

## **EXPTE. 001/2018 DE CONTRATACIÓN DE MÓSTOLES DESARROLLO**

### **INFORME-PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LLEVAR A CABO EL CONTRATO DE OBRAS PLURIANUAL DE ACONDICIONAMIENTO DE LA 2ª PLANTA DEL EDIFICIO DE VIVERO DE EMPRESAS, SITO EN LA CALLE FEDERICO CANTERO VILLAMIL Nº2, 28935 MÓSTOLES (MADRID), JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO Y TIPO CONTRATO.**

I.- MÓSTOLES DESARROLLO es una sociedad de capital íntegramente propiedad del Ayuntamiento de Móstoles cuyo objeto social es la gestión del servicio público de promover, fomentar e impulsar la actividad económica del municipio, concretado en diferentes actividades (empleo, formación, emprendedores, promoción del municipio, etc...) estando reconocida como medio propio y servicio técnico de la citada entidad local. MÓSTOLES DESARROLLO, de conformidad con lo establecido en el apartado 1, letra d) del artículo 3 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en lo sucesivo, TRLCSP), tiene la consideración legal de poder adjudicador siéndole de aplicación las disposiciones vigentes en materia de contratación pública, al efecto.

MÓSTOLES DESARROLLO, de conformidad con lo establecido en el apartado 1, letra d) del artículo 3 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en lo sucesivo, TRLCSP), tiene la consideración legal de poder adjudicador siéndole de aplicación las disposiciones vigentes en materia de contratación pública, al efecto.

Dentro de la capacidad de autoorganización de que disponen las Administraciones locales, y de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, el Ayuntamiento de **Móstoles decidió que la gestión**

***directa del servicio público de promover, fomentar e impulsar la actividad económica del municipio fuera llevado a cabo en régimen de empresa privada y a través de esta empresa pública, y así se recoge en el Art. 2 de sus Estatutos Sociales.***

La empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955, lleva a cabo la gestión directa del vivero de empresas y las actuaciones e iniciativas dirigidas a empresarios y emprendedores a través de la empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO.

El funcionamiento de la empresa municipal MÓSTOLES DESARROLLO se rige por sus *Estatutos Sociales*, por la normativa de aplicación en materia de Régimen Local y la normativa que rige las Sociedades de Capital, estando sometida, como sociedad mercantil local, al ordenamiento jurídico privado, salvo las materias que les sea de aplicación la normativa presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación (artículo 85.1.ter, de la Ley 7/1985, de 2 de abril). Además, tal y como se menciona en sus Estatutos, esta sociedad es el medio propio o servicio técnico instrumental por el que la empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO desarrolla políticas de promoción económica y empleo y gestiona el vivero de empresas de Móstoles.

El objeto social de LA EMPRESA PÚBLICA MÓSTOLES DESARROLLO se encuentra regulado en el artículo 2 de sus Estatutos, que establecen lo siguiente:

*“2º. MOSTOLES DESARROLLO PROMOCION ECONOMICA, S.A. tiene por objeto la gestión del servicio público de promover, fomentar e impulsar la actividad económica del municipio, circunscrito a las siguientes actividades:*

*1.- Solicitar, tramitar y gestionar cuantos programas tanto a nivel local, autonómico, estatal o europeo financien las actuaciones propias que constituyen el objeto social.*

*2.- Promoción en el término municipal de Móstoles de la participación de los ciudadanos en el uso eficiente y sostenible de las tecnologías de la información y las comunicaciones y, en este sentido, el ejercicio de las siguientes actividades, con sujeción a la legislación estatal y autonómica y a los acuerdos, pactos o convenios que apruebe y suscriba el Ayuntamiento:*

2.1.- Promover, fomentar y actuar en iniciativas o proyectos municipales, autonómicos, estatales, europeos o internacionales, que generen un impulso tecnológico e innovador.

2.2.- Promocionar en su término municipal la participación de los ciudadanos en el uso eficiente y sostenible de las tecnologías de la información y las comunicaciones.

2.3.- Desarrollar y apoyar el comercio exterior y la internacionalización de las empresas.

3.- Patrocinar, celebrar, fomentar e impulsar la celebración de toda clase de Ferias, Foros, Certámenes, Exposiciones y Eventos relacionados con las actividades propias que conforman su objeto social.

4.- Promocionar el municipio de Móstoles.

5.- Promover y gestionar proyectos de interés público así como asistencia técnica en actuaciones propias de su objeto social.

