

PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO MULTIEMPRESA PARA EL PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE TENERIFE (PCTT)

1. OBJETO DEL CONTRATO

El presente documento tiene por objeto definir las **prescripciones técnicas mínimas** que deberán cumplir los inmuebles que presenten oferta para su **arrendamiento como espacio multiempresa**, destinado a acoger empresas vinculadas al ecosistema del Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (PCTT).

2. SUPERFICIE, CONDICIONES ECONÓMICAS Y UBICACIÓN

2.1 Superficie

- **Superficie total mínima:** 1.500 m²
- **Superficie total máxima:** 10.000 m²

La superficie computará la totalidad de espacios privativos y comunes.

2.2 Precio

- **Precio máximo admisible:** 9 €/m²/mes

Los espacios ofertados con mayor superficie de la indicada no percibirán más ingresos por concepto €/m²/mes

2.3 Ubicación

- Se admitirán únicamente inmuebles ubicados como **máximo hasta un 10km** lineales desde la ubicación del **Edificio Sede de Cuevas Blancas (28.4203, -16.30770)**.
 - <https://maps.app.goo.gl/zHErsgKdZpBH1ozWA>
-

3. DISTRIBUCIÓN DEL ESPACIO

3.1 Espacios privativos

El inmueble deberá disponer de oficinas modulares con capacidad de redistribución, con las siguientes tipologías orientativas:

- 30 m²
- 60 m²
- 90 m²

Los espacios privativos deberán:

- Estar destinados a uso administrativo (equipados con puntos de enchufe de corriente sucia y limpia, además de toma de red).
 - 1 puesto de trabajo mínimo cada 15m².
- Funcionamiento de instalaciones independiente por oficinas (climatización y ventilación, electricidad, red de telecomunicaciones y sistema de accesos).

3.2 Espacios comunes

El inmueble deberá destinar **entre un 10 % -15 % de la superficie total** a espacios comunes, incluyendo como mínimo:

- **Aseos**
 - 2 aseos por sexo cada 1.500 m², cumplidores de normativa de accesibilidad.
- **Office**
 - 1 office cada 3.000 m².
- **Salas de formación**
 - Superficie mínima: 50 m².
 - Ratio: 1 sala cada 3.000 m².
 - Número mínimo total: 2 salas.
- **Sala de actos**
 - Superficie mínima: 180 m².
 - Número mínimo: 1.
- **Cuarto técnico** o espacios de instalaciones para alojar las instalaciones técnicas necesarias
- **Rack de telecomunicaciones** con espacio de 5m² para alojar equipamiento (servidores, routers, switchs, etc...)

- **Cuarto de limpieza** para acoger vertedero, toma de agua y zona de almacenamiento de útiles y carros de limpieza.
 - 1 cuarto de limpieza por planta.

4. APARCAMIENTO

El inmueble deberá disponer de plazas de aparcamiento en proporción a la superficie ofertada, estimándose como referencia orientativa:

- **1 plaza por cada 30 m² de superficie de oficina**

Se admitirán soluciones en el propio edificio o en parcelas colindantes.

5. INSTALACIONES Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

5.1 Requisitos de documentación mínima

El inmueble deberá disponer de:

- Proyecto con la totalidad de las instalaciones existentes visado
- Licencia de primera ocupación de acuerdo con la actividad a realizar (administrativo/oficinas)
- Certificados registrados por la consejería de Industria del Gobierno de Canarias de todas las instalaciones técnicas existentes en el local/espacio
- Inspecciones reglamentarias en vigor por organismos de control autorizado (OCAS) de las instalaciones técnicas existentes que lo requieran.

