INFORME DE NECESIDAD DE LA CONTRATACIÓN DE LA OBRA DE REMODELACIÓN Y ADECUACIÓN INTERIOR DEL LOCAL DESTINADO AL "VIVERO EMPRESARIAL 4.0 TELÉMACO", PROYECTO CONCEDIDO POR LA FUNDACIÓN INCYDE, DENTRO DE LA PRIMERA CONVOCATORIA DE VIVEROS DE EMPRESAS 4.0 PARA LA CIUDAD AUTONOMA DE CEUTA, COFINANCIADO POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA FEDER 2021-2027.

Expediente VIVERO 01/26

Cláusula 1. Introducción.

La Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Ceuta (la "Cámara" o "CCC") es una corporación de derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines, que se configura como órgano consultivo y de colaboración con la Administración General del Estado y de la Ciudad Autónoma de Ceuta, sin menoscabo de los intereses privados que pueda perseguir.

La Cámara tiene como finalidad primordial la representación, promoción y defensa de los intereses generales del comercio, la industria, los servicios y la navegación, así como la prestación de servicios a las empresas que ejerzan dichas actividades.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 2.2 in fine de la Ley 4/2014, la contratación de las Cámaras de Comercio –y, por tanto, de la Cámara de Ceuta– se rige por el derecho privado, si bien debe habilitarse un procedimiento que garantice las condiciones de publicidad, transparencia y no discriminación.

La Cámara no tiene la condición de poder adjudicador, en atención a su naturaleza industrial o mercantil, según lo previsto en el artículo 3.3 d) de 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 (la "LCSP"), a contrario sensu. En consecuencia, la Cámara no queda sujeta a la LCSP, de acuerdo con lo previsto en el artículo 3.5 de esa norma.

En el Perfil del contratante de la Cámara puede accederse a las Normas Internas de contratación que regirá el contrato que se informa y se propone a continuación:

https://camaradeceuta.es/perfil-del-contratante/.

Cláusula 2. Sobre la necesidad de contratar.

La Cámara ha sido designada beneficiaria de una ayuda FEDER concedida por la Fundación INCYDE, para la ejecución de la operación "Vivero de Empresas 4.0 Telémaco", en el marco de la convocatoria de ayudas dirigidas al desarrollo de la operación "Viveros de Empresas 4.0", incluida en el Programa Plurirregional de España FEDER 2021-27, dentro del Objetivo Específico 1.3 "Refuerzo del Crecimiento sostenible y la competitividad de las pymes y la creación de empleo en estas, también mediante inversiones productivas".

La iniciativa está orientada a promover la modernización del tejido productivo de cada una de las regiones a través del uso de las nuevas tecnologías y el fomento de la transformación digital. El proyecto VIVEROS DE EMPRESAS 4.0 consiste en la creación de unos centros especializados que nacen con la misión de impulsar, acelerar y apoyar a los emprendedores de hoy y del futuro, con un objetivo único: generar un nuevo modelo económico basado en el emprendimiento innovador, el uso de las nuevas tecnologías y en el desarrollo inclusivo. Los viveros de empresa 4.0 constituyen una apuesta por la creación de riqueza, empleo y fomento del emprendimiento, creando las condiciones necesarias para fomentar la iniciativa individual y el talento, el liderazgo y el espíritu emprendedor.

Para la ejecución de dicha operación, resulta necesario llevar a cabo las obras de remodelación y adecuación interior del local destinado al "Vivero de Empresas 4.0 Telémaco", conforme al proyecto técnico previamente redactado y aprobado.

Dado que la Cámara no dispone de medios materiales ni personales suficientes para la ejecución directa de dichas obras, se hace necesario acudir a la contratación externa de una empresa especializada que lleve a cabo la ejecución del proyecto en los términos previstos.

Cláusula 3. Insuficiencia de Medios

Para la ejecución de las obras de remodelación y adecuación interior del local destinado al "Vivero de Empresas 4.0. Telémaco", la Cámara no dispone de los medios personales ni materiales adecuados para llevar a cabo directamente dicha actuación, al tratarse de trabajos técnicos especializados propios del sector de la construcción.

