

# **POLÍTICA DE ADMISIÓN Y ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS Y ENCLAVES**

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



## ÍNDICE

Parque Científico y Tecnológico de Tenerife S.A. ....	3
Introducción. ....	3
Requisitos de acceso y criterios de valoración. ....	4
Requisitos de Acceso. ....	4
Criterios de Evaluación. ....	5
Procedimiento de Admisión. ....	5
1. Horquilla de precios. ....	6
2. Factores de ajuste de las tarifas. - ....	6
Modificación de tarifas. ....	6
Arrendamiento de espacios para formación, reuniones y otro tipo de usos empresariales. ....	7
Servicios. ....	7
Evaluación y Seguimiento. ....	8
Cumplimiento de Obligaciones. ....	8

## **POLÍTICA DE ADMISIÓN**

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

Parque Científico y Tecnológico de Tenerife, S.A. (en adelante, PCTT) fomenta la innovación, la investigación y el desarrollo tecnológico mediante la provisión de espacios, infraestructura y servicios diseñados para emprendedores, empresas innovadoras y entidades intensivas en conocimiento. Esta política detalla los criterios, modalidades, y procedimientos de admisión de las referidas entidades en los espacios y enclaves de PCTT.

### **Introducción.**

Uno de los objetivos incluidos en la misión de PCTT, es la creación de diversos entornos innovadores. Por ello, se ponen en marcha acciones conducentes a promover la creación, consolidación y establecimiento de empresas innovadoras y de base tecnológica, mediante el desarrollo de proyectos para el fomento de la creación y consolidación de empresas en este ámbito.

Los enclaves con los que cuenta PCTT están dotados de toda la infraestructura y servicios adecuados, por lo que constituyen un entorno ideal para iniciar y desarrollar actividades empresariales innovadoras, acceder a diversos ámbitos del conocimiento científico y tecnológico y establecer contactos y acuerdos de colaboración tanto a nivel científico-académico como empresarial, todo ello en relación con la materialización del objetivo detallado anteriormente.

La finalidad última de la política de arrendamiento de espacios y enclaves es crear polos empresariales tecnológicos y científicos que mediante las sinergias entre las empresas instaladas sirvan de palanca para la consolidación de la innovación en Tenerife.

### **Enclaves y espacios disponibles.**

PCTT dispone de enclaves y espacios de empresas para emprendedores o empresas con proyectos empresariales innovadores y de base tecnológica e intensivos en conocimiento. Puede tratarse de proyectos de corte emprendedor que están en las primeras etapas de funcionamiento y requieren de un ambiente protegido para facilitar su inserción en el mercado, al objeto de aumentar sus posibilidades de éxito y sostenibilidad a largo plazo. También de proyectos empresariales ya consolidados que requieren de este tipo de infraestructuras para su expansión.

Los enclaves son:

- Enclave Innovaparq ULL
- Enclave Las Mantecas: IACtec y NanoTEC

- Enclave Geneto
- Enclave Innovaparq Dársena: INfactory y TFcoworkIN
- Enclave Cuevas Blancas
- Enclave Barranco Grande

Cada uno de los enclaves y espacios de PCTT se caracteriza por su infraestructura moderna, servicios integrales y un ecosistema colaborativo, enfocado en promover la innovación, el desarrollo empresarial y la transferencia de conocimiento. Además, cada enclave/espacio cuenta con peculiaridades específicas adaptadas a sus objetivos y características, por lo que disponen de su propia normativa de uso y requisitos particulares para la instalación, garantizando un funcionamiento óptimo y alineado con las necesidades de los proyectos alojados.

Existen además parcelas urbanizadas donde se pueden desarrollar proyectos empresariales con instalaciones móviles permitas por el planeamiento urbanístico aplicable a su ubicación.

