

PROTOCOLOS DE ACCIÓN Y CONTRATACIÓN

PARQUE CIENTÍFICO TECNOLÓGICO DE CÓRDOBA

RABANALES 21

Contenido

1.- INTRODUCCIÓN.....	3
2.- POLÍTICA DE ADMISIÓN DE EMPRESAS. CRITERIOS BÁSICOS	3
3.- MODALIDADES DE ESTABLECIMIENTO DE EMPRESAS EN EL PARQUE.	4
3.1- ADQUISICIÓN DE SUELO. COMPRAVENTA DE PARCELAS	5
3.2.- Constitución de Derecho de superficie	5
3.3.-Derecho de superficie con opción de compra durante los cinco primeros años.	7
3.4. -Condiciones comunes a ambas modalidades de adjudicación.	7
3.5- Contratación por prestación de servicios en oficinas, laboratorios, u otros espacios en edificios del Parque.	8
4.- PROCEDIMIENTO.....	10
4.1- Contenido de la solicitud.....	10
4.2- Documentación a presentar	11
4.3- Análisis de solicitudes y Propuesta de Resolución.....	11
4.4- Resolución de las solicitudes. Otorgamiento de Contrato.....	12
4.5- Acciones de control y seguimiento	13
4.6.-Derecho de tanteo y retracto	13
5.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE SOLICITUDES. BAREMO.	13
6.-ENTIDAD DE CONSERVACION. SERVICIOS.....	14
7.-FACILIDADES Y AYUDAS A EMPRESAS QUE SE INSTALEN EN EL PARQUE.....	15
8.-MANUAL DE CALIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN EN EL PARQUE.....	16
9.-MEDIDAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL PARQUE	16

1.- INTRODUCCIÓN

Rabanales 21 teniendo entre sus objetivos principales la creación de un entorno favorable para promover la creación y concentración de empresas de alto nivel tecnológico, así como el fomento de estructuras sólidas de investigación y desarrollo dentro de las mismas, estará equipado para facilitar la actividad diaria de las empresas y el desarrollo de acciones que favorezcan la transferencia de tecnología, el intercambio de ideas y el conocimiento entre personas.

Se pretende en definitiva, crear un espacio dotado de una atmósfera especial de creatividad, de excelencia ambiental, de armonía arquitectónica, diseño y futuro, donde la filosofía de la innovación desempeñe el papel central y sea capaz de encauzar y estimular el desarrollo universitario potencial en un marco de máxima rentabilidad económica y social.

El presente documento tiene por objeto el establecimiento de un conjunto de normas para regular la instalación de empresas en el Parque, los procedimientos de admisión, el mantenimiento de la calidad en las edificaciones construidas, la conservación y mantenimiento de la urbanización y sus servicios.

2.- POLÍTICA DE ADMISIÓN DE EMPRESAS. CRITERIOS BÁSICOS

Con objeto de garantizar un elevado nivel de éxito respecto al cumplimiento de los fines y objetivos del Parque, se realizará una cuidadosa selección de los proyectos presentados por las empresas o promotores que deseen instalarse en el recinto del mismo. Se valorará a tal efecto, la realización de actividades relacionadas con los sectores estratégicos propuestos para el Parque y el establecimiento de sistemas innovadores de gestión y producción, dirigidos a garantizar un alto grado de innovación de los bienes y servicios a desarrollar así como un valor añadido de excelencia.

Por ello, las características definitorias de las empresas o entidades que tendrán cabida en Rabanales 21 son:

- Desarrollar una actividad de investigación, desarrollo, producción y/o innovación (de productos, de procesos o de gestión) que pueda considerarse tecnológicamente avanzada.
- Destinar al menos el 5 % de sus ventas brutas anuales a I+D+i.
- Contar al menos con un 5% de titulados universitarios o personal técnico cualificado en su plantilla.
- No ejercer actividades contaminantes.
- Ofrecer servicios o productos con un elevado componente de valor añadido.

