

## DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA

## ANUNCIO

**TEXTO REGULADOR DEL PRECIO PÚBLICO POR EL APROVECHAMIENTO DE LOS ESPACIOS DEL CENTRO DE EMPRESAS DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA.**

De conformidad con lo previsto en los artículos 41 y 127 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y en el ejercicio de la potestad reconocida a la Excm. Diputación Provincial de Cuenca, en su calidad de Administración Pública de carácter territorial, por la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local y por la normativa vigente en materia de Haciendas Locales, se establecen los precios públicos por la prestación de los servicios del Centro de Empresas.

**Artículo 1. Hecho imponible**

Serán objeto de los Precios Públicos regulados en el presente Texto, los servicios prestados en concepto de aprovechamiento de los espacios por parte de los usuarios del Vivero de Empresas de Cuenca, propiedad de la Excm. Diputación Provincial durante un periodo determinado, así como la repercusión de los consumos suministrados individualmente a las empresas (agua, energía eléctrica, reprografía y encuadernación).

En este aprovechamiento de los espacios están incluidos el uso de las instalaciones del Vivero de Empresas (salón de actos, salas de visitas, aula de formación, etc.), así como la prestación de los servicios complementarios (asesoramiento y acompañamiento en la gestión, plan de tutoría por parte de los técnicos, acceso a los servicios de agua, electricidad, Internet, reprografía, etc.).

**Artículo 2. Obligados al pago**

Son obligados al pago de los Precios Públicos las personas físicas y jurídicas así como las entidades a las que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria a las que se otorguen autorizaciones, disfruten o aprovechen los espacios y equipamientos del Vivero de Empresas.

Responderán solidariamente de las obligaciones de pago las personas físicas y jurídicas a que se refieren los artículos 42.1.a) y b) de la Ley General Tributaria.

Será responsables subsidiarios los administradores de las sociedades y los síndicos, interventores o liquidadores de quiebras, concursos, sociedades y entidades en general en los supuestos y con el alcance que señala el artículo 43 de Ley General Tributaria.

A efectos de aplicación de este texto se definen tres grupos de obligados al pago:

1.- Empresas que requieren servicios de orientación y asesoramiento para lanzar o reactivar su proyecto empresarial, cualquiera que sea su forma jurídica. El domicilio social de la empresa debe fijarse en la provincia de Cuenca y durante el periodo de permanencia en el Centro, además, su domicilio, a efectos de notificación, será el del propio Centro.

En aquellos casos en que se trate de un relanzamiento de actividad será necesario acreditar documentalmente que la empresa se encuentra en crisis. Por situación de crisis debe entenderse que la empresa pueda demostrar mediante prueba documental que en los tres últimos ejercicios ha incurrido en pérdidas y que cuenta con un plan para reorientar la explotación del negocio que requiere de apoyo del Centro para salir adelante, no considerándose como admisibles aquellas empresas en situación concursal de quiebra o suspensión de pagos.

Como un caso particular de relanzamiento de actividad, se contemplarán aquellos supuestos en los que la empresa se haya constituido con menos de un año de antigüedad y pretendan su incorporación al centro con el fin de beneficiarse de sus servicios. En este caso, los proyectos serán tratados como los de nueva creación, no siendo por tanto obligatorio acreditar documentalmente la situación de crisis prevista en el párrafo anterior.

2.- Usuarios externos, empresas que no requieren servicios de orientación y asesoramiento para desarrollar su idea de negocio por tratarse de empresas consolidadas, no consideradas por tanto como de nueva creación ni en fase de relanzamiento de actividad.

3.- Usuarios en proceso de pre-incubación, se consideran en este apartado proyectos de empresa que se encuentren en una fase de estudio, planificación y maduración del proyecto previa a su lanzamiento y constitución formal. Los emprendedores podrán dedicar a esta tarea en las instalaciones del Centro un período variable que va desde las 8 a las 12 semanas.

**Artículo 3. Cuantía**

1. Los Precios Públicos que se aplicarán para cada tipo de usuario, serán los que figuran en las tablas adjuntas y estarán en vigor hasta que el órgano competente acuerde su modificación o derogación.

