CIF: P1400036H
RAEL: JA01140214

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONCESIÓN DEMANIAL, EN RÉGIMEN DE CONCURRENCIA COMPETITIVA -POR PROCEDIMIENTO ABIERTO- PARA EL USO PRIVATIVO DE LOS MÓDULOS/OFICINAS Y NAVES (JUNTO COCHERAS ANEJAS), EN LA RED DE VIVEROS DE EMPRESAS DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO DE CÓRDOBA (IMDEEC)

EXPEDIENTE N.º 13/2026

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del Contrato es establecer las condiciones generales para adjudicar el uso privativo de un bien de dominio público mediante la concesión demanial preceptiva.

Este bien de dominio público está integrado por los módulos/oficinas y naves (junto cocheras anejas) disponibles de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, compuesta en la actualidad por: "Las Lonjas" y "BAOBAB", integrado éste último por los edificios denominados: Centro de Iniciativa Empresarial y Servicios Avanzados (CIESA/BAOBAB1) y Centro de Formación Empresarial y Usos Múltiples (CEFEUM/BAOBAB2). Todos ellos son bienes demaniales adscritos al IMDEEC.

Los Viveros de Empresas se caracterizan por ser espacios físicos de iniciativa pública, donde se acogen de forma temporal, empresas de nueva creación, empresas formalmente constituidas que ejerzan la actividad empresarial empresas en expansión o que contribuyan al desarrollo de otras empresas mediante soporte en los ámbitos tecnológicos, de investigación, desarrollo, innovación, digital y social, así como empresas legalmente constituidas que abran un nuevo centro de trabajo en el municipio de Córdoba, con la finalidad de facilitar su puesta en marcha, consolidación, crecimiento y la generación de empleo, ya sea por cuenta propia o por cuenta ajena. Con ello se permite a las entidades concesionarias ubicadas en ellos, conjuntamente con el uso de los módulos/oficinas y naves (junto cocheras anejas) que se concesionan, el uso de elementos comunes del edificio, así como determinados servicios con carácter común.

La identificación de los espacios se lleva a cabo en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

1.1 CPV DEL CONTRATO.

Dentro de los existentes, el más similar salvando la naturaleza jurídica del objeto de la licitación (concesión demanial) sería el 70130000 (servicios de arrendamiento de bienes raíces propios).

2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES A SATISFACER E IDONEIDAD DEL CONTRATO

La Red de Viveros de Empresas del IMDEEC pretende atender las necesidades de apoyo a

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 1 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

las empresas de nueva creación para su puesta en marcha, continuidad y consolidación (incidiendo en su crecimiento); con el objeto de añadir dinamismo al tejido empresarial del municipio de Córdoba, generando riqueza, creación de empleo estable y bienestar social. Asimismo se pretende fomentar, actividades innovadoras de especial interés económico y social para la ciudad, al igual que desarrollar un tejido empresarial complementario al existente en la estructura económica actual del Municipio. Por ello, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 28 de la LCSP, se hace constar la idoneidad del objeto y contenido del contrato propuesto para satisfacer estas necesidades siendo preciso, por tanto, la tramitación del correspondiente expediente de contratación.

3. CARACTERÍSTICAS DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN DEMANIAL

Se estará a lo dispuesto en el Pliego de Prescripciones Técnicas, en adelante, PPT, en el Régimen de Funcionamiento de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, de los Espacios que figuran como anexo del mismo y el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas, en adelante PCEA y en la presente Memoria.

4.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO, TRAMITACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

4.1 Naturaleza

De conformidad con lo previsto en el artículo 9. párrafo 1 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público *"Se encuentran excluidas de la presente Ley las concesiones sobre bienes de dominio público, que se regularán por su legislación específica, salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente Ley".* Es pues de aplicación lo establecido en los preceptos básicos de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas así como en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía y en el Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Se establece un uso privativo de un bien demanial (dentro de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC), regulado conforme el art 29 1 b) y descrito en el párrafo 4 de la ley 7/1999, cuyo literal es el siguiente; *"El uso privativo es el constituido por la ocupación de una porción del dominio público de modo que limite o excluya la utilización por los demás"*. El ejercicio de este uso privativo requiere según lo establecido en el artículo 30.3 de la referida ley y en el artículo 58.1 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía "el otorgamiento de Concesión Administrativa". Asimismo, el artículo 93.2 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que "... *una vez otorgada la concesión deberá procederse a su formalización en documento*

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 2 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

administrativo…"

El documento administrativo que se formalice, en forma de contrato, constituirá una concesión demanial de uso privativo de los módulos/oficinas y naves (junto cocheras anejas) disponibles de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC correspondientes a los "espacios de explotación".