En particular, la Cámara carece de personal con la cualificación técnica necesaria para la ejecución material de las obras, así como de los medios materiales y organizativos precisos para su desarrollo conforme al proyecto técnico aprobado.

En consecuencia, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9/2017 de contratos del Sector Público y en relación a la necesidad de realizar la contratación de las obras que se requieren, resulta necesario acudir a la contratación externa de una empresa especializada que garantice la correcta ejecución de las obras en los términos definidos en la documentación técnica del proyecto.

Cláusula 4. Propuesta de Inicio de Expediente.

Por lo expuesto, la Dirección de la Cámara propone la incoación del expediente de contratación, mediante procedimiento ABIERTO SIMPLIFICADO, para la CONTRATACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE REMODELACIÓN Y ADECUACIÓN INTERIOR DEL LOCAL DESTINADO AL "VIVERO EMPRESARIAL 4.0 TELÉMACO", PROYECTO CONCEDIDO POR LA FUNDACIÓN INCYDE, DENTRO DE LA PRIMERA CONVOCATORIA DE VIVEROS DE EMPRESAS 4.0 PARA LA CIUDAD AUTONOMA DE CEUTA, COFINANCIADO POR EL FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL EN EL MARCO DEL PROGRAMA PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA FEDER 2021-2027.

Cláusula 5. Objeto del contrato.

El contrato tiene por objeto la ejecución de las obras de remodelación y adecuación interior del local destinado al "Vivero de Empresas 4.0 Telémaco" promovido por la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Ceuta.

Las obras se ejecutarán de conformidad con el proyecto técnico previamente redactado y aprobado, que define las características técnicas de la actuación.

El proyecto se enmarca dentro de la iniciativa "Viveros de Empresas 4.0" de la Fundación INCYDE, cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) en el marco del Programa Plurirregional de España FEDER 2021-2027.

La actuación tiene como finalidad la adecuación del espacio destinado a la creación de un vivero empresarial orientado al emprendimiento innovador y a la transformación digital, proporcionando infraestructuras adecuadas para la incubación de proyectos empresariales y el desarrollo de iniciativas tecnológicas.

El objeto del contrato comprende la ejecución de todas las unidades de obra necesarias para la completa adecuación de local, incluyendo, entre otras, las siguientes actuaciones:

- Demoliciones y trabajos previos.
- Obras de albañilería y compartimentación interior.
- Instalaciones (electricidad, telecomunicaciones, climatización, etc.).
- Acabados interiores.
- Otras actuaciones definidas en el proyecto técnico.

La codificación del objeto del contrato conforme al Vocabulario Común de Contratos Públicos (CPV) aprobado por el Reglamento (CE) nº 213/2008 de la Comisión, 28 de noviembre 2007, es la siguiente:

45453100-8 – Trabajos de reacondicionamiento

El Vivero de Empresas Telémaco 4.0 se ubicará en las instalaciones de la Cámara Oficial de Comercio, Industria, Servicios y Navegación de Ceuta, situadas en Calle Real nº 59, Ceuta.

Cláusula 6. Valor estimado del contrato.

El valor estimado del presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101 LCSP, asciende a DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CENTIMOS (262.352,89€)

El método de cálculo aplicado para calcular el valor estimado para la presente contratación ha sido: importe total sin incluir impuesto.

En dicho importe se han tenido en cuenta el valor de las obras en la que se incluyen además los costes, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial, conforme a los precios habituales de mercado en el momento del envío del anuncio de licitación. No se han tenido en cuenta, por no estar previstos en la presente contratación: prórrogas de contrato; primas o pagos a los candidatos o licitadores; modificaciones ya que no están previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares ni en el anuncio de licitación; valor estimado de los suministros necesarios para su ejecución pues no han sido dispuestos a disposición del contratista por el órgano de contratación.