**A. Cuotas fijas**

1.- Empresas que requieren servicios de orientación y asesoramiento para lanzar o reactivar su proyecto empresarial

Precios Públicos mensuales por aprovechamiento de espacios						
Modulo	Superficie m <sup>2</sup> aprox.	Unidades disponibles	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Espacios compartidos (*)	15	4	21,00 €	35,00 €	49,00 €	70,00 €
Despacho pequeño	18	3	32,40 €	54,00 €	75,60 €	108,00 €
Despacho grande	30	9	43,20 €	72,00 €	100,80 €	144,00 €
Taller	60	6	72,00 €	120,00 €	168,00 €	240,00 €
Nave sencilla	100	4	95,40 €	159,00 €	222,60 €	318,00 €
Nave doble	200	6	169,20 €	282,00 €	394,80 €	564,00 €

2.- Usuarios externos

Precios Públicos mensuales por aprovechamiento de espacios			
Modulo	Superficie m <sup>2</sup> aprox.	Unidades disponibles	Año 1
Espacios compartidos (*)	15	4	70,00 €
Despacho pequeño	18	3	108,00 €
Despacho grande	30	9	144,00 €
Taller	60	6	240,00 €
Nave sencilla	100	4	318,00 €
Nave doble	200	6	564,00 €

3.- Usuarios en proceso de pre incubación

Precios mensuales por aprovechamiento de espacios			
Modulo	Superficie m <sup>2</sup> aprox.	Unidades disponibles	Año 1
Espacios compartidos (*)	15	4	00,00 €

**B. Cuotas variables aplicables a todos los usuarios**

Reprografía y encuadernación		
Fotocopias B/N	página	0,022 €
Fotocopias color	página	0,090 €
Encuadernación	informe/expediente	0,100 €

Suministros		
Electricidad	Kw/hora	0,15 €
Agua	m <sup>3</sup>	0,69 €

2. Para la aplicación de estas tarifas, la Excm. Diputación tendrá la facultad de requerir a las entidades usuarias los documentos pertinentes para acreditar su naturaleza y la de las actividades para las que solicitan los espacios.
3. Al importe de las tarifas correspondientes, les será de aplicación el Impuesto sobre el Valor Añadido de acuerdo con la legislación vigente.
4. Las tarifas incluidas en este artículo, referentes a la repercusión de los consumos suministrados individualmente a las empresas (energía eléctrica, agua, reprografía y encuadernación), serán actualizadas anualmente de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo (IPC) del año anterior, aprobado por el Instituto Nacional de Estadística, siendo expuesta en el tablón de anuncios del Centro de Empresas.

#### Artículo 4

1. Los precios públicos correspondientes al aprovechamiento de espacios se devengarán el último día de cada mes. Las que afectan a la repercusión de los consumos suministrados individualmente, lo harán en el momento de su provisión.
2. Se establecen unas bonificaciones en los precios públicos por aprovechamiento de espacios, que se aplicarán en el momento de la entrada y en el de la salida de la empresa. Dichas bonificaciones se corresponderán con la mensualidad en la que se otorgue la autorización para la entrada de una empresa y con la de su revocación en el momento de su traslado. Dependiendo del tipo de modulo que ocupe, dicha bonificación variará conforme al siguiente detalle:

Tipo de modulo	Descuento sobre el precio público por aprovechamiento de espacios
Despachos, talleres y espacios compartidos	15 días
Naves sencillas y dobles	30 días

3. El importe por aprovechamiento de espacios que se devengue en el mes del inicio de la prestación, será prorrateado en atención a los días que resten hasta el último día del mes, deducidos los días que correspondan conforme a lo estipulado en el párrafo anterior. También procederá el prorrateo en los supuestos de cese o solicitud de revocación de la autorización administrativa por parte de la empresa con carácter previo a la finalización de su máximo periodo de estancia. En estos casos, para facilitar los cálculos, se considerará que una mensualidad equivale a 30 días naturales.

#### Artículo 5. Normas de gestión, liquidación y pago

1. La recaudación de los Precios Públicos regulados en este texto corresponderá a la Excm. Diputación Provincial.
2. Dicho precio público se facturará y pasará al cobro a mes vencido. Su pago habrá de hacerse efectivo conforme a una de las siguientes modalidades:

Mediante domiciliación bancaria.- Quienes soliciten la prestación de los servicios contemplados en este Texto vendrán obligados a comunicar al Excm. Diputación, en el momento de formalizar su solicitud, los datos precisos para proceder a la domiciliación de las facturas que se emitan. Cualquier cambio que se produzca con posterioridad, deberá ponerse en conocimiento de dicha Administración antes del día 15, o inmediato hábil siguiente, del mes para el que haya de producir efectos. Para incentivar el uso de esta modalidad se establece una bonificación sobre los Precios Públicos domiciliados por aprovechamiento de espacios de un 5 %. Los precios públicos domiciliados de este modo, se cargarán en cuenta dentro de los cinco días posteriores a su devengo.

