



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. Identificación.

Servicio promotor.- DELEGACIÓN DE COMERCIO

Denominación del contrato.- DESARROLLO DEL PROYECTO DE  
REVITALIZACIÓN COMERCIAL EN EL ENTORNO DE LA CALLE VIRGEN DE LA  
SOLEDAD DE BADAJOZ, "SOLEDAD BOHEMIA"

Código CPV

- 71356200-0 Servicios de asistencia técnica
- 79400000-8 Servicios de consultoría comercial y de gestión y servicios afines.
- 79411000-8 Servicios generales de consultoría en gestión
- 79413000-2 Servicios de consultoría en gestión de marketing

### 2. Descripción de la situación actual.

La Delegación de Comercio del Ayuntamiento de Badajoz ha desarrollado durante estos últimos años numerosas actuaciones encaminadas a la revitalización del sector comercial de la ciudad de Badajoz.

En esta ocasión, la actuación a desarrollar se centra en el entorno de una calle comercial: la calle Virgen de la Soledad, la cual ha sido, y es, a lo largo de la historia comercial de Badajoz, una de las arterias comerciales por excelencia dentro del Casco Antiguo y de las más simbólicas de la ciudad.

Convertir esta calle en el referente emblemático del comercio tradicional, mantenerlo, fusionarlo y adaptarlo a las necesidades y demandas del cliente actual, requiere un largo proceso; proceso ya iniciado hace unos años desde el Ayuntamiento de Badajoz en colaboración con los comerciantes del Casco Antiguo y la Asociación de Comerciantes del Casco Antiguo (AECAB).

Concretamente, el Ayuntamiento de Badajoz puso en marcha, dentro del Plan de Desarrollo del Sector Comercio de la ciudad de Badajoz de 2015, un **Proyecto de Acondicionamiento Estético y Mejora de Infraestructura para la Activación Comercial de la Calle Virgen de la Soledad**. Este proyecto permitió mantener contactos y relaciones con cada uno de los locales ubicados en dicha calle.

Fruto de este Proyecto se puso de manifiesto la necesidad de seguir actuando sobre el entorno de esa emblemática y tradicional calle.

**De este modo, la Delegación de Comercio decide impulsar un nuevo Proyecto, cuyo Objetivo es Impulsar la creación de nuevas iniciativas de comercio tradicionalmente minorista, a través de la apertura temporal de nuevos establecimientos comerciales en el entorno de la Calle Virgen de la Soledad.**



- **Aumentar la ocupación** de locales disponibles en algunas de las Calles principales del Centro Comercial Abierto del Casco Antiguo de Badajoz: C/ Virgen de la Soledad, C/ San Juan, C/ Meléndez Valdés, etc.
- **Facilitar la creación** nuevas iniciativas empresariales que generen actividad económica, a través de la apertura temporal de nuevas tiendas, gracias al acondicionamiento de locales cerrados e infrautilizados.
- **Dinamizar y revitalizar** una de las calles más singulares del comercio minorista de la ciudad de Badajoz, posibilitando una nueva oferta comercial que conviva y consolide la ya existente en la misma.

Este Proyecto se plantea por lo tanto, para ofrecer nuevos recursos y oportunidades a promotores del sector comercial, además de convertir esta calle y sus adyacentes en el referente del comercio minorista tradicional; poder mantenerlo, fusionarlo y adaptarlo a las necesidades y demandas del cliente actual; potenciando así el desarrollo de nuestro Casco Antiguo y del comercio tradicional.

### 3. Marco normativo aplicable

Esta Actuación se encuadra dentro de las Actuaciones de Dinamización Comercial que viene desarrollando el Ayuntamiento de Badajoz a través de la Delegación de Comercio con la finalidad de potenciar el comercio minorista en Colaboración con las Asociaciones que gestionan los Centros Comerciales Abiertos de Badajoz.

Esta actuación se acoge a la Resolución por la que se hace efectiva la Concesión de la **Subvención Nominativa recogida en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Extremadura de 2008** a favor del Ayuntamiento de Badajoz, en la Ley 1/2018 de 23 de Enero, con Código de Proyecto 201814003000200, con la finalidad de "realizar el Proyecto de revitalización comercial de la Calle Virgen de la Soledad"

### 4.-Objeto del contrato.

El objeto del contrato es desarrollar el Proyecto de Revitalización Comercial en el entorno de la Calle Virgen de la Soledad, denominado "Soledad Bohemia"

### 5.-Duración del contrato

La duración del contrato comienza desde la adjudicación del mismo y finaliza una vez ejecutada todas las actuaciones planteadas en el Apartado siguiente y previstas para el 31 de noviembre de 2018.