Para valorar las actividades de I+D+i que desarrolle la empresa, se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Investigación básica y desarrollos tecnológicos competitivos.
- Proyectos de desarrollo de nuevos productos.
- Innovación en actividades de gestión y producción.
- Incidencia en la dinamización de los sectores productivos de Córdoba y estratégicos para Andalucía.
- Transferencias de tecnologías con otros centros de investigación públicos o privados
- Participación en proyectos europeos, nacionales o regionales de I+D
- Colaboración con la Universidad de Córdoba y/o Universidades nacionales o internacionales

Otros de los criterios prioritarios de localización es la vinculación a actividades que impliquen un valor añadido, que, entre otras, pueden ser:

- Creación de empleo.
- Pertenencia de la actividad a sectores estratégicos del Parque Científico y Tecnológico de Córdoba: Biotecnología agroalimentaria, telecomunicaciones, ciencias de la salud, medioambiente, audiovisual, informática, energías renovables, diseño, etc.; o actividades declaradas de interés público.
- Sinergias de carácter científico y tecnológico con empresas de éste u otros Parques, Universidades o centros de investigación.
- Relación de la viabilidad del proyecto a desarrollar con los fines y objetivos específicos de Rabanales 21

3.- MODALIDADES DE ESTABLECIMIENTO DE EMPRESAS EN EL PARQUE.

El Parque Científico Tecnológico de Córdoba ofrece a las empresas innovadoras, que deseen localizar sus proyectos en el recinto, diversas alternativas de implantación con objeto de dar cobertura a los distintos tipos de demanda existente.

Esta diversidad de modalidades de localización previstas, se irá ampliando y completando progresivamente, a medida que se sucedan las distintas las fases de desarrollo y consolidación del Parque.

- 1) Régimen de adquisición de suelo en plena propiedad.
- 2) Constitución de propiedad superficiaria sobre parcela con opción de compra.
- 3) En régimen de arrendamiento por prestación de servicios en centros de empresas u otras edificaciones.

Todo solicitante, con independencia de la ubicación y titularidad del espacio, habrá de respetar y cumplir los requisitos mínimos establecidos en este protocolo, principalmente en lo referente a la actividad empresarial a desarrollar y las condiciones contractuales para cada modalidad.

De este modo, el procedimiento de adjudicación de espacios disponibles en edificios, cuya titularidad sea distinta a la entidad gestora de Rabanales 21, será el general establecido por ésta para todas las solicitudes recibidas.

3.1- ADQUISICIÓN DE SUELO. COMPRAVENTA DE PARCELAS

Esta modalidad de ubicación, pone a disposición de las empresas interesadas la posibilidad de comprar terreno con todos los suministros necesarios para la construcción de sus propios edificios. Para que el adjudicatario pueda ejercitar el derecho a compra de la parcela en cuestión deberá cumplir las siguientes obligaciones:

- 1.- Solicitar y Obtener la Licencia de Obras del organismo local pertinente en el plazo máximo de **UN AÑO**.
- 2.- Construir y tener totalmente terminada la edificación e iniciada la actividad en un plazo no superior a **TRES AÑOS**.
- 3.- Destinar las edificaciones construidas al uso en base al cual se otorgó el derecho.
- 4.- Realizar a su cargo la urbanización interior de la parcela y ejecutar las obras de reparación de los desperfectos que cause en la Urbanización del Parque como consecuencia de dicha obra.
- 5.- Deberá abonar el precio en la forma y plazos acordados previamente.

***Los plazos establecidos se computarán en ambos casos, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública. Estos plazos serán de aplicación, salvo acuerdo recogido expresamente en contrato.*

El Parque Científico Tecnológico de Córdoba ostentará durante DIEZ AÑOS el derecho de tanteo y retracto sobre las posibles transmisiones que haga el adquirente.

Se formalizará mediante otorgamiento en escritura pública del correspondiente contrato de compraventa, y conforme las condiciones pactadas para cada caso en particular.

3.2.- Constitución de Derecho de superficie

La constitución del derecho de superficie se registrará por lo dispuesto *Artículo 16.1* del Reglamento Hipotecario en vigor, en cuanto a requisitos para su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como por el *artículo 77* de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (*Ley 7/2002*), que remite a la legislación estatal en cuanto su régimen jurídico,

es decir, a los *artículos 287 a 290* del Real Decreto Legislativo *1/1992 de 26 de junio* y demás disposiciones concordantes.