Mediante transferencia o ingreso en cuenta.- No obstante lo anterior, conscientes de las dificultades por las que atraviesan los nuevos proyectos en el momento de su creación, se podrá optar por el pago mediante transferencia o ingreso en la cuenta que a tal efecto determine la Tesorería de la Excm. Diputación Provincial, durante el mes siguiente a su devengo. Las empresas acreditarán el pago mediante la presentación del correspondiente justificante de pago en el plazo previsto.

El traspaso de una modalidad a otra deberá ponerse en conocimiento de la Administración antes del día 15 o inmediato hábil siguiente del mes para el que haya de producir efectos.

#### Artículo 6. Autorizaciones

Podrán ser beneficiarios de las oficinas o despachos del Vivero de Empresas y de los servicios que se prestan en el mismo, aquellos proyectos que sean autorizados conforme a los criterios de selección establecidos en las bases de la Convocatoria Pública para Admisión de Empresas en el Vivero de Empresas de la Excm. Diputación Provincial de Cuenca.

En el caso de empresas que requieren servicios de orientación y asesoramiento para lanzar o reactivar su proyecto empresarial, las autorizaciones se concederán por un período de cuatro años ampliable a cinco improrrogables. En caso de prórroga extraordinaria por un quinto año, se aplicarían las mismas tarifas que las previstas para el cuarto año en concepto de aprovechamiento de espacios.

Podrán ser acogidas en el Centro, concretamente en el espacio reservado a Coworking, iniciativas en periodo denominado de pre incubación. Durante esta etapa se busca, por medio del acompañamiento y tutorización, la definición de una idea de negocio y su validación. Los emprendedores podrán dedicar a esta tarea un período variable que va entre las 8 y 12 semanas en las que moldearán los diferentes aspectos de su idea de negocio: el plan comercial, el plan financiero o sus aspectos legales, etc. Los proyectos acogidos bajo este régimen en el Centro estarán exentos del pago de los precios públicos fijos mensuales por aprovechamiento de espacios, siendo objeto de facturación los consumos variables que hayan realizado.

Con el ánimo de flexibilizar el funcionamiento y uso de las instalaciones del Centro, se podrán instalar en el Vivero empresas externas, ya consolidadas, que no requieran los servicios de orientación y asesoramiento empresarial para desarrollar su modelo de negocio; poniendo a su disposición el uso de los módulos para empresas y el servicio de reserva y utilización de las salas de reuniones y aula de formación en las condiciones que al objeto se regulen en las Condiciones de Autorización de Uso del Vivero y Régimen de Estancia de empresas acogidas al vivero de empresas de la Excm. Diputación Provincial de Cuenca. En este caso, el periodo máximo de estancia será de un año y el mínimo de un mes. Estas empresas no tendrán derecho a periodos de carencia.

#### **Artículo 7. Resolución de la autorización**

La autorización administrativa concedida para disfrutar de los servicios ofrecidos por el Vivero de Empresas de Cuenca, podrá ser revocada antes de la fecha de su vencimiento, por cualquiera de las siguientes causas:

Solicitud del empresario.

Impago de los precios publicos durante tres mensualidades, sean o no consecutivas.

El incumplimiento de las obligaciones del empresario y de las normas recogidas en las Condiciones de Autorización de Uso del Vivero de Empresas de Cuenca y Régimen de Estancia.

El incumplimiento de las condiciones particulares de la autorización que puedan recogerse en la resolución correspondiente.

Situaciones concursales que se prolonguen por un período superior a seis meses.

Dificultades económicas que aconsejen la liquidación de la empresa.

El no desembolso de la fianza o aval en el plazo máximo previsto en el artículo 9.

#### **Artículo 8. Infracciones y sanciones**

Asimismo, las infracciones reglamentarias serán sancionadas con arreglo a lo dispuesto en las Condiciones de Autorización de Uso del Vivero de Empresas de Cuenca y Régimen de Estancia que regulan su funcionamiento, previa la formación de expediente o levantamiento del acta de inspección correspondiente.

