

Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

Estudio de Viabilidad

CIUDAD DE LA JUSTICIA DE CÁDIZ

en Régimen de Concesión de Obras

(Abril 2025)

Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público

Es copia auténtica de documento electrónico

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 1/58	

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 2/58	

Índice

0) Antecedentes.....	4
a) Finalidad y justificación de las obras, así como definición de sus características esenciales.....	7
LOCALIZACIÓN.....	7
DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO. USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO	7
JUSTIFICACIÓN SOLUCIÓN ADOPTADA	8
b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.....	12
JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS PARA LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN.....	13
NIVELES DE CALIDAD QUE RESULTA NECESARIO CUMPLIR	16
ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA VERIFICAR LA PRESTACION.	16
IMPACTO DE LA CONCESIÓN EN LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA.	17
c) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.	19
PREVISIONES DEMANDA DE USO.	19
INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LAS OBRAS EN SU AREA DE INFLUENCIA	21
INCIDENCIA DE LA DEMANDA SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN ..	22
d) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.	23
e) Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.	31
f) Justificación de la solución elegida, indicando las alternativas consideradas y sus características.....	33
g) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras.....	37
h) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta.....	42
COSTE DE LA INVERSION A REALIZAR	42
COSTES DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	43
SISTEMA DE FINANCIACION.....	44
i) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.....	46
j) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.	47
PLAZO DE CONCESION Y CONSIDERACION DE LA LEY DE DESINDEXACION EN LA ACTUALIZACION DE LA TARIFA	47
k) Existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.....	54
l) Procedimiento para la actualización de los parámetros del Estudio de Viabilidad previa a la licitación.	55
ANEXO 1. ANTEPROYECTO	58



0) Antecedentes.

El presente documento contiene un análisis de la viabilidad de una eventual concesión administrativa de obras (en adelante, el “**Estudio de Viabilidad**”) que comprenda el proyecto, construcción, mantenimiento y conservación de un conjunto edificatorio que aglutine los órganos judiciales de Cádiz y los servicios asociados a los mismos, tanto los existentes en la actualidad como los que puedan constituirse en el futuro (en adelante, la “**Ciudad de Justicia**”).

La adecuada prestación del servicio público de justicia en Andalucía se ve claramente lastrada por la situación de las infraestructuras judiciales existentes en esta Comunidad Autónoma, con una preocupante dispersión de sedes judiciales. La Junta de Andalucía está desarrollando una política de racionalización y redistribución de las sedes judiciales en su territorio con el objetivo de promover una mejor prestación del servicio de la Administración de Justicia.

Este es el caso en la ciudad de Cádiz. En la actualidad, los Órganos y Servicios de la Administración de Justicia de la ciudad ocupan las siguientes sedes:

- 1º. Edificio San José, en Plaza de los Balbos. Edificio propiedad de la Comunidad Autónoma de uso compartido con un mercado de abastos situado en la planta baja, entreplanta y parte del sótano. En él se ubican los Juzgados de Primera Instancia n.º 1 a 4, los Juzgados de Instrucción n.º 1 a 4 y el Juzgado de Guardia.
- 2º. Ana de Viya, n.º 7. Módulos de oficina parte propiedad de la Comunidad Autónoma y parte arrendados en un edificio de oficinas (Edificio Proserpina). En él se ubican los Juzgados de lo Contencioso Administrativo n.º 1 al 4.
- 3º. Palacio de Justicia. Edificio propiedad de la Diputación Provincial de Cádiz. En este inmueble se ubican las salas n.º 1 a 5 de la Audiencia Provincial, su Presidencia, la Fiscalía Provincial de Cádiz y la Secretaría Provincial.
- 4º. Locales arrendados a Zona Franca de Cádiz. En estos locales se ubican el Juzgado de Violencia sobre la Mujer, los Juzgados de 1ª Instancia n.º 5 y 6, los Juzgados de lo Penal del 1 al 5, los Juzgados de lo Social del 1 al 4, el Juzgado y Fiscalía de Menores y los Juzgados de lo Mercantil nº1 y 2.
- 5º. Plaza de España, n.º 19. En la planta baja de la sede de la Delegación del Gobierno de Cádiz, se ubica el área administrativa del Instituto de Medicina Legal de Cádiz.
- 6º. En la planta alta de las instalaciones del tanatorio de Servisa en la Calle Chiclana, s/n, donde se ubica el Servicio de Patología Forense.

Esta importante dispersión física provoca grandes inconvenientes tanto en lo relativo a la propia administración de justicia como en relación con los distintos servicios accesorios que requiere dicha administración, servicios tales como el mantenimiento y limpieza de infraestructuras, su vigilancia, el suministro eléctrico y las comunicaciones.

Finalmente, cabe señalar que la situación actual provoca la imposibilidad, por insuficiencia de espacio disponible, para incorporar nuevos órganos y servicios judiciales y fiscales que pudieran ser necesarios en un futuro próximo.

Por todo lo anterior, el 9 de marzo de 2018 se firmó el “*Protocolo General de colaboración entre la Consejería de Justicia e Interior de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Cádiz, para impulsar conjuntamente las acciones dirigidas al uso futuro de inmuebles sitos en el complejo Depósitos de Tabacalera de Cádiz como sede judicial*”.



El Ayuntamiento de Cádiz en el Pleno celebrado el 27 de noviembre de 2020 acordó la cesión mediante mutación demanial de las parcelas con referencia catastral: 4637216QA4443F0001JW y 4637217QA4443F0001EW, ubicadas en el recinto de los denominados “Depósitos de Tabacos”, a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo Consejo de Gobierno dictó el «Decreto 243/2021, de 26 de octubre de 2021, por el que se acepta la afectación por mutación demanial externa, acordada por el Ayuntamiento de Cádiz, a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de varios inmuebles ubicados en las parcelas 4 y 5 de la UE EX 19 “Depósitos de Tabacos”, en Avda. de Marconi, n.º 16 de dicha localidad, con destino a la Ciudad de la Justicia y se adscribe a la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local», hoy Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública (BOJA de 29 de octubre).

Las dificultades y retrasos a los que se viene enfrentando el desarrollo del proyecto de la Ciudad de la Justicia están en gran medida relacionadas con la dificultad de coordinar e integrar los múltiples procesos y desafíos a los que se ha de dar respuesta, entre ellos el diseño, la financiación, la construcción y la posterior provisión de servicios básicos, como mantenimiento, limpieza, etc.

Como veremos más adelante, la solución podría vehicularse mediante la figura de la concesión de obras, contemplada en el artículo 14 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 (en adelante, la “LCSP”), ya que permite integrar de forma eficiente todos los procesos necesarios para implantar y mantener una infraestructura como la que aquí nos ocupa, de manera que la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública pueda asegurar el desarrollo y puesta en servicio de la misma con el mínimo consumo de sus recursos, tanto técnicos como presupuestarios.

Los principales objetivos de la concesión serían: (i) Garantizar la construcción, financiación y puesta en servicio de la infraestructura, (ii) Prestar un servicio eficaz en cuanto a calidad y disponibilidad, (iii) Ser eficiente en costes, y (iv) Obtener un rendimiento que permita hacer el proyecto viable y sostenible, teniendo en cuenta las exigencias normativas y las circunstancias del mercado.

Iniciativa Privada

El presente estudio ha sido elaborado conjuntamente por las sociedades:

- “Iridium Concesiones de Infraestructuras, S.A.”
- “Martín Casillas, S.L.”
- “Carmocon, S.A.”

La primera es una entidad que cuenta con contrastada experiencia y amplio reconocimiento nacional e internacional en el ámbito de las concesiones de obras; la segunda es una sociedad con probada experiencia en la mejora, conservación y ejecución de toda clase de construcciones industriales y obras de ingeniería civil públicas y privadas; en tanto que la tercera es una sociedad con una reconocida trayectoria y reputación en la construcción y mantenimiento de obra civil, hidráulica y edificación.

Se presenta a la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública atendiendo a lo previsto en los artículos 28.3 y 247.5 de la LCSP.



El artículo 28 de la LCSP dispone en su apartado 3 que:

«De acuerdo con los principios de necesidad, idoneidad y eficiencia establecidos en este artículo, las entidades del sector público podrán, previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, celebrar contratos derivados de proyectos promovidos por la iniciativa privada, en particular con respecto a los contratos de concesión de obras y concesión de servicios, incluidos en su modalidad de sociedad de economía mixta.»

Por su parte, en el seno de la regulación correspondiente al contrato de concesión de obras, el artículo 247 de la propia LCSP prevé en el párrafo primero de su apartado 5 que:

«Se admitirá la iniciativa privada en la presentación de estudios de viabilidad de eventuales concesiones. Presentado el estudio será elevado al órgano competente para que en el plazo de tres meses comunique al particular la decisión de tramitar o no tramitar el mismo o fije un plazo mayor para su estudio que, en ningún caso, será superior a seis meses. El silencio de la Administración o de la entidad que corresponda equivaldrá a la no aceptación del estudio.»

Y, finalmente, se ha de tener presente que, conforme estipula el párrafo segundo de ese mismo apartado 5 del artículo 247:

En el supuesto de que el estudio de viabilidad culminara en el otorgamiento de la correspondiente concesión, salvo que dicho estudio hubiera resultado insuficiente de acuerdo con su propia finalidad, su autor tendrá derecho en la correspondiente licitación a 5 puntos porcentuales adicionales a los obtenidos por aplicación de los criterios de adjudicación establecidos en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares. Para el caso de que no haya resultado adjudicatario tendrá derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para su elaboración, incrementados en un 5 por cien como compensación, gastos que podrán imponerse al concesionario como condición contractual en el correspondiente pliego de cláusulas administrativas particulares. El importe de los gastos será determinado en función de los que resulten justificados por quien haya presentado el estudio.»

A efectos de ejercitar los derechos reconocidos en esta última disposición, las autoras del Estudio de Viabilidad y de la documentación de que se acompaña han participado en la elaboración con arreglo a los siguientes porcentajes: "Iridium Concesiones de Infraestructuras, S.A." 50%; "Martín Casillas, S.L." 30%; y "Carmocon, S.A." 20%.



a) Finalidad y justificación de las obras, así como definición de sus características esenciales.

LOCALIZACIÓN

Atendiendo a lo previsto en el protocolo suscrito con el Ayuntamiento de Cádiz, se prevé que la Ciudad de la Justicia ocupe las parcelas y edificios históricos adscritos a la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública para tal fin, en virtud de Decreto 243/2021, de 26 de octubre.

Dichas parcelas forman parte del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-EX19 “Depósitos de tabaco” del PGOU de Cádiz de 2012, el cual queda delimitado por la Avenida de Marconi al norte, la Calle Hidroavión Numancia al este, la Calle Girasol al sur y la Avenida de la Sanidad Pública al oeste.