El derecho de superficie se adquirirá y consolidará una vez que el adjudicatario cumpla las siguientes condiciones:

- 1.- Solicitar y Obtener la correspondiente licencia de obras del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en el plazo máximo de UN AÑO.
- 2.- Haber finalizado la construcción del edificio e iniciada la actividad en un plazo no superior a TRES AÑOS.
- 3.- Realizar a su cargo la urbanización interior de la parcela y ejecutar las obras de reparación de los desperfectos que cause en la urbanización del Parque como consecuencia de dichas obras.
- 4.- Destinar las edificaciones construidas al uso en base al cual se otorgó el derecho.

***Los plazos establecidos se computarán en ambos casos, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública.*

- El canon anual no podrá ser inferior al 4 % del precio de venta de la parcelas, actualizado al momento de la transacción
- El plazo de duración máxima de este derecho será el de 50 años.
- El adjudicatario no podrá transmitir el derecho de superficie hasta tanto no transcurran tres años desempeñando la actividad para la que se le otorgó el derecho.

En todo caso, el Parque tendrá derecho de tanteo y retracto sobre las posibles transmisiones.

Redención del derecho.- En todo momento podrá la superficiaria redimir el derecho de superficie, adquiriendo, por tanto, tras su ejercicio el pleno dominio de la finca, si estuviere al corriente en el pago de los cánones.

El precio de redención será el establecido como precio de referencia en el correspondiente documento de constitución del derecho de superficie, con los incrementos o disminuciones del IPC, que, de forma acumulativa, hayan tenido lugar a partir de su constitución.

En cualquier caso el 20% de los importes satisfechos en concepto de canon se descontarán del precio de redención al momento de su ejercicio.

La redención parcial del derecho de superficie no se admitirá en ningún caso. Sin embargo se permite anticipar cantidades a cuenta de la futura redención. En tal supuesto, las cantidades entregadas producirán, desde el momento de la entrega, una reducción proporcional del

respectivo canon anual en el mismo porcentaje que representen las cantidades anticipadas respecto al valor del suelo aplicable al tiempo de efectuarlas.

3.3.-Derecho de superficie con opción de compra durante los cinco primeros años.

Para que el adjudicatario de un derecho de superficie, pueda ejercitar el derecho a compra, y por tanto, adquirir la plena propiedad de la parcela en cuestión, deberá haber desempeñado durante al menos 3 años la actividad autorizada, en base a la cual se le otorgó el derecho de superficie.

Los requisitos y condiciones para ejercitar la opción de compra o redención serán los descritos anteriormente respecto a la compra de parcelas.

3.4. -Condiciones comunes a ambas modalidades de adjudicación.

Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores respecto a la consolidación de la condición de adjudicatario en propiedad plena o superficiaria, todo *adquirente o superficiario se obligará expresamente a:*

- 1º.- Destinar la parcela y la edificación resultante al uso previsto por el planeamiento urbanístico y especificado en la solicitud de instalación presentada.
- 2º.- Haber obtenido licencia municipal de obras e iniciar la construcción de la edificación en el plazo de **UN AÑO**.
- 3º.- Iniciar su actividad en el plazo de **TRES AÑOS**.
- 4º.- Integrarse en la Entidad de Conservación del Parque y asumir los derechos y obligaciones inherentes a la misma.