#### **Disposición adicional primera**

Para lo no previsto en este Texto Regulador serán de aplicación los preceptos de la Ley General Tributaria, Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y demás disposiciones complementarias actualmente en vigor o que se dicten en lo sucesivo, así como con lo establecido en las Condiciones de Autorización de Uso del Vivero de Empresas de Cuenca y Régimen de Estancia.

#### **Disposición adicional segunda**

Las cantidades impagadas a la Excm. Diputación que hubieran sido facturadas a las empresas en aplicación del presente Texto Regulador, podrán ser objeto de aplazamiento y/o fraccionamiento a solicitud del deudor. En estos casos será de aplicación lo previsto en el artículo 65 de la Ley General Tributaria Ley 58/2003, de 17 de diciembre.

#### **Disposición adicional tercera**

Se incorpora a este Texto como Anexo el documento "CONDICIONES DE AUTORIZACIÓN DE USO DEL VIVERO Y RÉGIMEN DE ESTANCIA EN EL CENTRO DE EMPRESAS DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE CUENCA"

#### **Régimen transitorio**

Las empresas que actualmente se encuentren instaladas en el Vivero cuyo régimen de estancia se encuentre regulado en la ordenanza Fiscal aprobada por el Consejo Rector del Patronato de Desarrollo Provincial (BOP de 12/02/2021), quedan obligadas al cumplimiento del presente texto en los términos y condiciones en el previstos.

#### **Entrada en vigor**

El presente Texto regulador entrará en vigor el 1 de enero de 2022 y continuará en vigor mientras La Excm. Diputación Provincial de Cuenca no acuerde su modificación o derogación.

**CONDICIONES DE AUTORIZACIÓN DE USO DEL VIVERO DE EMPRESAS DE CUENCA Y RÉGIMEN DE ESTANCIA.**

El presente documento complementa el Texto regulador de Precio Público por aprovechamiento de los espacios del Centro de Empresas de la Excm. Diputación Provincial de Cuenca, en aquellos aspectos que hacen referencia a las condiciones de autorización de uso de los módulos y régimen de estancia. Su configuración se establece conforme a los siguientes apartados:

Primera.- Servicios básicos de carácter común.

Segunda.- Horario de apertura y funcionamiento de servicios

Tercera.- Obligaciones de las empresas.

Cuarta- Seguro común.

Quinta.- Mantenimiento y autorización de nuevas instalaciones.

Sexta.- Autorización de obras de acondicionamiento.

Séptima.- Vigilancia y seguridad.

Octava.- Limpieza y régimen de tenencia de animales de compañía.

Novena.- Rótulos, señalización y tráfico interior.

Décima.- Prohibiciones

Decimoprimera.- Revocación de la autorización por causa de impago.

Decimosegunda.- Consecuencias de la caducidad o resolución anticipada de la autorización de uso de espacios en el Vivero y procedimiento de desalojo.

Decimotercera.- Infracciones y sanciones.

Decimocuarta.- Modificaciones a la regulación.

Decimoquinta- Disputas y litigios.

**Primera.- Servicios básicos de carácter común.**

Tanto las empresas como los proyectos en fase de pre incubación en cuyo favor se emitan las autorizaciones de uso de los espacios del Vivero de Empresas, tendrán derecho a utilizar los siguientes servicios:

a) Aprovechamiento de los espacios en los términos previstos en este Texto regulador del precio público, según la redacción vigente en cada momento. Este aprovechamiento se otorga con carácter definitivo y la ubicación autorizada no podrá ser modificada durante la permanencia de la empresa en el Centro, salvo causa de fuerza mayor, previa resolución expresa de la Presidencia de la Excm. Diputación.

b) Asesoramiento empresarial. Los técnicos de empresas prestarán un servicio de tutoría en la gestión de la nueva empresa, apoyando en todo momento al nuevo emprendedor.

c) Suministros. Acceso a los servicios de agua, energía eléctrica, reprografía y encuadernación, siendo repercutido el coste de los mismos en función de los consumos y conforme a los precios públicos aprobados al efecto.

d) Acceso gratuito a Internet desde el propio módulo.

e) Recepción de correspondencia y visitas en horas de oficina, conforme a lo previsto en el Anexo I de este documento, que podrán solicitar las empresas en caso de ausencia y que permite la recepción segura de paquetes, así como su custodia hasta que definitivamente sean recepcionados por su destinatario.

f) Custodia y entrega de llaves del módulo usado, así como préstamo de mando a distancia de la puerta corredera que da acceso al recinto vallado.