De las características de la actuación pretendida se desprende que no nos encontramos ante un supuesto de concesión de servicios, habida cuenta que sólo se pone a disposición de los interesados un espacio en la red de viveros municipal.

4.2.-Tramitación

Por lo que se refiere al procedimiento para otorgar la concesión demanial de uso privativo, según lo establecido en el artículo 58.2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, *"Las concesiones se otorgarán con arreglo a la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, con las especialidades contenidas en el presente capítulo, siendo de preferente aplicación el procedimiento de adjudicación abierto y la forma de concurso"*. **Por lo tanto, la concesión demanial de uso privativo de los "Espacios de Explotación ", se adjudicará por procedimiento abierto en base a pluralidad de criterios.** El procedimiento se detallará en el PCAP.

4.3.- Adjudicación (Órgano de Contratación)

De acuerdo con los Estatutos del IMDEEC, el Consejo Rector, ostenta la competencia como órgano de contratación, sin perjuicio del régimen de delegaciones específicas o generales aprobadas o que se puedan aprobar.

4.4.- Formalización del contrato

Se estará a lo dispuesto en el PCEA.

5.- DURACIÓN DEL CONTRATO Y EXTINCIÓN

5.1 -Duración

El artículo 93.3 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones públicas establece *que "Las concesiones se otorgarán por tiempo determinado. Su plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, no podrá exceder de 75 años, salvo que se establezca otro menor en las normas especiales que sean de aplicación."*

El artículo 31 de la ley Ley 7/1999 de 29 de septiembre de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, establece: *"...Las concesiones se otorgarán previa licitación y por tiempo determinado...."*

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 3 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

El artículo 59.2 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, establece que "En ningún caso podrá otorgarse concesión o licencia por tiempo indefinido. El plazo máximo de duración de las licencias y concesiones será de setenta y cinco años, a no ser que la normativa sectorial aplicable señale otro."

En virtud de lo anterior, **el plazo de duración de las concesiones demaniales administrativas de uso privativo de los bienes demaniales** que se otorguen sobre los módulos/oficinas, naves y cocheras anejas, trasteros y cocheras disponibles se establece en **5 años**, contados desde el día siguiente a la fecha de la rúbrica del documento administrativo en forma de contrato de la Concesión Demanial. Dicho plazo se considera adecuado para el desarrollo empresarial al objeto de potenciar a las empresas locales durante sus primeros años, entendiendo que se trata de un tiempo más que suficiente para el desarrollo del modelo empresarial y su posicionamiento en el mercado.

5.1.1- Prórrogas

Se prevé la posibilidad de prórroga de la Concesión demanial **de dos años como máximo, siendo las prórrogas por periodos anuales**. Por tanto, la duración total del contrato, incluidas prorrogas no puede superar los siete años.

Se debe cumplir como requisitos obligatorios que, con carácter general, la persona concesionaria, ya sea física o jurídica, esté al corriente en el pago del canon establecido para la concesión en el momento de la rúbrica de cada una de las prórrogas y acredite estar al corriente de las obligaciones tributarias estatal, autonómica y local y frente a la Seguridad Social.

Cada prórroga, en su caso, se solicitará de forma motivada por escrito a través del Registro General Electrónico del Ayuntamiento de Córdoba, o por cualquiera de los medios y formas previstos en el apartado 4 del artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, acreditando el cumplimiento de los requisitos establecidos para la misma, con una antelación mínima de 90 días antes de la finalización del plazo de duración del contrato de concesión originario o de finalización de la primera prórroga, según se trate de la primera o la segunda prórroga respectivamente. La misma se enviará al Departamento de Servicios Generales indicando en el asunto la prórroga de los espacios de que se trate.

Si la entidad concesionaria, ya sea física o jurídica, no solicitara prórroga en el plazo anteriormente establecido, se entenderá que no está interesada en la misma.

