PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HABRÁ DE REGIR EL OTORGAMIENTO DE 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

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1 OBJETO
2 CARACTERÍSTICAS DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DE USO PRIVATIVO
2.1 ESPACIOS DE EXPLOTACIÓN
2.1.1 VIVERO DE EMPRESAS “BAOBAB”
2.1.2 VIVERO DE EMPRESAS “LAS LONJAS”
2.2 LIMITACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE ESPACIOS A UNA MISMA ENTIDAD CONCESIONARIA
3 AMPLIACIÓN O TRASLADO DE ESPACIO DE EXPLOTACIÓN Y DE OTROS ESPACIOS DE EXPLOTACIÓN. RENUNCIA.
3.1 AMPLIACIÓN
3.2 TRASLADO
3.3 RENUNCIA
4 RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO
5 DURACIÓN DE LA CONCESIÓN
6 CANON A ABONAR Y CONDICIONES DE PAGO
7 OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO
8 PLANOS
9 CLÁUSULA TRANSITORIA
10 PROTECCIÓN DE DATOS
ANEXO I. ESPACIOS OBJETO DE CONCESIÓN. CANON Y GARANTÍA
ANEXO II. PLANOS DE ESPACIOS
ANEXO III. ESPACIOS DE USO COMÚN SEGÚN VIVERO.
ANEXO IV. RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA RED DE VIVEROS DE EMPRESAS DEL IMDEEC
ANEXO V. INFORME SOBRE USOS VIABLES EN LAS DEPENDENCIAS PERTENECIENTES A LA RED DE VIVEROS DE EMPRESAS
ANEXO VI. CRITERIOS VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA
ANEXO VII. PLAN DE EMPRESA

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 1 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K

NIF/CIF
****535**

FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

1. OBJETO

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/o naves, cocheras y trasteros que se concesionan, el uso de elementos comunes del edificio, así como determinados servicios con carácter común.

Las características de la concesión se detalla especialmente en el punto segundo de este PPT.

Con la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC se pretende, atender las necesidades de apoyo a 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.

Este Pliego de Prescripciones Técnicas, en adelante PPT, viene a establecer las condiciones técnicas- que debe cumplir el uso privativo de un bien de dominio público mediante la concesión demanial preceptiva, considerando que 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.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 2 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

La totalidad de los módulos/oficinas y naves (junto cocheras anejas), objeto del presente Pliego, se detallan en el Anexo I (espacios objeto de concesión) de este PPT, identificando los planos correspondientes en el Anexo II (planos de espacios).

En el ámbito de este PPT, cuando se haga referencia a **entidades concesionarias, podrán ser tanto personas físicas como jurídicas, sin que sea posible por carecer de personalidad jurídica las Comunidades de Bienes.**

La vinculación entre módulos/oficinas, naves y cocheras será la determinada en el presente PPT y documentación anexa, **constituyendo cada uno de ellos un lote independiente a efectos de su licitación.**

Todas aquellas entidades concesionarias de un espacio en los viveros podrán solicitar los mismos con las limitaciones que se indican en el presente pliego.

A estos efectos, se adjunta al presente PPT relación de espacios (incluyendo si disponen de espacios complementarios como cochera), planos, equipamiento y normas de régimen interno.

Se prevé la posibilidad de visitar los espacios en dos días durante el plazo de presentación de ofertas (que se concretarán en el momento de publicar el anuncio de licitación en la Plataforma de Contratos del Sector Pública).

2. CARACTERÍSTICAS DEL OBJETO DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DE USO PRIVATIVO

Las características del objeto de la concesión demanial de uso privativo que comprenden los bienes demaniales adscritos al IMDEEC, se encuadran en los siguientes tipos:

Tipos de Espacios

- **Espacio de explotación:** Conformado por los módulos/oficinas y naves, así como por las cocheras anejas a los mismos, destinados exclusivamente al desarrollo de iniciativas empresariales por las entidades concesionarias de estos.
- **Espacio de uso común:** Según el Vivero de Empresas en cuestión, se dispone para uso común de las entidades concesionarias de: Vestíbulo/distribuidor, salas de juntas, sala de usos múltiples/comedor, aseos y pasillos, así como aquellos otros espacios de participación que integrados

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 3 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

en el Vivero de Empresas correspondiente, e incluso en su urbanización exterior, sean por sus características susceptibles de uso común para las entidades concesionarias, o necesarios para el adecuado funcionamiento de su actividad empresarial.

Estos espacios se detallan por vivero en el Anexo III.

La concesión demanial de los Espacios de Explotación (módulos/oficinas, naves y cocheras anejas) o bien de los trasteros y cocheras disponibles en los espacios de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, otorga el uso privativo de los referidos Espacios, así como el uso compartido de los espacios de uso común con el resto de las entidades concesionarias.

El uso de los Espacios de Participación se ajustará a lo establecido en el Anexo IV (Régimen de Funcionamiento de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC).

Servicios que podrán utilizar las entidades concesionarias

Los servicios que podrán utilizarse y de los que se podrán beneficiar las entidades concesionarias, serán:

- Asesoramiento, apoyo y seguimiento del proyecto empresarial.
- Limpieza y mantenimiento de los espacios de uso común. No incluyéndose la limpieza de cristales interiores y exteriores de los módulos/oficinas y/o naves adjudicados.
- Iluminación de los espacios comunes y de participación.
- Publicidad general del Centro.
- Incorporación a la página Web del IMDEEC.
- Utilización de los espacios de uso común, tales como, Salas de juntas y sala de usos múltiples/comedor, conforme a lo recogido en el Anexo IV de Régimen de Funcionamiento de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC
- Servicios de asesoramiento y aceleración empresarial promovidos por el IMDEEC.

No obstante lo anterior, el IMDEEC se reserva el derecho de introducir cambios en los servicios de resultar necesario.

Actividades empresariales a desarrollar

Las actividades empresariales a desarrollar por las entidades concesionarias de los módulos/oficinas y/o naves de la Red de Viveros de Empresas, deberán estar relacionadas con alguno de los siguientes sectores de actividad:

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 4 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

- En los ámbitos tecnológicos, de investigación, desarrollo, innovación, digital y social.
- Publicidad y comunicación.
- Turístico, cultural y audiovisual.
- Ocio, tiempo libre y organización de eventos.
- Empresas de base tecnológica y empresas de base creativa.
- Desarrollo sostenible y medio ambiente.
- Textil, diseño y moda.
- Telecomunicaciones.
- Automatización digital y proyectos empresariales afines.
- Otras actividades económicas enmarcadas en el ámbito de los nuevos yacimientos de empleo.

Igualmente, se permitirán desarrollar proyectos empresariales relacionados con:

- Seguridad.
- Informática.
- Servicios de auditoría, de asesoría jurídica, fiscal, laboral y contable, así como de consultoría en calidad, internacionalización, logística, ingeniería y servicios que contribuyan a la excelencia empresarial.
- Otras actividades económicas que presten servicio a otras empresas ubicadas en el entorno del Vivero de Empresas de referencia, preferentemente, en el Polígono Industrial Tecnocórdoba, en el Polígono Industrial de las Quemadas y vivero de las Lonjas.

Es de obligado cumplimiento para todas las entidades concesionarias de módulos/oficinas y/o naves del Vivero de Empresas "BAOBAB" y LONJAS, en el desarrollo de su actividad empresarial, **cumplir 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 ADSCRITOS AL IMDEEC" (Anexo V), emitido por Técnico competente.

2.1 ESPACIOS DE EXPLOTACIÓN

2.1.1.- VIVERO DE EMPRESAS "BAOBAB"

El Vivero de Empresas "BAOBAB", sito en la Glorieta de los Países Bálticos, s/n, del Polígono Industrial Tecnocórdoba, está integrado por los edificios

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 5 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

denominados: Centro de Iniciativa Empresarial y Servicios Avanzados (CIESA/BAOBAB 1) y Centro de Formación Empresarial y Usos Múltiples (CEFEUM/BAOBAB 2).

Características y Calidades de los Espacios de Explotación

- Módulos/oficinas: Exteriores, suelo de terrazo, luz y agua (conexión individual), instalación de climatización, conexión individual de telefonía y de red.
- Naves: Exteriores, altillo, suelo de terrazo, luz y agua (conexión individual), conexión individual de telefonía y de red.
- Cocheras anejas: suelos de hormigón, paredes con enlucido de yeso y pintadas.

Dependencias Edificio (CIESA/BAOBAB 1): Ocupa una superficie construida de 5.495 m^2, distribuidos en las siguientes plantas:

- Planta sótano: Cuenta 29 cocheras anejas a los "Espacios de explotación", y otras son de uso reservado para los espacios de guardería, uso del personal del IMDEEC.
- Planta baja y entreplanta: Cuenta con 3 módulos/oficinas y 6 naves.
- Planta alta: Cuenta con 20 módulos/oficinas.

Dependencias Edificio (CEFEUM/BAOBAB 2): Ocupa una superficie construida de 3.659 m^2, distribuidos en las siguientes plantas:

- Planta sótano: Cuenta con 21 cocheras anejas a los "Espacios de explotación",
- Planta baja y entreplanta: Cuenta con 4 naves.
- Planta alta: Cuenta con 17 módulos/oficinas.

2.1.2.- VIVERO DE EMPRESAS "LAS LONJAS"

El Vivero de Empresas "Las Lonjas" está ubicado en la Avda. de la Fuensanta s/n. Tiene una superficie útil de 760 m^2, distribuido en una planta baja de la siguiente forma:

- Planta baja: Cuenta con 5 módulos/oficinas y 3 naves con altillo.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 6 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

- Cocheras anejas: suelos de hormigón, paredes con enlucido de yeso y pintadas

Características y calidades de los espacios de explotación

- Módulos/oficinas: Exteriores, suelo de mármol, luz, climatización y conexión telefónica y de red.
- Naves: Exteriores, altillo, suelo de terrazo, luz, aseo individual, conexión telefónica y de red.

2.2.- LIMITACIÓN DEL NÚMERO MÁXIMO DE ESPACIOS A UNA MISMA ENTIDAD CONCESIONARIA

Cada persona/empresa interesada, ya sea física o jurídica, podrá presentar una sola solicitud de participación u oferta identificando los lotes a los que concurre y su orden de prelación, considerando que cada espacio se trata de un lote independiente como anteriormente se ha indicado. A estos efectos los espacios que llevan aneja una cochera se consideran un único lote.

Al objeto de posibilitar la mayor concurrencia posible pero al mismo tiempo permitir una tramitación ágil del procedimiento para la adjudicación de las concesiones, se establece en un máximo de 5 el número de lotes a los que los interesados podrán concurrir, considerando que se trata un número más que suficiente para poder resultar adjudicatario de alguno de ellos.

Igualmente, para facilitar la mayor concurrencia posible pero al mismo tiempo posibilitar que entidades o proyectos con necesidades de mayores espacios puedan concurrir, se limita que cada entidad únicamente pueda resultar adjudicataria de un máximo de 3 lotes (módulos/oficinas, naves con sus anejos), por lo que deberá especificar en documento la prelación de espacios. En caso de no especificarse dicha prelación, se actuará conforme se establezca en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas.

Será posible presentarse a sucesivas licitaciones aunque se disponga ya de espacio en el vivero siempre que con las nuevas concesiones no se supere el número máximo de 3 espacios (módulos/oficinas y naves con sus anejos) y 2 complementarios o bien se renuncie simultáneamente para el caso de resultar adjudicatario de la concesión a alguno de los que ya se disponga.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 7 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

3.- AMPLIACIÓN O TRASLADO DE ESPACIO DE EXPLOTACIÓN Y DE OTROS ESPACIOS. RENUNCIA

La ampliación y el traslado deberá efectuarse a un espacio con unas dimensiones superiores a las que tenga concesionadas en la actualidad la entidad solicitante.

3.1 AMPLIACIÓN: Las entidades concesionarias que ya tengan adjudicado un espacio, podrán solicitar ampliación de otros espacios que se encuentren disponibles, conforme a las limitaciones establecidas en el punto 2.2 de este PPT, y previa participación en la licitación que se convoque, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

3.1.1.- La duración de la nueva concesión demanial de uso privativo será igualmente hasta un máximo de 5 años, en función de la duración que reste de la concesión de la que ya disponga el concesionario, con la posibilidad de prórroga que reste a la concesión que disfrutara el concesionario. En todo caso, el tiempo nueva concesión no excederá del que reste de la concesión inicialmente adjudicada, estando vinculada y unida indisolublemente a ésta.

3.1.2.- El canon por esta concesión demanial de uso privativo será el correspondiente al nuevo espacio concedido y al año que corresponda en función de la primera concesión, siguiéndose su cómputo normal y sucesivo, siempre y cuando se mantengan todos los espacios adjudicados, desde que se formalizó la primera concesión del módulo/oficina o nave y espacios anejos de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC.