6.- La sociedad queda expresamente reconocida como MEDIO PROPIO Y SERVICIO TÉCNICO de la empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO, a efectos de la aplicación del art. 24.6 y 4.1.n) del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSP). Como medio propio y servicio técnico de la Administración de la empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO en los términos reflejados en la normativa de contratación pública, llevará a cabo trabajos que le encomiende la empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO, referentes a cualquiera de las actividades reflejadas en el objeto social de la empresa pública, en los términos que para cada uno de ellos se establezca y con las contraprestaciones económicas que proceda en cada caso.

7.- Actividades de formación para desempleados y para la cualificación de trabajadores otorgándole certificado de profesionalidad en programas de ámbito local, autonómico, estatal y europeo en el marco de las competencias que le sean delegadas al Ayuntamiento de Móstoles por la Comunidad Autónoma.

8.- Promoción del empleo y orientación laboral e intermediación laboral, en particular aquellos colectivos con especiales dificultades de inserción en el marco de las competencias que le sean delegadas al Ayuntamiento de Móstoles por la Comunidad Autónoma.

9.- Promoción, centro de apoyo, formación y gestión de trámites para la consolidación y creación de nuevas empresas en el marco de las competencias que le sean delegadas al Ayuntamiento de Móstoles por la Comunidad Autónoma.

10.- El desarrollo de actividades que conlleven la potenciación de los sectores industrial y terciario de nuestro municipio en los espacios de propiedad de la empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO o en los que tenga de su propiedad.

11.- El desarrollo de actividades que conlleven la promoción de empleo, tanto en nombre propio como en representación de la empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO.

12.- El desarrollo de espacios industriales y de uso terciario cuyo propietario sea la Sociedad o la empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO, que se concretará en:

♦ La transformación y adecuación de los referidos espacios, de cara a conseguir locales hábiles para la realización de actividades en los sectores terciario e industrial generadores de empleo.

♦ *El arrendamiento y traspaso de los mismos y, en general, capacidad de disposición de los locales adecuados, propiedad de la Sociedad, así como la gestión y administración de los que sean propiedad de la empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO, con una política de subvención de precios, siempre que se usen para fines directamente relacionados con los sectores industrial y terciario.*

*En los inmuebles, propiedad de la empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO, la empresa actuará en nombre y representación de aquel en la gestión y administración de los mismos, pero como trámite previo deberá justificarse con certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, que el inmueble en cuestión esté calificado como bien patrimonial de propios y que no está afecto a ningún destino específico, en otro caso, se interesará del Ayuntamiento que adopte acuerdo para el cambio de destino o de calificación jurídica del bien.*

*La empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO queda autorizada, expresamente, para que los rendimientos que se obtengan de la explotación de los inmuebles propiedad de la empresa pública MÓSTOLES DESARROLLO se integren entre los recursos de la sociedad, y en general todas aquellas actividades que vayan dirigidas a la promoción económica y creación de empleo en el Municipio (sic).”*

La **Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Móstoles**, en sesión celebrada el **15 de marzo de 2011**, aprobó que la **gestión del servicio público denominado Vivero de Empresas de Móstoles** fuera llevada a cabo por la sociedad pública LA EMPRESA PÚBLICA MÓSTOLES DESARROLLO. Entre las finalidades que persigue dicha sociedad se encuentra la de facilitar información, orientación y asesoramiento jurídico y asesoramiento para la obtención de financiación, subvenciones y ayudas a los empresarios y emprendedores.

Asimismo, la **Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 12 de marzo, de 2013, aprobó la encomienda de gestión (ENCARGO) a LA EMPRESA PÚBLICA MÓSTOLES DESARROLLO** para el impulso y coordinación del desarrollo de los proyectos de fomento del emprendimiento, inversión y dinamización económica para la ciudad de Móstoles, teniendo como objetivos, entre otros: la colaboración en el proyecto Smart City; la atracción de empresas start up; la representación, impulso y coordinación de proyectos relativos a las Ciudades de la Ciencia y la Innovación y las redes institucionales que éstas generen, así como la coordinación del Foro Móstoles Innova.

Entre los bienes inmuebles adscritos y que gestiona MÓSTOLES DESARROLLO se encuentra el edificio del Vivero de empresas de Móstoles. Dicho inmueble consta de planta baja, planta primera y planta segunda.

Actualmente, la actividad del vivero de empresas y la de fomento del emprendimiento se desarrolla de conformidad con un Convenio interadministrativo suscrito al efecto con la Universidad Rey Juan Carlos (URJ) y para ello se utilizan las dependencias siguientes: La recepción, vestíbulos y baños de la planta baja del edificio y las dependencias, despachos, salas de reuniones y baños de la primera planta del edificio.