g) Conservación y mantenimiento de los elementos comunes. Incluyendo recogida de basuras, limpieza general, reparaciones, pintura, jardinería, etc.

h) Acceso a la sala de reuniones y conferencias previa demanda, y utilización de espacios comunes como salas de espera y cafetería.

i) Acceso prioritario a cursos de formación programados por el Centro, en las condiciones particulares que se establezcan.

j) Vigilancia y seguridad. Acceso a un sistema de vigilancia pasiva conectado a una central de alarmas con dispositivo de detección de incendios, conforme a lo previsto en el Anexo II de este documento.

k) Administración general. Gestión de todos los servicios del Centro.

l) Domiciliación. La empresa podrá utilizar como domicilio social el del Vivero durante su permanencia en el mismo.

### **Segunda.- Horario de apertura y funcionamiento de servicios**

Las empresas y proyectos autorizados tendrán acceso a los módulos en horario ininterrumpido, 24 horas al día, siete días a la semana, de acuerdo con las condiciones recogidas en este documento.

Las oficinas de gestión técnico-administrativa del Centro permanecerán abiertas al servicio de las empresas de lunes a viernes de 9 a 14 horas. Los empresarios/as disponen de una fotocopiadora que podrán utilizar en régimen de autoservicio durante las 24 horas, para ello se les asignará una clave que permite su uso personalizado con facturación individualizada.

En cuanto al servicio de reserva y utilización de salas de reuniones los horarios de prestación de estos servicios quedan limitados al horario de apertura de las oficinas de gestión técnico-administrativa, es decir, de lunes a viernes de 9 a 14 horas.

### **Tercera.- Obligaciones de las empresas.**

Las empresas instaladas en el Vivero vendrá obligadas a:

- a) Utilizar y disfrutar de todos los servicios ofrecidos por el Centro, de acuerdo con las normas establecidas.
- b) Iniciar la actividad dentro de los plazos previstos en el plan de empresa.
- c) Satisfacer puntualmente todas las cargas, impuestos o gravámenes que recaigan sobre su actividad.
- d) Cumplir todas las obligaciones recogidas en la normativa vigente, en cuanto a licencias, permisos, autorización de instalaciones, registros, legislación medioambiental, etc.
- e) Guardar y hacer guardar a los empleados/as de la empresa los requisitos y normas previstos en materia de prevención de riesgos laborales y sistema de vigilancia y seguridad.
- f) Facilitar a los servicios de la Diputación toda la documentación que le sea requerida, destinada a comprobar la consolidación de la empresa y a detectar posibles fallos en la gestión que puedan corregirse con la ayuda de los técnicos del Vivero. Todo ello, de acuerdo con el régimen de tutoría que corresponda al período de estancia de la empresa en el Vivero.
- g) Conservar y mantener el local en el estado que lo recibió, devolviéndolo al final del Contrato en las mismas condiciones de uso, salvando el deterioro producido por el uso normal y cuidadoso del mismo.
- h) Ejecutar a su cargo, todas las reparaciones a que diese lugar la utilización del módulo y en especial aquellas cuya omisión pudiera afectar a otros locales o comprometa la estabilidad o el decoro de la nave o local. Dentro de este mantenimiento se incluye la sustitución de lámparas o luminarias.
- i) Permitir las obras, modificaciones o mejoras que acuerde la Excm. Diputación, cuando se estime necesario para el Vivero.
- j) Permitir las visitas de inspección que se ordenen en cualquier momento, con el fin de comprobar el uso que se haga del módulo y su estado de conservación.
- k) Permitir el acceso del servicio de vigilancia en caso de alarma justificada.
- l) Tomar a su cargo, con los medios necesarios, la evacuación de todos aquellos residuos derivados de su actividad que no sean los de tipo doméstico (basura, aguas fecales, etc.) y sin que esta evacuación pueda producir molestias a terceros. En cualquier caso, la actividad que se desarrolle estará sometida a las disposiciones vigentes.
- m) Suscribir una póliza que cubra la responsabilidad civil locativa de la empresa, por cuantía de 60.000 € por oficina/despacho/taller y de 150.000 € por nave, que deberá tener vigencia durante el periodo de autorización de uso. En caso de siniestro, si la cuantía de los daños excediera de la cobertura del seguro, tal exceso sería de entera responsabilidad del empresario. Conviene aclarar que la responsabilidad del Centro en materia de robos e incendios no va más allá del mantenimiento del sistema de vigilancia indicado anteriormente. Como un caso particular de exención de la obligación de suscripción de esta póliza se contemplan aquellos proyectos que se encuentren en fase de pre incubación.
- n) Aportar un aval a la Excm. Diputación que responda de posibles desperfectos, gastos de desalojo e impagos en los que se pueda incurrir la empresa. La cuantía de esta garantía se detalla más abajo, equivalente a tres mensualidades de los precios públicos por aprovechamiento de espacios, deberá hacerse efectiva al menos en un 50 %, en el momento de la entrega de llaves y se exigirá como requisito previo al inicio de la actividad. El resto de la fianza deberá desembolsarse antes de la terminación del primer año de actividad. Las cantidades depositadas serán reintegradas en el momento del traslado de la empresa, siempre y cuando no concurren circunstancias que aconseje su incautación.

