

# **REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO Y RÉGIMEN INTERNO DEL ESPACIO DE INICIATIVAS EMPRESARIALES, DEPENDIENTE DEL ENTE PÚBLICO EMPRESARIAL "ALCALÁ DESARROLLO"**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El ente público empresarial "**Alcalá Desarrollo**" (en adelante, "**Alcalá Desarrollo**") tiene como finalidad la gestión de los servicios municipales en materia de desarrollo y promoción económica y social del municipio de Alcalá de Henares. "**Alcalá Desarrollo**" se rige por el derecho privado, excepto en la formación de la voluntad de sus órganos, el ejercicio de las potestades administrativas que tenga atribuidas y en los aspectos específicamente regulados en sus estatutos y para las entidades públicas empresariales, en la ley 7/1985, de Régimen Local, en la legislación de Haciendas Locales en la Ley de Organización y Funcionamiento de la Administración General de Estado y en la legislación presupuestaria estatal, conforme lo dispuesto por remisión de la legislación de Régimen Local.

Como ente público tiene personalidad jurídica pública diferenciada, autonomía funcional y de gestión, así como patrimonio y tesorería propios.

El Espacio de Iniciativas Empresariales como centro de apoyo a la creación y consolidación de empresas, con la puesta a disposición de oficinas, módulos industriales, espacios compartidos de trabajo, oficinas virtuales y aulas polivalentes, persigue contribuir al desarrollo local, a través del impulso de una cultura emprendedora y una estructura que estimule y dirija la generación y creación de empresas; así como, generar, promover e incrementar las iniciativas empresariales.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

### **PRIMERA.- Concepto del Espacio de Iniciativas Empresariales**

El Espacio de Iniciativas Empresariales se define como un lugar de interlocución, público y privado, que pone en marcha y ofrece, en un entorno con un potencial empresarial adecuado, un sistema completo de actividades y servicios a los emprendedores.

El Espacio de Iniciativas Empresariales se sitúa en la C/ Blas Cabrera, nº 23 de Alcalá de Henares, inserto en una trama urbana de carácter empresarial de reciente construcción y desarrollo.

El Espacio de Iniciativas Empresariales es un conjunto empresarial moderno, construido priorizando los criterios de accesibilidad, sostenibilidad y eficacia energética. Cuenta con tres áreas funcionales diferenciadas:

1. Área funcional: edificio de administración y servicios centrales de 2.485 '00 m2 construidos.

Configurada como acceso principal y núcleo operativo del complejo, se sitúan en ella las siguientes estancias:

- Planta sótano: aparcamiento con capacidad para 21 vehículos y cuartos técnicos (aljibes, instalaciones y aseos).
- Planta de acceso: acceso principal y recepción, 2 espacios multi funcionales (formación, exposiciones, oficinas...), 5 oficinas y cuartos técnicos (instalaciones y aseos).
- Planta primera: espacio multifuncional (dirección y administración del inmueble, oficinas, mesas compartidas de trabajo) 6 oficinas y cuartos técnicos (instalaciones y aseos).

Todos los servicios que preste el Espacio en esta área funcional (agua, electricidad, limpieza,...) serán contratados por el ente público empresarial "**Alcalá Desarrollo**" y se repercutirán en el precio de alquiler, excepto el servicio telefónico y red de datos particular que deberá ser contratado por cada empresario.

2. Área funcional: módulos industriales de 1.454 '50 m2 construidos.

En planta baja cuentan con acceso peatonal y rodado y disponen de una zona de producción (de 70'40 a 74'40 m2 construidos), aseos (de 21'60 a 22'80 m2 construidos) y escalera de acceso a planta primera donde se sitúa una oficina (de 17'70 a 20'90 m2 construidos) con acceso peatonal independiente y con comunicación directa, a través de unas pasarelas, con el área funcional de administración y servicios centrales.

Cuentan con servicios de infraestructuras propios (agua, electricidad, telefonía, incluidas las conexiones de líneas ADSL...), para que puedan ser contratados directamente por el empresario. El coste del resto de los servicios (limpieza de zonas comunes, jardinería, mantenimiento, vigilancia, red de datos general...) se encuentra repercutido en el precio del alquiler.

3. Área funcional: espacios exteriores de 3.935´60 m2 construidos.

En esta área funcional se sitúan la urbanización interior y el aparcamiento en superficie.