El otorgamiento de la/s prórroga/s ha de ser expreso, sin que en ningún momento se pueda entender prorrogado tácitamente el plazo de la concesión.

La/s prórroga/s serán acordadas por el Órgano de contratación, previa tramitación del correspondiente expediente de la misma.

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 4 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

5.2.-Extinción de la concesión

Se estará a lo establecido en el PCEA, PPT, Régimen de Funcionamiento de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC y Memoria y en todo caso a lo preceptuado en el artículo 32 de la Ley de Bienes de la Entidades Locales de Andalucía.

Al margen de lo anterior, considerando la especialidad de la finalidad aquí pretendida (fomento empresarial mediante puesta a disposición de espacios de los viveros de empresas), podrá extinguirse la concesión por renuncia expresa del concesionario sin penalización alguna por este motivo.

La solicitud de la extinción por renuncia de la persona concesionaria de los Espacios de explotación, con anterioridad al plazo de finalización estipulado en el contrato de concesión demanial, se deberá solicitar por escrito y de forma motivada (extinción de la actividad, traslado y similares), a través del Registro General Electrónico del Ayuntamiento de Córdoba o por cualquiera de los medios y formas previstos en el apartado 4 del artículo 16 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en el mes anterior al que quiera extinguir el contrato de concesión. La misma se enviará al Departamento de Servicios Generales indicando en el asunto la renuncia de los espacios de que se trate.

La relación contractual se mantendrá, al menos durante el mes siguiente, al mes en que se realice la solicitud de extinción de la concesión y en consecuencia se abonará el canon correspondiente a ese mes.

5.2.1.- Supuestos especiales de extinción de la concesión

Además de los casos previstos en la normativa patrimonial de aplicación, con carácter general el incumplimiento grave del Régimen de Funcionamiento de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC (en los términos que el mismo detalle), y el incumplimiento grave del plan de empresa.

A estos efectos se considerará el incumplimiento grave del plan de empresa cuando el mismo no sea ejecutado y cumplido conforme a las características suministradas por el concesionario al menos durante un periodo de seis meses continuados u ocho discontinuos.

Estos supuestos especiales de extinción de la concesión deberán ser recogidos de forma expresa en el PCEA de la Concesión.

6- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los criterios de adjudicación de los "Espacios de explotación" están recogidos en el Anexo I de este documento y VI del PPT.

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 5 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

7- CANON

El canon no tendrá la consideración de criterio de adjudicación, teniendo en cuenta la especificidad de la finalidad de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC (potenciar el desarrollo del sector productivo local), enmarcado dentro de las competencias propias del IMDEEC. Así, conforme a la finalidad última de la concesión (desarrollo económico en el municipio de Córdoba) carece de sentido incluir como un criterio de adjudicación la mejora del precio al alza, pues precisamente se pretende apoyar a las nuevas empresas, promover su consolidación en el mercado durante el tiempo de permanencia en el vivero así como su expansión.

No obstante, ello no implica la ausencia del canon, habiéndose establecido en el correspondiente anexo el cálculo por cada uno de los espacios, siendo en todo caso invariable por anualidades y conforme a lo establecido en este punto.

El canon anual a percibir por el IMDEEC como contraprestación por el uso, de los "Espacios de Explotación" (módulos/oficinas, naves y cocheras anejas) se regula para cada uno de los tipos de espacios.

Para la determinación del canon se ha tomado como referencia el valor que tendría en el mercado y la utilidad de los espacios objetos de la concesión, según el Informe elaborado al efecto emitido por Técnico competente.

7.1.- Espacios de Explotación

Atendiendo a la finalidad de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, descrita en el punto segundo de esta memoria justificativa, – hay que considerar lo establecido en el Real Decreto 633/2025, de 15 de julio, por el que se aprueba la Estrategia Española de Apoyo Activo al Empleo 2025-2028, la cual establece entre sus objetivos estructurales el emprendimiento.

De este modo, como apoyo al emprendimiento local, se establece una bonificación del canon concesional de los módulos/oficinas, naves y cocheras anejas y trasteros y cocheras disponibles de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, de forma que las empresas concesionarias, ya sean físicas o jurídicas, durante los cinco primeros años de la concesión, abonen un canon más reducido, que se irá incrementando progresivamente a lo largo del plazo de duración de la misma, hasta alcanzar en el sexto año de contrato el canon establecido para ese año, estas bonificaciones son para:

- El Primer año de la concesión : el 85 % del canon.
- El Segundo año de la concesión : el 75 % del canon.
- El Tercer año de la concesión: el 65% del canon.
- El Cuarto año de la concesión : el 50% del canon.
- El Quinto año de la concesión : 25% del canon.