La ubicación de la Ciudad de la Justicia en el ámbito correspondiente a los edificios históricos “Depósitos de tabaco” dinamizará la zona sur de la ciudad, reactivando y uniendo entre sí los barrios de San José, Cerro del Moro, Puntales, Loreto y la Cortadura.

Las parcelas adscritas a la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública incluyen los edificios históricos “Antigua Casa de Ingenieros Norte y Sur”; la mitad sur de las “Naves Históricas de Depósitos de Tabacos”; el edificio histórico “Depósito de 1961”; el jardín protegido de palmeras y parterres con setos de estilo regionalista situado frente a las “Naves Históricas de Depósitos de tabacos”; y un espacio libre de edificación con arbolado contiguo al mencionado “Depósito de 1961”.

La parcela donde se sitúan los edificios de las “Casas de Ingenieros Norte y Sur”, las Naves Históricas de Depósitos de Tabaco” y los jardines protegidos frente a estas naves, dispone de una superficie de 20.018 m2.

La parcela en la que se sitúan el edificio histórico “Deposito de 1961” y el espacio libre de edificación contiguo, dispone de una superficie de 7.802 m2. En este último espacio es donde se prevé que construya el edificio de nueva planta que albergará los usos principales de la Ciudad de la Justicia (en adelante, el “**Edificio de Nueva Planta**”).

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL EDIFICIO. USO CARACTERÍSTICO DEL EDIFICIO

La Ciudad de la Justicia albergará en el futuro, no sólo la totalidad de los órganos judiciales con sede en la ciudad de Cádiz, tanto los que están en funcionamiento como los que puedan crearse en los próximos años, sino también una serie de dependencias complementarias.

Al objeto de garantizar la viabilidad económica de la actuación en su conjunto, la Ciudad de la Justicia se planteará de forma que sea posible su ejecución por fases.

El objeto de este estudio de viabilidad es la fase que incluye únicamente la ejecución del Edificio de Nueva Planta y el tratamiento de la urbanización de la parcela.

Fuera del objeto del contrato de concesión que aquí nos ocupa, está previsto que se ejecuten otras fases, que comprenderían la rehabilitación del “Depósito 1961”, con la posible construcción de una cubierta visitable; la rehabilitación de los inmuebles denominados

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA

22/04/2025

VERIFICACIÓN

PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY

PÁG. 7/58



“Antigua Casa de Ingenieros Norte y Sur”, y de las “Naves Históricas de Depósitos de Tabacos” (consolidación estructural, cubiertas, acometidas de instalaciones, tapiado de huecos exteriores, y tratamiento de fachadas para garantizar el “ornato público”), de manera que permitan ser empleados para servicios complementarios a los prestados en el Edificio de Nueva Planta y para la implantación de órganos judiciales de futura creación.

JUSTIFICACIÓN SOLUCIÓN ADOPTADA

La ciudad de la Justicia supondrá un elemento de conexión entre los barrios de la Laguna y Loreto-Puntales y supondrá un foco de actividad.

La configuración del nuevo edificio permite la claridad conceptual y compacidad como la creación de unos espacios libres concadenados en diferentes niveles de forma que se potencia su imagen y representatividad y se dota de una presencia institucional en la ciudad.

El edificio de nueva planta albergará el grueso del programa de la Ciudad de la Justicia de Cádiz quedando complementado por los usos complementarios que se albergarán en las naves históricas.

El nuevo edificio se concibe como un volumen simple, rectangular de 21,8x84,3 m y diez (10) plantas de altura (PB+9), haciendo fachada sobre la calle Hidroavión Numancia y generando un complejo edificatorio, un campus, entorno a los jardines históricos interiores.

El edificio se alinea a dicha calle, retranqueándose tres (3) metros sobre la misma alineación. Con doble orientación, en sus lados largos, hacia los jardines y cubiertas de naves históricas en el interior del recinto en el lado sur y en su cara norte hacia la Plaza Campo de la Aviación.

La planta baja de accesos al nuevo edificio se establece sobre un pódium elevado a cota +1.40 sobre la rasante del viario, asumiendo el nivel de acceso al edificio del depósito 1961 y centro de salud. A este plano elevado se accederá desde escaleras y rampas accesibles desde viario exterior e interior de recinto generando plazoletas y espacios de descanso y esparcimiento en el exterior con graderíos con orientación sur entre dichas rampas y escaleras. Dichas rampas asumen el trazado de las trazas ferroviarias existentes, integrándolas y empleándolas como elementos de organización y orientación hacia las entradas al edificio.

El espacio libre interior supondrá el elemento vertebrador entre los diferentes edificios nuevos e históricos que componen el campus potenciando la permeabilidad espacial y visual entre ellos, preservando la preexistencia de las trazas de las antiguas vías de ferroviarias. La disposición del nuevo edificio permite la adecuada percepción visual de los edificios desde el espacio libre interior, garantizando una distancia adecuada frente a ellos y un soleamiento correcto en el interior de la manzana.

Seriación y modulación

La organización y dimensionamiento estructural del edificio posibilitan una pauta de ordenación constructiva y estructural que facilita la organización funcional interna de la Ciudad de la Justicia, a la par de una seriación estructural, de modulación de fachadas y totalmente racional y casada con la modulación de planta de aparcamiento y planta de salas de vistas y su lógica estructural. Las dimensiones de la planta optima de 21,8x84,3 m se ha

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 8/58	

Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

estudiado para optimizar recorridos de evacuación, número de salidas de plantas y doble orientación y soleamiento.

Se establece un perímetro diáfano y flexible que albergará los espacios de estancia, habitables y un núcleo central por el que discurren los recorridos generales del edificio, públicos y privados, así como instalaciones, almacenaje, núcleos de comunicación, así como espacios de apoyo no habitables como salas de reprografía y archivos.

Se genera de este modo un trazado doble de recorridos. Los recorridos por el eje central albergarán las circulaciones generales del edificio y las circulaciones por el perímetro flexible habitable serán de carácter interno privado de cada ámbito.

La retícula estructural planteada posibilita el movimiento libre por la planta al tiempo que flexibiliza el uso y distribución funcional de los puestos de trabajo, organización racional del programa y permite un rigor constructivo y económico.

Las plantas de trabajo se plantean como grandes espacios flexibles posibilitando dentro del sistema estructural configuraciones diáfanas, abiertas y continuas con grandes mesas de trabajo que permiten la óptima iluminación natural interior, así como configuraciones más compartimentadas en despachos, posibilitando máxima flexibilidad.

Planteamiento arquitectónico y adecuación constructiva

El edificio, compacto y lineal, se protege con una piel de hormigón prefabricado a modo de celosía, garantizando de este modo una óptima iluminación interior, control solar y vistas sobre la bahía de Cádiz a levante y Playa de la Victoria a poniente. Se proyecta bajo los criterios de tecnología medioambiental que se basan más en la propia arquitectura del edificio que en tecnologías superpuestas: optimización constructiva, limitación de la demanda energética, utilización de sistemas pasivos en fachada, aprovechamiento de la energía solar, utilización de materiales ecológicos y optimización de los procesos durante la construcción y mantenimiento.

Existe un único acceso general al conjunto edificatorio controlado mediante garita de control. Desde este acceso en Avenida Marconi se accederá al espacio libre central desde que a través del espacio libre se reorganizan los recorridos hasta los diferentes edificios y acceso.

La disposición de un único acceso general supone la racionalización y optimización de los elementos comunes de la nueva sede y permite un mejor control de entradas y salidas del edificio, favoreciendo la seguridad y control de horarios, a la vez que se reduce en costes de personal de seguridad y vigilancia.

El edificio de nueva planta cuenta con un gran vestíbulo, que a modo de atrio conecta verticalmente hasta la planta nivel 3 donde se sitúan las salas de vistas. Este espacio vertical se organiza mediante una escalera exenta abierta que conduce hasta los niveles superiores junto a la fachada donde en este recorrido la fachada se vuelve más permeable para propiciar un itinerario volcado visualmente sobre el espacio libre interior que organiza el conjunto.

Este Vestíbulo goza de una gran amplitud y claridad de circulaciones, con una patente claridad funcional y abierto a los espacios libres de la manzana.

En la primera planta se ubicarán los servicios de mediación, SAVA y colegios profesionales. La planta segunda y tercera albergará las veinte (20) salas de vistas. Las zonas de espera

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 9/58	

previas a las salas para visitantes, como prolongación del vestíbulo de acceso general se abren visualmente al espacio y jardines centrales, mientras que los vestíbulos-corredor de personal privado previo a salas de vistas se vuelca visualmente a la plaza Campo de la Aviación.

Desde el vestíbulo general se diferenciará los recorridos para visitantes y personal redirigiendo a las personas hasta los núcleos de comunicación verticales correspondientes.

Para el caso de visitantes se establece un núcleo de comunicación que junto con la escalera principal del vestíbulo de acceso da servicio verticalmente a todas las plantas.

El Juzgado de Guardia y Fiscalía del menor dispondrá de acceso diferenciado al acceso principal para cumplir con los requerimientos de detención y permanencia de menores, que se producirá en dependencias adecuadas y separadas de las que se destinen a los mayores de edad, y puedan recibir los cuidados, protección y asistencia social, psicológica, médica y física que requieran.

El juzgado de guardia permitirá acceso exclusivo y diferenciado desde Calle Hidroavión Numancia en horarios diferentes al del acceso general. Del mismo modo se establece acceso diferenciado para la sala de bodas del registro civil.

Bajo rasante como semisótano se dispone de una planta que ocupa la huella del edificio sobre rasante. En este nivel se disponen las áreas de detenidos y detenidos de niños, instalaciones generales y pequeña zona de aparcamiento y aparcamiento para furgones.

Se establece un único acceso rodado de doble sentido para la planta semisótano (-2.30m) donde se sitúan 14 plazas de aparcamiento para personal y acceso para furgones de detenidos y otros vehículos de mantenimiento a zonas de almacenaje e instalaciones.

Accesos y Evacuación

Los accesos peatonales se producen:

Acceso	Nivel	Calle
-Acceso principal General	Nivel +1.40	Desde interior de Manzana
-Sala de Bodas	Nivel +1.40	Desde interior de Manzana
-Juzgado y Fiscalía del menor	Nivel +1.40	Desde interior de Manzana
-Juzgado de Guardia	Nivel +1.40	Desde interior de Manzana/ Cruce C. Hidroavión Numancia. Avd Marconi

El acceso rodado se produce desde:

-Aparcamiento	Nivel +0.00	Cruce C. Hidroavión Numancia. Avd Marconi
-Detenidos	Nivel +0.00	Cruce C. Hidroavión Numancia. Avd Marconi



-Instalaciones y almacenaje	Nivel +0.00	Cruce C. Hidroavión Numancia. Avd Marconi
-Detención Juzgado de Menores	Nivel +0.00	Cruce C. Hidroavión Numancia. Avd Marconi

Superficies

La superficie construida sobre rasante necesaria para satisfacer las necesidades planteadas es de 18.383,03 m2. El proyecto incluye además 3.814,94 m2 de urbanización.

