

## **PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN ESPACIO MULTIEMPRESA PARA PARQUE CIENTÍFICO Y TECNOLÓGICO DE TENERIFE, S.A. (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 de Parque Científico y Tecnológico de Tenerife (PCTT).

---

### **2. SUPERFICIE, CONDICIONES ECONÓMICAS Y UBICACIÓN**

#### **2.1 Superficie**

- **Superficie total mínima:** 1.500 m<sup>2</sup>
- **Superficie total máxima:** 10.000 m<sup>2</sup>

La superficie computará la totalidad de espacios privativos y comunes.

#### **2.2 Precio**

- **Precio máximo admisible:** 9 €/m<sup>2</sup> útiles totales/mes (IGIC excluido)

#### **2.3 Ubicación**

- Se admitirán únicamente inmuebles ubicados como **máximo hasta un 8km** en línea recta 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:

**Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A.**

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

- 30 m<sup>2</sup>
- 60 m<sup>2</sup>
- 90 m<sup>2</sup>

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 15m<sup>2</sup>.
- 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 m<sup>2</sup>, cumplidores de normativa de accesibilidad.
- **Office**
  - 1 office cada 3.000 m<sup>2</sup>.
- **Salas de formación**
  - Superficie mínima: 50 m<sup>2</sup>.
  - Ratio: 1 sala cada 3.000 m<sup>2</sup>.
  - Número mínimo total: 2 salas.
- **Sala de actos**
  - Superficie mínima: 180 m<sup>2</sup>.
  - Número mínimo: 1.
- **Cuarto técnico** o espacios de instalaciones para alojar las instalaciones técnicas necesarias
- **Rack de telecomunicaciones** con espacio de 5m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 de telecomunicaciones WIFI y cableada
- Instalación de CCTV y Seguridad
- Existencia de cobertura de telefonía móvil 4G/5G

### 5.3 Adecuación del inmueble

En caso de que el inmueble **no cumpla plenamente** las prescripciones técnicas de superficie mínima, distribución o de documentación indicadas, se admitirá su **adecuación de manera faseada**, conforme a los siguientes plazos máximos:

**Primera fase:** en el plazo máximo de **seis (6) meses** desde la formalización del contrato, deberá estar disponible y apta para su entrada en uso una **superficie mínima de 650 m<sup>2</sup>**, cumpliendo las condiciones de distribución, técnicas, funcionales, documentales y normativas necesarias para su ocupación.

**Segunda fase:** en el plazo máximo de **un (1) año** desde la formalización del contrato, deberá estar disponible y apta para su entrada en uso una **superficie mínima de 1500 m<sup>2</sup>**, cumpliendo las condiciones de distribución, técnicas, funcionales, documentales y normativas necesarias para su ocupación.

**Fase final:** la **totalidad del espacio ofertado** deberá estar completamente adecuada y disponible para su uso en el plazo máximo de **dos (2) años** desde la formalización del contrato.

En el supuesto de resultar adjudicatario un inmueble que requiera adecuación conforme a las fases indicadas, el contrato se firmará respecto de la superficie efectivamente entregada al inicio, modificándose, posteriormente, al tiempo de cumplirse por la adjudicataria la adecuación indicada. Consecuentemente, la renta únicamente se devengará respecto de las superficies efectivamente puestas a disposición de PCTT, aptas para su uso, con la documentación técnica, administrativa y normativa exigible, y previa conformidad expresa de PCTT.

El incumplimiento de los hitos de disponibilidad comprometidos por causa imputable a la arrendadora podrá determinar la aplicación de penalidades, como la no aceptación de la fase correspondiente por la arrendataria, la resolución contractual y la reclamación de daños y perjuicios.

La totalidad de las obras, adaptaciones, legalizaciones, licencias, vados, certificados, inspecciones y demás actuaciones necesarias para poner el inmueble a disposición de PCTT serán por cuenta y cargo de la arrendadora.

---

## 6. CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración de las ofertas se realizará sobre un máximo de **135 puntos**, conforme a los criterios y fórmulas siguientes:

### 6.1 Precio (45 puntos)

Se otorgará la máxima puntuación a la oferta más económica en €/m<sup>2</sup>/mes (IGIC excluido).