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 6 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

- El Sexto y séptimo año de la concesión (en caso de prórroga): sin bonificación del canon.

Todo ello, debido a que de conformidad con el artículo 93.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas las concesiones podrán otorgarse con contraprestación o condición o estar sujetas a la tasa salvo cuando no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario, o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento entrañe condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquélla. Habida cuenta del carácter oneroso intrínseco a la actividad que se desarrollará (empresarial) resulta aplicable el hecho de obtener beneficio dentro de los fines propios del IMDEEC (el desarrollo empresarial de la localidad), por lo que considerando la finalidad de las concesiones a otorgar y cómo la consolidación de empresas en el municipio coadyuvan al cumplimiento de los fines del IMDEEC, resulta más que evidente que el beneficio obtenido supera al importe de reducción de canon establecido.

Se detallan en el Anexo I del PPT el importe del canon anual para los espacios de explotación, ya bonificados.

7.2.- Canon de las prórrogas

En el supuesto de prórrogas, el canon correspondiente a cada una de ellas, es el estipulado para el sexto año de la concesión demanial, es decir, sin bonificación o reducción alguna.

7.3.- Pago del canon

El canon se abonará con carácter mensual, dentro de los diez primeros días de cada mes y se aplicarán a todos los nuevos contratos de concesión de dichos espacios, que se realicen al amparo del procedimiento definido en esta memoria justificativa y de acuerdo con el PPT y el PCEA.

Conforme a la normativa de aplicación y dado que el canon se abona por una concesión demanial por la utilización privativa de bienes de dominio público no se encuentra sujeto a IVA, en los términos establecidos en el artículo 7.9 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

De conformidad con lo previsto en el artículo 13 del Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el otorgamiento de la autorización demanial está sujeto al pago de dicho impuesto, siendo el titular de la concesión demanial el sujeto pasivo del mismo, de acuerdo con el artículo 8 del citado texto legal.

Además de lo anterior, el concesionario deberá hacer frente a todos los tributos o gastos de cualquier naturaleza vinculados a la concesión.

En el supuesto de producirse una devolución del pago mensual del canon, la persona

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 7 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

concesionaria, ya sea física o jurídica, deberá pagar los gastos bancarios que se hubieran producido por dicha devolución al IMDEEC.

8.- GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA

8.1.- Garantía Provisional

Según lo establecido en los artículo 60 del Decreto 18/2006, de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, la Garantía Provisional consistirá en el dos por ciento del valor del dominio público objeto de ocupación, conforme al Anexo I del PPT.

8.2.- Garantía Definitiva

La Garantía Definitiva es la establecida en el Anexo I del PPT, consistente en el cuatro por ciento del valor del dominio público objeto de la ocupación.

9.- CESIÓN O SUBCONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DE USO PRIVATIVO

Habida cuenta de la finalidad de la actuación pretendida con la concesión demanial y dado que se valora para la adjudicación condiciones intrínsecas de las entidades que licitan, el adjudicatario del contrato no podrá ceder, subcontratar ni traspasar los derechos que nazcan del presente contrato.

Sí será posible se permitirá el cambio de concesionario en los supuestos de producirse transformación de la forma jurídica de éste.

10.- CAPACIDAD Y ACREDITACIÓN DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA Y LA SOLVENCIA TÉCNICA O PROFESIONAL

Podrán tomar parte en el procedimiento todas las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que teniendo plena capacidad de obrar, acrediten su solvencia en los términos del Pliego de Cláusulas Administrativas, y no estén comprendidas en ninguna de las causas de incapacidad e incompatibilidad previstas en el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

No podrán participar en la licitación las Comunidades de Bienes, al carecer de personalidad jurídica.