## 6. Análisis Técnico

La empresa adjudicataria tendrá que desarrollar las siguientes actuaciones y las desarrollarán de forma simultánea y/o paralela:

### 1ª Fase. Selección de locales:

- Identificación de locales comerciales cerrados, con disponibilidad de uso para poder posteriormente, seleccionar los más adecuados. Realizar el análisis de la situación actual de los locales cerrados: el responsable o propietario del local, visitas, revisión del estado de los locales, mediciones, situación de legalidad, posibilidad de gestión de alquileres, etc.
  
- Realización de reuniones necesarias con los responsables o propietarios de los locales vacíos, para conocer las características de cada uno de ellos y poder proceder a la selección de aquellos que reúnan las necesidades a satisfacer y quieran acogerse al proyecto.

El número de locales en los que se pretende actuar con este Proyecto es de un **mínimo de 5.**

### **Aspectos a valorar para la selección de locales:**

Los locales tienen que reunir una serie de criterios objetivos que se tendrán en cuenta a la hora de seleccionar en cuál de ellos se desarrollarán las actuaciones:

- Viabilidad del proyecto a implantar en el local.
- Posibilidad de mantener la actividad una vez finalizado el proyecto.
- Aportaciones a la revitalización de la zona.
- Características iniciales del local, respecto al estado de conservación, iluminación, adecuación a realizar,...
- Posibilidad de aprovechar los espacios más grandes en co-tiendas (espacios compartidos)

La empresa adjudicataria deberá presentar ante la Delegación de Comercio del Ayuntamiento de Badajoz el análisis de los aspectos expuestos anteriormente de cada uno de los locales a valorar y contar con su aprobación antes del inicio de las actuaciones previstas.



## 2ª Fase. Selección de promotores.

Los promotores que deseen optar a estos locales tienen que reunir una serie de criterios objetivos que se tendrán en cuenta a la hora de seleccionarlos.

### **Aspectos a valorar para la selección de promotores:**

- Haber trabajado/participado en programas públicos de impulso al emprendimiento (Diseñando tu empleo, incubadoras empresariales, etc.)
- Que la actividad a implantar esté relacionada con artistas y artesanos.
- Compromiso de continuidad del emprendedor en el local.
- Generación de empleo.

Los promotores seleccionados no tienen que aportar ningún tipo de contraprestación (alquiler), ya que se entiende por la naturaleza del proyecto, que los propietarios de los locales reciben la adecuación de sus locales y por lo tanto, ya es una manera de compensar la cesión temporal que realizan.

Recibirán además formación adaptada al tipo de negocio en materias de marketing comercial y ventas a través de píldoras individuales y adaptadas.

## 3ª Fase. Actuaciones de adecuación de locales y apertura de los mismos.

Una vez seleccionados los locales comerciales y los promotores que los ocuparán, la empresa adjudicataria realizará la adecuación de los mismos para la **apertura temporal de 5 meses**. Durante los 5 meses de apertura que se establecen en el presente documento, la empresa adjudicataria llevará el seguimiento de la actividad comercial que se realice en cada uno de los locales abiertos y de las necesidades que puedan surgir en el desarrollo del proyecto.

La empresa adjudicataria deberá informar previamente a la Delegación de Comercio del Ayuntamiento de Badajoz, cada una de estas actuaciones a llevar a cabo y contar con su aprobación antes de su puesta en marcha.

Los criterios de adjudicación del presente expediente se plantean de manera objetiva y cuantificable, estableciendo una puntuación de 85 puntos y por otro lado, de manera subjetiva un total de 15 puntos, teniendo en cuenta que:

1. Los criterios de adjudicación cuya valoración es automática, tendrán un máximo de 85 puntos: incluye 60 puntos para la oferta más ventajosa desde el punto de vista económico y por otro lado, Propuestas de mejora, que se puntuarán con un máximo de 25 puntos, referidos a Formación a promotores y ampliación de las actuaciones en el número de locales.