El resto del espacio de la planta baja del edificio lo ocupa un bar restaurante, en virtud de un contrato de arrendamiento del bien inmueble patrimonial que fue suscrito con el Ayuntamiento y la planta segunda del edificio se encuentra en estado pendiente de construcción, en "bruto", sin que se haya dividido ni acondicionado o construido hasta la fecha.

El uso y la disponibilidad de los espacios y despachos del vivero de empresas para las empresas que desean instalarse en el mismo se realiza de conformidad con el contenido de las **BASES DE LA CONVOCATORIA PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA BOLSA DE PROYECTOS EMPRESARIALES Y PARA LA AUTORIZACIÓN DE USO DE DESPACHOS/OFCINAS DEL VIVERO DE EMPRESAS DE MÓSTOLES DESARROLLO**, documento que consta de 9 hojas y 4 anexos.

El Ayuntamiento de Móstoles y la universidad Rey Juan Carlos han firmado un Convenio administrativo para el impulso y gestión del emprendimiento en el Vivero de Empresas de Móstoles. El objeto de dicho convenio persigue *la finalidad de interés común para ambas entidades públicas de difundir el espíritu de empresa, facilitando el desarrollo, la materialización y la consolidación de nuevos proyectos empresariales innovadores, de base tecnológica o que se desarrollen en el marco de investigación aplicada, además de la realización de todas aquellas actuaciones de apoyo académico y científico necesarias para las actividades empresariales ubicadas en el Vivero de Empresas de Móstoles y para que este servicio público se preste con criterios de excelencia.*

Bajo la dirección y gestión de LA EMPRESA PÚBLICA MÓSTOLES DESARROLLO y con la colaboración y aportación de los recursos

comprometidos de la URJC se puso en marcha el Vivero de Empresas de Móstoles, que ha venido funcionando ininterrumpidamente hasta la fecha como un servicio público de titularidad municipal en el que se persiguen finalidades de interés público concurrentes en ambas Administraciones y cuyos objetivos principales consisten en:

- Favorecer el nacimiento, arranque y consolidación de nuevas empresas en la ciudad de Móstoles, especialmente aquéllas de carácter innovador o de base tecnológica y que desarrollen proyectos de I+D+I o en el marco de la investigación aplicada de la URJC.
- Fomentar la generación de empleo con sede en la Ciudad de Móstoles.
- Crear un medio idóneo que permita a las iniciativas empresariales de los emprendedores seleccionados para el Vivero de empresas desarrollar su plan de empresa en un espacio de tiempo que les permita consolidarse, actuar y competir en condiciones de mercado.

Desde hace varios años se ha constatado que el espacio disponible para iniciativas de proyectos de emprendimiento en la primera planta del Vivero de Empresas no es suficiente, recibiendo tanto la Universidad, como el propio Ayuntamiento numerosas solicitudes de uso de dichos espacios públicos.

Existiendo una segunda planta en la edificación del vivero de empresas, en estado bruto, contando únicamente con el solado de hormigón y el cierre perimetral y el techo, resulta necesario para los fines de interés público que persigue Móstoles Desarrollo llevar a cabo las obras necesarias para el acondicionamiento de dichos espacios y su utilización.

Las obras que se pretenden realizar en el referido inmueble persiguen la finalidad de poder utilizarlo para los fines que son propios de MÓSTOLES

DESARROLLO, ya que actualmente esa planta del inmueble no está siendo utilizada, ni están siendo aprovechados para ninguna otra finalidad de interés público.

Además, se debe tener presente que en el caso que nos ocupa, respecto al uso y destino que MÓSTOLES DESARROLLO va a dar a los inmuebles cedidos, dichos inmuebles se utilizarían para impulsar y fomentar la actividad de emprendimiento en Móstoles, arrendando o cediendo el uso de algunos de los locales para la instalación de nuevas empresas en la ciudad de Móstoles (misma finalidad y del mismo modo que ya realiza MÓSTOLES DESARROLLO en la primera planta del edificio, del Vivero de empresas de Móstoles).

Por lo tanto, cabe concluir que los servicios y actividades que se prestarán a los ciudadanos por MÓSTOLES DESARROLLO serían los mismos que ya se vienen realizando en el contexto del "*Servicio público de promover, fomentar e impulsar la actividad económica del municipio*", servicios en los que prevalece ese carácter administrativo, prestacional o asistencial frente a los servicios de naturaleza económica, mercantil o industrial.