Habida cuenta de la finalidad de la concesión objeto de la presente, los licitadores deberán reunir los requisitos mínimos siguientes:

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 8 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

a) Empresas constituidas o de reciente creación, considerando como antigüedad máxima del negocio cinco años (periodo de tiempo coincidente con el establecido en la LCSP), excepto para las empresas que lleven aparejado la apertura de nuevos centros de trabajo en los viveros. A estos efectos se tomará la fecha de inscripción de la escritura de constitución en el registro correspondiente, en caso de sociedades y para personas físicas, la fecha de alta en el Régimen Especial de los Trabajadores Autónomos. En el caso de empresas con apertura de nuevo centro de trabajo se atenderá a lo establecido en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas.

b) No tener contrato de concesión o arrendamiento o cesión de cualquier tipo para esta finalidad con el Ayuntamiento de Córdoba u otro ente de su Sector Público Local salvo los que son objeto de este expediente.

La documentación exigida para la comprobación de estos extremos será:

- Escritura de Constitución debidamente registrada (para el caso de sociedades) y alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (para el caso de personas físicas).

Las empresas solicitantes que no estuviesen constituidas deberán aportar compromiso de constitución y si resultan adjudicatarias deberán aportar la documentación previamente a la adjudicación.

Respecto a la solvencia económica o financiera y técnica o profesional, se considera necesario establecer un mínimo de condiciones pero considerando la especialidad de la concesión aquí prevista y la preferencia en la aplicación de la normativa patrimonial, se utilizarán los siguientes elementos:

Solvencia económica:

Requisitos mínimos: Los licitadores deben contar con un seguro de responsabilidad civil por riesgos en el espacio de un importe igual o superior al valor del espacio concesionado según el informe técnico emitido.

Medios de acreditación: Se acreditará la solvencia económica y financiera mediante póliza o justificante de la existencia de un seguro de responsabilidad civil en los términos indicados, o en su defecto, que será aportado antes de la formalización de la concesión.

Todo ello en los términos del Pliego de Condiciones Económico-Administrativas.

Solvencia técnica o profesional:

Requisitos mínimos: Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones que vaya a desarrollar en el espacio concesionario, debiendo ser éste suficiente para la puesta en marcha de la actividad de que se trate. En todo caso deberán acreditar la disposición del equipo informático mínimo para desarrollar su actividad y el equipamiento técnico necesario para la puesta en marcha de la actividad empresarial.

Medios de acreditación: Declaración indicando el equipo informático técnico del que se

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 9 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

dispondrá para la realización de la actividad empresarial de que se trate.

11 CARACTERÍSTICAS DE LAS ENTIDADES FÍSICAS O JURÍDICAS.

11.1.- DE LOS ESPACIOS DE EXPLOTACIÓN

Con carácter general, podrán ser concesionarias de los Espacios de Explotación, integrados por módulos/oficinas, naves y cocheras anejas, que se encuentren disponibles de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, las: Personas físicas y Personas jurídicas, así como las Uniones Temporales de Empresas.

Las entidades solicitantes que no estuviesen constituidas deberán aportar compromiso de constitución y si resultan adjudicatarias deberán aportar estos dos últimos documentos (escritura de constitución y/o alta en el RETA y alta en el IAE) junto con N.I.F, antes de la adjudicación de la concesión.

Tanto las Personas, físicas o jurídicas, deberán desarrollar alguna de las actividades descritas en el punto segundo del PPT "Actividades empresariales a desarrollar" y cumpliendo con **los usos y actividades previstas** conforme se detallan en el "INFORME SOBRE USOS VIABLES EN LAS DEPENDENCIAS PERTENECIENTES A LA RED DE VIVEROS DE EMPRESAS emitido por Técnico competente.

12.-PLAZO Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES, Y DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

12.1.- Plazo de presentación de las solicitudes

La establecida en el PCEA.

12.2.- Forma de presentación de las solicitudes

La legislación específica sobre las concesiones de bienes de dominio público determina para su otorgamiento, la aplicación de las prescripciones de la Ley de Contratos de Sector Público.

Sobre la tramitación electrónica del procedimiento de licitación de la concesión y específicamente, sobre la utilización de la Plataforma de Contratación del Sector Público, a la luz de la regulación contenida en el art. 136.4 y en el apartado 3º de la disposición adicional 15ª de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, el Informe 2/2018, de 2 de marzo, de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, referido a cuestiones sobre la tramitación electrónica de los procedimientos, es concluyente: *"En definitiva la conclusión es que a partir de la entrada en vigor de la Ley 9/2017 la regla*

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 10 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

general para la presentación de las ofertas, es la utilización de los medios electrónicos, que sólo cede ante los casos tasados."