3.1.3.- En el supuesto de renuncia a alguno de los espacios adjudicados, el canon se computará en relación al espacio que se mantenga y al año en que se encuentre la concesión, tomando como referencia la fecha de la firma del contrato de la concesión demanial de la primera adjudicación.

3.1.4.- Será posible concurrir a la licitación disponiendo previamente del máximo de espacios permitido siempre que en su solicitud se indique que renuncia expresamente a uno o algunos de ellos en caso de resultar adjudicataria de la nueva concesión.

3.2 TRASLADO: En el supuesto de que las entidades concesionarias estén interesadas en el traslado a un nuevo espacio que se encuentre disponible, deberán

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 8 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

concurrir a la licitación del lote de que se trate y presentar renuncia al espacio anterior conforme se detalla en la documentación técnica y administrativa, estando a lo dispuesto a continuación:

3.2.1.- La duración de la nueva concesión demanial de uso privativo será igualmente, en cómputo global, por un máximo de 5 años, con la posibilidad de dos años más de prórroga, restándose a este período el tiempo ya consumido por la concesión del primer espacio concedido (módulo/oficina o nave y espacios anejos).

3.2.2.- El canon por esta concesión demanial de uso privativo será el correspondiente al nuevo espacio concedido y al año que corresponda (en función del año en que se encuentre la concesión inicial), en cómputo global, desde que se formalizó la primera concesión del módulo/oficina o nave y espacios anejos de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC.

3.3 RENUNCIA: 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.

No obstante, considerando que la finalidad de las presentes concesiones es el desarrollo de proyectos de desarrollo económico, se podrá justificar la misma sin penalización por cese de actividad, traslado a otras instalaciones o cambio de modalidad de producción.

4.- RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO

El Régimen de Funcionamiento de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC es el establecido en el Anexo IV.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 9 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

No obstante, se recomienda la realización de visita a los espacios (cuya fecha y hora se concretará en el anuncio de licitación que se publique en la Plataforma de Contratos del Sector Público) al objeto de conocer los espacios, su situación y el estado de cada uno de ellos, pues no se aceptará ningún tipo de reclamación o alegación que venga motivada por el estado, equipamiento o situación de los espacios con las excepciones que pudiera recoger el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas.

5.- DURACIÓN DE LA CONCESIÓN

Se establece un periodo de duración de la concesión de 5 años, prorrogables anualmente por un año hasta un total de 2 más.

En caso de solicitar prórroga del contrato, el responsable del contrato verificará que el concesionario mantenga las condiciones que motivaron la concesión y se halle al corriente de los pagos por la concesión.

Cada prórroga, en su caso, se solicitará por escrito de forma motivada 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.

Se producirá la extinción de la concesión, además de en los casos previstos en la normativa patrimonial de aplicación, por el incumplimiento muy grave del Régimen de

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 10 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

Funcionamiento de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC (en los términos que el mismo detalle), y el incumplimiento muy grave del plan de empresa. A estos efectos se considerará el incumplimiento grave del proyecto cuando el mismo no sea ejecutado y cumplido conforme a las características básicas suministradas por el concesionario al menos durante un periodo de seis meses continuados u ocho discontinuos. Dicho incumplimiento debe ser de los elementos básicos, no debido a alteraciones o modificaciones.

6.- CANON A ABONAR Y CONDICIONES DE PAGO

De conformidad con lo dispuesto en la normativa patrimonial, en función del valor que tendría en el mercado la utilidad derivada de dicha utilización o aprovechamiento, si los bienes afectados no fuesen de dominio público, tal y como se especifica en el informe de cálculo adjunto al expediente.

Así mismo, según recoge el apartado 9 del artículo 7 de la Ley 37/1992 de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido, serán operaciones no sujetas a dicho impuesto las concesiones y autorizaciones administrativas (consulta vinculante V2123-21 de la Dirección General de Tributos).

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.

El canon de la concesión se abonará al IMDEEC por mensualidades mediante ingreso en la cuenta bancaria que se indique durante los primeros 10 días del mes siguiente.

La actividad será exclusivamente por cuenta del contratista, sin que el IMDEEC participe en su financiación, ni avale ningún tipo de empréstito.

No se prevé la revisión de precios.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 11 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

7.- OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO:

El concesionario queda obligado especialmente al abono del canon mensual establecido y al uso de los espacios conforme se detallan en el Régimen de Funcionamiento de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC.

Especialmente serán responsabilidades íntegras del concesionario las derivadas de empleador del personal que tenga a su cargo, el cual no tendrá relación alguna con el IMDEEC, siendo necesario que todo el personal de las entidades concesionarias lleven en todo momento identificación de la empresa a la que pertenecen y puesto.

El resto de obligaciones del concesionario serán las establecidas en el citado Régimen de Funcionamiento de los Espacios.

8.- PLANOS

Los planos de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, integrada en la actualidad por los Viveros: “Las Lonjas” y “BAOBAB” (Edificio 1: “Centro de Iniciativa Empresarial y Servicios Avanzados-CIESA” y Edificio 2: “Centro de Formación Empresarial y Usos Múltiples-CEFEUM”) son los establecidos en el Anexos II y III.

9.- CLÁUSULA TRANSITORIA

Las personas y entidades actualmente alojadas en los viveros del IMDEEC objeto del presente pliego, podrán continuar haciéndolo hasta el vencimiento del plazo concedido inicialmente o sus prórrogas. No obstante, en caso de solicitar nuevos espacios deberán concurrir a las licitaciones que se publiquen en la Plataforma de Contratos del Sector Público.

10.- PROTECCIÓN DE DATOS

La base jurídica del tratamiento es el cumplimiento de una obligación legal de un fin de interés público y el ejercicio de poderes públicos conferidos al responsable del tratamiento por la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

No se prevé la comunicación de datos de carácter personal a terceros, salvo las impuestas por el ordenamiento jurídico. Los datos de carácter personal se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 12 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos, conforme a la normativa vigente.

Actividad: Contratación y posteriormente usuarios de bienes. El tratamiento consistirá en la participación en el proceso de concesión demanial con todas las obligaciones de publicación que impone la normativa en vigor.

Posteriormente el IMDEEC tratará los datos obtenidos sólo de los concesionarios, al objeto de controlar la utilización de los espacios por los mismos e informarles de las acciones formativas que se lleven a cabo, debiendo posteriormente obtener autorización específica para esta última obligación de los pliegos.

Responsable: IMDEEC.

Categoría de interesados: participantes.

Datos tratados: identificativos, teléfono, dirección y mail de contacto.

Cesiones de Datos: no se prevén salvo obligación legal.

Transferencias internacionales: no se prevén.

Plazo de conservación: Se conservarán durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos. Será de aplicación lo dispuesto en la normativa de archivos y documentación.

Medidas de seguridad: Conforme al Esquema Nacional de Seguridad.

Unidad que realiza el tratamiento: Servicios Generales

Córdoba, (fecha electrónica).

Departamento de Promoción de Desarrollo Económico

(firma electrónica)

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 13 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

ANEXO I. ESPACIOS OBJETO DE CONCESIÓN. CANON Y GARANTÍA

ANEXO II. PLANOS DE ESPACIOS

ANEXO III. ESPACIOS DE USO COMÚN SEGÚN VIVERO

ANEXO IV. RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO DE LA RED DE VIVEROS DE EMPRESAS DEL IMDEEC

ANEXO V. INFORME SOBRE USOS VIABLES EN LAS DEPENDENCIAS PERTENECIENTES A LA RED DE VIVEROS DE EMPRESAS.

ANEXO VI .CRITERIOS VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

ANEXO VII. PLAN DE EMPRESA (solo en el caso de solicitar MÓDULOS/OFICINAS Y NAVES)

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 14 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

ANEXO I. ESPACIOS OBJETO DE CONCESIÓN. CANON Y GARANTÍA

CANON:

BAOBAB I: CENTRO DE INICIATIVA EMPRESARIAL Y SERVICIOS AVANZADOS										
Nº Orden	Nº módulo/ oficina y nave	m²	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	7º año	TOTAL 7 años
1	Módulo/Oficina 1 + cochera 4	17,00	367,20 €	612,00 €	856,80 €	1.224,00 €	1.836,00 €	2.448,00 €	2.448,00 €	9.792,00 €
2	Módulo/Oficina 2 + cochera 5	13,80	298,08 €	496,80 €	695,52 €	993,60 €	1.490,40 €	1.987,20 €	1.987,20 €	7.948,80 €
3	Módulo/Oficina 3 + cochera 6	8,60	185,76 €	309,60 €	433,44 €	619,20 €	928,80 €	1.238,40 €	1.238,40 €	4.953,60 €
4	Módulo/Oficina 4 + cochera 7	69,50	906,98 €	1.511,63 €	2.116,28 €	3.023,25 €	4.534,88 €	6.046,50 €	6.046,50 €	24.186,02 €
5	Módulo/Oficina 5 + cochera 8	38,30	585,99 €	976,65 €	1.367,31 €	1.953,30 €	2.929,95 €	3.906,60 €	3.906,60 €	15.626,40 €
6	Módulo/Oficina 10 + cochera 12	56,90	768,15 €	1.280,25 €	1.792,35 €	2.560,50 €	3.840,75 €	5.121,00 €	5.121,00 €	20.484,00 €
7	Módulo/Oficina 12 + cochera 22	59,30	800,55 €	1.334,25 €	1.867,95 €	2.668,50 €	4.002,75 €	5.337,00 €	5.337,00 €	21.348,00 €
8	Módulo/Oficina 13 + cochera 23	58,80	793,80 €	1.323,00 €	1.852,20 €	2.646,00 €	3.969,00 €	5.292,00 €	5.292,00 €	21.168,00 €
9	Nave 2 + cochera 17	149,70	1,077.84 €	1,796.40 €	2,514.96 €	3,592.80 €	5,389.20 €	7,185.60 €	7,185.60 €	28,742.40 €
10	Nave 5 + cochera 2	151,35	1.089,72 €	1.816,20 €	2.542,68 €	3.632,40 €	5.448,60 €	7.264,80 €	7.264,80 €	29.059,20 €
BAOBAB II: CENTRO DE FORMACIÓN EMPRESARIAL Y USOS MÚLTIPLES										
Nº Orden	Nº módulo/ oficina y nave	m²	1º año	2º año	3º año	4º año	5º año	6º año	7º año	TOTAL 7 años
11	Nave 4 + cochera 4	123,36	888,19 €	1.480,32 €	2.072,45 €	2.960,64 €	4.440,96 €	5.921,28 €	5.921,28 €	23.685,12 €

VALOR EN VENTA Y GARANTÍA:

BAOBAB I: CENTRO DE INICIATIVA EMPRESARIAL Y SERVICIOS AVANZADOS						
Nº Orden	Nº módulo/ oficina y nave	m²	Valor en Venta	A. Garantía Provisional (2%)	B. Garantía Definitiva (2%)	A+B. Garantía Total (4%)
1	Módulo/Oficina 1 + cochera 4	17,00	9.350,00 €	187,00 €	187,00 €	374,00 €
2	Módulo/Oficina 2 + cochera 5	13,80	7.590,00 €	151,80 €	151,80 €	303,60 €
3	Módulo/Oficina 3 + cochera 6	8,60	4.730,00 €	94,60 €	94,60 €	189,20 €
4	Módulo/Oficina 4 + cochera 7	69,50	38.225,00 €	764,50 €	764,50 €	1.529,00 €
5	Módulo/Oficina 5 + cochera 8	38,30	21.065,00 €	421,30 €	421,30 €	842,60 €
6	Módulo/Oficina 10 + cochera 12	56,90	31.295,00 €	625,90 €	625,90 €	1.251,80 €
7	Módulo/Oficina 12 + cochera 22	59,30	32.615,00 €	652,30 €	652,30 €	1.304,60 €
8	Módulo/Oficina 13 + cochera 23	58,80	32.340,00 €	646,80 €	646,80 €	1.293,60 €
9	Nave 2 + cochera 17	149,70	97.305,00 €	1.946,10 €	1.946,10 €	3.892,20 €
10	Nave 5 + cochera 2	151,35	98.377,50 €	1.967,55 €	1.967,55 €	3.935,10 €
BAOBAB II: CENTRO DE FORMACIÓN EMPRESARIAL Y USOS MÚLTIPLES						
Nº Orden	Nº módulo /oficina y nave	m²	Valor en Venta	A. Garantía Provisional (2%)	B. Garantía Definitiva (2%)	A+B. Garantía Total (4%)
11	Nave 4 + cochera 4	123,36	80.184,00 €	1.603,68 €	1.603,68 €	3.207,36 €

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 15 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

NOTA: PARA MEJOR COMPRENSIÓN DE LOS LICITADORES SE ANEXA JUNTO AL CANON EL IMPORTE DE LA GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA A CONSTITUIR. EL IMPORTE DE LA GARANTÍA DEFINITIVA PODRÁ REALIZARSE AMPLIANDO LA GARANTÍA PROVISIONAL CON UN 2% ADICIONAL O BIEN CONSTITUYENDO UNA NUEVA POR EL TOTAL CON DEVOLUCIÓN DE LA PROVISIONAL.