Además de lo anterior, PCTT cuenta con la posibilidad de suscribir convenios de colaboración para la gestión y explotación de espacios pertenecientes a terceros, así como de obtener financiación destinada a la creación de nuevos enclaves. Estos espacios adicionales estarán sujetos a las normativas específicas que se determinen en los respectivos convenios y condiciones asociadas a la financiación, garantizando siempre su alineación con los objetivos estratégicos de PCTT y las necesidades de los proyectos empresariales acogidos.

### **Modalidades de instalación.**

- **Presencial:** oficinas, naves, coworking y laboratorios.
- **Virtual:** servicios de dirección postal, apoyo para el desarrollo profesional y tarifa especial para la reserva de salas de reuniones y formación.

### **Requisitos de acceso y criterios de valoración.**

#### **Requisitos de Acceso.**

- Personas físicas o jurídicas con proyectos innovadores, intensivos en conocimiento y orientados a la I+D+i.
- Compromiso con los Objetivos de desarrollo sostenible (ODS) y la sostenibilidad ambiental.

### **Criterios de Evaluación.**

- Innovación: la entidad interesada debe tener una orientación importante hacia actividades de investigación, desarrollo tecnológico y de conocimiento, innovación y/o transferencia y difusión tecnológica.
- Sector: pertenecer a los sectores estratégicos establecidos por PCTT a través del Plan Director de Innovación (PDI).
- Impacto: creación de empleo cualificado e integración de género.
- Sostenibilidad: prácticas alineadas con los ODS y certificaciones ambientales.
- Cooperación: convenios con universidades, institutos de investigación o centros tecnológicos.
- Proyección: potencial de crecimiento e internacionalización

### **Procedimiento de Admisión.**

- 1.- Solicitud Inicial: presentación de la memoria del proyecto empresarial.
- 2.- Evaluación Técnica: revisión por el Comité de Admisión de PCTT.
- 3.- Presentación Oral: exposición del proyecto ante el Comité de Admisión de PCTT.
- 4.- Valoración: emisión de informe final y resolución en un plazo de 3 días hábiles de si la empresa es admitida o no.
- 5.- Formalización: presentación de documentación final y redacción del documento de instalación.

La documentación que deben entregar por las personas físicas o jurídicas admitidas para proceder a la firma del oportuno contrato de arrendamiento o documento de instalación son:

- Fotocopia del DNI / NIF o pasaporte de la persona solicitante (persona facultada para asumir las obligaciones derivadas del contrato).
- Modelo 036 de alta censal de la Agencia Estatal de Administración Tributaria y formulario de alta en el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos cuando se trate de personas físicas y CIF y escritura de constitución o documento fundacional cuando se trate de personas físicas.
- Comprobante de la transferencia bancaria correspondiente al pago de la fianza, aval o la garantía exigido por contrato.

### **Política de Precios.**

La política de precios establece un rango de tarifas que varía según el tipo de espacio ofrecido y otros factores contextuales. A continuación, se detalla la horquilla de precios y las posibles variables que influyen en el ajuste final:

## 1. Horquilla de precios.

- Oficinas privadas, coworking, naves y laboratorios: Se establece un rango de 6€ a 15€ por metro cuadrado, lo que implica que el coste puede variar dependiendo de diversos factores, principalmente la dotación del espacio.
- Enclave virtual: Tiene un precio fijo de 30€ al mes, sin posibilidad de ajustes.
- Parcelas urbanizadas: las tarifas o precio final, según el caso, para estas parcelas son específicas y se establecen dentro de una horquilla que oscila entre 0,25€ y 3 € por metro cuadrado.

## 2. Factores de ajuste de las tarifas. –

El precio por metro cuadrado de los espacios susceptibles de arrendamiento se ajustará dentro de la horquilla de 6 € a 15 € o 0,25 a 3 € en el caso de las parcelas, en función de los factores siguientes:

- Superficie y tipo de espacio (tamaño y tipo).
- Equipamiento con el que cuente el espacio.
- Zona de ubicación del espacio.
- Características del terreno y posibles usos en el caso de las parcelas.
- Precio de mercado.
- Duración de la relación contractual.
- Compromiso de la creación de empleo e impacto del proyecto empresarial en el tejido productivo.