2. Los criterios de adjudicación que se establecen con juicio de valor, tendrá una puntuación máxima de 15 puntos para valorar la memoria de actuaciones a presentar por la empresa.

### 7. Estudio de mercado

El precio de los distintos servicios y actividades previstas, se han obtenido teniendo en cuenta los precios actuales del mercado además de los costes directos e indirectos a satisfacer.

### 8. Valor estimado del Contrato

El valor estimado del presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 101 LCSP, asciende a la cantidad de: **41.322,31 €**

### 9.-Presupuesto base de licitación

El Presupuesto base de licitación del presente contrato, calculado conforme al artículo 100 de la LCSP (*límite máximo del gasto que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el IVA*) es de **50.000 €**

**El desglose del presupuesto se distribuirá en las siguientes actuaciones:**

1. **Coordinación del Proyecto completo:** ..... **2.066 € más IVA**
2. **Selección y gestión de locales:** análisis de la situación actual de los locales cerrados; reuniones con los propietarios, visitas, mediciones, situación de legalidad, gestión de alquileres, etc.: ..... **2.479 € más IVA**
3. **Selección de promotores** que mejor se adapten al proyecto y los objetivos que se persiguen: ..... **2.479 € más IVA**
4. **Gestión y trámites** necesarios para la apertura de los locales: **2.066 € más IVA**
5. **Acondicionamiento y reforma para la apertura de locales** de al menos 5 locales comerciales.: ..... **12.397 € más IVA**
6. **Decoración de los locales** (mobiliario, decoración de escaparates, iluminación, elementos decorativos, etc.) ..... **16.529 € más IVA**
7. **Seguimiento de los promotores durante la ejecución del Proyecto** durante 6 meses de funcionamiento de los locales: ..... **3.306 € más IVA**

En todas estas actuaciones se incluye una partida de difusión necesarias en su caso, de cada una de las actuaciones en distintos medios de comunicación redes sociales, etc.



**10.- De conformidad con el artículo 116.4 de la LCSP, en relación con la licitación a efectuar, establecer las siguientes consideraciones a efectos de la licitación:**

Elección del procedimiento de licitación.	<b>PROCEDIMIENTO ABIERTO SIMPLIFICADO</b>
Solvencia exigida y justificación.	<p><b>Los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y técnica de conformidad con lo previsto en los artículos 86, 87 y 90 de la LCSP 2017.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acreditación de <b>solvencia económica y financiera</b>, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 de la LCSP, deberá acreditarse por el siguiente medio: <p>La disposición de un seguro de indemnización por riesgos profesionales, vigente hasta el fin del plazo de presentación de ofertas, por importe no inferior al valor estimado del contrato, aportando además el compromiso de su renovación o prórroga que garantice el mantenimiento de su cobertura durante toda la ejecución del contrato. Este requisito se entenderá cumplido por el licitador o candidato que incluya con su oferta un compromiso vinculante de suscripción, en caso de resultar adjudicatario, del seguro exigido, compromiso que deberá hacer efectivo dentro del plazo de diez días hábiles al que se refiere el apartado 2 del artículo 150 de esta Ley.</p> </li> <li>- Acreditación de <b>solvencia técnica</b>, de conformidad con lo establecido en el artículo 90 de la LCSP, deberá acreditarse por los siguientes medio: <p>Relación de los principales servicios efectuados durante los últimos tres años que sean de igual o similar naturaleza que los que constituyen el objeto del contrato, indicando su importe, fechas y destinatario público o privado de los mismos. Los servicios efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente. El importe que debe acreditar el empresario como ejecutado será igual o superior al 70 % de la anualidad media del contrato. A efectos de determinar la correspondencia entre los trabajos acreditados y los que constituyen el objeto del contrato se atenderá a la coincidencia entre los dos primeros dígitos de sus respectivos códigos CPV.</p> </li> </ul>