**II.- MÓSTOLES DESARROLLO tiene la necesidad de realizar las OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LA 2ª PLANTA DEL EDIFICIO DE VIVERO DE EMPRESAS, SITO EN LA CALLE FEDERICO CANTERO VILLAMIL Nº2, 28935 MÓSTOLES (MADRID),** de conformidad con lo establecido en el PCAP, en el PPTP y en el Proyecto de Obras realizado previamente por MÓSTOLES DESARROLLO y que servirá de base para la ejecución de las mismas, para adecuar los espacios, dependencias e instalaciones del inmueble cedido a los usos y destino que van a hacerse en el mismo.

Principalmente, (i) para adecuar las dependencias existentes al uso de la actividad del "vivero de empresas", creando espacios destinados a fomentar y realizar actividades de emprendimiento y para atraer proyectos de emprendimiento.

Habiendo realizado MÓSTOLES DESARROLLO el preceptivo proyecto de obras, y no disponiendo de los medios materiales ni humanos para realizar tales obras por sí misma, considerando las circunstancias y la necesidad de contratar una empresa externa para realizar las obras de acondicionamiento y reforma de esa segunda planta del edificio, se ha estimado conveniente la licitación de un contrato de obras para tal fin.

No contando con los medios propios y necesarios para poder llevar a cabo las mismas se requiere efectuar la contratación externa de dichas obras. Para ello, se propone realizar un contrato de obras de los del artículo 6 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

**III.-** Las obras a contratar se corresponden con los códigos CPV siguientes:

- 45000000-7 Trabajos de construcción.
- 45453000-7 Trabajos de revisión y reacondicionamiento.
- 45262690-4 Remozamiento de edificios degradados.

**IV.-** El presupuesto máximo estimado por Móstoles Desarrollo para el presente contrato, de acuerdo al presupuesto que se incluye en el Proyecto de obras, asciende a la cuantía de **367.983,22** euros, cifra en la que se incluyen los 255.561,65 euros del Presupuesto Base de Ejecución Material (PEM); los 33.223,01 euros del 13% de gastos generales; los 15.333,70 euros de beneficio industrial y los 63.864,86 euros de IVA.

El **VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO** asciende a la cantidad de 367.983,22 euros, más el 10% en concepto de posibles modificados que se realicen posteriormente, sin que haya que considerar importe alguno de prórrogas. De lo cual resulta un total de **404.781, 54 euros**, teniendo en cuenta las posibles prórrogas y modificaciones del mismo.

IV.- MÓSTOLES DESARROLLO ha realizado las actuaciones preparatorias necesarias para licitar el contrato de obras, de conformidad con

el artículo 121 del TRLCSP, que indica que

*"En los términos previstos en esta Ley, la adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato. La aprobación del proyecto corresponderá al órgano de contratación salvo que tal competencia esté específicamente atribuida a otro órgano por una norma jurídica."*

Se debe aprobar el proyecto de obras en sede del Ayuntamiento de Móstoles y previamente a la tramitación del expediente de contratación de la obra, se debe realizar el replanteo del mismo, el cual consistirá en comprobar la realidad geométrica de la obra y la disponibilidad de los terrenos precisos para su normal ejecución, que será requisito indispensable para la adjudicación en todos los procedimientos. Asimismo se deberán comprobar cuantos supuestos figuren en el proyecto elaborado y sean básicos para el contrato a celebrar. En este caso no hay cesión de terrenos o locales por Entidades públicas, puesto que ya habían sido cedidos con anterioridad a Móstoles Desarrollo mediante los acuerdos antes referidos, de los órganos competentes. Una vez realizado el replanteo se incorporará el proyecto al expediente de contratación.

Visto el Proyecto de **OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DE LA 2ª PLANTA DEL EDIFICIO DE VIVERO DE EMPRESAS DE MÓSTOLES**, de fecha 2 de febrero de 2018, redactado por el Arquitecto D. Sergio Alberca Rueda, colegiado nº: 19749, con un presupuesto máximo de licitación que asciende a **367.983,22 euros**, estando incluida en dicha cuantía los 63.864,86 euros correspondientes al 21% del IVA sobre el presupuesto de ejecución estimado.

El gasto derivado de dicha contratación será plurianual y deberá distribuirse entre la presente anualidad, 2.018, y la siguiente, 2.019.