***Los plazos establecidos se computarán en ambos casos, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública, salvo condiciones particulares recogidas en contrato.*

Dado el carácter personalísimo de la condición de comprador o superficiario, así como el carácter de elemento esencial del contrato de la actividad a desarrollar en el Parque Científico Tecnológico (que será expresamente reconocida por ambas partes) que puede incluso determinar la fijación y bonificación del precio, *las partes acordarán expresamente:*

a) *La obligación por parte del adquirente, y de sus causahabientes, a desarrollar una actividad compatible con lo dispuesto en el planeamiento, y en todo caso con carácter innovador, de valor añadido o de servicio tecnológicamente avanzado.*

Por ello, tanto en supuestos de cambio de actividad, como para segundas o ulteriores transmisiones, la parte que pretenda enajenar, se obliga a solicitar la previa autorización

expresa de la entidad gestora del Parque, que será necesaria para la efectividad de la transmisión.

b) La obligación para el caso de segundas o ulteriores transmisiones, de fijación de un precio máximo de venta para el suelo o edificación, durante un plazo de DIEZ AÑOS desde el otorgamiento de escritura pública de compraventa, el cual no podrá exceder del precio de adquisición, actualizado con el IPC que resulte desde el 1 de enero de 200_ hasta el día fijado para su venta.

c) A fin de hacer efectivas las obligaciones pactadas, será necesaria para la declaración de obra nueva y la división de propiedad horizontal que haya de realizarse en la finca objeto de la compraventa, la autorización por parte de Rabanales 21.

*d) Para el supuesto de cese de la actividad que se hubiera estado desarrollando por parte de la empresa o entidad autorizada, se establece un plazo máximo de interrupción de la misma de **SEIS MESES**, que podrá prorrogarse, previa autorización de la entidad gestora del Parque y por causa que ésta estimara como justificadas, por otros SEIS MESES, por lo que ningún **edificio** podrá dejarse en desuso o sin actividad alguna, por un plazo superior a UN AÑO.*

El cumplimiento de las obligaciones descritas se elevarán al carácter de **condición resolutoria expresa** conforme al artículo 23 de la Ley Hipotecaria.

Supuestos de incumplimiento: Además, según las circunstancias, el incumplimiento de estas obligaciones, - y sin perjuicio de que Rabanales 21 pueda optar por exigir el cumplimiento o la resolución de la transmisión en cuestión, con extinción de todos los derechos del comprador y adquisición para Rabanales 21 del pleno dominio de la finca- , podrá conllevar para el adquirente, *la obligación de indemnizar* a Rabanales 21 por los daños y perjuicios ocasionados, que como mínimo se fijan a estos efectos en el 25 % del precio de los inmuebles adjudicados.

En caso de Resolución, el pleno dominio de la parcela, con sus accesiones se recuperará automáticamente por el Parque Científico Tecnológico de Córdoba, quien podrá inscribirla a su nombre en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artº 23 de la Ley Hipotecaria, con sólo acreditar el incumplimiento de las condiciones resolutorias por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho.

3.5- Contratación por prestación de servicios en oficinas, laboratorios, u otros espacios en edificios del Parque.

Estos edificios, concebidos como un lugar idóneo para la instalación de pequeñas empresas tecnológicas que deseen iniciar su actividad en el Parque dispondrán de espacios modulares, equipados como despachos y pequeños laboratorios, etc. a partir de 25 m².

Las empresas que hubieran localizado sus actividades bajo el régimen de contratación por prestación de servicios en este tipo de edificios, habrán de suscribir junto al correspondiente contrato, un Reglamento que tendrá por objeto regular dichos servicios así como el uso del conjunto de infraestructuras que integren el espacio arrendado.

Será competencia del órgano de dirección de la entidad que gestione dichos espacios, vigilar el correcto cumplimiento de dicho Reglamento así como de los contratos por prestación de servicios suscritos.

Condiciones Específicas:

Según lo establecido en el epígrafe anterior, los contratos de prestación de servicios instrumentados para la instalación en el recinto del Parque, se regirán por lo dispuesto en la legislación vigente (Ley 29/1994 de 24 de noviembre) para este tipo de uso. Esta condición se autorizará con carácter personalísimo y puesto que la actividad a desarrollar en el Parque Científico Tecnológico se entenderá elemento esencial del contrato de prestación de servicios, pudiendo incluso determinar la fijación y bonificación del canon, las partes estipularán expresamente:

- 1.- La empresa se comprometerá a desarrollar una actividad compatible con lo dispuesto en el planeamiento, y en todo caso con carácter innovador, de valor añadido o de servicio tecnológicamente avanzado.
- 2.- El plazo de duración del contrato de prestación de servicios no podrá ser inferior a UN AÑO y podrá prorrogarse por períodos anuales
- 3.- Solicitar y obtener la licencia de apertura correspondiente para ejercer la actividad ante el organismo competente en el plazo de 3 MESES.
- 4.- El establecimiento como *causa suficiente para la resolución del contrato*, además del incumplimiento grave de cualquiera de las obligaciones asumidas por las partes, cualquiera de las *siguientes circunstancias*:
 - Desarrollar actividades distintas a las autorizadas expresamente por la entidad gestora y descritas en el contrato de prestación de servicios.
 - Realización de obras sin autorización expresa de Rabanales 21
 - La falta de pago de dos mensualidades de canon.

*** Los plazos establecidos se computarán, en ambos casos, a partir de la fecha de otorgamiento del contrato de prestación de servicios.*

4.- PROCEDIMIENTO

Las empresas o emprendedores que deseen instalarse en Rabanales 21 deberán enviar al Parque el formulario de solicitud debidamente cumplimentado.

Tras analizar la documentación aportada por la empresa, el Parque le comunicará en el plazo máximo de **60 días**, desde la fecha del registro de entrada en el Parque, por escrito su aceptación o no, indicándole las condiciones y la modalidad del contrato mediante el cual se formalizará su instalación.

Solicitantes.- Podrán efectuar las solicitudes aquellas personas, físicas o jurídicas, con plena capacidad para contratar y obligarse, de acuerdo con la legislación civil vigente.

Lugar de presentación.- Las solicitudes se presentarán en modelo oficial que se adjunta como anexo I en la sede social de Rabanales 21, actualmente con domicilio en Córdoba, calle Avenida Gran Capitán 46, 3ª planta, nº 8 y 9. No se admitirán solicitudes presentadas por correo, ni fuera del horario laboral o del lugar indicado.

Objeto.- Será objeto de este procedimiento las solicitudes relativas a:

- Instalación de empresas o emprendedores interesados en localizar su actividad en el Parque.
- Cambio de actividad de empresas ya instaladas respecto a las autorizadas inicialmente.
- Segundas o ulteriores transmisiones de la propiedad o del derecho real ostentado a terceros. En este último supuesto, la parte que pretenda enajenar se obliga a solicitar la previa autorización expresa de la entidad gestora del Parque, que será necesaria para la efectividad de la transmisión. A tales efectos se habrá de notificar fehacientemente a la entidad gestora del parque, antes de **DOS MESES** de la transmisión, el nombre del adquiriente, sus circunstancias personales, memoria acreditativa de la actividad que pretenda desarrollar, precio de venta y demás condiciones del contrato. Rabanales 21 la concederá o denegará expresamente en el plazo de 60 días. En ningún caso se admitirán actividades que impliquen una disminución del nivel tecnológico respecto a la actividad ejercida anteriormente por la misma empresa u otra transmitente.

4.1- Contenido de la solicitud

En solicitud correspondiente se recogerán aspectos relativos a la empresa o solicitante así como al proyecto empresarial previsto, por lo que deberán indicar necesariamente:

- 1.- Nombre del solicitante.
- 2.- Espacio donde solicita localizar su actividad y modalidad de instalación.

- 3.- Documentos acreditativos de la personalidad y representación del ofertante.
- 4.- Proposición económica formulada según modelo, que se une como anexo II, debidamente firmada y fechada, y en la que el ofertante acepta como precio máximo el que figurará como precio de referencia para el espacio solicitado.
- 5.- Memoria justificativa de la actividad a implantar, destacando en especial el componente I+D de la misma, así como aportación y valores añadidos al desarrollo y consolidación del parque tecnológico o el interés público que puede suponer su implantación.
- 6.- La creación de empleo y mantenimiento de técnicos cualificados en la plantilla, número de titulados universitarios previstos.
- 7.- Incidencia medioambiental.
- 8.- El plan de negocios previsto para los primeros años de estancia en el Parque en el que se Indicará el volumen de inversión a realizar.

La documentación presentada deberá ser completa y suficiente al objeto de la autorización de la implantación de actividad por el Consejo de Administración de Rabanales 21.