Presupuesto Base de Licitación:

El presupuesto total de la obra de "Proyecto Vivero de Empresas Telémaco 4.0" asciende a la cantidad de DOSCIENTOS SETENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON UN CENTIMO (272.847,01€), I.P.S.I. incluido, desglosado de la siguiente forma:

- Presupuesto de Ejecución material: 220.464,61 euros
- Gastos Generales 13%: 28.660,40 euros
- Beneficio Industrial 6%:13.227,88 euros
- Suma: 262.352,89 euros
- 4% IPSI:10.494,12 euros
- TOTAL: 272.847,01 euros

Los costes se obtienen de aplicar las mediciones del proyecto los programas especializados (en este caso PRESTO) de obtención de presupuesto para la realización de proyectos.

El desglose de costes se obtiene aplicando a dichas mediciones los costes directos, de mano de obra, materiales, maquinarias y medios auxiliares, obteniéndose así el presupuesto de ejecución material, y a la cifra resultante, aplicándole un 13 % de gastos generales, un 6 % de Beneficio Industrial y los impuestos locales correspondientes, en este caso el IPSI.

El importe del contrato será el resultante de la adjudicación , contemplándose en el mismo cuantos gastos, contraprestaciones, costes directos e indirectos, márgenes comerciales, retribuciones, honorarios profesionales, tasas, arbitrios, seguros de toda índole (todo riesgo, decenal y otros derivados de la aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, de los técnicos intervinientes, etc....) beneficio industrial, gastos generales, ejecución material, boletines, dictámenes, ocupaciones, dragados, etc..... que sean precisos para cumplir válidamente con el objeto del contrato, así como los impuestos que, de cualquier índole, graven las distintas prestaciones, incluidos los de naturaleza indirecta, que deberán ser incluidos como partida independiente.

Las proposiciones que se presenten superando el presupuesto base de licitación serán automáticamente desechadas.

Los precios unitarios que regirán la ejecución de las obras serán los que figuran en el proyecto aprobado, con las valoraciones objetivas realizadas, afectados por el

coeficiente de adjudicación resultante de la oferta económica realizada por el licitador.

Cláusula 7. Tramitación del expediente y procedimiento de adjudicación.

- Procedimiento de adjudicación: Abierto simplificado
- Tramitación del expediente: ORDINARIA
- Contrato sujeto a regulación armonizada: NO
- Posibilidades variantes: NO

El expediente se tramitará mediante procedimiento abierto simplificado, en el que todo empresario interesado podrá presentar una proposición.

No se prevé la negociación de los términos del contrato con los licitadores.

Cláusula 8. Justificación del procedimiento y criterio que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 159 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), se opta por la utilización del procedimiento abierto simplificado, al concurrir las condiciones previstas en dicho precepto en cuanto al valor estimado del contrato y a la naturaleza de las prestaciones a ejecutar.

Este procedimiento permite garantizar los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad, transparencia de los procedimientos, no discriminación e igualdad de trato entre los licitadores, así como una eficiente utilización de los fondos públicos, mediante una tramitación más ágil y simplificada respecto del procedimiento abierto ordinario, manteniéndose en todo caso la ausencia de negociación con los licitadores en los términos del contrato.

Asimismo, el procedimiento abierto simplificado resulta adecuado para el presente contrato al tratarse de prestaciones definidas de manera clara, que no requieren una especial complejidad técnica en su valoración, lo que permite su adjudicación mediante criterios objetivos y evaluables en condiciones de concurrencia competitiva.

En relación con los criterios de adjudicación, la selección de la oferta económicamente más ventajosa se realizará con base en una pluralidad de criterios directamente vinculados al objeto del contrato, orientados a garantizar la mejor relación calidad-precio, de acuerdo con lo establecido en los artículos 145 y siguientes de la LCSP.

Dichos criterios estarán definidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, e incluirán tanto criterios evaluables mediante fórmulas como criterios cuya valoración dependa de juicios de valor, conforme a la naturaleza y características de las obras a ejecutar.

Cláusula 9. Duración – Plazo de ejecución.

El plazo de ejecución para la obra a contratar no podrá ser superior a CUATRO (4) MESES a contar desde la firma del acta de comprobación del replanteo e inicio de obras.

Cláusula 10. Financiación.