Dispone de acceso rodado con entrada por la C/ Blas Cabrera y salida por la C/ Miguel Servet, configurándose su trazado a modo de anillo perimetral que facilita la accesibilidad a todos los módulos industriales. Cuenta con 22 plazas de aparcamiento.

## **SEGUNDA.- Objeto del Reglamento**

El Objeto de este Reglamento es regular el funcionamiento del Espacio de Iniciativas Empresariales (en adelante EIE), perteneciente a "**Alcalá Desarrollo**" así como la utilización y prestación de servicios que en él se facilitan.

El Espacio de Iniciativas Empresariales tendrá la siguiente misión:

- a) Contribuir al desarrollo local, a través del impulso de una cultura emprendedora y una estructura que estimule y dirija la generación y creación de empresas.
- b) Generar, promover e incrementar las iniciativas empresariales, tanto dentro como fuera del Espacio y contribuir al éxito de las mismas.
- c) Proveer recursos e infraestructuras para la creación y consolidación de iniciativas empresariales y para la transferencia de conocimientos dentro de un entorno de mutuo apoyo y estímulo.
- d) Propiciar en todo momento la aplicación de principios éticos, sociales, democráticos y legales en la creación de iniciativas empresariales, así como en el uso del conocimiento y en el impacto que produce su aplicación en la cultura emprendedora y el ámbito de la empresa.
- e) Aumentar y fortalecer las iniciativas empresariales para favorecer un mayor desarrollo económico de Alcalá de Henares en el contexto regional, nacional e internacional.

## **TERCERA.- Fines del Espacio de Iniciativas Empresariales**

El Espacio de Iniciativas Empresariales persigue entre otros fines:

- a) Apoyar la superación de la etapa de riesgo inicial de la empresa asegurando su implantación definitiva en el contexto económico local.
- b) Facilitar a las personas emprendedoras el acceso a personal técnico asesor.
- c) Favorecer la creación de empleo.

En el Espacio de Iniciativas Empresariales podrán llevarse a cabo, entre otras y sin carácter excluyente, las siguientes actividades:

- Investigación en áreas relativas a la innovación tecnológica y social.
- Conceptualización y prueba de nuevas ideas, proyectos, modelos, sistemas, oportunidades, programas....
- Incubación en nuevos nichos de mercado ligados al emprendizaje tecnológico y social.
- Formación de profesionales.
- Realización de dinámicas de conexión entre sectores y colectivos tecnológicos y sociales diversos, que fomenten el conocimiento mutuo, la capacidad creativa de las personas y el uso de nuevas tecnologías.
- Divulgación y promoción de valores sociales a través de cualquier canal.
- Organización de encuentros, congresos, eventos y otras actividades diversas.
- Creación y dinamización de las comunidades y redes sociales en torno a la innovación tecnológica y social.
- Cooperación con otros centros de conocimiento y agentes a nivel nacional e internacional.
- Colaboración con empresas consolidadas con alta capacidad innovadora que estén interesadas en el desarrollo de la innovación tecnológica, la innovación social y la sostenibilidad medioambiental.
- Formación y divulgación de la sostenibilidad medioambiental.
- Tecnologías de la información.
- Diseño y comunicación on-line.
- Iniciativas y empresas dedicadas al sector de las energías renovables
- Iniciativas y empresas dedicadas al sector e software de nuevos productos
- Servicios especializados a empresas tecnológicas: asesoría legal, marketing, consultoría...
- Iniciativas y empresas a la interacción entre arte y tecnología.

Quedan expresamente excluidos, entre otros y sin carácter excluyente:

- Todos aquellos proyectos o actividades que perjudiquen el espacio común, el medio ambiente o el entorno local.
- Empresas no viables técnica y/o económicamente, en base a la evaluación realizada.
- Todos aquellos que impliquen la utilización de materiales inflamables o productores de humo/polvo que puedan activar las alertas de detección temprana de incendios.
- El ejercicio de toda actividad que pueda considerarse peligrosa, nociva o insalubre o que perturbe la actividad de los restantes arrendatarios. El uso de cada local no debe implicar ninguna molestia anormal (aunque fuese excepcional) en relación a las actividades proyectadas en el mismo.

- El uso del local como vivienda o como cualquier uso no permitido expresamente en relación a la adjudicación efectuada.