La Garantía se efectuara mediante ingreso bancario en la cuenta número (IBAN) ES54 2103-0833-3700-3000-4131 de UNICAJA BANCO, SA especificando el lote/s al / a los que corresponde y el nombre del licitador que lo realiza.

Conforme a lo establecido en la Memoria Justificativa del contrato, los licitadores deben contar con un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales derivados de su actividad de un importe igual o superior al valor del espacio concesionado (este se determina según el informe técnico " **VALORACION DE CANÓN DE MODULOS-OFICINAS Y NAVES DE LA RED DE VIVEROS DE EMPRESAS (CORDOBA)** emitido por el arquitecto técnico el 11 de noviembre de 2024, que será aportado antes de la formalización de la concesión.

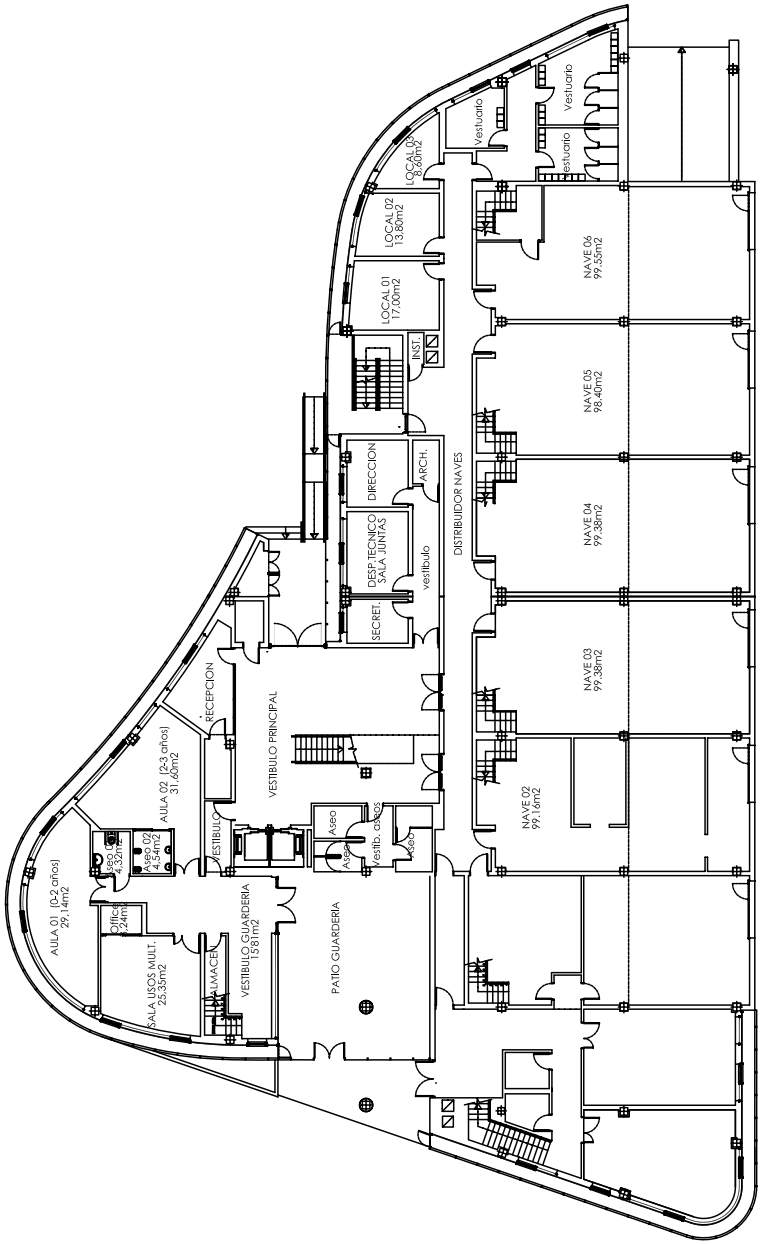
A estos efectos se informa que el citado seguro deberá contar con un importe igual o superior al valor en venta establecido en el presente documento atendiendo a la valoración realizada por el citado técnico competente, reflejada en la columna Valor en Venta.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 16 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

ANEXO II. PLANOS DE ESPACIOS
ANEXO III. ESPACIOS DE USO COMÚN SEGÚN VIVERO

VIVERO DE EMPRESAS BAOBAB - EDIFICIO CIESA - P. BAJA



Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 17 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K

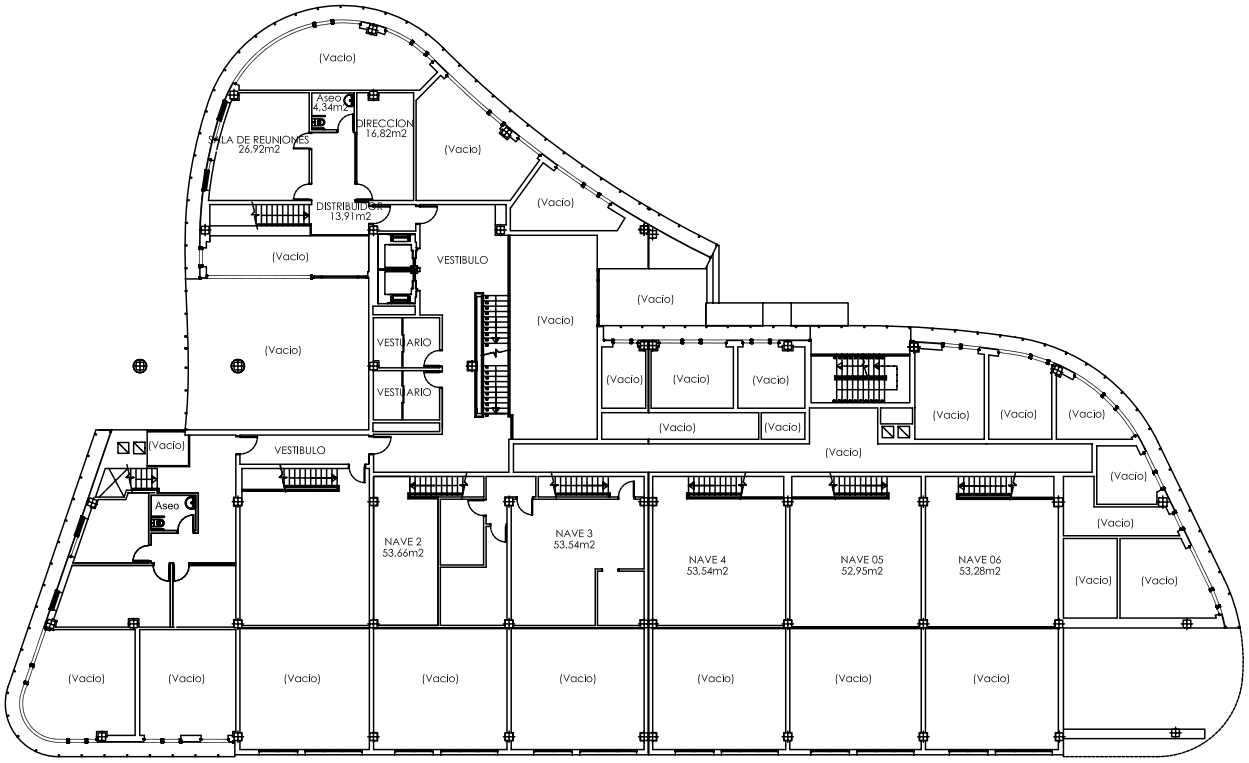
NIF/CIF
****535**

FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K

NIF/CIF
****535**

FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/



AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

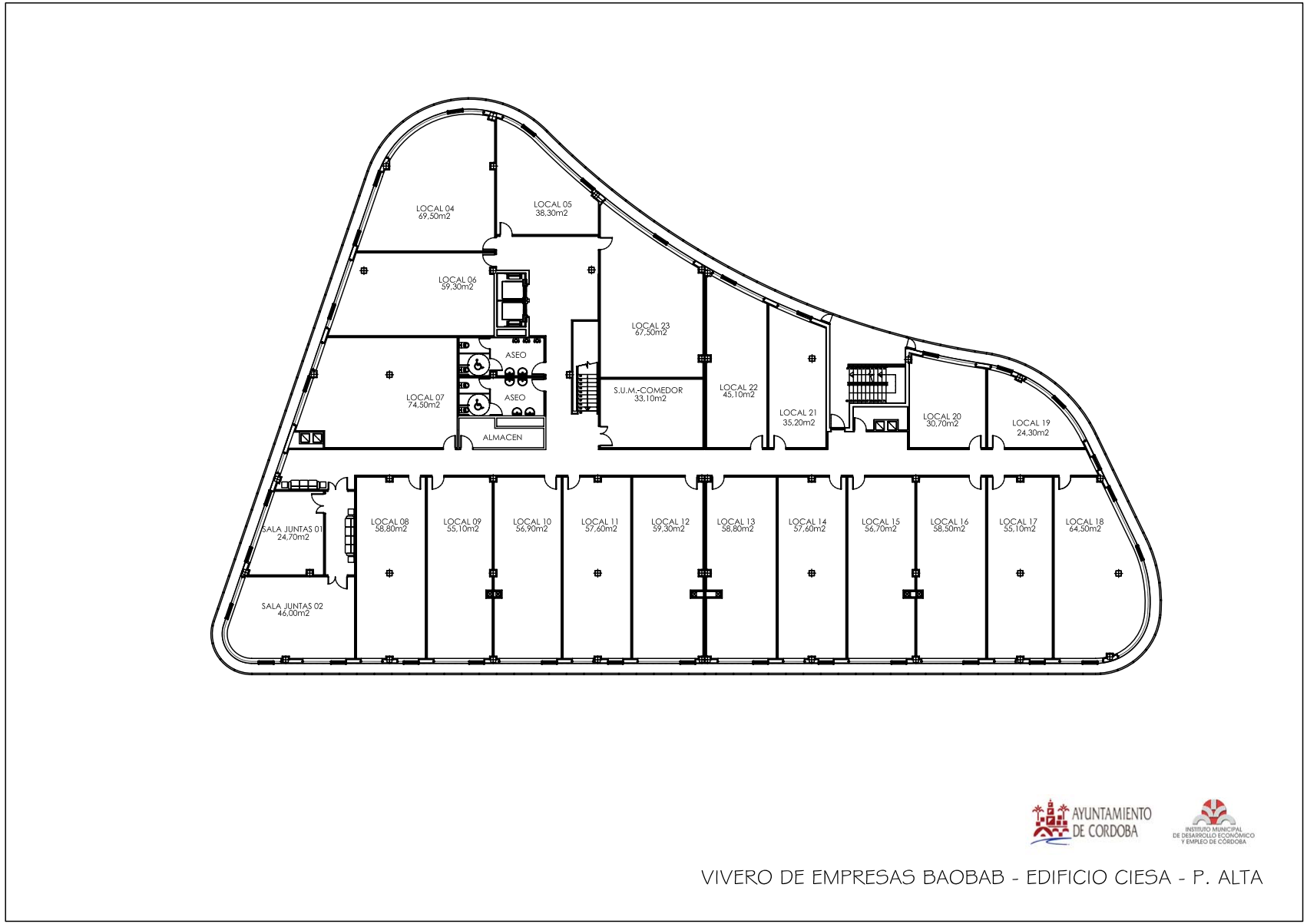
INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO DE CÓRDOBA