Este contrato está financiado por el FONDO EUROPEO DE DESARROLLO REGIONAL (FEDER) DENTRO DEL PROGRAMA PLURIRREGIONAL DE ESPAÑA FEDER 2021-2027 y la CAMARA DE COMERCIO DE CEUTA.

Esta actuación está cofinanciada en un 85% por el Programa Plurirregional 2021-27 FEDER dentro del marco de la Prioridad: P1A. del Programa, destinada a favorecer una Transición digital e inteligente y, dentro de ella, en el Objetivo Especifico 1.3 “Refuerzo del Crecimiento sostenible y la competitividad de las pymes y la creación de empleo en estas, también mediante inversiones productivas”. La iniciativa está orientada a promover una modernización del tejido productivo de cada una de las regiones a través del uso de las nuevas tecnologías y el fomento de la transformación digital.

La Cámara de Comercio, dada la importancia estratégica del proyecto contribuirá también con fondos propios”.

Cláusula 11. Criterios de adjudicación.

La adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación en base a la mejor relación calidad-precio. La mejor relación calidad-precio se evaluará con arreglo a criterios económicos y cualitativos.

Las proposiciones de las empresas interesadas se valorarán de CERO (0) a CIEN (100) puntos, conforme a los criterios que se indican a continuación, por orden decreciente de importancia y con la ponderación que se señala.

11.1. Criterios evaluables mediante juicio de valor, no valorables en cifras o porcentajes.

Con la apertura del sobre correspondiente a la **documentación técnica**, se procederá a la valoración de los criterios evaluables mediante juicio de valor, con una puntación máxima de **25 puntos.**

La valoración se realizará atendiendo a la calidad, coherencia, grado de detalle, viabilidad técnica y adecuación de las propuestas al objeto del contrato.

A efectos de la valoración, se tendrán en cuenta los siguientes niveles cualitativos:

- Propuesta excelente: desarrollo completo, detallado y específicamente adaptado a la obra, con soluciones bien definidas y coherentes.
- Propuesta adecuada: desarrollo correcto y suficiente, adaptado al proyecto.
- Propuesta suficiente: desarrollo básico o parcialmente adaptado.
- Propuesta insuficiente: contenido incompleto, incoherente o no adaptado al objeto del contrato.

No serán objeto de valoración aquellas propuestas que se limiten a reproducir el contenido del proyecto o del pliego sin aportar desarrollo específico.

La asignación de puntuaciones se realizará de forma motivada en el correspondiente informe técnico.

11.1.1. Memoria técnica y programa de trabajo (hasta 25 Puntos)

Los licitadores deberán presentar una memoria técnica relativa a la ejecución de las

obras de **remodelación y adecuación del local destinado a vivero de empresas 4.0**, incluyendo la planificación de los trabajos.

La memoria deberá ser clara, concisa y específicamente adaptada a la obra, evitando descripciones genéricas.

Se valorarán los siguientes aspectos:

a) Análisis de la obra y proceso constructivo (hasta 10 puntos)

Se valorará:

- La comprensión del proyecto y la adecuación de la propuesta técnica
- La descripción de las principales actividades y procesos constructivos
- La identificación de unidades relevantes o críticas de la obra
- La coherencia técnica global de la propuesta

b) Planificación y programación de los trabajos (hasta 10 puntos)

Se valorará:

- La presentación de un cronograma (diagrama tipo Gantt)
- La secuencia lógica de las actividades
- La adecuación al plazo de ejecución previsto
- La viabilidad de la planificación propuesta

c) Organización de medios humanos y materiales (hasta 5 puntos)

Se valorará:

- La organización del equipo adscrito a la obra
- La coherencia entre los medios propuestos y las actividades previstas
- La adecuación de los recursos humanos y materiales a las necesidades de ejecución

11.2. Criterios valorables cuantificables matemáticamente.

Con la apertura del sobre nº3, cuyo contenido es la PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS MATEMATICAMENTE, se procederá a

valorar la asignación de **hasta 75 puntos**, distribuidos de la siguiente forma.