#### **CUARTA.- Personal del Espacio de Iniciativas Empresariales**

Durante el horario de apertura "**Alcalá Desarrollo**" dispondrá de cuatro trabajadores para la correcta prestación del servicio en el EIE.

El perfil de los trabajadores y sus labores son las siguientes:

- **Responsable del Área de Emprendedores:**

Se encargará de promocionar y fomentar las actividades del Espacio de Iniciativas Empresariales; las relaciones entre las empresas arrendatarias, gestionar los procesos de admisión y baja de las empresas; velar por el normal funcionamiento del inmueble y de las empresas arrendatarias; hacer cumplir las normas de régimen interno; velar por el correcto cumplimiento de los servicios contratados, dar traslado a los responsables competentes de cuantas anomalías de funcionamiento se detecten.

- **Técnico responsable del Punto de Atención a Emprendedores:**

Especialista técnico en el desarrollo teórico del Plan de Inversión, el desarrollo teórico del Plan de Financiación, gestión de la tesorería y ratios de viabilidad en los proyectos empresariales y asesoramiento fiscal y contable. Servirá, así mismo, como apoyo en la gestión del Espacio de Iniciativas Empresariales.

- **Técnico de apoyo al Área de Emprendedores:**

Especialista en el asesoramiento sobre el plan de negocio y de apoyo en la gestión del Espacio de Iniciativas Empresariales.

- **Administrativo:**

Se encargará de las tareas administrativas, registro y archivo de documentos del órgano gestor en relación a la empresas arrendatarias, atención al público, gestión de aulas y espacios comunes, recepción de llamadas y personas, reparto de correo postal...

## **QUINTA.- Medios y servicios del Espacio de Iniciativas**

El Espacio de Iniciativas Empresariales dispone, para cumplir con sus fines de los siguientes medios:

- 11 oficinas: 9 de 30,5m<sup>2</sup> y 2 de 43m<sup>2</sup>, con una plaza de garaje incluida en precio.
- 8 módulos industriales: 4 de 136m<sup>2</sup> y 4 de 127m<sup>2</sup>, con una plaza de garaje incluida en precio.
- Dos aulas polivalentes.
- Una sala de reuniones.
- 9 mesas compartidas de trabajo.
- Servicio de oficina virtual.
- Espacios comunes, zona de descanso y aseos.

Los servicios a prestar por el Espacio de Iniciativas Empresariales son, en términos generales, los siguientes:

- Básicos:
  - Suministro de luz, agua y climatización del Área Funcional del Edificio de Administración y Servicios Centrales.
  - Limpieza, mantenimiento y conservación del Área Funcional del Edificio de Administración y Servicios Centrales y del Área Funcional de exteriores.
  - Servicio de fotocopidora.
  - Sala de reuniones.
  - Dos aulas polivalentes.
- De asesoramiento empresarial:
  - Información y asesoramiento empresarial.
  - Creación de empresas como Punto de Atención a Emprendedores.
  - Información sobre programas de ayudas y subvenciones.
  - Asesoramiento jurídico en general.

Todas estas acciones están dirigidas tanto a las empresas ubicadas en el Espacio de Iniciativas Empresariales, como a los emprendedores y/o empresas de la ciudad de Alcalá de Henares que lo soliciten.

## **SEXTA.- Horario**

El Espacio de Iniciativas Empresariales estará abierto de lunes a viernes, de 8:00 hrs. a 21:00 horas, los días laborables; siendo el horario de administración y atención a emprendedores, de 8:00 hrs. a 18:00 horas.

Las empresas que lo soliciten previamente, y con la correspondiente autorización, podrán acceder al Espacio de Iniciativas Empresariales, fuera del horario descrito anteriormente, responsabilizándose de la gestión del sistema de seguridad que exista en cada momento, en función del protocolo de actuación existente.

**"Alcalá Desarrollo"** podrá, previa notificación de los usuarios, modificar los horarios establecidos.

## **SÉPTIMA.- Gastos Individuales**

Serán de exclusiva cuenta del arrendatario los siguientes gastos:

- En las oficinas el servicio telefónico y redes de uso particular.
- En los módulos industriales el servicio telefónico y redes de uso particular, limpieza, suministro de agua, suministro eléctrico y cualquier otro contrato de suministro o mantenimiento necesario para el correcto funcionamiento de la actividad.