Por tanto, **la licitación para el otorgamiento de una concesión demanial de uso privativo** se realizará dando cumplimiento a las prescripciones de la Ley de Contratos del Sector Público ley 9/2017 de 8 de noviembre, en lo que le sea de aplicación, **debiéndose utilizar la Plataforma de Contratación del Sector Público**.

12.3.- DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR

Cada persona/empresa interesada, ya sea física o jurídica, podrá presentar una sola solicitud de participación u oferta referida a uno o varios espacios, identificando si desea la adjudicación de más de uno y su orden de prelación (con un máximo de 5). En caso de ausencia de identificación de prelación se atenderá al PCEA.

12.3.1.- Espacios de Explotación

Las entidades o personas interesadas en estos espacios, ya sean personas físicas o jurídicas, deberán presentar, en su caso, la siguiente documentación en dos sobres o archivos electrónicos conforme se detalle en el PCAP.

SOBRE A

Ver Pliego de Cláusulas Administrativas.

SOBRE B

Criterios evaluables mediante fórmulas detallados en Anexo I a la presente memoria.

Respecto a la documentación a presentar en este sobre y pese a no ser objeto de valoración, las entidades participantes deberán incluir un plan de empresa/negocio con el contenido mínimo de la actividad a desarrollar y las características básicas de la empresa o entidad que lo vaya a desarrollar, recursos necesarios, previsiones de desarrollo de la actividad, elementos técnicos y económicos que han sido considerados en dicho desarrollo y previsiones de expansión en el mercado indicando de ser conocidos lo principales hitos temporales a tener en cuenta.

Se incluirá cualquier otro documento que solicite el PCEA.

13.- UNIDAD ENCARGADA DEL SEGUIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El Departamento de Promoción de Desarrollo Económico se configura como Unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato de concesión.

14.-RESPONSABLE DEL CONTRATO

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 11 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

Se propone al Órgano de contratación designar como responsable del contrato, a Dña. Francisca Higuera Fernández, Técnica del Dpto. de Promoción de Desarrollo Económico del IMDEEC.

15. CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE CARÁCTER SOCIAL, ÉTICO, MEDIOAMBIENTAL O DE OTRO ORDEN.

La empresa adjudicataria está obligada al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de Seguridad Social y de seguridad y salud en el trabajo, comprendiendo el respeto a la normativa social y laboral vigente. Cuando las prestaciones a desarrollar estén sujetas a ordenanza laboral o convenio colectivo vendrá obligada a cumplir con las disposiciones de la ordenanza laboral y convenio colectivo correspondiente.

En Córdoba (fecha electrónica).

Por el Servicio Gestor.

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6 | PÁG. 12 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