VIVERO DE EMPRESAS BAOBAB - EDIFICIO CIESA - ENTREPLANTA

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhiZd2K

NIF/CIF
****535**

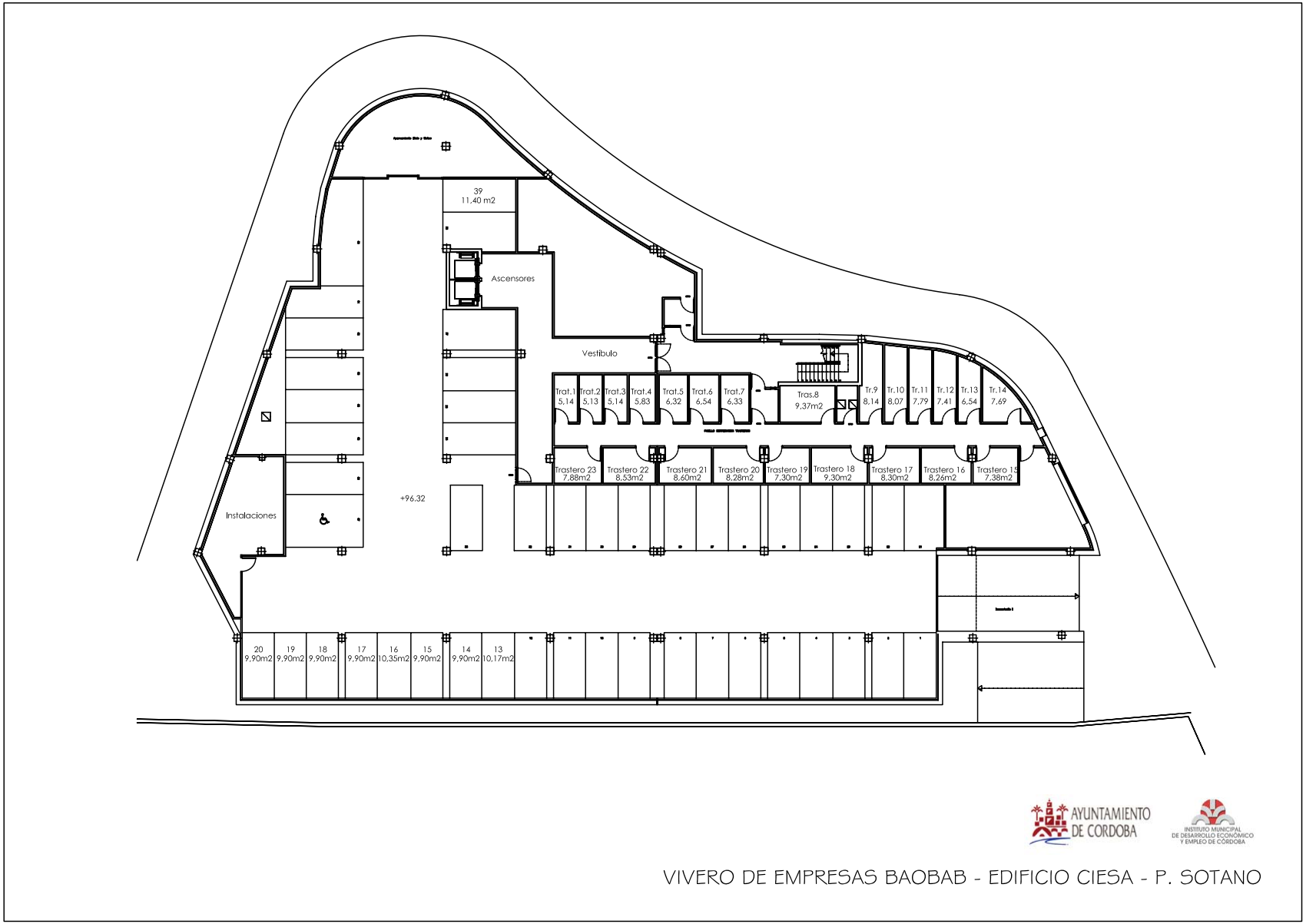
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

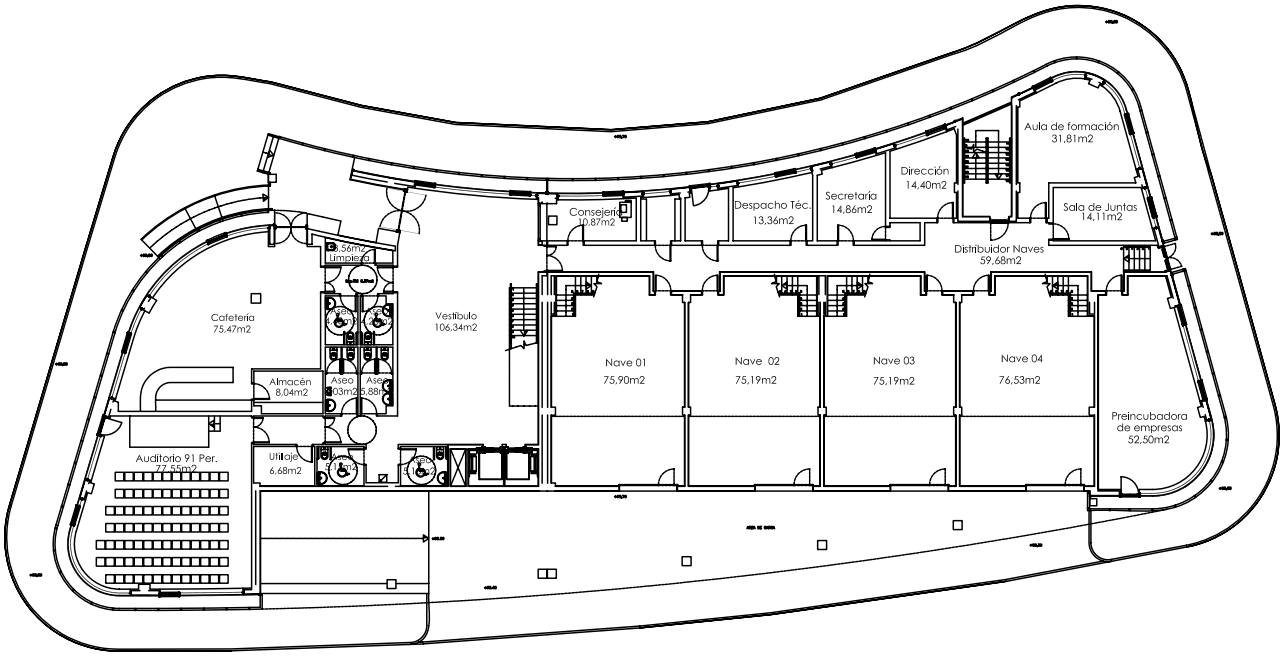


FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K

NIF/CIF
****535**

FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/





AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO DE CÓRDOBA

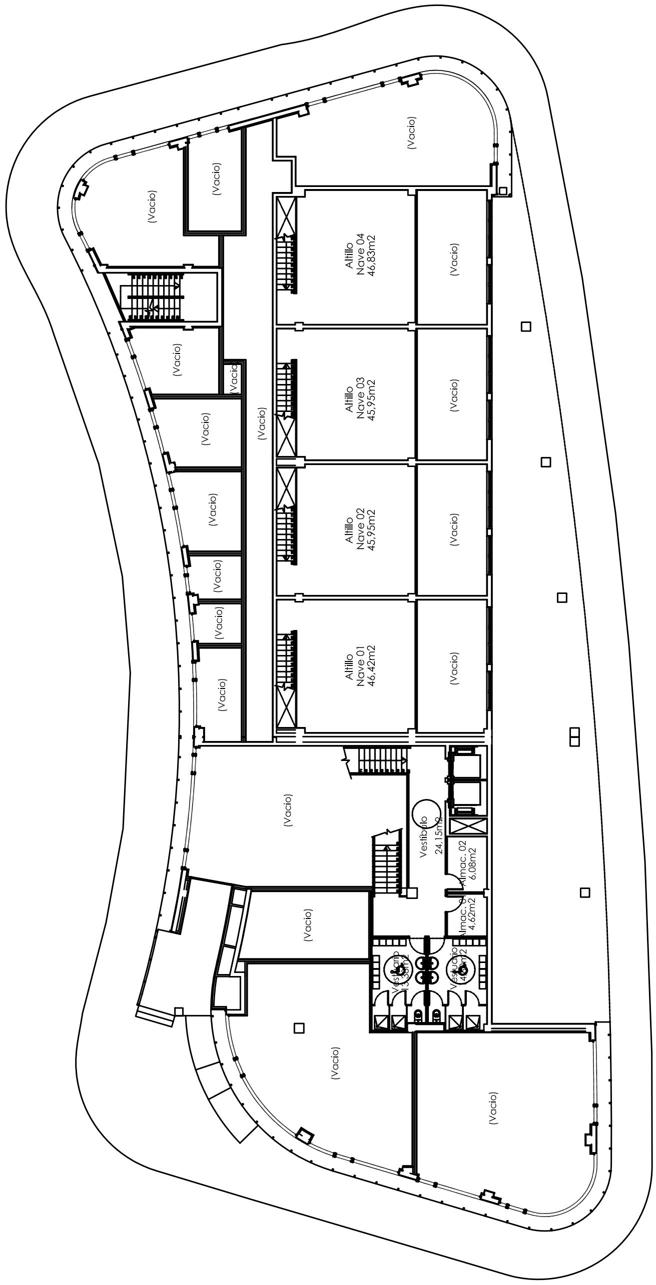
VIVERO DE EMPRESAS BAOBAB - EDIFICIO CFEUM - P. BAJA

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhiZd2K

NIF/CIF
*****535**

FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 22 DE 57



AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

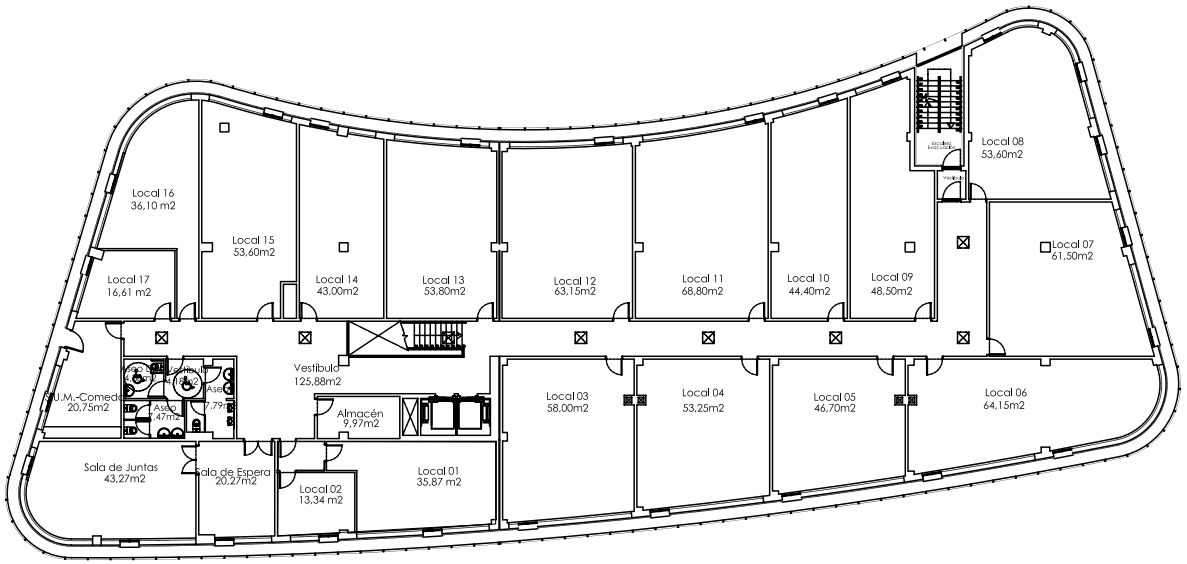
INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO DE CÓRDOBA

VIVERO DE EMPRESAS BAOBAB - EDIFICIO CFEUM - ENTREPLANTA

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K

NIF/CIF
*****535**

FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/



AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

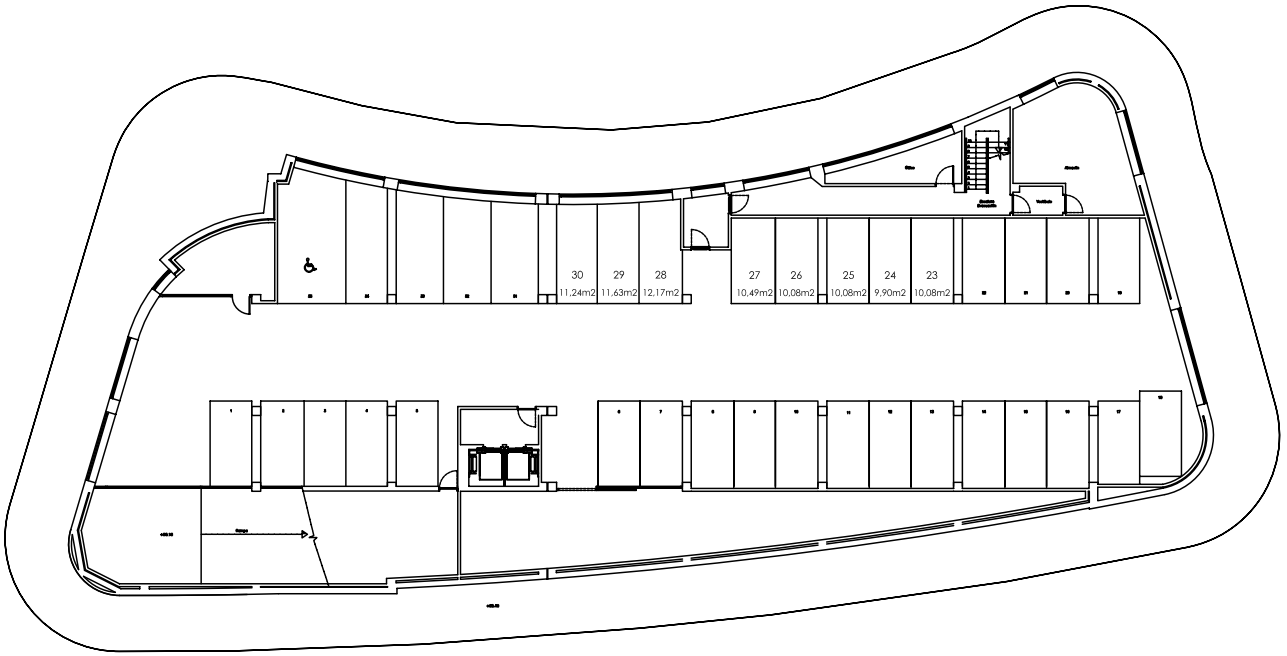
INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO DE CÓRDOBA