La mejor oferta se evaluará con arreglo a los siguientes criterios que a continuación se detallan:

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	SUBCRITERIOS	PUNTOS	TOTAL PUNTOS
1.- Ampliación de la garantía		10	**10**
2.- Oferta económica más baja		60	**60**
3.- Reducción plazo ejecución		5	**5**

11.2.1. Ampliación de la garantía. Hasta 10 puntos

Se valorará la ampliación del **plazo de garantía** de las obras respecto al mínimo exigido en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Se otorgará una puntuación de **2 puntos por cada año completo adicional de garantía**, hasta un máximo de **5 años**, lo que supone un máximo de **10 puntos**.

No se valorarán ampliaciones inferiores a un año completo. En caso de no ofertarse ampliación del plazo de garantía, la puntuación será de **0 puntos**.

Durante el plazo de garantía ofertado, el contratista estará obligado a la conservación de las obras en los términos previstos en el Pliego de Prescripciones Técnicas y conforme a las instrucciones de la dirección facultativa.

11.2.2. Precio. Hasta 60 puntos

Para la valoración, que se realizará con el dato de la oferta económica total, se aplican las siguientes fórmulas en función del descuento (Dofi) de la oferta que se valora:

INTERVALO	PUNTUACIÓN OFERTA (i)
$0 \leq D_{ofi} \leq D_{ref}$	$Pi = (0{,}80 * P_{max}) * (1 - \frac{D_{ref} - D_{ofi}}{D_{ref}})$
$D_{ofi} > D_{ref}$	$Pi = 0{,}80 * P_{max} + 0{,}20 * P_{max} * (\frac{D_{ofi} - D_{ref}}{100 - D_{ref}})$

Donde:
$P_{max} = puntuación\ máxima\ del\ criterio\ económico = 60$
$D_{ref} = descuento\ de\ referencia = 20$

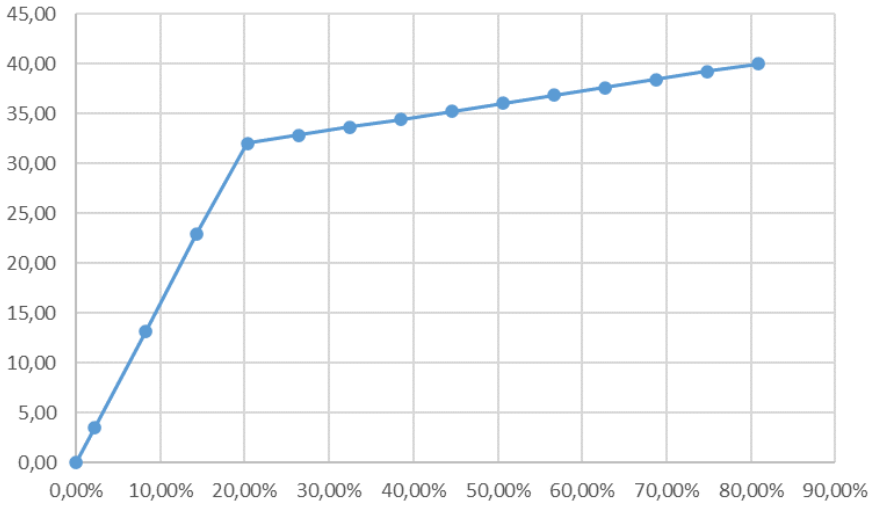
La operación "Vivero 4.0 TELÉMACO" está cofinanciada al 85% por el Fondo FEDER en el Programa Plurirregional de España 2021-2027 dentro del proyecto "Infraestructuras destinadas a Viveros 4.0", en el marco de la Prioridad: P1A. del Programa, destinada a favorecer una Transición digital e inteligente y, dentro de ella, en el Objetivo Específico 1.3 "Refuerzo del Crecimiento sostenible y la competitividad de las pymes y la creación de empleo en estas, también mediante inversiones productivas".

$$D_{ofi} = descuento\ de\ la\ oferta\ (i)\ que\ se\ valora = \left[1 - \left(\frac{P_{ofi}}{P_{base}}\right)\right] * 100$$

P_{ofi} = importe económico de la oferta que se valora (euros sin impuestos directos)

P_{base} = presupuesto base de licitación (euros sin impuestos directos)

El comportamiento de esta fórmula es el siguiente:



Como puede observarse, para descuentos sobre el presupuesto base de licitación inferiores al de referencia (Dref = 20%), las diferencias de descuento suponen grandes diferencias de puntuación, con lo que se consigue el efecto de que los licitadores oferten descuentos superiores al de referencia. Sin embargo, para descuento superiores al de referencia, las variaciones de descuento tienen un menor impacto en la puntuación.