Adicionalmente, bajo rasante, como semisótano, se construyen 2.471,38 m2.

Las cubiertas totalizan 1.837,74 m2 de terrazas no transitables.

La superficie útil total supone un total de 18.634,66 m2 útiles, de los cuales 15.333,61 m2 corresponden a áreas propias de la Ciudad de la Justicia (tribunales, oficinas y áreas complementarias) y 3.301,05 a zonas comunes, cuartos técnicos e instalaciones.

El cuadro siguiente resume lo anterior:

RESUMEN			
SOBRE RASANTE			20.854,41
SUP. CONSTRUIDA CIUDAD DE LA JUSTICIA	18.383,03	18.383,03	
BAJO RASANTE. SEMISÓTANO			
SUP. CONSTRUIDA CIUDAD DE LA JUSTICIA	2.471,38	2.471,38	
URBANIZACIÓN			5.652,68
SUP. URBANIZACIÓN SOBRE FORJADO	634,00	3.814,94	
SU P. URBANIZACIÓN SOBRE TERRENO	3.180,94		
TERRAZAS Y CUBIERTAS			
CUBIERTAS NO TRANSITABLES	1.837,74	1.837,74	



b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.

OBJETO DE LA CONCESIÓN:

La Concesión analizada en el presente estudio abarca únicamente la construcción y explotación del Edificio de Nueva Planta de la Ciudad de la Justicia y el área de urbanización sobre los sótanos del mismo (conjuntamente, el “**Área de Concesión**”).

El alcance del contrato de concesión analizado es el siguiente:

- Redacción del Proyecto de Ejecución del Edificio de Nueva Planta.
- Financiación del proyecto.
- Construcción y puesta en servicio del Edificio de Nueva Planta de la Ciudad de la Justicia de Cádiz definido en el Proyecto de Ejecución.
- Prestación durante el período de explotación de los siguientes servicios del Edificio de Nueva Planta:
 - Limpieza integral.
 - Mantenimiento y Conservación del Edificio.
 - Recogida de residuos urbanos, papel y cartón.
 - Tratamientos de desinfección, desinsectación y desratización.
 - Monitorización y gestión eficiente del consumo eléctrico (no incluye el coste del suministro).
- Ejecución de las reposiciones de los distintos elementos de la infraestructura del Edificio de Nueva Planta durante el plazo de la concesión.
- Reversión de la infraestructura al final de la concesión.

Con anterioridad a la formalización del contrato de concesión, el adjudicatario o adjudicatarios del mismo constituirán una sociedad de propósito específico y único para el desarrollo del objeto del contrato (en adelante, la “**Sociedad Concesionaria**”), que será la titular de la concesión.

La fase de explotación del contrato se iniciará a partir del día siguiente al de la aprobación del acta de comprobación de las obras por el órgano de contratación (en adelante, la “**Puesta en Servicio**”).

A continuación, se resume el alcance de los servicios que prestará el concesionario tras la puesta en servicio de la infraestructura y hasta el final del plazo concesional:

- 1) Limpieza Integral:** Este servicio consistirá en la prestación del servicio de limpieza de todas las instalaciones del Edificio conforme a los parámetros de calidad, frecuencia y tiempos de reacción que defina el correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas, cumpliendo en todo momento las condiciones sanitarias, higiénicas, y de cualquier tipo que establezca la normativa de aplicación. En definitiva, el objetivo es proporcionar un estándar de servicio y un nivel de limpieza, salubridad e higiene que proporcione un entorno apropiado para los/as empleados/as y visitantes de las instalaciones.



- 2) **Mantenimiento y Conservación del Edificio:** El servicio consistirá en la ejecución de las operaciones de mantenimiento preventivo, correctivo, conductivo y técnico-legal, con el objetivo de mantener el índice de disponibilidad que se establezca en el Contrato de Concesión para el Edificio y sus instalaciones a través de una planificación apropiada del servicio, unos tiempos de respuesta rápidos en caso de incidencias, así como una buena calidad en las actuaciones correctivas.
- 3) **Recogida de residuos urbanos, papel y cartón:** Se implantará un sistema de clasificación, recogida selectiva y retirada de residuos generados durante la actividad diaria de limpieza, que incluirá necesariamente la ubicación de contenedores específicos para proceder a la recogida selectiva de residuos de papel y cartón., plásticos, vidrios, así como el resto de los residuos urbanos. Tales residuos se recogerán y transportarán a sus correspondientes centros de tratamiento y/o vertederos.
- 4) **Tratamientos de desinfección, desinsectación y desratización:** Consistirá en la ejecución de los trabajos necesarios para la prevención, identificación y control de los riesgos que se puedan producir en el Edificio relacionados con cualquier tipo de plagas (ratas, cucarachas, hormigas, etc.).
- 5) **Monitorización y gestión eficiente del consumo eléctrico:** El servicio de monitorización realizará un seguimiento del consumo energético y su correspondiente coste, discriminado por franjas horarias que permita establecer medidas de ahorro y eficiencia.

En cada uno de los servicios se ha asumido, a los efectos del presente estudio, que no existen obligaciones laborales en las que la Sociedad Concesionaria tenga que subrogarse.

JUSTIFICACIÓN DE LAS VENTAJAS PARA LA UTILIZACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN.

Para la justificación de la utilización del contrato de concesión en el desarrollo de la futura Ciudad de la Justicia de Cádiz, hemos de tener en consideración que el artículo 14 de la LCSP define el contrato de concesión de obras como aquel que tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el artículo 13 de la LCSP y en el que la contraprestación a favor de aquél consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio. La modalidad del contrato de concesión de obra pública prevista en el artículo 14 de la LCSP permite incluir en el tráfico jurídico mercantil la construcción de la obra y su explotación (en los términos que se determinen en el contrato), sin que se modifique la titularidad pública de los bienes, ni el carácter de servicio público que se desarrolle en la misma.

Según lo regulado en el artículo 14.4 de la LCSP, el derecho de explotación de la obra deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de la infraestructura, abarcando el riesgo de demanda, el de suministro, o ambos. Conforme señala dicho precepto: *“Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y por riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato”*.

El presente Estudio de Viabilidad se plantea sobre la base de que el futuro contrato de concesión de la Ciudad de la Justicia de Cádiz transferirá, conforme a la LCSP, el riesgo operacional en la explotación de la infraestructura, mediante el traspaso al concesionario del riesgo relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato.



Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

El uso del contrato de concesión de obras evidencia ventajas significativas, frente a otras opciones más convencionales de contratación de las distintas obras y servicios que se engloban en la Concesión (diseño, financiación, ejecución de obras, prestación de servicios, etc.).

Entre las ventajas cualitativas, es importante destacar que el contrato de concesión de obra permite a la Administración contratar y gestionar a través de una única entidad (el concesionario) todas las fases del proyecto, lo que supone una significativa reducción de plazos, costes y riesgos para la Administración, por la concurrencia de factores como:

- (i) La reducción sustancial de plazos en la contratación, en la medida en que se adjudican múltiples contratos de forma integrada que, de no emplear la concesión, será necesario licitar por separado, con los respectivos costes, plazos y riesgos de interferencia;
- (ii) La optimización de la gestión de medios propios y/o asesores de la Administración durante las fases de licitación, adjudicación de un único contrato;
- (iii) El hecho de que el concesionario sea responsable de integrar todas las fases del Proyecto (diseño, construcción, financiación y servicios), liberando recursos de la Administración, que solo tendrá que supervisar la ejecución de un contrato;
- (iv) Una distribución adecuada de riesgos.
- (v) El que tanto el pago por parte de la Administración como el correspondiente gasto público se imputen durante el uso de la infraestructura, sin que ello consuma deuda pública ni incremente el déficit de manera desproporcionada, dado que la infraestructura en régimen de concesión no se activa de manera íntegra e inmediata en el balance de las cuentas públicas, como si lo hace la construida mediando un contrato de obras y explotada a través de posteriores contratos de servicios.
- (vi) Todo lo anterior redundará en que se pueda adelantar sustancialmente la puesta en servicio de la infraestructura, así como en la optimización de la relación entre calidad, plazo y coste de la infraestructura, con el incremento de beneficios socioeconómicos que ello conlleva.

En definitiva, la Administración mantiene la propiedad y el control de la infraestructura, pero engloba e integra bajo el contrato de concesión la gestión de los trabajos y servicios accesorios, lo que le permite centrar sus recursos en la prestación del servicio público final: la administración de justicia.

En resumen, el desarrollo de la Ciudad de la Justicia de Cádiz bajo el régimen jurídico del contrato de concesión supondrá una mejora en la prestación de los servicios, debido a que las distintas fases del proyecto se ejecutarán una manera integrada (desde el diseño hasta la puesta en servicio y posterior explotación del edificio). Por otra parte, el concesionario estará incentivado a ejecutar las prestaciones con el nivel adecuado, ya que, si éste no alcanzase los niveles de servicio definidos en el contrato, la Administración aplicará las correspondientes deducciones sobre el ingreso máximo previsto; conservando por tanto en todo caso la Junta de Andalucía los poderes de policía necesarios para verificar la buena marcha de los servicios prestados por la concesionaria.

Adicionalmente, el contrato de concesión permitirá aprovechar el “Know-How” del concesionario, como empresa privada que desarrolla su actividad en múltiples proyectos de diverso tipo y complejidad, lo que le permite tener un amplio conocimiento de las mejores prácticas en construcción, financiación y gestión de infraestructuras. De esta manera, la

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 14/58	

gestión indirecta facilita la eficiencia en la prestación de un mejor servicio a través de la implantación de planes de gestión, mantenimiento y protocolos de seguimiento y actuación eficaces, en beneficio de la calidad del servicio y la percepción de este por parte de los usuarios.

Es importante recalcar que todo lo anterior resulta compatible y complementario con que la Junta de Andalucía mantenga en todo momento la propiedad de las instalaciones, reservándose las decisiones estratégicas, la tutela del servicio, la protección de los derechos de los/as usuarios/as y la supervisión efectiva del cumplimiento de las obligaciones del gestor privado.