VIVERO DE EMPRESAS BAOBAB - EDIFICIO CFEUM - P. ALTA

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhiZd2K

NIF/CIF
****535**

FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/



AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

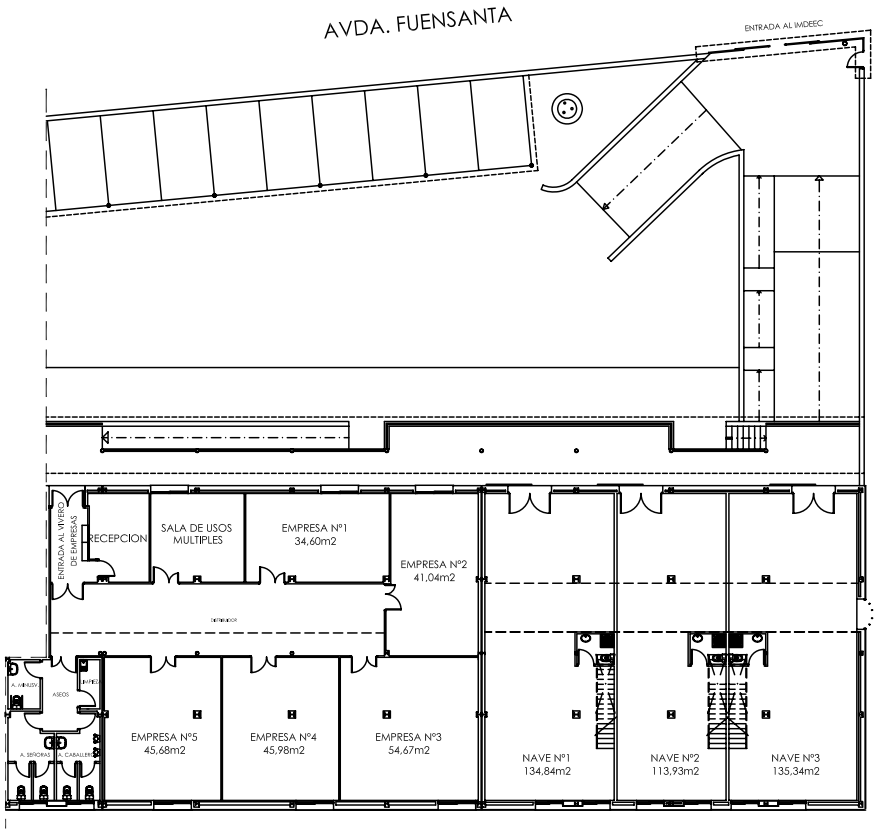
INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO DE CÓRDOBA

VIVERO DE EMPRESAS BAOBAB - EDIFICIO CFEUM - P.SÓTANO

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K

NIF/CIF
****535**

FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/



AYUNTAMIENTO DE CORDOBA

INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO DE CÓRDOBA

VIVERO DE EMPRESAS "LAS LONJAS" - P. BAJA

ANEXO IV. RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO INTERNO DE LA RED DE VIVEROS DEL IMDEEC

DERECHOS Y OBLIGACIONES RELACIONADOS CON EL RÉGIMEN DE FUNCIONAMIENTO INTERNO DE LA RED DE VIVEROS DE EMPRESAS DEL IMDEEC, BIENES DEMANIALES ADSCRITOS AL "INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO DE CÓRDOBA (IMDEEC)

Artículo 1º- OBJETO

El objeto del presente documento consiste en determinar el funcionamiento de los espacios y bienes de los edificios que componen la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, así como los servicios que en ellos se prestan y los derechos y obligaciones de las empresas concesionarias.

En el momento actual se dispone de los siguientes Viveros:

- VIVERO DE EMPRESAS "BAOBAB", compuesto por el Edificio 1 "Centro de Iniciativa Empresarial y Servicios Avanzados" y Edificio 2 "Centro de Formación Empresarial y Usos Múltiples", situado en la Glorieta de los Países Bálticos, s/n del Polígono Industrial Tecnocórdoba.

- VIVERO DE EMPRESAS "LAS LONJAS", ubicado en Avda. de la Fuensanta, s/n de Córdoba.

La firma del contrato de concesión demanial de los módulos/oficinas, naves, cocheras anejas, y trasteros disponibles de la Red de Viveros de Empresas, supone la aceptación íntegra y cumplimiento de las normas y reglas expuestas en el presente documento.

Artículo 2º- NORMAS GENERALES

a) Los concesionarios deberán:

- Respetar todas las servidumbres que puedan gravar el inmueble, tanto las de origen contractual como legal, civil o administrativo.
- Conservar y utilizar con la debida diligencia las instalaciones y equipamientos particulares y comunes, así como desarrollar su actividad sin ocasionar molestias o incomodidades al resto de ocupantes de los edificios de la Red de Viveros de Empresas.
- No se podrá tener ninguna clase de animal salvo que se tratase de animales de asistencia, debiendo respetar en este sentido las instrucciones sobre acceso de animales de compañía que pudiera aprobar el IMDEEC o el Ayuntamiento de Córdoba para su sector público local.
- No se podrá almacenar o manipular materias explosivas, nocivas, inflamables o peligrosas.

b) Los módulos/oficinas, naves, cocheras anejas, , deberán ser utilizados exclusivamente por los concesionarios y sus trabajadores/as así como destinarse al uso y actividad para el que fue adjudicado, sin que puedan variarse las condiciones de explotación sin la autorización expresa del IMDEEC, previa solicitud al efecto.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 26 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

c) Cada concesionario y sus trabajadores/as en su caso, facilitará al IMDEEC cualquier información o documentación que se le solicite a efectos de verificación del cumplimiento de los requisitos del presente Régimen de Funcionamiento Interno, así como, en la Memoria Justificativa del Contrato,en el Pliego Prescripciones Técnicas y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares regulador del procedimiento abierto para la concesión de los espacios (módulos/oficinas, naves, cocheras anejas,) contenidos en los edificios de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC.

d) Habida cuenta de la posibilidad de visita a las instalaciones que se ofrece a los concesionarios, los mismos conocen el estado de los espacios, debiendo asumir a su costa los costes derivados de cualquier actuación que se produzca en los mismos, incluyendo las pequeñas reparaciones ordinarias y mantenimientos que resulten necesarios.

e) Será obligatorio para los concesionarios participar en las acciones de formación y aceleración de empresas que pudieran realizarse por el IMDEEC.

Artículo 3º- FUNCIONAMIENTO Y HORARIO DEL CENTRO

a) FUNCIONAMIENTO DE LOS CENTROS

Los edificios de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, estarán en funcionamiento los doce meses del año, de lunes a sábado (ambos inclusive), excepto los festivos de carácter nacional, regional o local.

1. HORARIO DE FUNCIONAMIENTO

El horario de funcionamiento será el comprendido en la franja horaria de 07:00 a 22:00 horas.

2. HORARIO DE INFORMACIÓN Y ATENCIÓN AL PÚBLICO

El horario de información y atención al público de la recepción será el comprendido en la franja horaria de 09:00 a 14:00 horas, de lunes a viernes (excepto los festivos de carácter nacional, regional o local).

b) El IMDEEC podrá, previa comunicación a las empresas concesionarias podrá modificar los horarios establecidos.

Artículo 4º- CUSTODIA DE LLAVES

Por razones de seguridad y para su utilización en casos de emergencia, el IMDEEC custodiará una copia de las llaves de acceso a cada uno de los módulos/oficinas, naves y trasteros en las dependencias del IMDEEC y en cada uno de los edificios de la Red de Viveros de Empresas.

Artículo 5º- CONTROL DE ACCESO A LOS EDIFICIOS DEL VIVERO DE EMPRESAS BAOBAB

El IMDEEC, al objeto de ofrecer mayor seguridad , sobre todo en el horario de tarde de lunes a sábado y en horario de mañana los sábados, dispone de un control de acceso y presencia en los dos edificios que componen el Vivero de Empresas BAOBAB.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 27 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

El acceso a los espacios sólo podrá realizarse por las personas que presten servicios a los concesionarios, sin perjuicio de poder comunicar puntuales accesos de terceras personas.

Artículo 6º- SEGURIDAD Y VIGILANCIA

a) El IMDEEC dispone de un sistema de seguridad y vigilancia en cada uno de los edificios de la Red de Viveros de Empresas, consistente en una alarma que automáticamente detectará cualquier movimiento en aquellos momentos en los que se encuentren abiertos al público.

b) En caso de tener que acceder a las instalaciones de estos Viveros en el horario en el que la alarma esté activa, las empresas concesionarias tendrán que solicitarlo de forma motivada al Departamento de Promoción de Desarrollo Económico del IMDEEC, responsable de la gestión de la Red de Viveros de Empresas, con una antelación mínima de 72 horas, para que se pueda proceder a la desconexión de la alarma en el horario solicitado, en el caso de que se considere procedente.

c) El IMDEEC quedará liberado y no asumirá ninguna responsabilidad en lo referente a la seguridad de los espacios adjudicados a las empresas. Siendo la empresa concesionaria la responsable de la seguridad del correspondiente espacio (por daños que pudieran ocasionarse a las personas, mercancías o cosas, en caso de incendio, robo y en general accidentes de cualquier tipo). A estos efectos el concesionario deberá evitar en la medida de lo posible dejar elementos o equipos de elevado valor económico en las instalaciones.

Del mismo modo el IMDEEC no será responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada local, con excepción de las instalaciones generales y básicas del edificio.

d) Las empresas concesionarias deberán cumplir estrictamente y hacer cumplir todas las normas en materia de seguridad arriba expuestas.

e) Las empresas concesionarias podrán contratar los servicios de Seguridad y Vigilancia que consideren oportunos tanto a nivel individual como colectivo, cuyo coste será por cuenta de ellos, debiéndolo comunicar al IMDEEC que en todo caso deberá prestar su conformidad a través del responsable del contrato.

Artículo 7º- IMAGEN

a) La imagen de los Viveros de Empresas, exige un aspecto de conjunto uniforme, por ello la concepción armónica y estética de cada uno de los edificios de la Red de Viveros debe ser respetada por todas las empresas concesionarias de los diferentes espacios.

b) La publicidad física de cada establecimiento en particular (paneles, carteles, luminosos, vinilos, etc.), será dentro de sus propias instalaciones, las cuales se podrán decorar de modo personalizado y amueblar de la forma que más interese a cada adjudicatario/a siempre que se respeten las normas de convivencia con el resto de empresas concesionarias de espacios de la Red de Viveros y no se altere sin autorización la distribución de los espacios objeto de concesión.

En todo caso, la imagen y contenido publicitario deberá utilizar imágenes y textos que no sean calificados de sexistas o que puedan resultar ofensivos por su contenido (ya sea por

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 28 DE 57

FIRMANTE FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF ****535**
FECHA Y HORA 28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN https://verifica.cordoba.es/

motivo religioso, político o de cualquier otra índole).

c) No se permitirán reclamos publicitarios fuera del propio espacio adjudicado a excepción de rótulo indicativo del nombre de la entidad que se especifica en el siguiente apartado.

Artículo 8º- RÓTULOS

a) El Concesionario, conforme a las instrucciones que reciba por el IMDEEC se encargará de colocar rótulo relativo al nombre e imagen comercial de cada empresa concesionaria de un espacio en la Red de Viveros. El IMDEEC facilitará que el concesionario señalice a su cargo su ubicación exacta en el Vivero correspondiente. En caso de que la empresa concesionaria de un espacio, cambiara de nombre y/o imagen comercial durante el período de la concesión será ésta la que corra con los gastos del nuevo rótulo, el cual ha de seguir la imagen predeterminada para tal fin.

b) No estará permitida la colocación de rótulos, carteles o señales publicitarias diferentes de los aprobados en cualquiera de las partes de propiedad o responsabilidad del Centro, por lo que en caso de su colocación serán retirados de forma inmediata, con cargo de su coste a la empresa concesionaria responsable de su colocación.