VI.- En cuanto al procedimiento administrativo que se propone para tramitar la licitación, teniendo en cuenta las características de las obras y que

el presupuesto máximo de licitación estimado para el mismo es muy inferior al millón de euros, pero superior a los 200.000 euros, sería el procedimiento negociado con publicidad que se regula en el artículo 171.d) y 177.2 del TRLCSP, que establece que:

*"2. Igualmente, en los contratos no sujetos a regulación armonizada que puedan adjudicarse por procedimiento negociado por ser su cuantía inferior a la indicada en los artículos 171, letra d), 172, letra b), 173, letra f), 174, letra e) y 175, deberán publicarse anuncios conforme a lo previsto en el artículo 142 cuando su valor estimado sea superior a 200.000 euros, si se trata de contratos de obras, o a 60.000 euros, cuando se trate de otros contratos."*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 142.1 del TRLCSP, no será necesaria la publicidad en el Boletín Oficial del Estado ni en el de la Comunidad de Madrid, pudiendo sustituirse ésta por la publicación de los pliegos en el PERFIL DEL CONTRATANTE DE MÓSTOLES DESARROLLO, tal y como señala el apartado 4 de ese mismo artículo.

Teniendo en cuenta que desde la Universidad Rey Juan Carlos (URJC) se nos está apremiando desde hace tiempo para que se lleven a cabo las obras de ampliación del Vivero de empresas de Móstoles y para que se doten más espacios para emprendedores en esa segunda planta del edificio que se encuentra en bruto y sin instalaciones actualmente, a la vista de las últimas informaciones facilitadas por los responsables de dicho Vivero se considera que resulta urgente llevar a cabo este proyecto, puesto que la demora en su ejecución está provocando perjuicios al interés público con el que se puso en marcha el vivero de empresas en su día.

Según las últimas informaciones facilitadas por los responsables del Vivero, *"Dado que sólo disponemos de 15 despachos ha habido proyectos que no han podido entrar en el programa de incubación del vivero. En base a mi experiencia puedo afirmar que el emprendedor medio que nos llega al centro no espera más de un mes en tomar la decisión de dónde ubicar su*

*oficina. Esto quiere decir que las solicitudes que no reciben un despacho en el plazo de un mes, suelen buscar otro sitio.*

*He estado revisando las fichas de asesoramiento y las solicitudes de proyectos que han entrado por vuestro registro y estimaría que unos 75 proyectos se han quedado fuera porque cuando vinieron a vernos no había despachos disponibles. Esta cifra representa alrededor de un 20% de los planes de negocio que hemos tutelado hasta la fecha. Este enfoque quedaría incompleto si no contamos las empresas que han abandonado el centro antes de finalizar su periodo de incubación porque necesitaban más espacio para contratar a más personal. Este sería el caso de unas cinco empresas, una de ellas necesitaba contratar a ocho personas.”*

Por lo tanto, la urgencia en la tramitación del expediente viene determinada por el interés público en que se realice cuanto antes la licitación y se ejecuten las obras, para evitar que se pierdan iniciativas de nuevos proyectos de emprendimiento en el municipio, que se pierda la oportunidad de ampliar las contrataciones laborales de personal para las empresas que trabajan en el Vivero actualmente y para evitar la pérdida de talento y de proyectos de I+D que sean interesantes para Móstoles. Estas son razones de interés público suficientes para acordar tramitar el presente expediente mediante el procedimiento de TRAMITACIÓN URGENTE del expediente, tal y como señala el art. 112 del TRLCSP.

Conforme a lo expuesto anteriormente, el plazo para la presentación de solicitudes de participación en la licitación deberá ser de como mínimo 10 días desde el día siguiente al día en que se hubieran publicado los pliegos en el perfil del contratante.

Deberá poder accederse al contenido íntegro de los documentos adjuntos a los pliegos (proyecto de obras) de manera electrónica.

Para la tramitación del procedimiento se elaborarán y aprobarán por MÓSTOLES DESARROLLO los pliegos de cláusulas correspondientes y la negociación con los licitadores, versará sobre el importe económico a cobrar por sus servicios y la disponibilidad de la persona propuesta para la ejecución del contrato, en su caso.

VII.- A la vista del precio del contrato referenciado y del contenido de los acuerdos societarios y de los Estatutos de MÓSTOLES DESARROLLO, el órgano competente para efectuar la presente contratación y tramitar el expediente será la PRESIDENTA – CONSEJERA DELEGADA de MÓSTOLES DESARROLLO.

VIII.- Durante todo el procedimiento de contratación habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa derivadas de la normativa vigente en materia de transparencia.

Por todo lo anterior,

### **PROPONGO**

Que previos los trámites que se estimen oportunos se tramite y apruebe el expediente de contratación para la ejecución de las obras propuestas por la Gerencia de MÓSTOLES DESARROLLO.

En Móstoles, a 16 de febrero de 2018.



 **MÓSTOLES DESARROLLO**  
**PROMOCIÓN ECONÓMICA S.A.**  
A-78300001

Blanca Tomás Manzanares.  
Gerente de MÓSTOLES DESARROLLO