catering, limpieza extra, streaming, etc, éste deberá de ser asumido por el cesionario.

La marca *Ejea Emprendedora* se incluirá en la difusión del evento correspondiente, facilitando el Ente Gestor el modelo a incluir. Queda terminantemente prohibida la utilización de la citada marca, sin autorización expresa de SOFEJEA.

En caso de necesidad, el Ente Gestor, se reserva el derecho a cambiar el espacio cedido o suspender el acto, siempre previa comunicación al firmante

Las reservas de las salas comunes, de forma general, tendrá una duración máxima de 2 horas, con el objetivo de asegurar el acceso a la misma de todas las empresas.

La Entidad gestora puede retirar el derecho a uso de los espacios comunes, en caso de incumpliendo de las normas estipuladas.



## ARTÍCULO 51. NORMAS DE CONVIVENCIA.

- a) Acomodar el mobiliario de los espacios comunes después de usarlo.
- b) Evitar comer en los sitios de trabajo, debiendo hacerlo en la medida de lo posible en el lugar que existe para tal fin.
- c) Depositar los residuos en los sitios establecidos.
- d) Controlar el ruido.
- e) Dejar los espacios comunes en correctas condiciones de utilización para el resto de los usuarios.

## ANEXO II





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

**SOLICITUD DE LOCAL/ESPACIO** (según modelo) en la que se haga constar los datos identificativos de la entidad solicitante.

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

**DOCUMENTACION QUE SE ACOMPAÑA**

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

Copia de la Escritura de constitución

Copia del alta y, en su caso, ultimo recibo del Impuesto de actividades

Económicas (sólo empresas en funcionamiento)

Curriculum de los promotores

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

Certificación de que los promotores/empresa se encuentran al corriente de sus obligaciones frente a la Seguridad Social, Agencia Tributaria, Hacienda Autónoma y Hacienda Local.