5.2 Instalaciones técnicas mínimas

- Instalación contraincendios (Cumplidora completamente con RIPCI)
- Instalación de ventilación forzada (Cumplidora completamente con RITE)
- Instalación de climatización (Cumplidora completamente con RITE)
- Instalación de baja tensión (Cumplidora completamente con REBT) con puntos de corriente sucia y corriente SAI suficientes para la totalidad de los puestos de trabajo.
- Instalación de telecomunicaciones de cable estructurado con tomas suficientes para la totalidad de los puestos de trabajo.
- Cumplimiento del código técnico de la edificación (CTE) y cualquier otra normativa de aplicación en vigor.

- Instalación de red WIFI
- Instalación de CCTV y Seguridad
- Existencia de cobertura de telefonía móvil 3G/4G

5.3 Adecuación del inmueble

En caso de que el inmueble **no cumpla plenamente** las prescripciones técnicas de distribución o de documentación indicadas, se concederá un **plazo máximo de un (1) año** para su completa adecuación.

6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración de las ofertas se realizará sobre un máximo de **120 puntos**, conforme a los criterios y fórmulas siguientes:

6.1 Precio (45 puntos)

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta más económica en €/m²/mes.

Fórmula:

$$P_i = 40 \times \frac{P_{\min}}{P_i}$$

Donde:

- P_i : puntuación de la oferta i
- $P_{\min}$: precio más bajo ofertado
- P_i : precio ofertado por el licitador i

6.2 Superficie disponible (25 puntos)

Mayor puntuación cuanto mayor sea la superficie ofertada, dentro del rango admisible, los espacios ofertados con mayor superficie de la indicada no recibirán incremento de puntuación.

Fórmula:

$$S_i = 25 \times \frac{S_i - S_{\min}}{S_{\max} - S_{\min}}$$

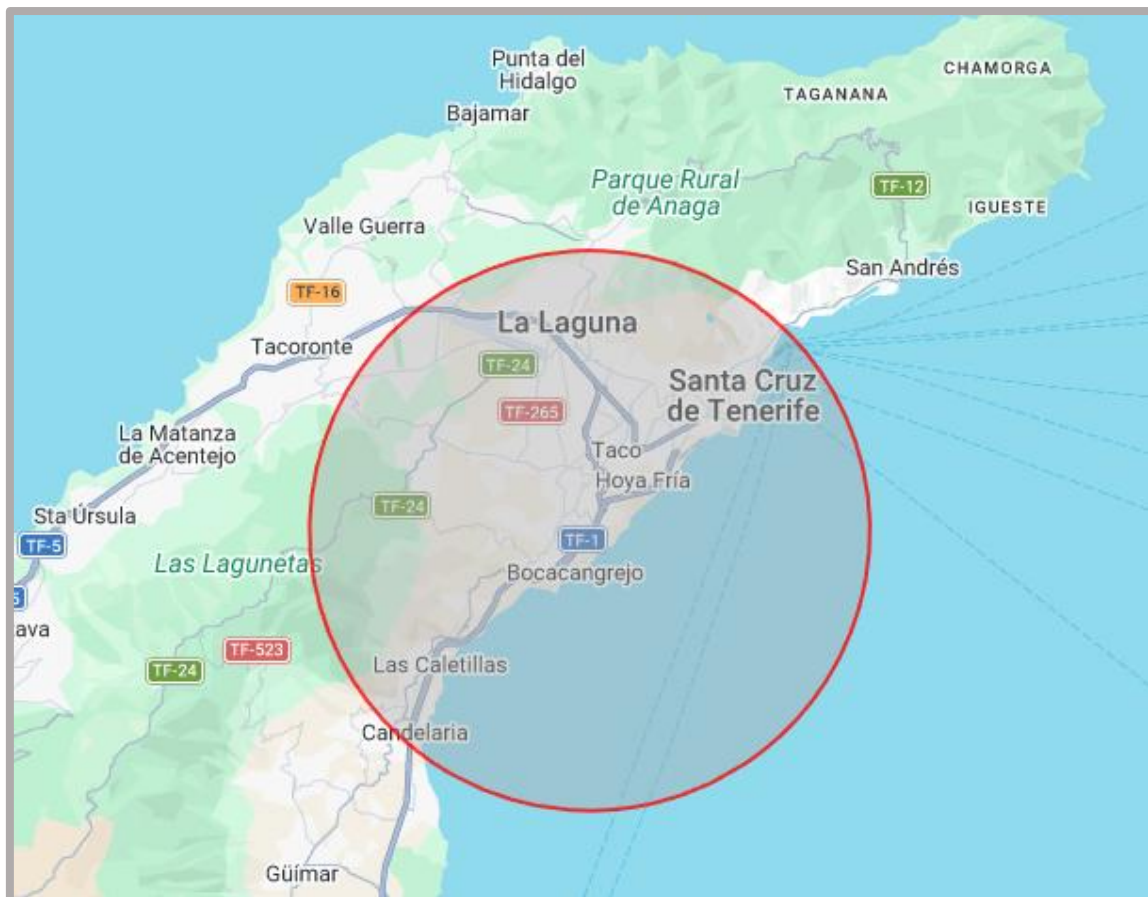
Donde:

- S_i : superficie ofertada
- $S_{\min}$: 1.500 m²
- $S_{\max}$: 10.000 m²

6.3 Ubicación – Distancia al Edificio Sede del PCTT (15 puntos)

Se admitirán únicamente inmuebles ubicados **como máximo hasta un 10.000m lineales desde la ubicación del Edificio Sede de Cuevas Blancas.**

<https://www.mapdevelopers.com/draw-circle-tool.php?circles=%5B%5B10000%2C28.4204233%2C-16.3077269%2C%22%23AAAAAA%22%2C%22%23FF0000%22%2C0.4%5D%5D>



Mayor puntuación cuanto menor sea la distancia al Edificio Sede del PCTT.

Fórmula:

$$U_i = 15 \times \frac{D_{\max} - D_i}{D_{\max}}$$

Donde:

- D_i : distancia del inmueble i al Edificio Sede (m)
- $D_{\max}$: distancia máxima admisible (10.000 m)

6.4 Capacidad de implantación de salas blancas (10 puntos)

Criterio valorable, no obligatorio.

Se valorará la existencia de espacios:

- Diáfanos que, por sus características constructivas y funcionales, permitan la futura implantación de salas blancas sin necesidad de realizar intervenciones estructurales en el edificio y cuenten con las siguientes características:
 - Accesibles directamente desde el exterior a nivel de calle.
 - Altura libre $\geq 3,50$ m
 - Viabilidad técnica para implantar instalación de ventilación con conductos de impulsión y retorno además de sistema de climatización independiente.

Puntuación:

- Existe: 10 puntos
- No existe: 0 puntos

6.5 Antigüedad de las instalaciones (10 puntos)

Se valorará la fecha de emisión del **Certificado Final de Obra (CFO)** firmado por un técnico competente y con visado de colegio profesional.

Fórmula:

$$A_i = 10 \times \frac{A_{\max} - A_i}{A_{\max}}$$

Donde:

- A_i : antigüedad en años desde la fecha de CFO
- $A_{\max}$: antigüedad máxima considerada (10 años)

Antigüedades superiores a $A_{\max}$ obtendrán 0 puntos.

6.6 Equipamiento (15 puntos)

Criterio valorable, no obligatorio.

Se valorará el equipamiento completo de los espacios y oficinas de acuerdo a:

Espacios privativos (10 puntos)

- Equipados con mesa escritorio, silla ergonómica, cajonero, armarios de archivo, siendo este equipamiento el mínimo cada 15m².

Cumple: 10 puntos

Cumple parcialmente ($\geq 50\%$ y $< 100\%$ de la dotación mínima): 5 puntos

No cumple ($< 50\%$): 0 puntos

Office (2 puntos)

- Equipado con 2 mesas, 8 sillas, nevera, microondas y encimera con fregadero.