**Fórmula:**

$$P1_i = 45 \times \frac{P_{\min}}{P_i}$$

Donde:

- $P1_i$ : puntuación de la oferta i
- $P_{\min}$ : precio más bajo ofertado
- $P_i$ : precio ofertado por el licitador i

## 6.2 Superficie total ofertada (20 puntos máximo)

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:**

$$P2_i = 20 \times \frac{S_i - S_{\min}}{S_{\max} - S_{\min}}$$

Donde:

- $P2_i$ : puntuación de la oferta i
- $S_i$ : superficie ofertada
- $S_{\min}$ : 1.500 m<sup>2</sup>
- $S_{\max}$ : 10.000 m<sup>2</sup>

A efectos de valoración, únicamente se computará la superficie útil interior destinada al uso efectivo por PCTT, incluyendo espacios privativos y comunes vinculados directamente al uso del espacio multiempresa. No se computarán superficies exteriores, terrazas, patios y/o zonas no utilizables ni accesibles

## 6.3 Superficie disponible a (1) un mes desde la firma del contrato (15 puntos máximo):

Mayor puntuación cuanto mayor sea la superficie ofertada con disponibilidad a (1) un mes desde la firma del contrato), dentro del rango admisible.

**Fórmula:**

$$P3_i = 15 \times \frac{S1_i}{S1_{\max}, 650 \text{ m}^2}$$

- $P3_i$ : puntuación de la oferta i

**Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A.**

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

- $S1_i$ : superficie disponible a (1) un mes desde la firma del contrato
- $S1_{max}$ : mayor superficie disponible a 1 mes entre todas las ofertas admitidas

La puntuación se calculará respecto de la mayor superficie disponible a un mes entre las ofertas admitidas. No obstante, cuando  $S1_{max}$  sea inferior a 650 m<sup>2</sup>, se tomará como denominador mínimo 650 m<sup>2</sup>

#### **6.4 Superficie disponible a (6) seis meses desde la firma del contrato (10 puntos máximo):**

Mayor puntuación cuanto mayor sea la superficie ofertada con disponibilidad a (6) seis meses desde la firma del contrato), dentro del rango admisible.

**Fórmula:**

$$P4_i = 10 \times \frac{S6_i}{S6_{max}, 1.500 \text{ m}^2}$$

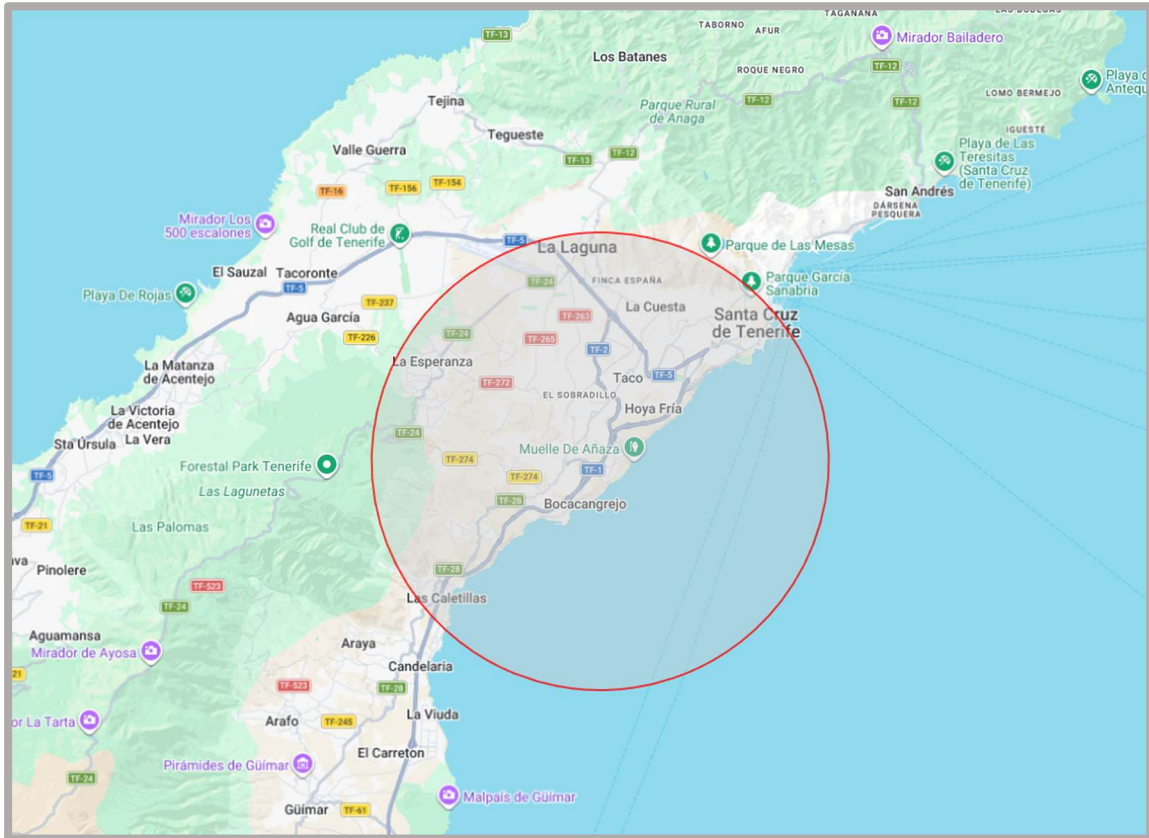
- $P4_i$ : puntuación de la oferta i
- $S6_i$ : superficie disponible a (6) seis meses desde la firma del contrato
- $S1_i$ : superficie disponible a (1) un mes desde la firma del contrato
- $S6_{max}$ : mayor superficie disponible a 6 meses entre todas las ofertas admitidas.