4.2- Documentación a presentar

Las empresas o emprendedores interesados en localizar sus actividades en el Parque Científico Tecnológico de Córdoba deberán presentar en las oficinas de la entidad gestora junto con el modelo "oficial", la documentación que a continuación se detalla:

- Fotocopia de DNI de la persona firmante de la solicitud.
- Para las personas jurídicas, escritura de constitución de la sociedad y modificaciones posteriores.
- Para las persona físicas, alta del empresario en el Régimen especial de autónomos.
- En su caso, documento público de la representación alegada
- Fotocopia de alta en el Impuesto de Actividades Económicas y en su caso del recibo del I.A.E.
- Certificados de estar al corriente de pago ante Hacienda y Seguridad Social.

4.3- Análisis de solicitudes y Propuesta de Resolución

Las solicitudes serán informadas acerca de su adecuación por una comisión de expertos creada al efecto, Comisión Técnica de Admisión y Seguimiento, en un **plazo de 20 días**, para que posteriormente se tome la decisión por parte del Consejo de Administración de Rabanales 21.

La Comisión Técnica de Admisión y Seguimiento del Parque Tecnológico es el órgano consultivo que velará por el cumplimiento de estos requisitos técnicos y tecnológicos así como urbanísticos.

Esta Comisión Técnica será constituida en la sede central de la entidad gestora del Parque; y estará formada por el personal asignado a tal efecto.

La Comisión en primer lugar calificará los documentos relativos a la personalidad del solicitante, pudiendo requerir cualquier otra documentación necesaria para completar o subsanar, si ello fuera necesario, de forma que sólo serán admitidas las solicitudes que reúnan las condiciones requeridas.

Subsanaciones.- Si la solicitud no reuniera todos los requisitos exigidos o no se acompañasen los documentos preceptivos, se requerirá al interesado para que, en el **plazo de 10 días**, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, informando de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su solicitud.

A la vista de la documentación aportada por la empresa y de los informes y verificaciones que se estimen necesarios por la Comisión Técnica de Admisión y Seguimiento, se informará a la Dirección General de Rabanales 21 sobre la adecuación de su instalación o no.

Dentro del **plazo de 30 días** de presentada la solicitud, la dirección general elevará propuesta de desestimación o admisión al Consejo de Administración de Rabanales 21 o a una comisión delegada de éste, remitiendo el informe técnico elaborado al efecto junto con la solicitud y documentación presentada por el solicitante.

4.4- Resolución de las solicitudes. Otorgamiento de Contrato

La resolución de la solicitud es competencia del Consejo de Administración de Rabanales 21, que podrá delegar dicha función en una comisión constituida a tal efecto.

El Consejo de Administración del Parque Científico Tecnológico de Córdoba o la comisión delegada en su caso, procederá a la aceptación o no de la solicitud, conforme a la propuesta de la Dirección General informada por la Comisión Técnica de Admisión.

La resolución adoptada que estime o deniegue la solicitud será notificada al solicitante dentro del **plazo máximo establecido**.

Si la resolución resultante del procedimiento anterior es positiva, se procederá a la firma del contrato correspondiente conforme a la modalidad de implantación autorizada.

El contrato habrá de formalizarse en un **plazo máximo de 45 DÍAS**, a partir del día siguiente a la notificación de la resolución estimatoria por el solicitante.

Si el solicitante de compra en firme, de derecho de superficie o de prestación de servicios no compareciera en los plazos señalados para la firma del correspondiente contrato privado o, en su caso, de la escritura pública, por causas a él imputables, se le tendrá por desistido de su solicitud.

4.5- Acciones de control y seguimiento

La Comisión Técnica de Admisión y Seguimiento analizará e informará respecto a los proyectos arquitectónicos redactados por los adjudicatarios para los espacios del Parque, con objeto de constatar su adecuación a la normativa urbanística y de edificación establecidos para el mismo.

Al menos dos veces al año la Dirección de Rabanales 21 elaborará un informe sobre el estado del Parque, incluyendo parcelas en uso, parcelas en obras y el estado de dichas obras.