Artículo 9º- ZONAS Y HORARIO DE APARCAMIENTO

a) Las empresas concesionarias deberán respetar las indicaciones y señalizaciones de tráfico existentes o que se establezcan en cada momento, quedando sujetas obligatoriamente al cumplimiento de éstas.

b) Cada espacio (módulo/oficina y nave) en los edificios del Vivero de Empresas "BAOBAB" y de "Las Lonjas", tiene adjudicada plaza de aparcamiento. Queda prohibida la ocupación y uso de las citadas plazas de aparcamiento por otras personas que no sean las concesionarias del módulo/oficina o nave al que la plaza corresponda y/o sus empleados/as.

c) Igualmente las plazas de aparcamiento adjudicadas al personal del IMDEEC, serán señalizadas en lugar visible, quedando prohibida la ocupación y uso de las citadas plazas de aparcamiento por personal ajeno al IMDEEC.

d) Por motivos de seguridad no se permite la pernocta de vehículos en los edificios de la Red de Viveros de Empresas, restringiéndose el aparcamiento al horario de funcionamiento del Centro, salvo excepciones y siempre con autorización expresa por parte del IMDEEC, previa solicitud al efecto de la empresa concesionaria.

e) Queda prohibido el aparcamiento fuera de las zonas señalizadas expresamente a tal fin, con el objeto de que queden despejados los accesos para usos normales y emergencias.

f) En todo caso, los vehículos deberán estar en condiciones de uso, con la documentación actualizada, seguro en vigor y la última inspección técnica de vehículos que le pudiera corresponder realizada.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 29 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

Artículo 10º- CARGA Y DESCARGA

Para la carga y descarga habrán de utilizarse las zonas destinadas a tal fin.

Artículo 11º- LIMPIEZA DE ZONAS INTERNAS Y EXTERNAS

a) Las empresas concesionarias serán responsables de mantener los espacios adjudicados en perfecto estado de limpieza, conservación y condiciones higiénicas, además de mantener en todo momento su decorado, accesorios, equipamiento en buen estado de presentación y funcionamiento.

b) En lo referente a la evacuación de basuras, las empresas concesionarias se abstendrán, de almacenar o acumular enseres de cualquier tipo en las zonas comunes, aunque se trate de un mero depósito temporal.

c) La limpieza de las zonas comunes es responsabilidad del IMDEEC.

Artículo 12º- TRATAMIENTO DE RESIDUOS

Los concesionarios de espacios en relación al tratamiento de los residuos, están obligados a:

- RESIDUOS SÓLIDOS: clasificarlos y depositarlos separadamente en los contenedores destinados a tal fin en la vía pública.
- RESIDUOS ESPECIALES: concertar un contrato de evacuación de residuos especiales, no domésticos, en el caso que los hubiese.
- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES: el tratamiento de aguas residuales no contaminantes se efectuará a través del servicio general de evacuación de aguas. En el caso de tratarse de aguas con residuos especiales se estará a lo dispuesto en el artículo anterior. Quedando terminantemente prohibido el vertido de productos tóxicos o contaminantes.

Artículo 13º- NOTIFICACIÓN DE DEFICIENCIAS Y RESPONSABILIDAD DE USO DE INSTALACIONES

Es obligación de las empresas concesionarias de espacios, comunicar al IMDEEC, cualquier avería o deficiencia que se produzca en éstos, así como en las instalaciones de uso común de los edificios de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC.

El IMDEEC no se hace responsable de los daños, perjuicios o atentados contra la propiedad (incluidos robos), enseres, bienes o efectos de las empresas concesionarias.

El IMDEEC no será nunca responsable de los perjuicios que pudieran sobrevenir de un mal estado de conservación o mala utilización de las instalaciones de cada módulo/oficina y nave, con excepción de las instalaciones generales y básicas del edificio.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 30 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

Artículo 14º- UTILIZACIÓN Y USOS DE ZONAS COMUNES

Cada empresa concesionaria de un espacio tendrá libre uso de las zonas comunes (conforme a su destino), siempre y cuando respete los derechos del resto y no impida el buen funcionamiento del Centro, con las reservas siguientes:

a) Las zonas comunes deberán ser utilizadas de conformidad con el uso previsto para las mismas.

b) El IMDEEC podrá, en cualquier momento, cerrar temporalmente todo o parte del espacio de las zonas comunes donde sea necesario efectuar trabajos de reparación o cambios, o por cualquier otra causa justificada. Salvo urgencia ineludible o de fuerza mayor, deberá informar a las empresas concesionarias con una antelación mínima de 48 horas.

c) Los daños o desperfectos que la actividad de las empresas concesionarias causen en los elementos estructurales, en las instalaciones generales o en las zonas de uso común de los edificios de la Red de Viveros del IMDEEC, serán reparados por la empresa concesionaria responsable. En el caso de que esta reparación se realice por el IMDEEC, el coste de la misma será sufragado por quien lo cause, conforme al artículo 18 y siguientes del presente Régimen de Funcionamiento.

d) Por motivos de seguridad se prohíbe a las empresas instaladas depositar o colocar géneros y mercancías en lugares y zonas comunes, invadiendo total o parcialmente pasillos, calles de acceso o zonas de paso, teniendo que estar éstas siempre libres para el buen funcionamiento del Centro.

e) Las "salas de juntas /usos múltiples/auditorio" de los edificios de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, podrán ser utilizadas por cualquiera de las empresas concesionarias de módulos/oficinas de éstos, previa petición (con una antelación mínima de 24 horas), siempre y cuando se hallen libres los días y horas solicitados, justificando su uso. El IMDEEC tendrá siempre preferencia de uso.

Su reserva se hará por riguroso orden de petición, salvo en casos excepcionales (de urgencia debidamente motivada), con permiso (por escrito) de los/as peticionarios/as precedentes, y autorización del IMDEEC.

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

Las reservas serán por tiempo, de turno de mañana o turno de tarde, o por horas, no pudiendo acumular varias jornadas para un mismo uso, ni desarrollar la actividad habitual de la empresa dentro de las mismas. La persona solicitante deberá comunicar el tipo de uso en la reserva, así como el horario y día del mismo.

Artículo 15º- SALUBRIDAD Y SEGURIDAD

Las empresas concesionarias de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, se comprometen a observar y respetar las normas y reglamentos de salubridad y seguridad vigentes.

Queda prohibido introducir en el edificio materiales peligrosos, insalubres, malolientes o inflamables.

No podrá ser colocado ni depositado en el interior de los edificios, ningún objeto cuyo peso sobrepase el límite de carga de suelos y tabiques.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 31 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

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

Los concesionarios deberán equipar los espacios objeto de concesión con las instalaciones necesarias para prevenir incendios de conformidad con el sistema general de seguridad de los edificios de la Red de Viveros de Empresas del IMDEEC, debiendo mantener los mismos en perfecto estado de funcionamiento y conservación.

Artículo 16º- PROHIBICIONES

Está totalmente prohibido, para todo concesionario de la Red de Viveros de empresas del IMDEEC, en el desarrollo de su actividad empresarial contravenir 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 adscritos al IMDEEC" (Anexo del PPT).
Asimismo, quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

- El depósito, uso o manipulación de cualquier material no permitido por las normas de Seguridad e Higiene.
- Ejercer toda actividad que pueda considerarse peligrosa, insalubre, nociva o que perturbe la actividad del resto de empresas. El uso de cada espacio de los edificios de la Red no debe implicar molestia alguna, aunque fuere excepcional, en relación con las actividades proyectadas en el mismo.
- De forma general, las empresas concesionarias de los espacios no deben en forma alguna perturbar el ambiente del Centro mediante ruidos, vibraciones, olores, temperaturas o cualquier otra causa que pueda afectar o producir molestias a los restantes ocupantes.

Artículo 17º- COMUNICACIONES SOLICITUDES Y AUTORIZACIONES

Todas las solicitudes y comunicaciones de los concesionarios con el IMDEEC se realizarán a través del Registro Electrónico del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba (https://sede.cordoba.es/cordoba/registro-electrónico/), mediante el trámite Instancia general, Unidad destinataria: Departamento de Promoción y Desarrollo, indicando en el asunto el motivo de la solicitud o comunicación, así como por cualquier otro medio de los previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El IMDEEC contestará a la solicitudes presentadas mediante notificación por el mismo medio antes indicado.

Artículo 18º- RÉGIMEN DE PENALIDADES. INCUMPLIMIENTOS

1. Serán leves los siguientes incumplimientos:

   a) El incumplimiento de requisitos, obligaciones y prohibiciones contenidos en requisitos del presente Régimen de Funcionamiento Interno, así como, en la Memoria Justificativa del Contrato ,en el Pliego Prescripciones Técnicas y el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares regulador del procedimiento abierto para la concesión de los espacios (módulos/oficinas, naves, cocheras anejas,) contenidos en los edificios de la Red de Viveros

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 32 DE 57

FIRMANTE FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF ****535**
FECHA Y HORA 28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN https://verifica.cordoba.es/

de Empresas del IMDEEC siempre que no estén tipificados como infracción grave o muy grave.

2. Serán graves los siguientes incumplimientos:

a) El impedimento del uso de los equipamientos y materiales por otros usuarios con derecho a su utilización, así como el impedimento o la obstrucción grave del normal funcionamiento del Vivero, sus equipamientos y/o sus servicios.

b) Hacer un uso indebido del mobiliario, espacios y servicio del Vivero o perturbar las actividades del mismo.

c) La introducción en los espacios de elementos no autorizados.

d) No facilitar las labores de seguimiento y control del IMDEEC.

e) La utilización de los espacios y servicios incluidos en el uso del Vivero para fines distintos para los que fueron autorizados.

f) El ejercicio de la actividad y/o el uso de los espacios por personas distintas a las previstas en la concesión.

g) La reincidencia de infracciones leves, entendiéndose por reincidencia si se comete en el plazo de un año más de una infracción leve.

3. Serán muy graves los siguientes incumplimientos:

a) Los actos de deterioro grave de equipamientos, infraestructuras, instalaciones o elementos del Vivero.

b) Carecer de la preceptiva autorización para el uso de los espacios.

c) Falsear u ocultar datos en relación con el desarrollo de la actividad empresarial alojada y el uso de los espacios y servicios del Vivero.

d) La sustracción de bienes ubicados en el Vivero, así como del personal que presta sus servicios en el mismo o de otros usuarios.

e) La realización de actividades que pongan en peligro a personas o bienes.

f) La coacción o amenaza a otros usuarios o al personal que preste servicios relacionados con la concesión.

g) El incumplimiento de la obligación de disponer de las autorizaciones y licencias requeridas para el ejercicio de la actividad.

h) El incumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de la concesión durante dos meses consecutivos o tres alternos a lo largo de un periodo de 12 meses.

i) El incumplimiento muy grave del proyecto que sirvió para la adjudicación de la concesión. A estos efectos se considerará el incumplimiento grave del proyecto cuando el mismo no sea ejecutado y cumplido conforme a las características básicas suministradas por el concesionario al menos durante un periodo de seis meses continuados u ocho discontinuos. Dicho incumplimiento debe ser de los elementos básicos, no debido a alteraciones o modificaciones.

j) La reincidencia de infracciones graves, entendiéndose por reincidencia si se comete en el

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 33 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

plazo de un año d más de una infracción grave.

Los incumplimientos prescribirán en los siguientes plazos:

- incumplimientos leves, a los dos meses.
- incumplimientos graves, a los seis meses años.
- incumplimientos muy graves, al año.

Artículo 19º- TIPOS DE PENALIDADES

a) Las incumplimientos leves podrán ser sancionadas con apercibimiento o penalidad de hasta 750 euros.

b) Las incumplimientos graves podrán ser sancionadas con penalidad de 750,01 a 1.500 euros.

c) Las incumplimientos muy graves podrán ser sancionadas con penalidad de 1.500,01 a 3.000 euros. La revocación de la concesión podrá ser acordada por el IMDEEC en caso de incumplimiento muy grave.

Artículo 20º- GRADUACIÓN DE LAS PENALIDADES

En la graduación de las penalidades se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) El importe de los daños causados.

b) La naturaleza de los perjuicios causados.

c) El grado de intencionalidad de la persona incumplidora.

d) El plazo de tiempo durante el que se haya cometido el incumplimiento.

e) El número de personas afectadas.

f) El grado de incumplimiento de obligaciones y su carácter continuado en el tiempo.