Cumple: **2 puntos**

No cumple / no existe: **0 puntos**

Salas de formación (1 puntos)

- Equipado con 1 pantalla con proyector, 20 sillas ergonómicas de oficina y mesa única

Cumple: **1 puntos**

No cumple / no existe: **0 puntos**

Sala de actos (2 puntos)

- Equipado con una pantalla con proyector, 70 sillas y atril

Cumple: **2 puntos**

No cumple / no existe: **0 puntos**

6.7 Puntuación

Sumatorio de la puntuación de cada uno de los apartados.

6.8

Mejoras

No se valorará **ninguna mejora** que **no esté expresamente prevista** en los criterios de valoración establecidos.

7. RECEPCIÓN DE OFERTAS

Las ofertas de espacios se recibirán únicamente a través de la sede electrónica de Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (<https://intechtenerife.sedelectronica.es/>) mediante instancia general.

7.1 Plazo de presentación de ofertas

El plazo de presentación de ofertas finalizará el **31 de marzo de 2026**, inclusive.

7.2 Documentación a presentar

Las ofertas deberán incluir obligatoriamente la siguiente documentación:

- **Anexo I (adjunto)**, debidamente cumplimentado y firmado.
- **Plano general** del inmueble con la distribución del mismo.
- **Fotografía de la fachada** del inmueble.

La **falta de cualquiera de los documentos indicados** será motivo de **exclusión de la oferta**.

7.3 Visitas y valoración de las ofertas

Una vez finalizado el plazo de recepción de ofertas, el PCTT se pondrá en contacto, a través de los medios indicados, para concertar la **visita al inmueble** y proceder posteriormente a la **valoración de las ofertas**.

7.4 Publicidad

Las distintas etapas del procedimiento se **publicarán** en la página web de Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A. (www.pctt.es).

7.5 Validez de las ofertas

Una vez realizada la valoración final, las ofertas tendrán una **validez de dos años**, siguiéndose el **orden de puntuación obtenido**.

7.6 Procedimiento desierto

En caso de que no se presenten ofertas dentro del plazo establecido, el procedimiento se declarará **desierto**.

No obstante, podrá **adjudicarse directamente** a la **primera oferta** que se reciba con posterioridad, siempre que garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas.

8.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

En caso de que algún interesado tuviese alguna duda respecto del presente documento y/o procedimiento, estas se podrán formular a través de la sede electrónica de PCTT como instancia general, con fecha límite fijada el 20 de marzo de 2026.

ANEXO I

OFERTA DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIO MULTIEMPRESA

1. DATOS DEL OFERTANTE

- Razón social / Nombre y apellidos:
 - NIF / CIF:
 - Domicilio social:
 - Persona de contacto:
 - Cargo:
 - Teléfono:
 - Correo electrónico:
-

2. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- Dirección completa del inmueble:
 - Referencia catastral:
-

3. CRITERIOS DE VALORACIÓN

- Precio ofertado (€/m²/mes):
- Superficie disponible (m²):
- Ubicación – Distancia al Edificio Sede del PCTT (m):
- Capacidad de implantación de salas blancas: ☐ Sí ☐ No
- Antigüedad de las instalaciones (año CFO):
- Equipamiento de oficinas: ☐ Completo ☐ Parcial ☐ No disponible
- Equipamiento de office: ☐ Sí ☐ No
- Equipamiento de salas de formación: ☐ Sí ☐ No
- Equipamiento de sala de actos: ☐ Sí ☐ No

Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A.

Ctra. Santa María del Mar, 22
Edificio Sede – Enclave Cuevas Blancas
38111 Santa Cruz de Tenerife



4. DECLARACIÓN RESPONSABLE

El firmante declara bajo su responsabilidad que la información contenida en la presente oferta es veraz y que el inmueble ofertado cumple, o se compromete a cumplir en los plazos establecidos, las prescripciones técnicas recogidas en el documento de referencia.

En _____, a ____ de _____ de 2026

Firma: _____

Nombre y cargo: _____