Modulo	Fianza inicial	Desembolso inicial mínimo 50 %	Resto
Espacios compartidos	210,00 €	105,00 €	105,00 €
Despacho pequeño	324,00 €	162,00 €	162,00 €
Despacho grande	432,00 €	216,00 €	216,00 €
Taller	720,00 €	360,00 €	360,00 €
Nave sencilla	954,00 €	477,00 €	477,00 €
Nave doble	1.692,00 €	846,00 €	846,00 €

#### **Cuarta- Seguro común.**

Con independencia de la póliza de seguros a que se refiere la estipulación tercera, apartado m), la Diputación suscribirá una póliza global de seguros que cubrirá todos los bienes relativos al Centro de empresas.

Quinta.- Mantenimiento y autorización de nuevas instalaciones.

En caso de averías o reparaciones necesarias en las instalaciones básicas del módulo asignado, deberá avisarse al servicio de mantenimiento. Sólo en caso de verdadera urgencia, podrá el empresario adoptar una solución de emergencia motu proprio, avisando en cuanto sea posible al citado servicio de mantenimiento.

Cada módulo o espacio del Vivero está dotado de conexión a los servicios de energía eléctrica, teléfono y agua, en este último caso sólo talleres y naves. Cualquier otra instalación que se considere necesaria, será por cuenta de la empresa y su distribución interior deberá realizarse, previa solicitud y autorización expresa. Para ello la empresa deberá adjuntar un esquema de la instalación que cumpla con los requerimientos legales previstos.

#### **Sexta.- Autorización de obras de acondicionamiento.**

El empresario realizará a su cargo las obras de redistribución, adaptación o división interna del módulo adjudicado, para lo cual deberá definir con exactitud la obra a realizar y obtener la autorización previa, en los mismos términos que los previstos para las instalaciones.

#### **Séptima.- Vigilancia y seguridad.**

El Vivero está dotado de un sistema de vigilancia pasiva conectado a una central de alarmas. El empresario/a vendrá obligado a cumplir las instrucciones de uso de dicho sistema conforme a las normas que se detallan en el Anexo II.

Los empresarios/as no podrán efectuar modificaciones o cambios en las cerraduras sin previa autorización escrita y previa propuesta razonada, depositando, en tal caso, una copia de las llaves de acceso en las oficinas del Centro. Estas llaves sólo se utilizarán en caso de emergencia.

#### **Octava.- Limpieza y régimen de tenencia de animales de compañía.**

Los empresarios/as acogidos/as al Centro deberán mantener limpio el entorno exterior de su módulo, sin que puedan almacenar, en el mismo, materias primas, productos o residuos. La limpieza interna de los módulos correrá por cuenta de las empresas. Se prohíbe el lavado y reparación de vehículos o maquinaria en las zonas comunes y también se prohíbe la tenencia de animales en todo el recinto del Vivero. No obstante, si algún empresario deseara tener perro u otro/s animal/es de compañía, en su módulo, sólo se autorizan salidas si van atados y con bozal. En ningún caso podrán andar sueltos por el recinto.

#### **Novena.- Rótulos, señalización y tráfico interior.**

No está permitido efectuar modificaciones del aspecto externo de los módulos asignados, ni colocar rótulos o elementos decorativos que no sean los establecidos por el Vivero. Tampoco podrán instalarse casetas u otros elementos exteriores ajenos al propio Centro.

Todos los usuarios del Centro vienen obligados a respetar las indicaciones y señalización para el tráfico interior.