Las empresas o promotores a quienes se les hubiera autorizado su localización en el recinto, facilitarán cuanta información le sea requerida con tal fin así como permitirán el acceso a las edificaciones o fincas para realizar cuantas comprobaciones fueran necesarias para desarrollar dichas funciones de control y seguimiento.

4.6.-Derecho de tanteo y retracto

El Parque Científico Tecnológico de Córdoba gozará del ejercicio de los derechos de Tanteo y Retracto sobre las transmisiones de terrenos efectuadas por los respectivos titulares.

En consecuencia, cuando se pretenda la transmisión de terrenos o edificaciones, los transmitentes deberán notificarlo fehacientemente a la citada sociedad, con *dos meses de antelación* a la fecha prevista de la transmisión, señalando la identidad del adquirente o beneficiario, precio o valor de la transmisión y, en su caso, forma de pago.

Los derechos de tanteo y retracto a favor de la sociedad tendrán una duración de *DIEZ AÑOS*, pudiendo ejercitarse en cualquier momento y debiendo constar este derecho en todas las transmisiones futuras que se produjeran.

5.- CRITERIOS DE EVALUACIÓN DE SOLICITUDES. BAREMO.

Conforme lo expuesto, las solicitudes recibidas y el resto de la documentación, será evaluadas por la comisión técnica de Admisión y Seguimiento, creada al efecto, la cual decidirá en base a los *criterios de evaluación* establecidos:

- 1.-Presencia de la I+D+i e incorporación de NTICs en la actividad a desarrollar y grado de Innovación de la oferta de bienes y/o servicios producidos dentro de la provincia de Córdoba. *Hasta 40 puntos.*
- 2.-Dinamización de los sectores productivos locales y actividades relacionadas con sectores estratégicos para Andalucía, aprovechamiento de recursos endógenos e impacto ambiental. *Hasta 20 puntos.*
- 3.-Viabilidad económica-financiera del proyecto que garantice la permanencia y estabilidad de los empleos, así como la adecuación del proyecto a los espacios e instalaciones determinados en el Parque. *Hasta 20 puntos.*

4.-Creación de empleo, con especial incidencia en el empleo cualificado. Hasta *20 puntos*.

Respecto a las solicitudes de instalación referidas a espacios incluidos en los destinados a Incubadora de empresas tendrán preferencia los proyectos promovidos por emprendedores así como los innovadores.

En los casos de empate, será el voto de calidad del presidente de la comisión técnica o , en su defecto, de la dirección del Centro el que lo resuelva, en base a lo que su experiencia técnica y conocimientos de la realidad local le dicten.

6.-ENTIDAD DE CONSERVACION. SERVICIOS.

La conservación y mantenimiento del Parque se llevará a cabo por una Entidad de Conservación, que se registrará por sus propios estatutos y demás normativa que fuera de aplicación.

Esta entidad con capacidad jurídica plena, tendrá por objeto la conservación de obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos incluidos en el espacio de Rabanales 21.

Todos los titulares de las parcelas, locales o unidades tendrán la obligación de integrarse en la Entidad de Conservación y asumir los derechos y obligaciones inherentes a la misma.

A estos fines, se entenderán comprendidos como elementos comunes y servicios, los siguientes: red viaria, acerados y mobiliario urbano; espacios libres y jardinería; limpieza y recogida de residuos; seguridad, control y protección del recinto; alumbrado público, redes de abastecimiento y saneamiento.

Para la consecución de sus fines desarrollará entre otras, las siguientes actividades:

- 1.- Contratar y financiar la conservación de la urbanización
- 2.- Velará por la correcta prestación de los servicios públicos del Parque o área a la que se circunscriba, mediante la contratación directa con las entidades públicas o privadas y empresas suministradoras correspondientes.
- 3.- Realizará todas aquellas gestiones necesarias ante los organismos públicos y privados pertinentes que sirvan para los objetivos genéricos de conservación enunciados y que, en definitiva, contribuyan a mejorar la organización de la convivencia.