Se ha elegido esta fórmula porque, tal como indica la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), se pretende disponer de ofertas de la máxima calidad, para lo cual, la influencia del precio, superado el descuento de referencia, no debe primar sobre la calidad que ofrece dicha oferta.

11.2.3 Reducción del plazo de ejecución (hasta 5 puntos)

Se valorará la reducción del plazo de ejecución de las obras respecto al plazo máximo establecido en el pliego.

La puntuación se asignará de la siguiente forma:

- Reducción del plazo de ejecución de **hasta un 5 %:** 2,5 puntos.

- Reducción del plazo de ejecución **superior al 5 % y hasta un máximo del 10 %:** 5 puntos.

No se admitirán reducciones superiores al **10 %** del plazo de ejecución previsto.

En caso de no ofertarse reducción del plazo de ejecución, la puntuación será de **0 puntos.**

La reducción del plazo deberá ser compatible con la planificación presentada en la memoria técnica, pudiendo ser rechazada en caso de resultar manifiestamente inviable o incoherente con la propuesta técnica.

Cláusula 12. Revisión de precios.

No procede la revisión de precios.

Cláusula 13. Garantía Provisional.

No se exige garantía provisional.

Cláusula 14. Garantía Definitiva.

El adjudicatario deberá constituir una garantía definitiva equivalente al **5 % del precio de adjudicación, IPSI excluido**, conforme a lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.

Dicha garantía responderá de los conceptos previstos en el artículo 110 de la citada Ley.

Cuando la oferta del adjudicatario hubiera estado incursa en presunción de anormalidad, el órgano de contratación podrá exigir, de forma motivada, una **garantía complementaria de hasta el 3 % del precio de adjudicación**, que tendrá la consideración de garantía definitiva.

La garantía deberá constituirse en el plazo de **diez días hábiles** desde el requerimiento efectuado al adjudicatario, en cualquiera de las formas previstas en el **artículo 108 de la LCSP.**

No se admite la constitución de la garantía mediante retención en el precio.

Las garantías correspondientes a licitaciones presentadas por uniones temporales de

empresarios que aún no hayan formalizado en escritura pública su unión podrán constituirse por una o varias de las empresas participantes, siempre que en su conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los integrantes de la unión temporal.

Si la garantía definitiva no llegase a formalizarse por causa imputable al licitador cuya proposición hubiera seleccionada para la adjudicación, no se efectuará la adjudicación a su favor y se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, procediéndose en ese caso a recabar la misma documentación al licitador siguiente, por orden en que en el que se hayan clasificado las ofertas, con las consecuencias previstas en el artículo 150.2 de la LCSP.

Cláusula 15. Plazo presentación de las proposiciones.

Las proposiciones, junto con la documentación perceptiva, se presentarán en el Registro General de la Cámara de Comercio de Ceuta, en horario de 09:00 a 14:00 horas, en el plazo de **VEINTE (20) DÍAS NATURALES**, a contar a partir del día siguiente al de publicación del anuncio de licitación en el Perfil de contratante.

Cláusula 16. Publicidad.

En el perfil del contratante de la Cámara de Comercio de Ceuta.

En Ceuta, a la fecha de la firma electrónica

45088884Y MARIA DEL PILAR LOPEZ

Firmado digitalmente por 45088884Y MARIA DEL PILAR LOPEZ
Nombre de reconocimiento (DN): cn=45088884Y MARIA DEL PILAR LOPEZ, givenName=MARIA DEL PILAR, sn=LOPEZ FERNANDEZ, serialNumber=IDCES-45088884Y, c=ES
Fecha: 2026.04.28 13:03:43 +02'00'

Dª María del Pilar López Fernández
Responsable del Departamento de Empresas