Se prohíbe el aparcamiento fuera de las zonas reservadas para empresarios y visitantes

La carga y descarga sólo podrá realizarse en las zonas destinadas a este fin, salvo en casos especiales autorizados.

**Décima.- Prohibiciones**

Se prohíbe especialmente:

- a) Dedicar el módulo o espacio autorizado a otro uso distinto al especificado en su plan de empresa y para el cual se ha concedido la autorización.
- b) Subrogar o traspasar, total o parcialmente cualquiera de los servicios facilitados por el Centro.

**Decimoprimera.- Revocación de la autorización por causa de impago.**

Una vez constatado por los servicios administrativos de la Diputación la devolución o impago en plazo voluntario de una mensualidad en los Precios Públicos correspondientes a los servicios prestados, incluido el precio por el aprovechamiento de espacios, ésta será notificada expresamente al empresario por cualquiera de los medios previstos legamente, con advertencia expresa de que el impago de los precios durante tres mensualidades sean o no consecutivas es causa de revocación de la autorización.

La consecuencia del impago en los términos previstos en el artículo 7 de este Texto regulador, dará lugar a la revocación de la autorización mediante la correspondiente resolución administrativa.

**Decimosegunda.- Consecuencias de la caducidad o resolución anticipada de la autorización de uso de espacios en el Vivero y procedimiento de desalojo.**

Conforme a lo previsto en este Texto regulador, una vez autorizado el uso de un módulo, la empresa podrá ubicarse en el mismo y recibir los servicios complementarios señalados, en tanto en cuanto perdure la autorización concedida. No obstante, tal y como se especifica en el artículo 7, la autorización podrá ser revocada con antelación a la finalización del periodo autorizado. En ese caso, el empresario/a deberá desalojar el local en los términos detallados a continuación y la empresa dejará de percibir los servicios complementarios sin derecho a indemnización alguna. Lo mismo sucederá en el caso de caducidad de la autorización de uso concedida a la empresa.

Al ser un bien de dominio público adscrito al servicio que ofrece Diputación para el ejercicio de sus competencias, si transcurridos CINCO meses desde la resolución de la autorización administrativa o concesión para el uso del local, ya sea por caducidad o por resolución anticipada, el empresario/a no hubiese desalojado el local, el lanzamiento se producirá a las 12.00 horas del decimotercer día hábil siguiente al de la expiración del plazo de 5 meses; advirtiéndolo en el escrito que se envíe al interesado cuando se le notifique la resolución de la autorización administrativa o concesión para el uso del local, que surtirá efectos de comunicación sobre la fecha y hora del lanzamiento (art. 120 y ss. del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. R.D. 1372/86 de 13 de junio).

El día fijado para el lanzamiento la corporación lo ejecutará por sus propios medios. Los gastos a que dé lugar el lanzamiento y/o depósito de los bienes, serán de cuenta del empresario. La corporación retendrá los bienes que considere suficientes para atender al pago de los gastos de ejecución y podrá enajenarlos por el procedimiento de apremio.

**Decimotercera.- Infracciones y sanciones.**

Serán sancionables las infracciones cometidas contra la normativa contenida en el presente documento o contra las normas particulares que contenga la autorización de uso correspondiente.

Conocida la presunta infracción, deberá iniciarse un expediente sancionador que será notificado al empresario/a para que, en el plazo de diez días hábiles, pueda presentar las alegaciones que estime convenientes.

Una vez concluida la instrucción del expediente, diez días hábiles a partir de la presentación del pliego de descargos o desde la conclusión del plazo para su presentación, se remitirá con propuesta de resolución al Órgano competente, que resolverá comunicando el acuerdo al infractor. Dicho acuerdo será irrecurrible en vía administrativa e inmediatamente ejecutivo.

Las sanciones se evaluarán en atención a la gravedad de la infracción, pudiendo ir desde la simple advertencia hasta una multa de entre 60 € y 600 €, pasando por la resolución de la concesión de uso en caso de falta muy grave. Y todo ello sin perjuicio de la reparación de los posibles daños ocasionados por el infractor.

**Decimocuarta.- Modificaciones a la regulación.**

Se faculta a los servicios técnicos de la Excm. Diputación para que pueda introducir modificaciones en la presente regulación que mejoren en el funcionamiento del Centro o la convivencia entre las empresas acogidas al mismo.