En los casos anteriores, los impuestos, tasas, arbitrios, contribuciones, honorarios técnicos, gastos de mantenimiento específicos en relación a la actividad, seguros de contenido..., correspondientes al negocio o que se impongan en razón del mismo.

En lo relativo al impuesto de bienes inmuebles se acuerda el pago de la siguiente manera:

- el primer año está exento.
- el segundo año se pagará el 33%.
- el tercer año se pagará el 50%.
- el cuarto y sucesivos el 100%.

En las aulas o salas polivalentes todos los costes están repercutidos en el precio del alquiler.

## OCTAVA.- Procedimiento de prórroga de los contratos de arrendamiento

**1. Oficinas.** A la finalización del contrato inicialmente previsto para dos años (2), las empresas alojadas podrán solicitar hasta dos prórrogas de un año (1) cada una. Para proceder a esta autorización será necesaria una nueva solicitud expresa, que se efectuará con una antelación de un mes, a la fecha de su vencimiento. Para ello el Área de Emprendedores evaluará la necesidad de permanencia y elaborará un informe basado en el seguimiento y evaluación de la empresa durante su estancia en el Espacio de Iniciativas, que se elevará al Consejero Delegado de "**Alcalá Desarrollo**" para su formalización y visto bueno.

Transcurridos los dos años y computándose un máximo de cuatro años, la empresa deberá abandonar la oficina, dejándola libre y expedita, sin necesidad de requerimiento y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor. Si no lo hiciere, "**Alcalá Desarrollo**" podrá llevar a cabo cuantas actuaciones administrativas y/o judiciales procedan para llevar a cabo su desalojo.

**2. Módulos industriales.** A la finalización del contrato inicialmente previsto para cuatro años (4), las empresas alojadas podrán solicitar hasta dos prórrogas de dos años (2) cada una, siendo ocho años (8) la duración máxima del contrato, prórrogas incluidas. Para proceder a esta autorización será necesaria una nueva solicitud expresa, que se efectuará con una antelación de un mes a la fecha de su vencimiento. Para ello el Área de Emprendedores evaluará la necesidad de permanencia y elaborará un informe basado en el seguimiento y evaluación de la empresa durante su estancia en el Espacio de Iniciativas, que se elevará al Consejero Delegado de "**Alcalá Desarrollo**" para su formalización y visto bueno.

Transcurridos, en su caso, los ocho años, la empresa deberá abandonar el módulo industrial dejándolo libre y expedito, sin necesidad de requerimiento y sin derecho indemnizatorio alguno a su favor. Si no lo hiciere, "**Alcalá Desarrollo**" podrá llevar a cabo cuantas actuaciones administrativas y/o judiciales procedan para llevar a cabo su desalojo.

**3. Mesas compartidas de trabajo y oficinas virtuales.** Los usuarios de estos servicios podrán solicitar prórroga mediante una nueva solicitud expresa, que se efectuará con una antelación a la fecha de su vencimiento de un mes. Para ello el Área de Emprendedores evaluará la necesidad de permanencia y elaborará un informe basado en el seguimiento y evaluación de la empresa durante su estancia en el Espacio de Iniciativas, que se elevará al Consejero Delegado de "**Alcalá Desarrollo**" para su formalización y visto bueno.



## **NOVENA.- Sala de reuniones y aulas polivalentes**

La sala de reuniones y las aulas polivalentes podrán ser utilizadas por cualquier empresa o proyecto empresarial que pertenezca o no al Espacio de Iniciativas Empresariales al precio establecido en cada momento.

Las oficinas, los módulos industriales y las mesas compartidas de trabajo tienen incluido en el precio el uso de la sala de reuniones y las aulas polivalentes.

El uso prolongado de la sala de reuniones y las aulas polivalentes deberá estar previamente justificado por el correspondiente informe del Área de Emprendedores atendiendo a las necesidades del centro y al uso excesivo de las mismas con fines de formación.

Las oficinas virtuales con sala de reuniones, tendrán incluido en el precio el uso de la sala de reuniones.

Para el uso de la sala de reuniones y las aulas polivalentes, se establecerá un sistema de reserva, teniéndose en cuenta el momento de solicitud el momento en el que se efectúa, para marcar el orden de uso de las mismas.