Artículo 21º- TRAMITACIÓN DE LAS PENALIDADES

La imposición de penalidades exigirá la apertura y tramitación de procedimiento con arreglo a lo establecido en la legislación administrativa, patrimonial y de contratación del sector público.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 34 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 35 DE 57

INFORME SOBRE USOS VIABLES EN LAS DEPENDENCIAS PERTENECIENTES A LA RED DE VIVEROS DE EMPRESAS ADSCRITOS AL INSTITUTO MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO Y EMPLEO DE CÓRDOBA

PETICIONARIO:	**IMDEEC**
EMPLAZAMIENTO:	**VIVERO BAOBAB – POLIG. TECNOCORD.** **VIVERO LONJAS – AVDA. FUENSANTA S/N**
LOCALIDAD:	**CORDOBA**
ARQUITECTO TECNICO:	**EDUARDO LÓPEZ BAENA**
FECHA:	**26/06/2024**

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

NDICE:

1. Autor del informe
2. Peticionario y objeto.
3. Información que ha servido de fuente para la realización de la valoración.
4. Identificación del objeto del informe y localización.
5. Descripción de los edificios donde se ubican las dependencias.
6. Descripción de usos del PGOU de Córdoba que pudieran ser autorizables en la red de viveros.
7. Usos viables en la Red de Viveros de Empresas.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 36 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

1.- AUTOR DEL INFORME

El presente informe lo realiza Eduardo López Baena, Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación colegiado con el número 713 en el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Córdoba.

2.- PETICIONARIO Y OBJETO.

Se redacta el presente documento por encargo del Instituto Municipal de Desarrollo Económico y Empleo de Córdoba, con el objeto de determinar aquellos usos y/o actividades viables de implantación en la Red de Viveros de Empresas adscritos al mencionado organismo.

3.- INFORMACION QUE HA SERVIDO DE FUENTE PARA LA REALIZACIÓN DE LA VALORACIÓN.

La información base para la realización de la presente valoración ha sido:

- Proyectos de construcción de los mencionados edificios.
- Plan General de Ordenación Urbana de Córdoba.
- Normativa sectorial vigente, en especial Código Técnico de la Edificación y Reglamento de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales.

4.- IDENTIFICACIÓN DEL OBJETO DE INFORME Y SITUACIÓN.

4.1. VIVERO DE EMPRESAS BAOBAB 1 (EDIFICIO CIESA)

4.1.1. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Tipo de inmueble:	Edificio de uso administrativo, docente e Industrial

4.1.2. SITUACION DEL INMUEBLE:

Dirección:	Glorieta Países Bálticos, S/N
Barrio/Zona:	Polígono Industrial Tecnocordoba
Municipio:	Córdoba
Provincia:	Córdoba

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 37 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

4.2. VIVERO DE EMPRESAS BAOBAB 2 (EDIFICIO CFEUM)

4.2.1. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Tipo de inmueble: Edificio de uso administrativo, docente, hostelero e Industrial

4.2.2. SITUACION DEL INMUEBLE:

Dirección: Glorieta Países Bálticos, S/N
Barrio/Zona: Polígono Industrial Tecnocordoba
Municipio: Córdoba
Provincia: Córdoba

4.3. VIVERO DE EMPRESAS LAS LONJAS.

4.3.1. DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

Tipo de inmueble: Edificio de uso administrativo y formativo

4.3.2. SITUACION DEL INMUEBLE:

Dirección: Avda de la Fuensanta S/N
Barrio/Zona: Barriada de la Fuensanta
Municipio: Córdoba
Provincia: Córdoba

5.- DESCRIPCION DE LOS EDIFICIOS DONDE SE UBICAN LAS DEPENDENCIAS.

5.1. VIVERO DE EMPRESAS BAOBAB (EDIFICIOS CIESA Y CFEUM)

El Vivero de Empresas "BAOBAB", sito en la Glorieta de los Países Bálticos, s/n, del Polígono Industrial Tecnocórdoba, está integrado por los edificios denominados: Centro de Iniciativa Empresarial y Servicios Avanzados (CIESA/BAOBAB 1) y Centro de Formación Empresarial y Usos Múltiples (CEFEUM/BAOBAB 2).

5.1.1. Edificio CIESA (BAOBAB 1)

Ocupa una superficie construida de 5.495 m^2, distribuidos en las siguientes plantas:

- Planta sótano: Cuenta 29 cocheras anejas a los "Espacios de explotación", y otras son de uso reservado para los espacios de guardería, uso del personal del IMDEEC.
- Planta baja y entreplanta: Cuenta con 3 módulos/oficinas, espacio de guardería y 6 naves.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 38 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

- Planta alta: Cuenta con 20 módulos/oficinas.

5.1.2. Edificio CFEUM (BAOBAB 2)

Ocupa una superficie construida de 3.659 m², distribuidos en las siguientes plaNTAS:

- Planta sótano: Cuenta con 21 son cocheras anejas a los "Espacios de explotación", y otras son de uso reservado para los espacios de cafetería y personal del IMDEEC.
- Planta baja y entreplanta: Cuenta con espacio de cafetería y 4 naves.
- Planta alta: Cuenta con 17 módulos/oficinas

5.2. VIVERO DE EMPRESAS LAS LONJAS.

El Vivero de Empresas "Las Lonjas" está ubicado en la Avda. de la Fuensanta s/n, de Córdoba. Tiene una superficie útil de 760 m², distribuido en una planta baja de la siguiente forma:

- Planta baja: Cuenta con 5 módulos/oficinas y 3 naves con altillo.
- Planta primera: Cuenta con 5 módulos/oficinas.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 39 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

6.- DESCRIPCIÓN DE USOS SEGÚN EL PGOU DE CÓRDOBA QUE PUDIERAN SER AUTORIZABLES EN LA RED DE VIVEROS

A continuación se recoge lo contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Córdoba en relación a los distintos usos que pudieran ser autorizados en la Red de viveros según edificio y zonas de los mismos.

6.1. USO INDUSTRIAL

CAPITULO TERCERO
USO INDUSTRIAL

Artículo 12.3.1. Definición y clases

1. Es el uso industrial que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones relacionadas a continuación:

- Industria:

1.1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.

1.2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, el envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

1.3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo doméstico. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.

1.4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.

- Talleres industriales, relacionados con artes y oficios que entrañen molestias a viviendas próximas, tales como:

1.5. Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc.)

1.6. Transporte e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios...).

- Almacenes preferentemente de mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluidas pues la venta directa al público. Se admite, no obstante, que en este apartado queden incluidas ciertas operaciones secundarias que transformen parcialmente los productos almacenados, tales como:

1.7. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

1.8. Almacenamiento, distribución y/o manipulación industriales de productos peligrosos.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 40 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

Estas normas definen los tres grados de peligrosidad siguientes:

a) Peligrosidad alta.

- Líquidos con punto de inflamación inferior a +23ºC.
- Materiales criogénicos.
- Materiales que pueden formar mezclas explosivas en el aire.
- Líquidos o gases licuados de petróleo.
- Materiales de combustión espontáneo en su exposición al aire.
- Sólidos capaces de inflamarse por debajo de los 100ºC.

b) Peligrosidad media.

- Líquidos con punto de inflamación entre 23 y 61 ºC.
- Sólidos que comienzan su ignición entre los 100 y los 200ºC.
- Sólidos y semisólidos que emiten gases inflamables.

c) Peligrosidad baja.

- Líquidos con punto de inflamación superior a 61ºC.

Artículo 12.3.2. Categorías del uso industrial en función de su compatibilidad

Atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

b) Segunda categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

c) Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

d) Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 12.3.3. Primera categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1. Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.

2. Corresponden a los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1; con los siguientes condicionantes:

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 41 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u que otras fuentes de energía

f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industria de primera categoría,

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.

- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.
- Lavado y engrase de vehículos a motor.
- Talleres de reparaciones eléctricas.
- Emisoras de Radio.

Artículo 12.3.4. Segunda categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial.

Se consideran industrias que requieren zonificación industrial específica integrada en zonificación residencial, o de segunda categoría, a aquellas industrias que pudiendo causar ciertas molestias, estas pueden ajustarse a unas condiciones mínimas que garanticen la calidad ambiental del entorno próximo residencial. Corresponden a las clasificadas en los grupos 1.3, 1.5, 1.6 y 1.7 del artículo 12.3.1, y las de almacenaje y comercio de mayoristas y las de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico no clasificables como industrias de primera categoría; y con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad media o alta.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 42 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

c) Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores peligrosos para las personas o los bienes.

d) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

e) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con las Disposiciones legales de aplicación.

En concreto, siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industrias de segunda categoría,

- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.
- Estudios de rodaje y grabación
- Emisoras de televisión.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

Artículo 12.3.5. Tercera categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica.

Se corresponden con aquellas áreas de uso preferentemente industrial incompatibles con la vivienda en la que se agrupan indus trias muy di versas, tanto por su tamaño como por su actividad. En unos casos no responden a una ordenación especializada y en otros casos su ordenación responde al desarrollo de figuras de planeamiento específicas.

Se consideran industrias de tercera categoría, las no clasificables como industrias de primera o segunda categoría; con los siguientes condicionantes:

a) Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.

b) Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 43 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

6.2. USO TERCIARIO

CAPITULO CUARTO
USO TERCIARIO

Artículo 12.4.1. Definición y clases

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al pormenor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

   a) Hospedaje.

   b) Comercio.

   c) Oficinas.

   d) Recreativo.

   e) Hostelería.

Artículo 12.4.3. Comercio.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando:

   a) Se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor.

   b) Desarrollan actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o realizan reparaciones de los mismos.

   c) Se entenderán específicamente incluidos en este grupo, además de las anteriores, las lavanderías, salones de peluquería, de estética y similares.

3. Se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

   a) En ningún caso, la superficie de venta de acceso público será menor de 6 m2 y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 44 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

b) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

c) Las actividades destinadas total o parcialmente a elaboración o reparación en los términos establecidos en el párrafo primero del presente artículo, para no ser clasificadas como uso industrial, deberán cumplir además que:

El espacio destinado a elaboración o taller de reparación no supere los 200 m2 de superficie útil.

h) Igualmente, como en cualquier otro uso los locales comerciales, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de las presentes Normas.

Artículo 12.4.7. Oficinas (PGOU de Córdoba)

1. Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Se incluyen igualmente servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a) Despachos profesionales, consultas médicas, etc.

b) Talleres domésticos de relojeros, joyeros, etc.

c) Inmobiliarias, agencias de viaje, bancos, servicios de la Administración, Colegios Profesionales, etc.

Artículo 12.4.9. Hostelería

1. Comprende los cafés, bares, restaurantes, discotecas, salas de fiestas, etc.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 45 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

a) Instalaciones sin actividad musical, tales como bares, cafeterías, restaurantes, cervecerías, marisquerías, hamburgueserías, cafés, pizzerías, etc..

6.3. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

CAPITULO QUINTO
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 12.5.1. Definición y clases

1. Se define como uso de equipamiento comunitario (EQ), público o privado, el que sirve para dotar a los ciudadanos de las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2. A efectos de su regulación pormenorizada se definen:

2.1. Educativo (E):

Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, conservatorios etc., así como sus instalaciones complementarias (deportivas, etc.).

Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años),

a.1) En edificios educativos y/o religiosos, exclusivos.

a.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, centros universitarios;

b.1) En edificios educativos exclusivos.

b.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante. Se permiten en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 46 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

una de las plantas los 200 m2 de superficie construida, no pudiendo utilizar los accesos de las viviendas salvo en caso de emergencia.

c.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

c) Las academias de baile, danza o similares;

b.1) En edificios educativos exclusivos.

b.2) En edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 47 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

7.- USOS VIABLES EN LA RED DE VIVEROS DE EMPRESAS

7.1. VIVERO DE EMPRESAS BAOBAB (EDIFICIOS CIESA Y CFEUM)

7.1.1. MÓDULOS OFICINA

Se admitirán los siguientes usos:

A) USO DOMINANTE: **Uso Terciario (oficina)**

En consulta realizada al Servicio de Licencias de la GMU se considerarían Incluidos también usos del sector de automatización digital tales como programadores y desarrolladores informáticos.

B) USOS COMPATIBLES: **Equipamiento comunitario (Educativo)**

Para los usos compatibles se deberá redactar por técnico competente documentación técnica justificativa del cumplimiento de la/s normativa/s de aplicación.

7.1.2. MÓDULOS NAVES

Se admitirán los siguientes usos:

A) USO DOMINANTE: **Industrial en 1ª y 2ª categoría**

Para un uso Industrial se deberá redactar por técnico competente proyecto técnico de adecuación de las citadas naves, dando cumplimiento al Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales y demás normativa que le sea de aplicación.