Las ventajas de carácter cuantitativo que justifican la ejecución del contrato de concesión al que se refiere el presente estudio de viabilidad se basan en las mejoras y optimizaciones que genera en el rendimiento de los recursos públicos, gracias a múltiples factores:

- Se reducirán sustancialmente los retrasos, sobrecostes e ineficiencias que genera la actual dispersión de las dependencias judiciales en la ciudad de Cádiz.
- Se corregirá la inadecuada distribución usos y espacios, provocada por la falta de adecuación de los edificios/oficinas actualmente en uso.
- La puesta en servicio de unas instalaciones modernas y con un diseño optimizado y adecuado a su uso, mejorará la eficiencia en el trabajo de las personas responsables de la prestación de los servicios del ámbito judicial, con el consecuente impacto positivo en el servicio final que se reciben los ciudadanos y la sociedad en su conjunto.
- La reducción de plazos y costes de ejecución del proyecto que supone el empleo del contrato de concesión permite acelerar la repercusión de los ahorros y mejoras descritos en beneficio del conjunto de la ciudadanía, y su consecuente impacto socioeconómico.
- Se consigue un control presupuestario a largo plazo, garantizando la prestación a precios de mercado, en cumplimiento de lo exigido por la normativa europea en cuanto a que la compensación que se reconozca al operador sea transparente y no resulte excesiva por el cumplimiento de las obligaciones de servicio que se impongan.
- Se accede a determinados aumentos de eficiencia que aporta el sector privado a través de su experiencia en el desarrollo, construcción y gestión de infraestructuras.
- El contrato de concesión concreta una clara identificación y distribución de riesgos entre el sector privado y la Administración Pública. Esto resulta ser una ventaja esencial de la opción concesional frente a otros tipos de contratos, en la medida en que se asigna cada riesgo la Parte del contrato que cuenta con mejores capacidades para gestionarlo.
- Se produce un significativo ahorro de recursos para la Junta de Andalucía, provocado por la liberación de espacios actualmente ocupados por dependencias judiciales, que podrán ser vendidos, o destinados a otros usos.
- El contrato de concesión permite dar cumplimiento a las medidas de control del déficit público y estabilidad presupuestaria a que viene obligado el sector público, para garantizar la sostenibilidad financiera.

En definitiva, la comparación entre las alternativas contractuales para ejecutar el proyecto (gestión directa y modelo concesional) demuestra que el contrato de concesión ofrece



ahorros directos de costes y plazos para el sector público, que redundan además en un mayor beneficio para el conjunto de la sociedad.

Por todo lo anteriormente expuesto, entendemos justificada la necesidad e idoneidad del contrato de concesión de obras a que da soporte el presente estudio de viabilidad.

NIVELES DE CALIDAD QUE RESULTA NECESARIO CUMPLIR

Por lo que se refiere a la fase de proyecto y ejecución de las obras, los niveles de calidad que exigirán los pliegos por los que regirá el contrato de concesión de la Ciudad de la Justicia serán rigurosos, puesto que contemplarán mecanismos que permitirán verificar que se cumpla escrupulosamente lo estipulado en las normas legales y reglamentarias que estén en vigor en cada momento. Normas que, al tiempo de la elaboración del presente estudio, se concentran principalmente en el Código Técnico de la Edificación (CTE), que es el marco normativo que establece y desarrolla las exigencias básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, y que permite demostrar que se satisfacen los requisitos básicos de la edificación, detallando las exigencias en materia de seguridad y de habitabilidad que son preceptivas a la hora de construir un edificio, establecidas en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Las exigencias básicas de calidad que deberán cumplir los edificios que integren la concesión administrativa se refieren a materias de seguridad (seguridad estructural, seguridad contra incendios, seguridad de utilización) y habitabilidad (salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía). Los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad que la LOE establece en el apartado 1 b) y c) del artículo 3 como objetivos de calidad de la edificación, se desarrollan en el CTE, de conformidad con lo dispuesto en dicha Ley, mediante las exigencias básicas correspondientes a cada uno de ellos.

Los pliegos exigirán también que el proyecto describa el edificio y defina las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente como para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución Y que las obras de construcción se lleven a cabo con estricta sujeción a dicho proyecto de obra y a las eventuales modificaciones que pueda acordar el órgano de contratación.

Además, los pliegos establecerán que, para verificar el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE, se realicen en los casos en que se considere necesario ensayos y pruebas.

El órgano de contratación llevará a cabo la supervisión y el control de todas y cada una de las fases de ejecución del contrato.

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA NECESARIA PARA VERIFICAR LA PRESTACION.

Al objeto de verificar la correcta ejecución de la obra, se designará la Dirección de Obra o Dirección Facultativa está formada por:

1. Directora/a de Obra. Es la persona que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y ambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones



Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

del contrato, con el fin de asegurar su adecuación al fin propuesto. Las obras de los proyectos parciales pueden dirigirlas otros técnicos, siempre bajo la coordinación del director de obra.

2. Directora/a de Obra de la Ejecución de la Obra. Es la persona que asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.
3. Coordinador/a de Seguridad y Salud. Es la persona que coordina la aplicación de los principios generales de prevención y de seguridad en la obra.

Todos estos agentes pueden recaer en uno o en varios profesionales, dependiendo de la titulación exigible según el tipo de obra.

La ley que da amparo y cobijo a estas actuaciones referentes a la dirección facultativa está vigente desde el 5 de noviembre de 1999, la llamada ley de ordenación de la edificación o LOE, y regula la relación de personas que componen la dirección facultativa, así como su intervención en el proceso edificatorio.

La misma LOE define las funciones de cada uno de los componentes de la dirección facultativa, dándole a cada una las funciones que mejor ejecutarían por sus conocimientos y experiencia.

En cuanto al Contrato de Concesión, la dirección, inspección y supervisión del mismo se ejercerá por el Responsable del Contrato designado por el órgano de contratación, según lo establecido en el artículo 62 de la LCSP, la cual señala que: *“1. Con independencia de la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria del contrato que figure en los pliegos, los órganos de contratación deberán designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que aquellos le atribuyan. El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica, vinculada a la entidad contratante o ajena a él.”*

Asimismo, dicho artículo estipula que: *“3. En los casos de concesiones de obra pública y de concesiones de servicios, la Administración designará una persona que actúe en defensa del interés general, para obtener y para verificar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario, especialmente en lo que se refiere a la calidad en la prestación del servicio o de la obra.”*

En definitiva, el modelo de control de la ejecución del contrato pivota en la LCSP sobre un triple eje: la unidad encargada del seguimiento y ejecución ordinaria, el responsable del contrato y el órgano de contratación, que, sin duda, asume las máximas responsabilidades, en cuanto a las amplias potestades que les atribuye la normativa.

IMPACTO DE LA CONCESIÓN EN LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA.

El desarrollo de la Ciudad de la Justicia de Cádiz bajo la modalidad del contrato de concesión aporta como ventaja adicional el no cómputo de la financiación vinculada al proyecto en la contabilidad pública a efectos de la normativa sobre estabilidad presupuestaria y del Sistema Europeo de Cuentas (SEC 2010), en la medida en que el contrato se configura cumpliendo las características necesarias.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 17/58	

La financiación presupuestaria tradicional de las obras públicas tiene un impacto directo e inmediato sobre las cuentas públicas al obligar a la Administración a reconocer el importe total de la inversión en el déficit y la deuda pública, con independencia del sistema de pago acordado. En cambio, el contrato de concesión de obra pública propuesto en el presente estudio se ha estructurado de manera que se cumpla adecuadamente el test del análisis de riesgo que exige Eurostat, lo que permite a la Administración no computar el activo en su balance. En efecto, en la presente propuesta la Sociedad Concesionaria asume de manera sustancial el riesgo de construcción y el de disponibilidad en la prestación de servicios. Dada la naturaleza de la infraestructura, relacionada con la administración de justicia que depende íntegramente de la Administración, el riesgo de demanda no puede ser transferido al Privado.

Para considerar que el riesgo de disponibilidad es asumido por el Privado, Eurostat exige que la remuneración se reduzca automáticamente en caso de no alcanzarse los niveles de servicio requeridos debido a un rendimiento defectuoso del Privado; dicha reducción de la remuneración debe ser tan significativa como lo sería en un contrato comercial entre privados.

Este sistema constituye por tanto una herramienta de alto interés para el Sector Público, por su capacidad para hacer posible el desarrollo inmediato de iniciativas de inversión que, de otra manera, al sobrepasar la capacidad actual de inversión directa de la Administración, deberían posponerse.

Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 18/58	

c) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.

PREVISIONES DEMANDA DE USO.

Andalucía sigue siendo una de las Comunidades Autónomas con mayor tasa de litigiosidad de España. Así, según los propios datos del Consejo General del Poder Judicial, en el año 2022, la Comunidad Autónoma de Andalucía no solo superó la tasa de litigiosidad media del conjunto de España, sino que además se situó como la segunda Comunidad Autónoma con mayor tasa de litigiosidad del país.

La Audiencia Provincial de Cádiz, con ocho Secciones, tiene sedes tanto en la capital de la provincia como en Algeciras, Ceuta y Jerez de la Frontera. Las cinco Secciones con sede en la capital están especializadas en el orden penal (primera, tercera y cuarta) y en el orden civil (segunda y quinta).

Las sedes de Juzgados, Tribunales, Fiscalías y Oficinas de Cádiz son los recogidos a continuación:

- 5 Juzgados de Primera Instancia, uno de ellos con Registro Civil.
- 1 Juzgado de Primera Instancia (Familia)
- 2 Juzgados de lo Mercantil
- 4 Juzgados de Instrucción.
- 1 Juzgados de Violencia sobre la Mujer.
- 5 Juzgados de lo Penal.
- 1 Juzgado y Fiscalía de Menores.
- 4 Juzgados de lo Contencioso-Administrativo.
- 4 Juzgados de lo Social.
- Servicio Común Procesal General.
- Servicio Común Procesal de Ordenación del Procedimiento.
- Servicio Común Procesal de Ejecución.

A continuación, se muestra una tabla general sobre la carga de trabajo, civil y penal, por Magistrado/a en la Audiencia Provincial de Cádiz tomada de la "Memoria anual de actividades y funcionamiento del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla. Año 2022".

CADIZ	Asuntos registrados en 2022	Resoluciones dictadas en 2022	Magistrados en 2022	Media ingresos por Magistrado
Secciones Penales	3.007	2834	10	301
Secciones Civiles	2926	2.194	8	366



En lo concerniente a asuntos penales, de los datos contenidos en la Memoria anteriormente citada, podemos observar que se ingresaron en la Audiencia Provincial de Cádiz un total de 5.673 asuntos penales y se resolvieron 5.442. La cantidad de asuntos pendientes a final de año es de 1.254, lo que supone un 22% más que el año anterior. De los asuntos penales iniciados en 2022, el 10% corresponde a procesos en única instancia y el 90% restante a recursos.