## **DÉCIMA.- Utilización de los espacios físicos comunes**

Los espacios físicos comunes del Espacio de Iniciativas Empresariales podrán ser utilizados por las empresas acogidas, sin más obligación que el cumplimiento de los comportamientos de urbanidad, convivencia y civismo recogidos en la Ordenanza Municipal, para así, fomentar y garantizar la convivencia ciudadana en los espacios públicos de Alcalá de Henares (BOCM nº 250 de fecha 19 de Octubre de 2010).

Tendrán libre acceso y uso de estos espacios, siempre y cuando con ello no impidan el ejercicio de los mismos derechos a los restantes arrendatarios.

## **DECIMOPRIMERA.- Vigilancia y seguridad**

**"Alcalá Desarrollo"** se responsabilizará de la existencia de un sistema de seguridad y vigilancia del Espacio de Iniciativa Empresariales. Quedará liberada y no asumirá responsabilidad alguna en lo relativo a la seguridad de las oficinas, módulos industriales y mesas compartidas de trabajo, por los daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo, fuerza mayor o, en general, accidentes de cualquier tipo.

Está prohibida la utilización injustificada de los extintores de incendios, así como los dispositivos o medidas de seguridad, debiendo respetarse todas las normas e instrucciones dictadas o que se dicten en esta materia.

Las zonas de paso, vías y salidas que puedan usarse como salidas de emergencia y/o evacuación, deberán permanecer siempre libres y expeditas de obstáculos, de forma que sea posible utilizarlas sin dificultad en todo momento.

No podrá ser colocado o depositado en el interior del Espacio de Iniciativas Empresariales ningún objeto cuyo peso sobrepase el límite de carga de suelos y paredes.

El almacenamiento y conservación de cualquier clase de bienes, géneros o elementos, se efectuará siempre contando con las máximas condiciones de seguridad, bajo la responsabilidad de los titulares o, en su caso, de sus empleados/as; en especial, la documentación mercantil, contable, fiscal y laboral, con excepción de aquella que la normativa vigente exija que esté en un lugar concreto.

Queda prohibida la utilización inadecuada de cualquier elemento que genere ruido y molestias al resto de usuarios del Espacio de Iniciativas Empresariales, así como, la introducción de cualquier animal y/o material peligroso, incómodo o inflamable.

Queda prohibida la realización de cualquier actividad en el recinto que sea diferente a la empresarial y/o formativa.

## **DECIMOSEGUNDA.- Mantenimiento y limpieza de las instalaciones**

Los usuarios del Espacio de Iniciativas Empresariales deberán mantener en todo momento las instalaciones de las que hagan uso en buen estado de funcionamiento, presentación y limpieza.

Los daños o desperfectos que la actividad del usuario cause en los elementos estructurales del Espacio de Iniciativas Empresariales, en las instalaciones generales, en las zonas de uso común, en sus oficinas o módulos industriales en el mobiliario, serán reparados por el usuario causante directamente y a su costa.

De no hacerlo en el plazo requerido, los daños serán reparados subsidiariamente por "**Alcalá Desarrollo**", a costa del arrendatario, a quién emitirá la factura correspondiente y se procederá a la tramitación del expediente oportuno, pudiendo ser causa de resolución de contrato, con incautación de la fianza prestada.

Si la misma no cubriera el importe de la reparación del daño, "**Alcalá Desarrollo**" se reserva el uso de las acciones legales pertinentes.

**"Alcalá Desarrollo"** a través del Área de Emprendedores, velará por el permanente estado de limpieza de las zonas e instalaciones del Espacio de Iniciativas.

### **DECIMOTERCERA.- Cierre temporal y derecho de entrada**

**"Alcalá Desarrollo"** podrá disponer el cierre en cualquier momento de la totalidad o parte del Espacio de Iniciativas Empresariales, para efectuar los trabajos de reparación o modificaciones que sean necesarias, previa notificación a los titulares afectados, salvo supuestos de urgencia o fuerza mayor.

**"Alcalá Desarrollo"** se reserva el derecho a entrar en cualquiera de las superficies del Espacio de Iniciativas Empresariales ocupadas por los usuarios de forma individualizada para poder vigilar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los empresarios autorizados, así como, para poder efectuar, en su caso, las reparaciones ordinarias necesarias.

En caso de urgencia o fuerza mayor **"Alcalá Desarrollo"** podrá acceder a todas las estancias del Espacio de Iniciativas Empresariales, incluso con rotura de puertas, para atender las reparaciones o revisiones precisas, fuera de las horas de apertura o en ausencia del empresario autorizado.