La puntuación se calculará respecto de la mayor superficie disponible a seis meses entre las ofertas admitidas. No obstante, cuando  $S6_{max}$  sea inferior a 1.500 m<sup>2</sup>, se tomará como denominador mínimo 1.500 m<sup>2</sup>

#### **6.5 Ubicación – Distancia al Edificio Sede del PCTT (15 puntos máximo)**

Se admitirán únicamente inmuebles ubicados **como máximo hasta un 8.000m lineales desde la ubicación del Edificio Sede de Cuevas Blancas.**

<https://www.mapdevelopers.com/draw-circle-tool.php?circles=%5B%5B8000%2C28.4200612%2C-16.3076333%2C%22%23CCCCC%22%2C%22%23FF0000%22%2C0.4%5D%5D>



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

**Fórmula:**

$$P5_i = 15 \times \frac{D_{\max} - D_i}{D_{\max}}$$

Donde:

- $P5_i$ : puntuación de la oferta i
- $D_i$ : distancia del inmueble i al Edificio Sede (m)
- $D_{\max}$ : distancia máxima admisible (8.000 m)

## 6.6 Capacidad de implantación de salas blancas (10 puntos máximo)

**Criterio valorable, no obligatorio.**

Se valorará la existencia de espacios:

**Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A.**

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

- 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

**6.7 Antigüedad de las instalaciones (10 puntos máximo)**

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

**Fórmula:**

$$P7_i = 10 \times \frac{A_{\max} - A_i}{A_{\max}}$$

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.

**6.8 Equipamiento (15 puntos máximo)**

**Criterio valorable, no obligatorio.**

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

**Espacios privativos (10 puntos máximo)**

- Equipados con mesa escritorio, silla ergonómica, cajonero, armarios de archivo, siendo este equipamiento el mínimo cada 15m<sup>2</sup>.

Cumple: 10 puntos

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

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

#### **Office (2 puntos máximo)**

- 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 punto máximo)**

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

Cumple: **1 punto**

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

#### **Sala de actos (2 puntos máximo)**

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

Cumple: **2 puntos**

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

El equipamiento deberá estar disponible para el uso de PCTT en el momento de puesta a disposición de la superficie correspondiente.

### **6.9 Puntuación**

Sumatorio de la puntuación de cada uno de los apartados.

### **6.10 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 **14 de agosto de 2026**, inclusive.

**Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A.**

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

## 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 y superficies 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](http://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**.

## 7.7.- Plazo de formalización del contrato.

Terminado el plazo de recepción de ofertas, y tras la valoración de las mismas por el personal técnico de PCTT, se procederá a proponer al adjudicatario del contrato derivado de la presente convocatoria, extremo que se hará público en la página web de Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A. ([www.pctt.es](http://www.pctt.es)).

Para la formalización del referido contrato se establece un plazo de dos meses a contar desde el día de la publicación de la propuesta de adjudicación.

En el momento de la formalización del contrato, la adjudicataria deberá acreditar el título de propiedad sobre el inmueble ofertado y seleccionado.

Sin perjuicio de lo anterior, el plazo de formalización de dos meses podrá ser ampliado por el mismo periodo siempre que se deba a causas no imputables a ninguna de las partes.

#### **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 1 de agosto 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 (€/m<sup>2</sup>/mes) (IGIC excluido):
- Superficie total ofertada (m<sup>2</sup>):
- Superficie disponible a (1) un mes desde la firma del contrato (m<sup>2</sup>):
- Superficie disponible a (6) seis meses desde la firma del contrato (m<sup>2</sup>):
- 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

**Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A.**

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



- Equipamiento de sala de actos: ☐ Sí ☐ No
- 

#### 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: \_\_\_\_\_