MOVIMIENTO DE ASUNTOS PENALES. AUDIENCIA PROVINCIAL DE CÁDIZ. 2022

	Pendientes al inicio	Registrados	Resueltos	Pendientes al final
PROCESOS EN UNICA INSTANCIA	436	554	609	381
Sumarios	137	125	101	161
Procesos Jurado	13	22	29	6
Procedimientos abreviados	286	407	479	214
RECURSOS	587	5.119	4.833	873
Apelaciones juicios rápidos	62	353	323	92
Ap. restantes delitos(excluidos leves)	124	564	525	163
Apelaciones Faltas juicios rápidos	0	0	0	0
Apelaciones Faltas restantes	0	0	0	0
Apelaciones Violencia sobre Mujer	0	0	0	0
Ap. delitos leves en juicios inmediatos	11	68	66	13
Apelaciones restantes delitos leves	33	403	385	51
Apelaciones Juzgado Menores	6	29	28	7
Apelaciones Vigilancia Penitenciaria	21	428	422	27
Recursos de queja	5	20	18	7
Apelaciones contra Autos	325	3.254	3.066	513
Restantes recursos	0	0	0	0
TOTAL	1.023	5.673	5.442	1.254

En relación con asuntos civiles, según la información contenida en la “Memoria anual de actividades y funcionamiento del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla. Año 2022”, en dicho año se registraron en la Audiencia de Cádiz 4.224 asuntos civiles (un 3% más) y resuelto 3.449 (cantidad muy similar a la pasada anualidad). La carga de trabajo civil total es de 7.672 asuntos (pendientes a principios de año más registrados) y se ha resuelto 44%.

MOVIMIENTO DE ASUNTOS CIVILES. AUDIENCIA PROVINCIAL DE CÁDIZ. 2022

	Pendientes al inicio	Registrados	Resueltos	Pendientes al final
PROCESOS EN ÚNICA INSTANCIA	27	172	171	28
Rescisión de sentencias firmes	0	0	0	0
Cuestiones de competencia	0	6	6	



Medidas cautelares	8	5	4	9
Incidentes y Recusaciones	19	161	161	19
Otros	0	0	0	0
RECURSOS	3.421	4.052	3.278	4.195
Anteriores LEC 1/2000	0	0	0	0
De juicios de préstamos a persona física	2.197	1141	717	2621
De resto de juicios ordinarios	421	990	784	627
De juicios verbales	162	385	338	209
Menores	0	0	0	0
Violencia mujer	103	48	8	143
Recursos de Queja	10	26	28	
Apelaciones de Autos	185	757	664	278
Contra juzgados de familia	266	626	653	239
Contra juzgados mercantil	74	73	82	65
Restantes procesos	3	6	4	5
TOTAL	3.448	4.224	3.449	4.223

INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LAS OBRAS EN SU AREA DE INFLUENCIA

La nueva infraestructura tendría una incidencia positiva para la Comunidad Autónoma de Andalucía, tanto durante la fase de desarrollo de las obras como una vez éstas fueran puestas en servicio, por la mayor eficiencia y racionalidad en la gestión de la administración de justicia.

De forma más detallada, este impacto positivo recae principalmente sobre los aspectos que se relacionan a continuación:

A) Bajo la perspectiva Económica y Social.

- La generación de empleo directo e indirecto en la ejecución de las obras y en la explotación del servicio, así como en la adquisición de material y equipamiento asociado a la construcción y explotación.
- La actividad inducida en empresas relacionadas con las actividades del complejo inmobiliario, tales como empresas de mantenimiento técnico, empresas de aprovisionamientos de bebidas y alimentos, suministradores de material de papelería, etc.
- La actividad económica en la zona inducida por el aumento del flujo diario de personas en la zona (profesionales y usuarios de las dependencias judiciales).
- La llamada a nuevas inversiones en infraestructuras y servicios como consecuencia de la activación económica de la zona trae aparejado un incremento del consumo.
- Ahorro de tiempo a los/as usuarios/as y personal funcionariado por la reorganización de los servicios y de los aspectos administrativos necesarios para ejercer sus funciones en las instalaciones.



B) Bajo la perspectiva de la Junta de Andalucía.

- La unificación de los tribunales de la ciudad en una única sede permite por si sola la optimización de la gestión de los servicios asociados.
- Ahorro de gastos para la administración autonómica a través de la ganancia de eficiencia que supone la economía de escala.
- Las mejoras respecto a las instalaciones actuales que repercuten en el ahorro directo y permiten el control del consumo energético, contribuyendo a la sostenibilidad y favoreciendo el medioambiente.
- Mejora del rendimiento de los recursos públicos, gracias a la eficiencia que supone el aprovechamiento del sector privado en el desarrollo, construcción y gestión de infraestructuras a largo plazo, y en las relaciones con el mercado financiero.
- Incremento de ingresos indirectos para los fondos públicos, a través de las correspondientes licencias de obra y actividad, así como otros tributos e impuestos; ya sea por la gestión y prestación del servicio, como actividad económica indirecta que la misma genere.
- Incremento del patrimonio público, pues el activo revierte a la propia administración a la finalización del contrato cuando la entidad concesionaria deberá entregarla en perfecto estado de funcionamiento con todos sus elementos perfectamente conservados y con capacidad para continuar prestando su servicio.

INCIDENCIA DE LA DEMANDA SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN

Dada la naturaleza del proyecto, asociado al servicio de administración de justicia prestado por la Administración, se ha estructurado de manera que la incidencia de la demanda sobre la rentabilidad de la concesión no sea crítica. Los ingresos se basan en un modelo de pago por disponibilidad de la infraestructura y niveles de servicio, por lo que la incidencia de la demanda de uso del edificio sobre la rentabilidad de la concesión es secundaria y viene únicamente a través de su efecto en las variaciones en el insumo de recursos y materiales. Es importante tener en cuenta que la mayor parte de los costes del proyecto son fijos, para garantizar una disponibilidad servicio adecuado, independientemente de la demanda.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 22/58	

d) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.

Como se ha mencionado en los Antecedentes, el Ayuntamiento de Cádiz y la Junta de Andalucía acordaron en marzo de 2018 impulsar conjuntamente el uso como sede judicial de los inmuebles sitos en el complejo denominado “Depósitos de Tabacos” y, en línea con ese pacto, el Pleno municipal adoptó en noviembre de 2020 el acuerdo de ceder mediante mutación demanial parte de los inmuebles que componen ese complejo a la Junta, cuyo Consejo de Gobierno resolvió en octubre de 2021 adscribirlos a la Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública, especificando que se hacía “con destino a la Ciudad de la Justicia”.

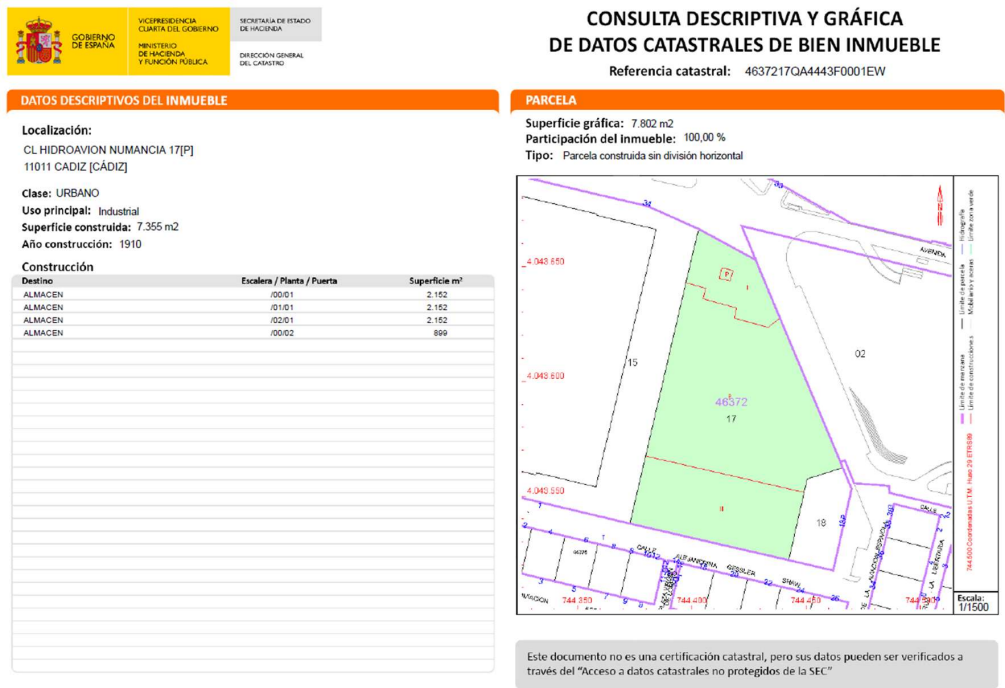
En consecuencia, la eventual concesión de obra que aquí nos ocupa habría de ocupar los terrenos que fueron objeto de la mencionada adscripción demanial, situados dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución UE-EX19 “Depósitos de tabaco” del PGOU de Cádiz de 2012, delimitado por La Avenida de Marconi al norte, Calle Hidroavión Numancia al este, Calle Girasol al sur y Avenida de la Sanidad.

Las parcelas adscritas a la Consejería se corresponden con los edificios históricos “Antigua Casa de Ingenieros Norte y Sur”, situados en parcelas de uso Dotacional Cultural; la mitad sur de las “Naves Históricas de Almacén de Tabacos”, también con uso cultural; ; la parcela de uso Dotacional Espacios Libres “Antiguos Depósitos de Tabacos (Jardín)”; y el edificio histórico “Depósito de 1961” junto con el contiguo espacio libre de edificación con arbolado, situados en parcela de uso Dotacional Educativo.

El Edificio de Nueva Planta en el que se propone que se desarrollen los servicios principales de la Ciudad de la Justicia, la construcción y explotación del cual constituye el objeto del contrato de concesión analizado en el presente estudio de viabilidad, ocuparía únicamente el espacio libre de edificación con arbolado de 7.802 m2 de superficie contiguo al edificio histórico “Deposito de 1961”. Respecto de este último, se prevé que, caso de ser rehabilitado, se establezcan en el mismo, servicios complementarios de la Ciudad de la Justicia.



Ejecución del edificio y tratamiento de la urbanización



FICHA CATASTRAL DE PARCELA DE DEPÓSITO 1961 Y ESPACIO ARBOLADO

El ámbito urbanístico dispone de una topografía prácticamente plana, estando la cota menor en la Calle Hidroavión Numancia alrededor de la cota +1.00 m hasta la cota más elevada en la Avenida de la Sanidad Pública alrededor de la cota +3.00 m.