### **DECIMOCUARTA.- Acceso de visitantes e identificación**

**"Alcalá Desarrollo"** se reserva el derecho a denegar la admisión al Espacio de Iniciativas Empresariales a cualquier persona cuya presencia pueda ser considerada perjudicial para la seguridad, reputación o intereses del mismo o de sus ocupantes. Los adjudicatarios deberán colaborar en esta acción cuando sean requeridos para ello.

### **DECIMOQUINTA.- Custodia de llaves**

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, el Espacio de Iniciativas Empresariales dispondrá de una copia de las llaves de acceso a las oficinas y módulos industriales. Estas llaves quedarán en las dependencias del Espacio de Iniciativas Empresariales y a disposición del personal del mismo o de los servicios de conserjería y limpieza.

### **DECIMOSEXTA.- Normas de tráfico interno de vehículos**

Los arrendatarios, visitantes, proveedores... disponen de una zona de aparcamientos en superficie destinada a ese uso.

En todo momento deberán respetar las indicaciones y señalizaciones de tráfico existentes o que se establezcan.

Para carga y descarga existen zonas habilitadas para tal fin en el espacio adyacente a las puertas de acceso rodado a los módulos industriales.

### **DECIMOSÉPTIMA.- Publicidad**

La imagen del Espacio de Iniciativas Empresariales exige un tratamiento uniforme por parte de todos los arrendatarios.

Cualquier rotulación, señalización del equipamiento, publicidad, información al usuario... deberá acomodarse, en todo caso, a los modelos aprobados de la imagen corporativa de "**Alcalá Desarrollo**" y así será supervisada.

### **DECIMOCTAVA. - Obligaciones de "Alcalá Desarrollo"**

Proceder a la autorización del uso y puesta a disposición de los espacios convenidos en el momento de la firma del contrato correspondiente y la entrega simultánea de la documentación que acredite el pago de la fianza solicitada.

Y la prestación de los servicios descritos en la base quinta.

### **DECIMONOVENA. - Obligaciones del arrendatario**

Entre otras, y sin carácter excluyente, serán las siguientes:

De carácter empresarial:

1. Iniciar la actividad empresarial dentro de los dos meses siguientes a la firma del contrato de la estancia adjudicado, en cuyo plazo, el empresario habrá de instar a la tramitación de las necesarias licencias para el ejercicio de la actividad, así como ejecutar las obras precisas mediante Proyecto Técnico redactado por técnico competente y visado por colegio oficial correspondiente que incluirá cuanta documentación sea necesaria para obtener la licencia de apertura y/o funcionamiento de carácter local y/o comunitario y mantener de forma continua en el tiempo el desarrollo de dicha actividad.
2. Satisfacer a su exclusivo coste las cargas, impuestos y gravámenes que pesen sobre la actividad a desarrollar.
3. Satisfacer las cuotas obligatorias a la Seguridad Social del personal de la empresa.

4. Abonar a su costa los gastos derivados de usos, consumos y suministros propios.
5. Los adjudicatarios deberán respetar todas las servidumbres que puedan gravar el local, tanto las de origen contractual como las de carácter técnico, legal, civil o administrativo.
6. Así mismo deberán soportar las obras que puedan derivar de la adecuación, remodelación, reforma... del Espacio de Iniciativas Empresariales o sus instalaciones sin contraprestación alguna. No obstante, el órgano gestor velará por que la incidencia de dichas obras con respecto a los adjudicatarios sea mínima.

De carácter técnico:

1. No se podrán introducir materiales peligrosos, insalubres, incómodos, malolientes, inflamables, etc...
2. Las superficies comunes del edificio, interiores y exteriores, serán únicamente utilizables para los usos previstos y no podrán mantenerse materiales o elementos ajenos a su propia estructura.
3. Comunicar al Área de Emprendedores, cualquier avería o deficiencia que se produzca dentro del recinto y permitir la ejecución de las obras de mantenimiento, entretenimiento y conservación que ordene el órgano gestor.
4. Consentir cuantas visitas de inspección ordene o realice el órgano gestor con el fin de comprobar el uso de las estancias objeto de alquiler y vigilar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.
5. Contar con los medios adecuados para el transporte y la distribución interna de sus mercancías de manera que éstas no dañen ni ensucien el resto del inmueble.
6. Devolver el módulo industrial, oficina o mesa compartida de trabajo, objeto del contrato en el momento de su extinción en las mismas condiciones de uso que fueron recibidas.
7. Para la realización de cualquier tipo de obras por parte del arrendatario, salvo las de mantenimiento, o para la instalación de maquinarias o equipos especiales será necesaria en todos los casos la autorización por escrito de "**Alcalá Desarrollo**" además de cumplir con el resto de autorizaciones legales.