Además se ha de tener en cuenta entre otros, según informe emitido con fecha de 26 de Abril de 2011 por el Servicio de Proyectos de la Gerencia de Urbanismo de Córdoba:

1. Las sobrecargas de uso previstos para estos locales no debe superar los 750 kg/m2.
2. El nivel de riesgo intrínseco, según su densidad de carga de fuego, será como máximo Medio, Tipo 5.
3. Será preciso la creación de un vestíbulo previo, a la salida hacia el pasillo de evacuación, de acuerdo con el CTE-DB-SI.

B) USOS COMPATIBLES: **Uso Terciario (Oficina y comercio)**

En consulta realizada al Servicio de Licencias de la GMU se considerarían Incluidos

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 48 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

también usos del sector de automatización digital tales como programadores y desarrolladores informáticos.

Equipamiento comunitario (Educativo)

Para los usos compatibles se deberá redactar por técnico competente documentación técnica justificativa del cumplimiento de la/s normativa/s de aplicación.

7.1.3. MÓDULO GUARDERÍA

Se admitirán los siguientes usos:

A) USO DOMINANTE: **Equipamiento comunitario (Educativo)**

B) USOS COMPATIBLES: **Uso Terciario (Oficina)**

En consulta realizada al Servicio de Licencias de la GMU se considerarían Incluidos también usos del sector de automatización digital tales como programadores y desarrolladores informáticos.

Para los usos compatibles se deberá redactar por técnico competente documentación técnica justificativa del cumplimiento de la/s normativa/s de aplicación.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 49 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

7.2. VIVERO DE EMPRESAS "LAS LONJAS"

7.2.1. MÓDULOS OFICINA

Se admitirán los siguientes usos:

A) USO DOMINANTE: **Uso Terciario (oficina)**

En consulta realizada al Servicio de Licencias de la GMU se considerarían Incluidos también usos del sector de automatización digital tales como programadores y desarrolladores informáticos.

B) USOS COMPATIBLES: **No permitidos**

7.2.2. MÓDULOS NAVES

Se admitirán los siguientes usos:

A) USO DOMINANTE: **Uso Terciario (Comercio)**

Para el uso dominante se deberá redactar por técnico competente documentación técnica justificativa del cumplimiento de la/s normativa/s de aplicación.

B) USOS COMPATIBLES: **Uso Terciario (Oficina)**

En consulta realizada al Servicio de Licencias de la GMU se considerarían Incluidos también usos del sector de automatización digital tales como programadores y desarrolladores informáticos.

Equipamiento comunitario (Educativo)

Para los usos compatibles se deberá redactar por técnico competente documentación técnica justificativa del cumplimiento de la/s normativa/s de aplicación.

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 50 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

Y para que conste y a los efectos oportunos, expido el presente informe según mi correcto parecer y entender, manifestando bajo promesa que lo aquí indicado es verdad y que he actuado con la mayor objetividad posible, en la ciudad de Córdoba, a 26 de junio de 2024

LOPEZ BAENA EDUARDO JAVIER - 30802981R

Firmado digitalmente por LOPEZ BAENA EDUARDO JAVIER - 30802981R
Fecha: 2024.06.26 19:05:14 +02'00'

Fdo.: Eduardo López Baena
Arquitecto Técnico

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 51 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

CIF: P1400036H
RAEL: JA01140214

ANEXO VI. 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: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 52 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

CIF: P1400036H
RAEL: JA01140214

ANEXO VII: PLAN DE EMPRESA:

A título orientativo puede contener los siguiente puntos:

0.- DATOS DEL PROYECTO.

1.- DESCRIPCION DEL PROYECTO.

2.- OBJETIVOS.

3.- ANALISIS DEL MERCADO.
- **3.1.- Descripción general del mercado global del producto o servicio.**
- **3.2.- Situación competitiva: Actual y futura.**
- **3.3.- Evolución de los precios.**
- **3.4.- Estimación del Umbral de Rentabilidad del negocio.**

4.- SISTEMA DE PRODUCCION.
- **4.1.- Necesidades de equipos, instalaciones y medios de transporte.**
- **4.2.- Necesidades de materias primas, mano de obra, suministros.**
- **4.3.- Programación de la puesta en marcha del proceso.**

5.- SISTEMA COMERCIAL.
- **5.1.- Métodos de Venta y canales de distribución a utilizar.**
- **5.2.- Métodos publicitarios y de promoción a utilizar.**
- **5.3.- Programa para la fase de arranque del negocio.**

6.- SISTEMA DE ADMINISTRACION.
- **6.1.- Estructura organizativa.**
- **6.2.- Distribución de funciones y responsabilidades.**

7.- SISTEMA FINANCIERO.
- **7.1.- Programa de Inversiones y fuentes de financiación.**
- **7.2.- Previsiones "Cash-Flow" para el período inicial.**
- **7.3.- Cuenta de resultados previsional.**
- **7.4.- Balance de situación previsional.**

8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y FORMA JURIDICA.
- **8.1.- Estructura del capital.**
- **8.2.- Forma jurídica a adoptar.**

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 53 DE 57

Avda. de la Fuensanta, s/n 14010 CÓRDOBA

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

CIF: P1400036H
RAEL: JA01140214

0.- DATOS DEL PROYECTO:

Debe incluir el nombre e identificación del proyecto y de sus promotores, sede, centros de trabajo actuales y futuros, epígrafe/s del IAE en los que se encuadra, fecha de inicio de la actividad empresarial, forma jurídica, número de trabajadores actuales y previstos y tipo de contrato (modalidad contractual).

1.- DESCRIPCION DEL PROYECTO:

Debe enumerar todas aquellas actividades, productos o servicios que se se realizan, producen, comercializan o prestan en la empresa o se van a realizar.

2.- OBJETIVOS:

Objetivos marcados del proyecto actuales y futuros. Deben ser concretos, consecuentes con la actividad a desarrollar en la Red de Viveros del IMDEEC, realizables y medibles en el tiempo.

3.- ANALISIS DEL MERCADO:

3.1.- Descripción general del mercado global del producto o servicio:

Estudiar cuál es el mercado en el que participar, sus características, tipo de clientes y necesidades que manifiestan, localización geográfica; así como otras características socio-económica necesarias para determinar el "nicho de mercado".

3.2.- Situación competitiva: Actual y futura:

Conocer como se comportan nuestros competidores en el presente y como lo harán en el futuro. Resultaría conveniente elaborar un listado de nuestros posibles competidores y como pueden influir estos en nuestro negocio.

3.3.- Evolución de los precios:

Determinar en que nivel de precios vamos a situar nuestros productos o servicios dentro del mercado que conforma nuestro entorno económico.

3.4.- Estimación del Umbral de Rentabilidad del negocio.

En el caso de empresa de nueva creación, el gran reto consiste en dimensionar y dotarse de una estructura financiera que permita superar con éxito la crisis inicial de gestación y arranque. Igualmente a los anterior es de aplicación a las empresas ya creadas y constituidas que determinarán este umbral en base a los productos y/o servicios que prestan.

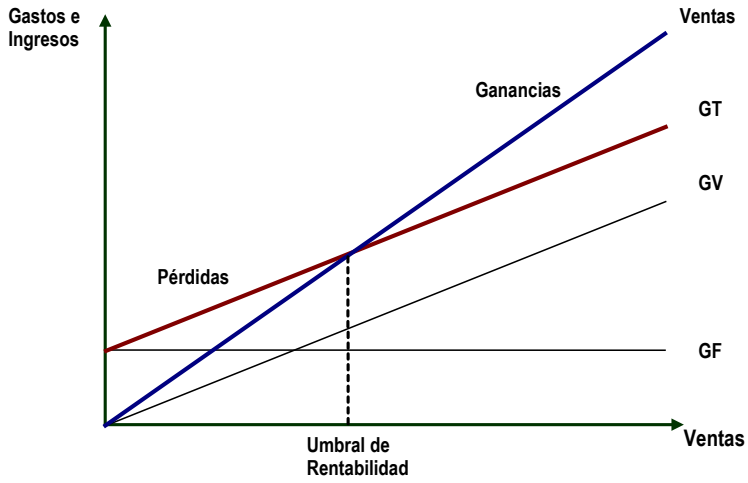
El Umbral de rentabilidad se define en el punto de equilibrio a partir de cual la empresa empezaría a tener beneficio o por el contrario empezaría a tener perdidas.

Umbral de Rentabilidad o Punto Muerto, es la cifra de venta que una empresa debe alcanzar para no tener pérdidas ni beneficios, es decir, es el nivel de ventas que cubre los gastos fijos y los gastos variables para estas ventas.

Avda. de la Fuensanta, s/n 14010 CÓRDOBA

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 54 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/



Siendo: **GF:** Gastos Fijos
GT: Gastos Totales
GV: Gastos Variables

4.- SISTEMA DE PRODUCCION:

4.1.- Necesidades de equipos, instalaciones y medios de transporte:

Enumerar todo el equipo de maquinaria, instalaciones, utillaje, etc., que es necesario para poner en marcha la actividad o la apertura del nuevo centro de trabajo.

Es conveniente tener presente el aspecto de la amortización, la cual pone de manifiesto la depreciación efectiva de un bien a lo largo del tiempo, motivado por su uso o explotación.

4.2.- Necesidades de materias primas, mano de obra, suministros:

Al igual que en el apartado anterior se ha de fijar la cantidad mínima de materias primas, materias auxiliares y suministros que son necesarios para poner en marcha la actividad empresarial o la apertura del nuevo centro de trabajo. Asimismo, debemos fijar las necesidades de mano de obra de nuestra actividad empresarial.

4.3.- Programación de la puesta en marcha del proceso.

Diseño de un "planning" o plan temporal de los diferentes pasos que deben cumplirse antes de la puesta en marcha del proceso de producción.

5.- SISTEMA COMERCIAL:

5.1.- Métodos de Venta y canales de distribución a utilizar:

Previsiones de ventas de acuerdo a la estructura producto-mercado y zona geográfica-cliente.

Avda. de la Fuensanta, s/n 14010 CÓRDOBA

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 55 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

5.2.- Métodos publicitarios y de promoción a utilizar:

Describir los mismos.

5.3.- Programa para la fase de arranque del negocio:

Tiempo mínimo hasta que el producto y/o servicio se introduce en el mercado y plan de actuación.

6.- SISTEMA DE ADMINISTRACION:

6.1.- Estructura organizativa:

Organigrama de la empresa, fijando los niveles de dependencia jerárquica y funcional.

6.2.- Distribución de funciones y responsabilidades:

Fijar la organización humana, la delimitación de funciones y responsabilidades.

7.- SISTEMA FINANCIERO

7.1.- Programa de Inversiones y fuentes de financiación.

Se debe cuantificar dichas inversiones en:

* Inversiones materiales: Terrenos, Edificios, Maquinaria, Instalaciones, Utillaje y herramientas, Elementos de Transporte, Mobiliario, Equipo de oficina.
* Inversiones inmateriales y financieras: Patentes y marcas.
* Inmovilizado Financiero.
* Amortizaciones.
* Otro Inmovilizado.

7.2.- Previsiones "Cash-Flow" para el período inicial.

CASH FLOW: Beneficio obtenido por la empresa antes de aplicar las amortizaciones correspondientes al ejercicio y se obtiene restando al Valor Añadido todos los consumos internos formados por: Gastos de Personal, Gastos Comerciales, Gastos Financieros y Gastos Generales.

7.3.- Cuenta de Resultados Previsional.

7.4.- Balance de situación previsional.

8.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD Y FORMA JURIDICA.

8.1.- Estructura del capital:

Número de socios, aportaciones realizadas, socios trabajadores, etc.

8.2.- Forma jurídica a adoptar:

En función del apartado anterior.

Avda. de la Fuensanta, s/n 14010 CÓRDOBA

Hash: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814 | PÁG. 56 DE 57

FIRMANTE
FRANCISCA HIGUERA FERNANDEZ
NIF/CIF
****535**
FECHA Y HORA
28/10/2026 14:58:35 CET
CÓDIGO CSV
uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K
URL DE VALIDACIÓN
https://verifica.cordoba.es/

AYUNTAMIENTO DE CÓRDOBA

DOCUMENTO ELECTRÓNICO

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K

Dirección de verificación del documento: https://verifica.cordoba.es/
Hash del documento: 50b92aa0e5fd24769b426c269cf94f66aa5b6814

METADATOS ENI DEL DOCUMENTO:

Versión NTI:	http://administracionelectronica.gob.es/ENI/XSD/v1.0/documento-e
Identificador:	ES_LA0016685_2026_uVOFm2451791800260699511821697
Órgano:	LA0016685 - IMDEEC-Servicios generales
Fecha de captura:	28/10/2026 14:49:46
Origen:	Administracion
Estado elaboración:	EE01 - Original
Formato:	PDF
Tipo Documental:	TD_99 - otros
Tipo Firma:	PAdES internally attached signature
Valor CSV:	uVOFmywWyxdV2usms7pDBmnCkhZd2K

Código QR para validación en sede