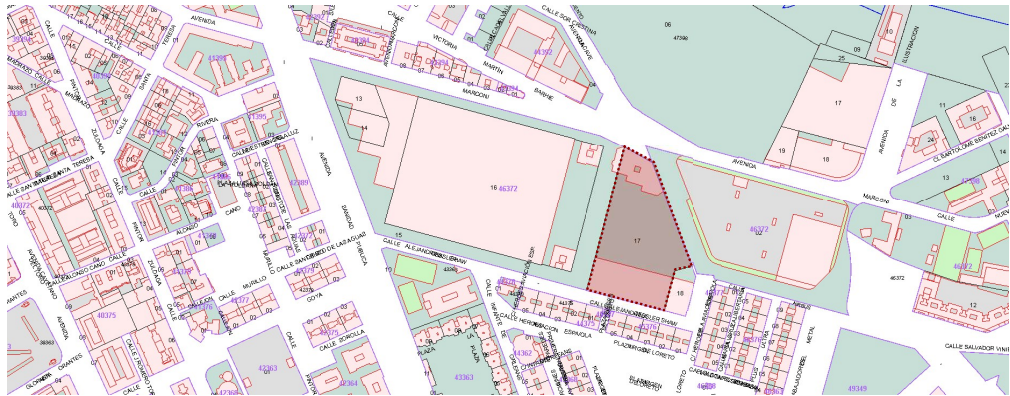


IMAGEN CATASTRAL DE ESPACIO OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

Condiciones y Servidumbres del Solar

Deberá realizarse un estudio geológico-geotécnico completo, incluyendo los servicios afectados, para conocer la naturaleza del terreno y plantear el sistema de cimentación adecuado, así como evitar los riesgos de desviaciones sustanciales en los plazos y costes de ejecución debidos a este concepto. Dada la imprevisibilidad que este tipo de riesgos entrañan para una obra en esta ubicación, se considera recomendable que, con carácter previo a la

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA

22/04/2025

VERIFICACIÓN

PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY

PÁG. 24/58



licitación, sea la propia Administración quien desarrolle dicho estudio, para que pueda ser incluido entre los documentos de la licitación. En todo caso, se considera imprescindible que el contrato de concesión establezca unos costes y plazos fijos para la obra sujeta a este riesgo y que, en caso de desviaciones, regule medidas de ajuste y restablecimiento del equilibrio económico-financiero que permitan hacer viable el proyecto. De esta forma, igualmente se conseguirá que las ofertas de los distintos licitadores sean comparables y existan reglas transparentes de ajuste.

Se ha identificado que el Catálogo de Arquitectura Civil del PGOU de Cádiz establece para las Naves, oficinas y Garitas de las “Naves Históricas de Almacén de Tabacos” un Grado de protección 2-Preferente dentro del ámbito CPA-14 al elemento EPE1-PYT-02 Arquitectura Civil Industrial ACF2-15-4637201^a. Se permitirá la modificación de tapia por elementos de verjas o elementos diáfanos, eliminación de naves en “L” de escaso valor y apertura de huecos desde Avda. J.C.I. con diseño que se integre con la arquitectura.

Para el “Depósito 1961” el Catálogo de Arquitectura Civil del PGOU de Cádiz establece un Grado de protección 3- Ambiental dentro del ámbito CPA-14 al elemento de Arquitectura Civil Industrial ACF3-15-4637201B. Fachada trasera de menor interés.

El Catálogo de protección del PGOU de Cádiz establece para los Jardines Interiores de las Naves industriales el grado de protección 2-Preferente al elemento SPP1-02. Se conservará y restaurará la zona del jardín de palmeral con parterres de setos regionalista y sus elementos, así mismo se intentará preservar la zona de arbolado de eucaliptos y, de no ser posible, se repoblará con especies autóctonas.

Normativa urbanística

La normativa urbanística vigente es el Plan General de Ordenación Urbana de Cádiz, con aprobación definitiva mediante Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 24 de noviembre de 2011. Publicación BOJA Nº 73 de 16 de abril de 2012 que define el ámbito como Unidad de ejecución UE-EX19 “Depósitos de Tabaco”.

La ficha del ámbito establece para las parcelas en las que se ubicará la Ciudad de la Justicia, el uso Equipamiento Cultural y Equipamiento Educativo. Sin embargo, con fecha 24 de Noviembre de 2022, el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Cádiz, aprobó la instrucción aclaratoria nº 001/2022 de las Normas Urbanísticas del PGOU en relación con el uso equipamiento dotacional. La aprobación de dicha instrucción aclaratoria se publicó en el BOP nº6 de 11 Enero de 2023, y afecta a las condiciones de edificabilidad de dichas parcelas previstas para la implantación de la Ciudad de la Justicia, lo que justifica una interpretación en el sentido que se describe a continuación:

La Ciudad de la Justicia ocupa dos parcelas del antiguo complejo Depósitos de Tabaco (parcelas 4 y 5 del proyecto de reparcelación) calificadas por el PGOU vigente con uso global de equipamiento y con uso pormenorizado cultural y educativo, respectivamente.

El uso previsto “Ciudad de la Justicia” entendido como uso global equipamiento, encuentra difícil encuadre tanto dentro de las categorías pormenorizadas definidas en el art. 3.6.4. para el uso dotacional, y en el art. 3.6.13 para el uso Administración pública.

Dicha instrucción aclara que aquellos equipamientos dotacionales entendidos como tales por el art. 3.6.1. y no explícitamente citados por las definiciones de las diferentes categorías



establecidas por el art. 3.6.4., ni asimilables a las mismas, tienen la consideración de dotacional de carácter genérico.

Los usos cualificados establecidos por el PGOU vigente para los equipamientos tanto en la parcela 4 (dotacional cultural) como en la parcela 5 (dotacional educativo), tienen un nivel de servicio singular de ámbito funcional ciudad y supramunicipal.

El uso en ambas parcelas para su destino como sede judicial fruto de la aplicación de las condiciones de compatibilidad establecidas en el PGOU vigente, mantiene el nivel de servicio singular, al tratarse de un uso igualmente de nivel singular de ámbito funcional ciudad y supramunicipal.

Por lo tanto, el uso previsto para sede judicial mantiene su carácter de nivel de servicio singular, y no afecta negativamente a los niveles de servicio de los usos dotacionales asignados por dicho PGOU. De hecho, se garantiza el mantenimiento de los niveles de servicio previstos.

Así pues, y siendo consecuente con dicha interpretación, parece lógico que, a los efectos de usos compatibles, y condiciones de habitabilidad, se apliquen las del uso dotacional sección primera del capítulo 6 del título 3. (y no las del uso administración pública).

Según la ficha urbanística del PGOU para el ámbito de la unidad de ejecución UE-EX19 “Depósitos de Tabaco” son las siguientes:

Se redactará **Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y ajuste de alineaciones de la parcela dotacional educativa**, sujeto a las siguientes condiciones:

- Edificabilidad máxima total: 25.038 m2
- Edificabilidad máxima de nueva planta: 18.600 m2
- Ocupación máxima de nueva planta: 1.860 m2
- Altura máxima de nueva planta: 15 plantas.
- Se respetará edificación catalogada.
- Articulación de los sucesivos espacios libres y edificados, potenciando la permeabilidad espacial entre ellos con el jardín catalogado de los Depósitos y que permita una adecuada percepción visual de los edificios catalogados, una distancia adecuada frente a la nueva edificación en altura y un soleamiento correcto del interior de la manzana.
- De resultar necesaria la supresión parcial o total del arbolado existente, se ajardinará con arbolado el espacio libre resultante, para lo que se preverá una capa de tierra vegetal de un espesor mínimo de 1,50m.
- La urbanización de espacios y el ajuste de alineaciones tomará en consideración los accesos al centro de salud colindante, integrando una solución adecuada.

Como observaciones, se indica que la actuación estará sujeta en referencia a los elementos catalogados, a las Normas de protección del Patrimonio Histórico por su inclusión en el Catálogo de patrimonio Arquitectónico, al Subcatálogo de edificaciones protegidas en su categoría de arquitectura Civil, Subcatálogo de Espacios libres protegidos, Subcatálogo de Ámbitos protegidos, a las Normas de protección de Patrimonio Histórico por afectar a



elementos incluidos en el catálogo de Elementos y Subcatálogo de elementos vegetales, así como al Régimen de protección establecido por la ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En cualquier caso, no debemos olvidar que el uso como sede judicial de los inmuebles sitos en el complejo denominado “Depósitos de Tabacos” motivó expresamente la cesión de los mismos a la Junta de Andalucía y constituye además el destino específico de su adscripción a favor de la Consejería del ramo, por lo que cabe albergar confianza legítima en que, de considerarse necesaria la instrucción de un expediente para el formalizar el cambio de uso de la parcela a ocupar por los servicios principales de la Ciudad de Justicia, su tramitación no generará demoras innecesarias.

Para la parcela de uso Dotacional Cultural, que incluye los edificios de Almacenes de tabacos y las Casas de Ingenieros Sur y Norte, la ficha establece una superficie de 20.014 m2 de suelo y una edificabilidad de 19.210 m2.

Según el artículo Art. 3.6.12. Compatibilidad de usos. (DOTACIONAL) de las NNUU del PGOU, los usos compatibles para las parcelas dotacionales Educativo y Cultural son los siguientes:

1. En edificios cuyo uso principal sea el dotacional se consideran compatibles:
 - a) Los usos identificados como alternativos en al artículo 3.6.2.
 - b) El uso servicios terciarios.
 - c) El uso de espacios libres
 - d) Los restantes usos de equipamiento en situación de planta baja.
2. Las distintas categorías del uso dotacional son compatibles entre sí, pudiendo coexistir en una misma parcela o edificio.
3. Se considera asimismo compatible el uso residencial en las siguientes categorías:
 - a) La vivienda vinculada a la guarda y custodia de la instalación, en cuantía no superior a una vivienda no superior a 100 m2.
 - b) El uso residencia comunitaria, cuando esté vinculada al uso dotacional.

Según el artículo Art. 3.4.11. Definición y categorías. (USO SERVICIOS TERCARIOS)

A efectos de aplicación de estas normas se distinguen las siguientes categorías:

- a) Servicios de comercialización, que ofrecen servicios similares a la venta y reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viaje, locutorios telefónicos o establecimientos similares. Esta categoría se rige por las condiciones del uso comercial.
- b) Despachos profesionales domésticos, cuando las actividades son ejercidas en la vivienda habitual a la que están vinculadas. Esta categoría se regula por las condiciones del uso de vivienda.
- c) Oficinas, cuando las actividades están relacionadas con la prestación de servicios a empresas, tales como formación, información, asesoría y consultoría, o servicios no dotacionales al ciudadano, tales como servicios higiénicos personales, sanitarios, educación no reglada o actividades similares. Cuando las características del servicio prestado lo exijan serán de aplicación las condiciones del uso comercial.
- d) Terciario recreativo, que abarca los servicios relacionados con el ocio y la relación entre personas. Se subdivide en:
 - Hostelerías, que engloba los locales acondicionados para el consumo de bebidas.
 - Espectáculos.
 - Salas de reunión, que albergan actividades relacionadas con los juegos de azar, discotecas, locales de actuaciones eventuales musicales u otros espectáculos y en general, locales destinados a la vida de relación.