8. Ejecutar a su costa aquellas reparaciones a que diese lugar la utilización del local para la actividad permitida y en especial aquellas cuya omisión puede dañar a otros módulos industriales u oficinas que comprometan la estabilidad, la uniformidad y el decoro del edificio. Si el empresario no realizara las reparaciones a que estuviera obligado después de ser requerido para ello, **"Alcalá Desarrollo"** puede ejecutarlas subsidiariamente a costa del empresario. A esta obligación queda afecto, en su caso, la fianza constituida.

9. Instalar y mantener con sus medios técnicos y económicos cuantos equipamientos especiales sean precisos para evitar evacuaciones nocivas al entorno exterior y que pudieran originarse por la actividad industrial que despliegue. En todo caso la actividad que desarrolle estará sometida al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás normativa autonómica, más las condiciones específicas fijadas en la oportuna licencia municipal de apertura y funcionamiento de la actividad.

10. No introducir en la estancia adjudicada maquinaria, o elementos técnicos o instalación de potencia eléctrica que no se ajuste a la actividad permitida y a las características técnicas del inmueble. Todos los daños causados a terceros por la evacuación de los productos que se deriven de la actividad industrial serán de responsabilidad exclusiva del empresario.

Si el arrendatario o prestatario de los servicios no realizara las actuaciones a que estuviera obligado en un plazo máximo de 30 días naturales, después de ser requerido para ello por **"Alcalá Desarrollo"**, ésta podrá ejecutarlas a su costa.

## **VIGÉSIMA.- Causas de Resolución del Contrato**

Son causas de resolución del contrato, además del transcurso del plazo establecido, las siguientes:

- La declaración de concurso o la declaración de insolvencia en cualquier otro procedimiento.
- La extinción de la personalidad de la sociedad o fallecimiento del empresario individual.
- El impago del precio del arrendamiento o la prestación del servicio objeto del contrato correspondiente al importe de dos mensualidades consecutivas o alternas.
- El cese de la actividad por parte de la empresa durante más de tres meses consecutivos.
- El incumplimiento por parte de empresario de cualquiera de las obligaciones de la presente norma o del reglamento de funcionamiento.

- La renuncia del empresario.
  
- La no comunicación de los siguientes cambios:
  - o Administrador/órganos de administración
  - o Estatutos.
  - o Domicilio social de la actividad.
  - o Objeto social/actividad.
  - o Otras variaciones sustanciales.
- De mutuo acuerdo.
- De forma unilateral por el Consejo de Administración del Ente Público Empresarial "**Alcalá Desarrollo**", mediante resolución motivada, en caso de no uso o uso inadecuado de las oficinas, módulos industriales o de las zonas comunes.

### **VIGÉSIMA PRIMERA.- De sus efectos**

La extinción de los derechos constituidos sobre los bienes objeto del contrato de los módulos industriales y/o locales del Espacio de Iniciativas Empresariales se declarará por el ente público empresarial "**Alcalá Desarrollo**", en todo caso, por vía judicial mediante el ejercicio de sus facultades coercitivas previa indemnización o sin ella, según proceda y con arreglo a derecho.

Incumpliendo el deber el empresario de abandonar y dejar libre y vacío, a disposición del órgano gestor dentro del plazo de 15 días a partir del hecho determinante de la extinción del contrato, el módulo industrial, oficina o servicio del que se trate, éste tiene la potestad de acordar y ejecutar el contrato ejercitando la potestad de desahucio por la vía judicial correspondiente.

### **VIGÉSIMA SEGUNDA.- Infracciones y Sanciones**

Las acciones u omisiones contrarias a las Bases o al Reglamento del Espacio de Iniciativas Empresariales, tendrán el carácter de infracciones administrativas y serán sancionadas en los casos, forma y medida que más adelante se determinan, a no ser que puedan constituir delitos o faltas tipificadas ante leyes penales, en cuyo caso el "**Alcalá Desarrollo**" pasará el asunto al orden jurisdiccional competente y se abstendrá de seguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no dicte sentencia firme.

