



Referencia:	80/2024/RESCONTR
Asunto:	Renovación de muros y recuperación medioambiental de las laderas de Las Eras de Ejea.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Introducción

Es necesaria la contratación de las **obras de: renovación de muros y recuperación medioambiental de las laderas de Las Eras de Ejea**, para actuar frente a una serie de deficiencias como la falta de drenaje y consolidación que provoca arrastres de tierra durante las tormentas, actuaciones en laderas con fuertes pendientes que pretenden revegetar, restauraciones medioambientales en laderas degradadas y muretes de contención con grave deterioro.

Este fin se relaciona con el **deber de conservación** que corresponde a todos los propietarios de cualesquiera terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones, en las condiciones legales para servir de soporte a usos compatibles con la ordenación territorial y urbanística y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato legalmente exigibles, previsto en el régimen estatutario de la propiedad del suelo del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Desde un punto de vista urbanístico, el Plan General de Ordenación Urbana de Ejea de los Caballeros vigente califica los terrenos como **suelo urbano**, cuyo uso global es **dotacional** y su uso pormenorizado de **zonas verdes y espacios libres**. Mientras que desde un punto de vista de régimen local, de acuerdo con la normativa autonómica correspondiente, son bienes **demaniales de uso público**.

2. Descripción de la situación actual

a. Situación en la Institución

La necesidad de contratar que surge en esta institución viene motivada por la imposibilidad de ejecutar las obras que se pretenden por sus propios medios.

Con este contrato se pretende cumplir con la obligación mencionada, y la que general de todas las Entidades locales aragonesas, de velar por la conservación y mejora de los bienes y derechos de su patrimonio.

Las razones que motivan la necesidad de este contrato son la propia ejecución del programa presupuestario.



b. Marco normativo

- 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. [Arts. 63](#) , [99-102](#) , [116-117](#) , [122](#) , [124](#) , [131-159](#), [Disps.Ad. 2ª-3ª](#) , [15ª](#)
- [Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Publicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre](#)
- [Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.](#)

3. Objeto del contrato

El objeto del contrato es la ejecución de las **obras de renovación de muros y recuperación medioambiental de las laderas de Las Eras de Ejea.**

Concretamente, se van a llevar a cabo las siguientes actuaciones sobre las zonas verdes y espacios libres:

- En la ladera escaleras a calle Juan Sancho: recubrimiento de la piedra actual con capa de hormigón armado. reposición de la cuneta hormigonada para la recogida de las aguas, limpieza a mano de las zonas donde se pretende actuar y posterior revegetación de especies arbustivas.
- En la ladera calle Delicias: colocación de escollera que haga contención de la ladera y una zanja drenante en el pie de la ladera.
- En la ladera calle Luna: limpieza a mano de las zonas en las que se pretende actuar mediante su revegetación.
- En la ladera calle Sol: colocar escollera que haga de contención de la ladera y la realización de zanja drenante en el pie de la ladera.
- En la ladera calle Cuesta de la Fuente: construcción de un murete de escollera paralelo a la calle mencionada, posterior regularización de las tierras existentes, extensión sobre toda la superficie de tierra vegetal e hidrosiembra en taludes, así como la construcción de una zanja drenante.



4. Análisis Económico

a. Presupuesto base de licitación (PBL)

Se entenderá como el **límite máximo de gasto** que en virtud del contrato puede comprometer el órgano de contratación, incluido el IVA, salvo disposición en contrario.

Por su parte, se ha cuidado de que sea adecuado a los precios del mercado.

El PBL queda desglosado de la siguiente manera:

- Presupuesto estimado sin IVA: 120.942,58 €.
- IVA: 25.397,94 €.
- PBL: **146.340,52 €.**

b. Valor Estimado (VE)

La valoración estimada del **precio que costaría cubrir la necesidad** del contrato, se ha realizado teniendo en cuenta los precios habituales en el mercado en el momento del envío del anuncio de licitación. Los conceptos que componen el valor estimado del contrato son:

- El importe total sin IVA del contrato de obras.
- Costes derivados de la aplicación de las normativas laborales vigentes.
- Gastos generales.
- Beneficio industrial.
- El importe de las obras y el valor estimado de los suministros necesarios para su ejecución que hayan sido puestos a disposición por el órgano de contratación.
- Modificaciones previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares (hasta un 10% del precio inicial del contrato: 12.094,26 €).
- Pagos o primas a los licitadores (no se prevén).
- Prórrogas (no se prevén).