7.-FACILIDADES Y AYUDAS A EMPRESAS QUE SE INSTALEN EN EL PARQUE

A continuación incluimos un listado de ayudas vigentes, algunas de las cuales son exclusivas de empresas instaladas en Parques o bien que por tener esta característica, tienen un plus en el incentivo a percibir.

1. Orden de Incentivos a los Agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento. Consejería Economía, Innovación y Ciencia. Cuenta con mayores incentivos para empresas instaladas en los Parques Científicos y Tecnológicos.
2. Innplanta, del Ministerio de Ciencia e Innovación. Los objetivos que se persiguen con estas ayudas se encuadran en facilitar la implantación o mejora de infraestructuras científico-tecnológicas, destinadas a actividades de I+D para las entidades instaladas en parques científicos y tecnológicos; y apoyar la adquisición de equipamiento científico-tecnológico para la realización de actividades de I+D por entidades instaladas en los parques.
3. Innpulso, del Ministerio de Ciencia e Innovación, para proyectos de cooperación entre empresas y centros de investigación. Se trata de una iniciativa vinculada al nuevo fondo estatal para el empleo y la sostenibilidad local, con el objetivo de reforzar la actividad científico-tecnológica de los municipios.
4. Incorpora, del Ministerio de Ciencia e Innovación. Subvenciona la contratación de tecnólogos y su formación inicial para estimular la transferencia de conocimiento y tecnología al sector productivo y promover la innovación empresarial.
5. Créditos participativos de ENISA (Empresa Nacional de Innovación, SA) del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. El préstamo participativo, es un instrumento financiero que proporciona recursos a largo plazo sin interferir en la gestión de la empresa.
6. Innpronta. Instrumento de financiación que subvenciona hasta el 40% el importe de iniciativas de alto componente tecnológico. Innpronta solo financiará proyectos de, como mínimo, €15 millones y de empresas relativamente consolidadas.
7. Innvierte. Fondo público de capital riesgo para empresas en etapas iniciales de desarrollo
8. Internacionaliza. Las Ayudas a Proyectos de Internacionalización de los Resultados de la I+D (ININTERNACIONALIZA) tienen por objeto potenciar la explotación internacional de los resultados de las actividades de I+D realizadas por las empresas españolas.
9. Neotec II. Ayudas reembolsables para la consolidación de empresas independientes de base tecnológica entre 2 y 6 años de vida.
10. Programa Nacional de Proyectos de Desarrollo Experimental. Ayudas parcialmente reembolsables para la realización de proyectos de I+D empresarial.
11. Programa de Incentivo para el fomento de la Innovación y el desarrollo empresarial en Andalucía. Consejería de Economía, Innovación y Ciencia. Será de aplicación para aquellos proyectos o actuaciones de Pymes que tengan por finalidad el fomento de la innovación y el

desarrollo empresarial en Andalucía y que contribuyan a la creación y/o al mantenimiento del empleo estable.

12. Cheque Innovación. Incentivos para la incorporación de elementos innovadores que permitan mejorar la actividad empresarial y la competitividad en las Pymes del sector andaluz. Consejería de Economía, Innovación y Ciencia.

8.-MANUAL DE CALIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN EN EL PARQUE

Con objeto de garantizar una determinada calidad y una homogeneidad en el interior de las parcelas, en las que la arquitectura proyectada deberá ser coherente con el destino de la edificación así como con las características paisajísticas del Parque Tecnológico, se encontrará a disposición de los interesados, *un manual de calidad para la construcción en el parque*, en la sede de la entidad gestora.

Este manual establece las condiciones y criterios mínimos de urbanización interior de las parcelas así como de composición de edificios.

9.-MEDIDAS DE PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL DEL PARQUE

Rabanales 21 cuenta entre sus objetivos básicos el impulso de actuaciones para el desarrollo sostenible y de bajo impacto ambiental. Para ello establece un conjunto de requisitos y criterios, de obligado cumplimiento y que estará a disposición de todos los solicitantes, que tendrá por objeto la regulación de medidas de control y tratamiento de residuos que garanticen la protección medioambiental de su entorno y un elevado grado de sostenibilidad en la utilización de recursos.