### **VIGÉSIMA TERCERA.- Clasificación de las infracciones**

Las infracciones a que hace referencia el apartado anterior se clasifican en leves, graves y muy graves.

- 1.- Tendrán la consideración de infracciones leves, las cometidas contra las

normas contenidas en este Reglamento bases o las Bases, que no se califiquen expresamente como graves o muy graves en los apartados siguientes.

2.- Se consideran faltas graves los malos tratos de palabra o de obra al personal del Espacio de Iniciativas Empresariales que preste servicios en el Espacio de Iniciativas o a otros/as participantes del Espacio de Iniciativas, con ocasión del cumplimiento de las obligaciones comunes, así como el mal uso o utilización incorrecta de los espacios, conforme a este Reglamento o las Bases.

3.- Tendrán la consideración de muy graves la utilización del espacio cedido para un uso diferente del concedido por el Espacio de Iniciativas Empresariales, la falsificación de documentación, firmas, sellos o datos relevantes para su incorporación al Espacio de Iniciativas Empresariales o en su relación posterior, el incumplimiento de las obligaciones económicas, en su caso, con el Espacio de Iniciativas Empresariales durante dos meses consecutivos o tres alternos, el depósito en el local de materiales peligrosos, insalubres o nocivos no permitidos por la correspondiente licencia de apertura y la comisión de tres faltas graves.

Para los incumplimientos no recogidos en este artículo será el Consejo de Administración de **"Alcalá Desarrollo"** quien determine la calificación de la sanción.

#### **VIGÉSIMA CUARTA.- Sanciones**

Las infracciones leves se sancionarán con multa de hasta 50 euros; las infracciones graves se sancionarán con multa de hasta 250 euros y/o suspensión temporal del derecho de utilización de los servicios comunes y las infracciones muy graves se sancionarán con la resolución del contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, el Área de Emprendedores con el visto bueno de **"Alcalá Desarrollo"** a través de su Gerente o Consejero delegado, examinado el expediente, tanto en la comisión de sanciones leves, graves o muy graves, se reserva el derecho de proponer al Consejo la rescisión del contrato.

#### **VIGÉSIMA QUINTA. Procedimiento sancionador**

##### **I.- Incoación.**

1.-El procedimiento sancionador se incoará de oficio por el gerente o el consejero delegado de **"Alcalá Desarrollo"**, cuando tenga conocimiento de los hechos que puedan constituir infracciones a los preceptos de este Reglamento o de las Bases, o mediante denuncia que podrá formular cualquier persona que tenga conocimiento directo de los mismos.

2.- En las denuncias deberá constar la identidad del/la denunciado/, una



descripción del hecho, con expresión del lugar, fecha y hora, así como la identidad y domicilio del/la denunciante.

## **II.- Tramitación.**

1.- El órgano competente para tramitar el procedimiento sancionador será el gerente o el consejero delegado de "**Alcalá Desarrollo**", quien deberá notificar la iniciación del expediente al/la presunto/a infractor/a, concediéndose un plazo de quince días para que alegue cuanto considere conveniente a su defensa y proponga las pruebas que estime oportunas.

2.- De las alegaciones del/la denunciado/a se dará traslado al/la denunciante, en su caso, para que informe en el plazo de quince días.

3.- Transcurridos los plazos señalados en los apartados anteriores a la vista de lo alegado y probado por el/la denunciante y el/la denunciado/a, en su caso, y tras la eventual práctica de la prueba y ulterior audiencia a los/as interesados/as en los casos en que ello fuera estrictamente necesario para la averiguación y calificación de los hechos, se dictará la resolución que proceda, que será elevada al Consejo de Administración para su aprobación.

## **VIGÉSIMA SEXTA.-Modificación del Reglamento**

Este Reglamento podrá ser modificado por acuerdo del Consejo de Administración de "**Alcalá Desarrollo**".

## **VIGÉSIMA SÉPTIMA-. Entrada en vigor**

El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente hábil de su aprobación por el Consejo de Administración del ente público empresarial "**Alcalá Desarrollo**", siendo de aplicación a todos los arrendatarios y visitantes del Espacio de Iniciativas Empresariales.