Cumplimiento de Circunstancias y Normativas Urbanísticas de Aplicación

PROYECTO	ANTEPROYECTO EDIFICIO NUEVA PLANTA CIUDAD DE LA JUSTICIA CÁDIZ
EMPLAZAMIENTO	Calle Hidroavión Numancia. Cádiz
ARQUITECTOS	Miguel Ángel Rojas Rodríguez. Arquitecto Colegiado: N° 5.870 – COAS José Antonio Ruiz Villén. Arquitecto: N° 0625 – COACo

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

	PGOU	NNSS	D.S.U.	P.O.I.	P.S.	P.A.U.	P.P.	P.E.	P.A. (S.N.U.)	E.D.	Otros
Vigente	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐
En Tramitación	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Denominación:										

PGOU	Plan General de Ordenación Urbanística	POI	Plan de Ordenación Intermunicipal	PE	Plan Especial
NNSS	Normas Subsidiarias Municipales	PS	Plan de Sectorización	PA	Proyecto de Actuación sobre SNU
DSU	Delimitación de Suelo Urbano	PAU	Programa de Actuación Urbanística	ED	Estudio de Detalle
		PP	Plan Parcial	Otros	

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Vigente	Consolidado ☒ Ordenado	No Consolidado ☐ Sectorizado (o Programado o Apto para urbanizar)	☐ Protección especial legislación
		No Sectorizado (o No Programado)	☐ Protección especial planeamiento
			☐ De Carácter rural o natural
			☐ Hábitat rural diseminado
En Tramitación	Consolidado ☐ Ordenado	No Consolidado ☐ Sectorizado	☐ Protección especial legislación
		No Sectorizado	☐ Protección especial planeamiento
			☐ De Carácter rural o natural
			☐ Hábitat rural diseminado

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

Vigente	Dotacional genérico
En Tramitación	

	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE	PROYECTO
PARCELACIÓN	Parcela mínima	-	Superficie Catastral. 7.802m2
	Parcela máxima	-	Superficie Catastral. 7.802m2
	Frente mínimo	-	-
	Diámetro mínimo inscrito	-	-
	Fondo mínimo	-	-
USOS	Densidad	-	-
	Usos predominantes	Dotacional genérico	Dotacional genérico



	Usos compatibles	Usos servicios avanzados -El uso de servicios terciarios -Uso espacios libres -Usos de equipamiento en PB -Diferentes categorías de uso dotacional	-
	Usos prohibidos	- Uso comercial - Uso aparcamiento público	-
EDIFICABILIDAD		Max TOTAL. 25.038 m ² t. NUEVA PLANTA. 18.600 m ² t.	TOTAL<25.038 m ² t. NUEVA PLANTA. <18.600 m ² t. NUEVA PLANTA=18.383,03 m ² t.
OCUPACIÓN	Ocupación	Sobre rasante NUEVA PLANTA: 1.860 m ² t.	Sobre rasante NUEVA PLANTA <1.860 m ² t. NUEVA PLANTA= 1.837,74 m ² t.
	Patios mínimos (luz recta mínima)	-	No existen
ALTURA	Altura máxima, plantas	XV plantas (PB+XIV)	IX plantas (PB+VIII)
	Altura máxima, metros	H (cara superior último forjado) <4.80+Nx3.50 <4.80+14x3.50=53.80	- PB+IX 36,80m
	Altura libre mínima	-Plantas semisótano. 2,40m -Plantas Bajas. 2,70m -Plantas piso. 2,60m -Aparcamientos privados 2,25m -Rampas Aparc. privados 2,20 m Artículo 3.6.8. Condiciones de Habitabilidad. -Locales de Servicio y escaleras. 2,50m -Locales en planta piso 75% sup. 2,70m -Locales planta baja. 3,00m	-Plantas Semisótano. 3,20m -Planta Baja. 3,10 m -Plantas piso. 2,60m -Aparcamientos privado 2,80m -Rampas Aparc. privados >2,20 m Artículo 3.6.8. Condiciones de Habitabilidad. -Locales de Servicio y escaleras. 2,60m -Locales planta piso 75% sup. 2,80m -Locales planta baja. 3,10m
	Altura construcciones por encima de la altura máxima	-	-
	Tipología de la edificación	-	-
SITUACIÓN	Separación a linderos públicos	-	-
	Separación a linderos privados	-	-
	Separación entre edificios	-	-
	Profundidad edificable	-	-
	Retranqueos	-	-
PROTECCIÓN	Grado de protección legislación	-	-
	Grado de protección. Planeamiento	Grado de protección 3- Ambiental dentro del ámbito CPA-14 al elemento de Arquitectura Civil Industrial ACF3-15-4637201B	Grado de protección 3- Ambiental dentro del ámbito CPA-14 al elemento de Arquitectura Civil Industrial ACF3-15-4637201B
	Nivel máximo de intervención	-	-
OTROS	Cuerpos salientes	-	-
	Elementos salientes	-	-
	Plazas mínimas de aparcamiento	No se establece para el uso Dotacional.	14 plazas de aparcamiento para altos cargos.

DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA QUE INCIDE EN EL EXPEDIENTE

☒	NO EXISTEN INCUMPLIMIENTOS DE LA NORMATIVA URBANISTICA VIGENTE
☐	EL EXPEDIENTE SE JUSTIFICA URBANISTICAMENTE EN BASE A UNA FIGURA DE PLANEAMIENTO AUN NO APROBADA DEFINITIVAMENTE
☐	EL ENCARGANTE RECONOCE QUE EXISTEN LOS INCUMPLIMIENTOS DECLARADOS EN LA FICHA, SOLICITANDO LA TRAMITACION DEL EXPEDIENTE

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 29/58



Otras normativas. Normativa de obligado cumplimiento

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Código Técnico de la Edificación, CTE.

Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 30/58	

e) Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.

ANÁLISIS AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS Y MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS

La Ley 7/ 2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (en adelante, la “**Ley GICA**”) se erige como referente normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Tiene como fin completar, clarificar y actualizar el marco normativo existente y regular nuevos instrumentos de protección ambiental, para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de la Comunidad Autónoma y obtener un alto nivel de protección del medio ambiente.

En el caso de Autorización Ambiental Autorizada dicha ley define el ámbito de aplicación en su artículo 27:

“Ámbito de aplicación.

1. Se encuentran sometidas a autorización ambiental unificada:

- a. Las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I.
- b. La modificación sustancial de las actuaciones anteriormente mencionadas.
- c. Actividades sometidas a calificación ambiental que se extiendan a más de un municipio.
- d. Las actuaciones públicas y privadas que, no estando incluidas en los apartados anteriores, puedan afectar directa o indirectamente a los espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000, cuando así lo decida de forma pública y motivada la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- e. Las actuaciones recogidas en el apartado 1.a) del presente artículo y las instalaciones o parte de las mismas previstas en el apartado 1.a) del artículo 20 de esta Ley, así como sus modificaciones sustanciales, que sirvan exclusiva o principalmente para desarrollar o ensayar nuevos métodos o productos y que no se utilicen por más de dos años, cuando así lo decida de forma pública y motivada la Consejería competente en materia de medio ambiente.
- f. Otras actuaciones que por exigencias de la legislación básica estatal deban ser sometidas a evaluación de impacto ambiental.”

De todo lo anterior, y analizado el anexo I de la Ley GICA, se concluye que para el proyecto de edificación cuya redacción formaría parte de la concesión objeto del presente estudio de viabilidad no sería exigible ninguna aprobación de impacto ambiental con la normativa actual. No obstante, existe la posibilidad de que, debido a cambios de normativa, o por motivos no imputables al concesionario, sea necesario implementar medidas adicionales al proyecto original, que afecten a los plazos plazo y/o costes del proyecto. En tal escenario, se considera necesario que en los pliegos del futuro contrato de concesión se contemplen medidas de compensación y reequilibrio.

Igualmente, será necesario tener presente que tanto en el proyecto como en la obra se llevará a cabo una correcta gestión de los residuos de la construcción y la demolición, tal y como



exige el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de la construcción y demolición (BOE nº 38, de 13/02/08).

Además, durante la explotación el edificio, la gestión ambiental atenderá a la legislación vigente en materia de gestión de residuos, especialmente en lo relativo a gestión de residuos peligrosos, concienciación, reciclaje, etc., que puede consultarse en el sitio web:

<https://www.juntadeandalucia.es/temas/empresas/obligaciones/medio-ambiente/gestionresiduos.Html>

Concretamente, sobre los residuos generados por la explotación de la actividad, la normativa diferencia los residuos urbanos y asimilables de los residuos peligrosos, con los que hay que tener especial precaución. Para la gestión de ambos tipos existen gestores autorizados, los cuales vienen recogidos en forma de lista por la Junta de Andalucía a través del siguiente enlace (dentro de la página se accede a la descarga del Excel con los listados en cuestión):

<http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/porta/web/menuitem.7e1cf46ddf59bb227a9ebe205510e1ca/?vgnextoid=efd43470956ad310VgnVCM2000000624e50aRCRD&vgnextchannel=3a3edab304ae1410VgnVCM2000000624e50aRCRD>

Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 32/58	

f) Justificación de la solución elegida, indicando las alternativas consideradas y sus características

Para el edificio proyectado se ha hecho hincapié en apostar por un diseño, composición, distribución y formalización del programa de necesidades que estuvieran coordinadas y en línea con el diseño arquitectónico y con las distintas soluciones constructivas que están encaminadas a la optimización de recursos.

Para ello, se han considerado diferentes opciones para el diseño arquitectónico, construcción y explotación del edificio de la Ciudad de la Justicia de Cádiz, teniendo en cuenta fundamentalmente parámetros de funcionalidad, eficiencia y sostenibilidad; respetando en todo caso tanto la normativa urbanística de aplicación como las condiciones especiales de la parcela en la que se ubica y con el objetivo de garantizar la comodidad de los usuarios.

Así pues, el Anteproyecto que acompaña al presente estudio de viabilidad es resultado de un proceso iterativo de análisis, cambio y optimización de espacios:

La ciudad de la Justicia supondrá un elemento de conexión entre los barrios de la Laguna y Loreto-Puntales y supondrá un foco de actividad.

La configuración del nuevo edificio permite la claridad conceptual y compacidad como la creación de unos espacios libres concadenados en diferentes niveles de forma que se potencia su imagen y representatividad y se dota de una presencia institucional en la ciudad.