ANEXO I. CRITERIOS VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

CRITERIOS VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA
CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS: HASTA 100 PUNTOS
a) Personas en situación de desempleo que inicien una actividad empresarial y que lleve aparejado la creación de su/s puesto/s de trabajo mediante la constitución de una empresa de nueva creación (entendiendo para su valoración que se hubiera constituido en los 18 meses anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria de la licitación, como persona física o jurídica. Se podrá acreditar mediante informe de vida laboral emitido por la Seguridad Social y alta en el Impuesto de Actividades Económicas mediante certificado emitido por la Agencia Tributaria o situación censal y escritura de constitución o alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos (RETA), junto con el NIF o bien mediante certificado de vida laboral y declaración responsable donde se comprometa a constituirse en empresa o autónomo antes de la formalización. **25 puntos.**
b) Personas físicas o jurídicas (no comunidades de bienes), que teniendo ya un centro de trabajo liciten para la apertura de uno nuevo en la red de viveros, que lleve aparejado incremento neto de plantilla por cuenta ajena (contrato indefinido de al menos 50% de la jornada laboral). Se presentará declaración responsable donde se recoja el compromiso de dicho incremento que deberá justificarse mediante informe de vida laboral de la empresa emitido por la Seguridad Social (aportando informe anterior y nuevo o actualizado donde se aprecie el incremento) en el plazo máximo comprendido entre la formalización y los siete primeros meses de la concesión. El incumplimiento de aportar este documento o exceder del plazo dará como resultado la resolución de la concesión. Este incremento debe haberse llevado a cabo en los seis meses anteriores a la publicación de la licitación de la concesión o comprometerse a realizarlo en los 6 meses siguientes contados desde el día siguiente a la formalización de la concesión. **20 puntos.**
c) Formación. Personas promotoras que hayan recibido formación para la elaboración del plan de empresa o similar de al menos 30 horas de duración, objeto de la actividad empresarial a desarrollar, y aporten el certificado de aprovechamiento o documento acreditativo de su participación y superación de la formación, de cualquier tipo de entidad pública o privada, especialmente las vinculadas a un contrato o proyecto público. **15 puntos.**
d) Personas o entidades que hayan participado en Programas de Emprendimiento, en los que hayan desarrollado un programa integral de formación, apoyo, tutoría, mentorización, consultoría y asesoramiento para impulsar proyectos de emprendimiento, principalmente en los ámbitos social, tecnológico, de innovación y digital, incluyendo de manera transversal el emprendimiento inclusivo y aporten el certificado o documento acreditativo de su participación con un mínimo de duración de 2 meses. **15 puntos.**
e) Empresas, con independencia de su forma, que contribuyan al desarrollo de otras empresas mediante el soporte de I+D+I o que pertenezcan al sector de la automatización digital. A tal efecto se atenderá al epígrafe del IAE (o declaración responsable donde indique el epígrafe donde se pueda producir el alta en un futuro en caso de no estar aún inscrita la entidad) en el que se haya dado de alta la actividad, entendiendo por actividad innovadora aquella que ofrece al mercado un producto o servicio claramente diferenciado y mejorado frente a las soluciones actuales existentes en el mercado y que además utiliza para realizar el producto o prestar el servicio, una tecnología diferencial. En todo caso deberá incorporarse declaración responsable describiendo la actividad de la empresa. **10 puntos.**
f) Número de empleos creados, que supongan incremento neto de la empresa en los dos últimos años (anteriores a la fecha de publicación de la convocatoria de la licitación). Se asignará 5 puntos por cada contrato indefinido (contrato por cuenta ajena) creado hasta un máximo de 10. Si el trabajador no es contratado a jornada completa, a la puntuación se le aplicará el porcentaje de jornada que efectúe reduciéndose en proporción a lo que lo sea esta. Se acreditará mediante informe de vida laboral de la empresa y contrato de trabajo. Se acreditará mediante informe de vida laboral de la empresa y contrato de trabajo. **10 puntos.**
g) Número de empleos a crear en un primer centro de trabajo en los próximos 6 meses (a contar a partir del día siguiente al de la formalización de la concesión). Se asignará 5 puntos por al menos un contrato indefinido (contrato por cuenta ajena) creado. Si el trabajador no es contratado a jornada completa, a la puntuación se le aplicará el porcentaje de jornada que efectúe reduciéndose en proporción a lo que lo sea esta. Se acreditará mediante informe de vida laboral de la empresa y contrato de trabajo. Se presentará declaración responsable donde se recoja el compromiso de dicho incremento que deberá justificarse mediante informe de vida laboral de la empresa emitido por la Seguridad Social (aportando informe anterior y nuevo o actualizado donde se aprecie el incremento) en el plazo máximo comprendido entre el día siguiente al de la formalización y los seis primeros meses de la concesión. El incumplimiento de aportar este documento o exceder del plazo dará como resultado la resolución de la concesión. Puntuación máxima: **5 puntos.** Esta contratación deberá mantenerse durante toda la duración de la concesión.

Hash: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b28852abc8d11b6 | PÁG. 13 DE 14

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:20 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8

Dirección de verificación del documento: https://verifica.cordoba.es/
Hash del documento: 4b1e2319bffe4e9e9f83865e91b2852abc8d11b6

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Versión NTI:	http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e
Identificador:	ES_LA0016685_2026_uVOFm91871495132369251400455 68
Órgano:	LA0016685 - IMDEEC-Servicios generales
Fecha de captura:	28/10/2026 14:48:47
Origen:	Administracion
Estado elaboración:	EE01 - Original
Formato:	PDF
Tipo Documental:	TD_99 - otros
Tipo Firma:	PAdES internally attached signature
Valor CSV:	uVOFmbQ4SaZGVbFrGU9sLNjhpXNtd8

Código QR para validación en sede