Por todo lo anterior, asciende a un total de **133.036,84 €.** Desglosado en el presupuesto recogido en el proyecto de obras.

c. Precio del contrato

El precio del contrato será formulado en términos de **precios unitarios** referidos a los distintos componentes de la prestación o a las unidades de la misma que se entreguen o ejecuten.

No se estima procedente la revisión periódica y predeterminada del precio del contrato, pese a ser un contrato de obras, por la corta duración del mismo.



5. Análisis del Procedimiento

a. Justificación del procedimiento

Teniendo en cuenta que el contrato de obras no se recoge como supuesto de uso preceptivo de una pluralidad de criterios de adjudicación, conforme al artículo 145.3 de la LCSP, y dado el presupuesto y características de la prestación, descritas en el proyecto de obras, se considera suficiente para garantizar los principios del artículo 1.1 de la LCSP, considerar el precio como el único criterio de adjudicación. De manera que, la mejor oferta será aquella que incorpora el **precio más bajo**.

A la vista de lo anterior, dado que valor estimado del contrato (133.036,84 €) es inferior a dos millones de euros y las reglas de valoración de los criterios de adjudicación (ninguno evaluable mediante juicios de valor), se considera el **procedimiento abierto simplificado** del artículo 159.1 de la LCSP el más adecuado y ajustado a Derecho para la adjudicación que se pretende.

b. Calificación del contrato

En primer lugar, se descarta ser un contrato excluido del ámbito de aplicación de la LCSP, a tenor de sus artículos 4 a 11 de la LCSP. Tampoco es un contrato sujeto a regulación armonizada de la Unión Europea, de acuerdo con los artículos 19 a 23 de la LCSP.

Visto lo anterior, el presente contrato se califica como un contrato administrativo de obras, por los siguientes motivos:

1. Es administrativo porque es celebrado por una administración pública, el Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, en los términos del artículo 25.1.a de la LCSP.
2. Es un contrato de obras de los definidos en el artículo 13.1.a de la LCSP, al tratarse de prestaciones que suponen la ejecución de una **obra de forma aislada** a la redacción del proyecto, y de trabajos recogidos en el **Anexo I LCSP** (demolición de inmuebles y movimientos de tierras).

La **obra de conservación** se define en el artículo 232.5 de la LCSP como las obras necesarias para la enmienda del menoscabo que se produce en el tiempo por el natural uso del bien.



c. Análisis de ejecución por lotes

A efectos del art. 99 de la LCSP, sobre la justificación de la no división en lotes del presente contrato de ejecución de obras, además de la declaración al respecto que se contiene en el proyecto de obras, se considera lo siguiente:

1. Partiendo de que el objeto del contrato de obras es renovar infraestructuras puntuales de las zonas verdes mencionadas y realizar intervenciones de pequeña envergadura, no resulta aconsejable hacer una división, puesto que la realización independiente de las diversas prestaciones dificultaría extraordinariamente la correcta y rápida ejecución del objeto desde un punto de vista técnico, al implicar la necesidad de coordinar las diferentes prestaciones, afectando, entre otros, al cumplimiento de los criterios de seguridad y salud, o de gestión de residuos, recogidos en el proyecto.
2. Además, la división de una obra, frecuentemente, da lugar a la merma en la calidad de la misma, dificultando el control de la buena ejecución y diluyendo la responsabilidad entre empresas, lo que dificulta en extremo la exigencia posterior de responsabilidades por mala ejecución de obras.
3. Por otro lado, el contrato no tiene un volumen suficiente para conseguir mejoras por el hecho de dividirlo, sino todo lo contrario, un único contrato logrará mejor precio unitario.

Por todo lo anterior, se considera que lo más conveniente para la correcta ejecución del contrato es su no división en lotes.

d. Duración

Teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones, las características de la financiación y la no necesidad de someter periódicamente a concurrencia la realización de las mismas, la duración del presente contrato se estima en cuatro meses (4 meses).

Se configura de la siguiente manera:

- Plazo de ejecución conforme a proyecto técnico de obras: 4 meses.
- No se prevén prórrogas.