Clasificación exigida, en su caso	<p><b>Conforme a los códigos CPV 2008 de los citados servicios son:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 71356200-0 Servicios de asistencia técnica</li> <li>- 79400000-8 Servicios de consultoría comercial y de gestión y servicios afines.</li> <li>- 79411000-8 Servicios generales de consultoría en gestión</li> <li>- 79413000-2 Servicios de consultoría en gestión de marketing</li> </ul>
	La necesidad administrativa a satisfacer es la de realizar una correcta gestión y ejecución "SOLEDAD BOHEMIA"
Justificación de insuficiencia de medios(en los contratos de servicios)	<p>El Ayuntamiento de Badajoz, y específicamente la Delegación de Comercio, no dispone de medios materiales ni personales adecuados para la gestión y ejecución de este proyecto.</p> <p>Es por ello que consideramos claramente justificado acudir a una contratación externa de los servicios referenciados.</p>
Justificación de no división por lotes	No hay división por Lotes por ser una actuación integral cuyos trabajos están relacionados y son complementarios. La realización de los trabajos se deberá desarrollar de forma simultánea.
Criterios de adjudicación	<p><b>Los criterios de adjudicación propuestos son:</b></p> <p><b>Puntuación total: 100 puntos</b></p> <p><b>1. Criterios de adjudicación cuya valoración es automática. Máximo 85 puntos.</b></p> <p><b>OFERTA ECONÓMICA. Máximo 60 puntos</b></p> <p>El precio se valorará entre 0 y 60 puntos, concediéndose la máxima puntuación de 60 puntos a la oferta más económica de las proposiciones presentadas, decreciendo la puntuación en forma proporcional respecto de cada licitador en función de su oferta. La fórmula a utilizar será:</p> $P_i = P_{eco} * (1 - ((B_{max} - B_i)/60))$ <p>Donde:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><math>P_i</math> = Puntos obtenidos por cada oferta.</li> <li><math>P_{eco}</math> = Puntuación máxima del criterio económico: 60 puntos.</li> <li><math>B_{max}</math> = Porcentaje de bajada, en tanto por cien, de la oferta más baja entre las recibidas.</li> <li><math>B_i</math> = Porcentaje de bajada, en tanto por cien, de la oferta de cada uno de los licitadores.</li> </ul>



	<p><b>PROPUESTAS DE MEJORA. Máximo 25 puntos.</b></p> <p><b>a) Formación a promotores:</b> El adjudicatario podrá realizar actuaciones de mejora que contemple la formación de los promotores que ocupen los locales comerciales, con la finalidad de que realicen una gestión de los locales de forma viable. La formación la realizará a través de píldoras formativas de 4 horas cada sesión. 2.5 puntos por sesión. Máximo 4 sesiones y en las distintas temáticas: Escaparatismo, comercio electrónico, gestión de espacios comerciales, etc. Con un máximo de puntuación por esta mejora de <b>10 puntos.</b></p> <p><b>b) Ampliación de las actuaciones en el número de locales.</b> El proyecto contempla la realización de las actuaciones en 5 locales. La empresa adjudicataria podrá ampliar el número de locales hasta un máximo de 3 locales. Obtendrá por cada uno de los locales añadidos 5 puntos, con un máximo de puntuación por esta mejora de <b>15 puntos.</b></p> <p><b>2. Criterios de adjudicación cuya valoración es a través de juicio de valor. Máximo 15 puntos.</b></p> <p><b>Se puntuará la memoria de actuación, teniendo en cuenta los criterios que desarrollen el buen planteamiento de las actuaciones, con el fin de conocer:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El proceso de la selección de locales</li> <li>- El proceso para la selección de promotores</li> <li>- El sistema de adecuación de los locales</li> <li>- Cronograma de actuación</li> </ul>
<p>Condiciones especiales de ejecución (art.202)</p>	<p>La empresa adjudicataria tendrá la condición especial consistente en que deberá de ejecutar las actuaciones de manera íntegra en los 5 locales comerciales seleccionados durante todo el periodo de duración del presente contrato con la ocupación de los promotores, tal y como se establece en el apartado 6 de la Memoria adjunta.</p> <p>Esta condición se refiera a la preocupación por la creación de empleo en un entorno hasta ahora desfavorecido por la escasa ocupación de locales comerciales en esta zona del Casco Antiguo de Badajoz.</p> <p>Todas las condiciones especiales de ejecución que formen parte del contrato serán exigidas igualmente a todos los subcontratistas que participen en la ejecución del mismo.</p>

En Badajoz a 15 de mayo de 2018

JEFA DE SERVICIO DE EMPRENDIMIENTO, EMPLEO Y FORMACIÓN

Fdo.: Sonia Correa Cruz