PCTT se reserva el derecho de establecer plazos de carencia en el pago de las tarifas, que resultarán de aplicación en función de diversos factores, como el tipo de espacio contratado, las características del proyecto, el tiempo de permanencia o condiciones especiales acordadas entre las partes. Estos períodos de carencia podrán ser otorgados con el objetivo de facilitar la instalación y adaptación de los usuarios a las infraestructuras de PCTT, fomentando así el desarrollo de iniciativas empresariales e innovadoras dentro su ecosistema. Cualquier concesión de este tipo será evaluada individualmente y detallada en el contrato o convenio correspondiente.

Los precios reflejados en esta política de admisión no incluyen los impuestos de aplicación.

### **Modificación de tarifas.**

En el caso de acordarse renovaciones y/o prórrogas del contrato inicial el precio inicialmente ofertado podrá verse modificado, siempre de común acuerdo por las partes y en función del cumplimiento de los factores de expansión y crecimiento del proyecto empresarial, objetivos alcanzados, nivel

de creación de empleo entre otros relacionados con el cumplimiento de los objetivos de la política insular de innovación.

### **Arrendamiento de espacios para formación, reuniones y otro tipo de usos empresariales.**

PCTT cuenta en sus instalaciones con salas de reuniones, salas de formación y salas para eventos corporativos que están diseñadas para satisfacer diferentes necesidades profesionales y de negocio.

Las tarifas de estos espacios están establecidas en función de dos modalidades:

- Por aforo:
  - o Aforo hasta 10 personas: 25 € la hora.
  - o Aforo hasta 30 personas: 35 € la hora.
  - o Aforo hasta 100 personas: 115 € la hora.
  - o Aforo hasta 200 personas: 180 € la hora.
  
- Por tiempo de uso, a partir de las 8 horas de alquiler:
  - o Día: 800,00€
  - o Semana: 5.400,00€
  - o Mes\*: 12.000,00€

\*Máximo 2 meses, si es más tiempo se aplica el procedimiento de admisión como empresa.

Todas las salas, incluyendo las de reuniones, formación, eventos corporativos y otros, están completamente equipadas para garantizar la comodidad y funcionalidad necesarias para cualquier actividad profesional, contando con mobiliario y equipamiento audiovisual.

Los precios reflejados en esta política de admisión no incluyen los impuestos de aplicación.

La información sobre enclaves, espacios y parcelas de los que dispone PCTT estarán publicados y actualizados en la web [Home - Parque Científico de Tenerife](#)

### **Servicios.**

Todos los servicios, sus características, condiciones y tarifas asociadas serán detallados en el contrato o convenio correspondiente. Este enfoque tiene como objetivo formalizar los acuerdos, ofreciendo a los usuarios la seguridad de conocer con exactitud los términos bajo los cuales se prestarán los servicios, así como cualquier posible ajuste, en función del espacio, equipamiento, ubicación y precio de mercado.

### **Evaluación y Seguimiento.**

PCTT tendrá el derecho de solicitar la documentación necesaria con el fin de determinar que los criterios de evaluación y seguimiento se cumplen, quedando reservado el derecho a resolver el contrato si fuera preciso.

Los criterios de evaluación y seguimiento son:

- Evaluación anual para valorar el cumplimiento de objetivos y acordar posibles renovaciones.
- Indicadores de desempeño clave (KPI): Crecimiento en ventas, generación de empleo, impacto en innovación, entre otros.
- Revisión de sostenibilidad y cumplimiento con los ODS.

### **Cumplimiento de Obligaciones.**

Las entidades admitidas para la instalación en los enclaves y espacios de PCTT deberán:

- Cumplir con las normativas internas de PCTT.
- Reportar avances en los objetivos establecidos que permitieran su instalación.
- Mantener prácticas éticas y sostenibles.