**Decimoquinta.- Disputas y litigios.**

Las disputas sobre la interpretación de estas normas de uso y utilización de servicios del Vivero, serán resueltas por el Órgano competente de la Excm. Diputación. Agotada la vía administrativa, serán recurribles ante la jurisdicción contencioso-administrativa con sometimiento expreso a los juzgados de Cuenca capital. Para lo no previsto en este condicionado se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.



**ANEXO I**

Procedimiento de recogida de correspondencia dirigida a las empresas instaladas en el Vivero de Empresas de Cuenca de la Excm. Diputación Provincial.

Es frecuente recibir en el Vivero paquetes grandes, que no caben en los buzones, dirigidos a los empresarios a través de mensajeros. Al objeto de evitar posibles extravíos o cualquier otro tipo de incidentes, se establece el siguiente método de actuación:

1º. Cuando un mensajero traiga correspondencia dirigida a un empresario se le indicará que debe intentar localizarlo y entregarle el paquete personalmente. Si esto no fuera posible, el personal del Centro recepcionará la correspondencia, en ausencia del empresario, firmando el volante de entrega.

2º. Se establecerá un registro al efecto, en el que se anotarán los datos necesarios para identificar la recepción: fecha, hora, compañía de mensajería, número de bultos, empresa destinataria, fecha y hora de entrega y firma.

3º. Una vez cumplimentados los datos identificativos por parte del Centro, se rellenará un parte de aviso que se introducirá en el buzón de la empresa, para que pueda tener constancia de la existencia de un envío.

4º. Los paquetes se guardarán bajo llave.

5º. Cuando el empresario reciba el aviso, podrá retirar el paquete de la administración del Centro. En este momento se cumplimentará en el registro la correspondiente recogida, que incluye: nombre de la persona que recoge por parte de la empresa, fecha, hora y firma.

6º. El encargado de la recogida del correo del Centro, no recepcionará correspondencia alguna que requiera para su retirada la firma del destinatario, a no ser que esté dirigida a la propia Diputación Provincial, limitándose a traer los avisos para que el empresario destinatario pueda recogerlos.

No obstante, siempre y cuando se trate cartas o sobres, si el empresario lo prefiere, una vez recibido el aviso puede delegar en el encargado la recogida de correos. En este último caso, si el empresario se encontrara ausente, se iniciará el proceso como si de un mensajero se tratara.

OBSERVACIONES: Este servicio se prestará exclusivamente en horario de oficina de 9 a 14 Horas.

**ANEXO II**

Instrucciones para el uso de las alarmas por parte de las Empresas ubicadas en el Vivero de Empresas de Cuenca de la Excma. Diputación Provincial

El Vivero de Empresas está dotado de un sistema de vigilancia pasiva conectado a una central de alarmas. El uso de este sistema se regula conforme a las siguientes normas:

1º. Cuando el beneficiario/a sea admitido en el Centro de Empresas, éste último comunicará los datos (nombre de la empresa y persona de contacto, módulo asignado, teléfono del despacho y teléfono móvil) a la Central de Alarmas con el fin de que se realice el alta en el sistema. Posteriormente, la Central de Alarmas contactará con el beneficiario/a para establecer una clave, compuesta por una palabra, la cual sirve para identificarse ante la Central y un número de 4 cifras, para realizar las operaciones de arme y desarme de su zona.

2º. Al entrar en el módulo, usando el teclado de la puerta, se deberá desactivar esa zona, tecleando el código de 4 cifras que previamente habrá establecido con la Central de Alarmas. De la misma forma, cuando se abandone la zona, tecleando el mismo código, se deberá dejar la zona activada.

3º. En caso de que la alarma se dispare, el sistema realizará automáticamente una llamada telefónica a la Central de alarmas, indicando cuál es el módulo que originó esa situación anómala y la Central de alarmas realiza, a su vez, una llamada telefónica al beneficiario del módulo, para verificar si el motivo de la alarma está justificado o si, por el contrario, se trata de una falsa alarma. En el caso de que se trate de una falsa alarma, el beneficiario del módulo deberá identificarse comunicando la palabra clave a la Central de alarmas, para que no se active el servicio de acuda; en el caso de un robo, o si no se contesta esta llamada, la Central llamará directamente a la Policía, la cual hará acto de presencia.

4º. En caso de que por parte del mismo módulo se provocaran tres falsas alarmas, la Central de alarmas cargaría al Centro de empresas los gastos del Servicio de acuda, que serán repercutidos al beneficiario del módulo en su facturación mensual.