El edificio de nueva planta albergará el grueso del programa de la Ciudad de la Justicia de Cádiz quedando complementado por los usos complementarios que se albergarán en las naves históricas.

El nuevo edificio se concibe como un volumen simple, rectangular de 21,8x84,3 m y diez (10) plantas de altura (PB+9), haciendo fachada sobre la calle Hidroavión Numancia y generando un complejo edificatorio, un campus, entorno a los jardines históricos interiores.

El edificio se alinea a dicha calle, retranqueándose tres (3) metros sobre la misma alineación. Con doble orientación, en sus lados largos, hacia los jardines y cubiertas de naves históricas en el interior del recinto en el lado sur y en su cara norte hacia la Plaza Campo de la Aviación.

La planta baja de accesos al nuevo edificio se establece sobre un pódium elevado a cota +1.40 sobre la rasante del viario, asumiendo el nivel de acceso al edificio del depósito 1961 y centro de salud. A este plano elevado se accederá desde escaleras y rampas accesibles desde viario exterior e interior de recinto generando plazoletas y espacios de descanso y esparcimiento en el exterior con graderíos con orientación sur entre dichas rampas y escaleras. Dichas rampas asumen el trazado de las trazas ferroviarias existentes, integrándolas y empleándolas como elementos de organización y orientación hacia las entradas al edificio.

El espacio libre interior supondrá el elemento vertebrador entre los diferentes edificios nuevos e históricos que componen el campus potenciando la permeabilidad espacial y visual entre ellos, preservando la preexistencia de las trazas de las antiguas vías de ferroviarias. La disposición del nuevo edificio permite la adecuada percepción visual de los edificios desde el espacio libre interior, garantizando una distancia adecuada frente a ellos y un soleamiento correcto en el interior de la manzana.



Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

Es copia auténtica de documento electrónico

Seriación y modulación

La organización y dimensionamiento estructural del edificio posibilitan una pauta de ordenación constructiva y estructural que facilita la organización funcional interna de la Ciudad de la Justicia, a la par de una seriación estructural, de modulación de fachadas y totalmente racional y casada con la modulación de planta de aparcamiento y planta de salas de vistas y su lógica estructural. Las dimensiones de la planta optima de 21,8x84,3 m se ha estudiado para optimizar recorridos de evacuación, número de salidas de plantas y doble orientación y soleamiento.

Se establece un perímetro diáfano y flexible que albergará los espacios de estancia, habitables y un núcleo central por el que discurren los recorridos generales del edificio, públicos y privados, así como instalaciones, almacenaje, núcleos de comunicación, así como espacios de apoyo no habitables como salas de reprografía y archivos.

Se genera de este modo un trazado doble de recorridos. Los recorridos por el eje central albergarán las circulaciones generales del edificio y las circulaciones por el perímetro flexible habitable serán de carácter interno privado de cada ámbito.

La retícula estructural planteada posibilita el movimiento libre por la planta al tiempo que flexibiliza el uso y distribución funcional de los puestos de trabajo, organización racional del programa y permite un rigor constructivo y económico.

Las plantas de trabajo se plantean como grandes espacios flexibles posibilitando dentro del sistema estructural configuraciones diáfanas, abiertas y continuas con grandes mesas de trabajo que permiten la óptima iluminación natural interior, así como configuraciones más compartimentadas en despachos, posibilitando máxima flexibilidad.

Planteamiento arquitectónico y adecuación constructiva

El edificio, compacto y lineal, se protege con una piel de hormigón prefabricado a modo de celosía, garantizando de este modo una óptima iluminación interior, control solar y vistas sobre la bahía de Cádiz a levante y Playa de la Victoria a poniente. Se proyecta bajo los criterios de tecnología medioambiental que se basan más en la propia arquitectura del edificio que en tecnologías superpuestas: optimización constructiva, limitación de la demanda energética, utilización de sistemas pasivos en fachada, aprovechamiento de la energía solar, utilización de materiales ecológicos y optimización de los procesos durante la construcción y mantenimiento.

Existe un único acceso general al conjunto edificatorio controlado mediante garita de control. Desde este acceso en Avenida Marconi se accederá al espacio libre central desde que a través del espacio libre se reorganizan los recorridos hasta los diferentes edificios y acceso.

La disposición de un único acceso general supone la racionalización y optimización de los elementos comunes de la nueva sede y permite un mejor control de entradas y salidas del edificio, favoreciendo la seguridad y control de horarios, a la vez que se reduce en costes de personal de seguridad y vigilancia.

El edificio de nueva planta cuenta con un gran vestíbulo, que a modo de atrio conecta verticalmente hasta la planta nivel 3 donde se sitúan las salas de vistas. Este espacio vertical se organiza mediante una escalera exenta abierta que conduce hasta los niveles superiores junto a la fachada donde en este recorrido la fachada se vuelve más permeable para propiciar un itinerario volcado visualmente sobre el espacio libre interior que organiza el conjunto.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 34/58	

Este Vestíbulo goza de una gran amplitud y claridad de circulaciones, con una patente claridad funcional y abierto a los espacios libres de la manzana.

En la primera planta se ubicarán los servicios de mediación, SAVA y colegios profesionales. La planta segunda y tercera albergará las veinte (20) salas de vistas. Las zonas de espera previas a las salas para visitantes, como prolongación del vestíbulo de acceso general se abren visualmente al espacio y jardines centrales, mientras que los vestíbulos-corredor de personal privado previo a salas de vistas se vuelca visualmente a la plaza Campo de la Aviación.

Desde el vestíbulo general se diferenciará los recorridos para visitantes y personal redirigiendo a las personas hasta los núcleos de comunicación verticales correspondientes.

Para el caso de visitantes se establece un núcleo de comunicación que junto con la escalera principal del vestíbulo de acceso da servicio verticalmente a todas las plantas.

El Juzgado de Guardia y Fiscalía del menor dispondrá de acceso diferenciado al acceso principal para cumplir con los requerimientos de detención y permanencia de menores, que se producirá en dependencias adecuadas y separadas de las que se destinen a los mayores de edad, y puedan recibir los cuidados, protección y asistencia social, psicológica, médica y física que requieran.

El juzgado de guardia permitirá acceso exclusivo y diferenciado desde Calle Hidroavión Numancia en horarios diferentes al del acceso general. Del mismo modo se establece acceso diferenciado para la sala de bodas del registro civil.

Bajo rasante como semisótano se dispone de una planta que ocupa la huella del edificio sobre rasante. En este nivel se disponen las áreas de detenidos y detenidos de niños, instalaciones generales y pequeña zona de aparcamiento y aparcamiento para furgones.

Se establece un único acceso rodado de doble sentido para la planta semisótano (-2.30m) donde se sitúan 14 plazas de aparcamiento para personal y acceso para furgones de detenidos y otros vehículos de mantenimiento a zonas de almacenaje e instalaciones.

Accesos y Evacuación

Los accesos peatonales se producen:

Acceso	Nivel	Calle
-Acceso principal General	Nivel +1.40	Desde interior de Manzana
-Sala de Bodas	Nivel +1.40	Desde interior de Manzana
-Juzgado y Fiscalía del menor	Nivel +1.40	Desde interior de Manzana
-Juzgado de Guardia	Nivel +1.40	Desde interior de Manzana/ Cruce C. Hidroavión Numancia. Avd Marconi



El acceso rodado se produce desde:

-Aparcamiento	Nivel +0.00	Cruce C. Hidroavión Numancia. Avd Marconi
-Detenidos	Nivel +0.00	Cruce C. Hidroavión Numancia. Avd Marconi
-Instalaciones y almacenaje	Nivel +0.00	Cruce C. Hidroavión Numancia. Avd Marconi
-Detención Juzgado de Menores	Nivel +0.00	Cruce C. Hidroavión Numancia. Avd Marconi

Superficies

La superficie construida sobre rasante necesaria para satisfacer las necesidades planteadas es de 18.383,03 m². El proyecto incluye además 3.814,94 m² de urbanización.

Adicionalmente, bajo rasante, como semisótano, se construyen 2.471,38 m².

Las cubiertas totalizan 1.837,74 m² de terrazas no transitables.

La superficie útil total supone un total de 18.634,66 m² útiles, de los cuales 15.333,61 m² corresponden a áreas propias de la Ciudad de la Justicia (tribunales, oficinas y áreas complementarias) y 3.301,05 a zonas comunes, cuartos técnicos e instalaciones.

En cuanto al modelo de gestión, tal como se ha detallado en apartados anteriores de este estudio, se han analizado alternativas comparando sistemas más convencionales como la gestión directa por parte de la Administración, con otros más completos como la colaboración público-privada bajo la modalidad de contrato de concesión de obra. Del análisis se desprende que:

- A) En la opción de gestión directa por parte de la Administración, es ésta quien asume íntegramente tanto los costes como los riesgos asociados al proyecto, incrementando de forma indirecta el presupuesto total de la prestación de los servicios de justicia.
- B) La concesión de obra permite a la Administración delegar al concesionario la gestión del diseño, construcción y posterior explotación del proyecto, transfiriendo y/o compartiendo los riesgos asociados a cada etapa; siendo en todo caso la inversión inicial a cargo del concesionario, lo que permite a la Administración liberar recursos (déficit y deuda) para atender otras necesidades ciudadanas.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto en el presente estudio de viabilidad, se considera que la alternativa de la figura del contrato de concesión de obras es la idónea para responder a las necesidades y objetivos del proyecto.



g) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras.

La concesión de obra pública implica la transferencia al concesionario de riesgos asociados con la construcción, financiación, mantenimiento y operación de la obra pública. La asignación de riesgos entre sector público y privado debe ser abordada de manera específica en cada contrato, de forma que se deleguen al sector privado la gestión de aquellos riesgos en los que tenga una mejor capacidad de gestión que la Administración, es decir, aquellos que el privado realmente sea capaz de evaluar, controlar y gestionar de manera eficiente. Un reparto adecuado de riesgos resulta fundamental para que el proyecto sea viable desde el punto de vista técnico y financiero, lo que posibilitará la obtención de financiación en el mercado, manteniendo al mismo tiempo el cumplimiento de los objetivos de estabilidad presupuestaria.

Así pues, el objetivo último es optimizar la transferencia de riesgos y asignarlos a la parte mejor capacitada para asumirlos, lo que redundará en mejoras de eficiencia para el proyecto. De esta manera se garantiza la colaboración público-privada y se evita encarecer el proyecto o poner en riesgo su viabilidad o cumplimiento. En resumen, se debe buscar conjuntamente minimizar la probabilidad de ocurrencia de riesgos y costos adicionales, incorporando en el Pliego de Cláusulas Particulares que rija el proceso de licitación un reparto equitativo de riesgos y mecanismos de mitigación apropiados.

A continuación, se ofrece una breve descripción de los principales riesgos inherentes a este proyecto y se incluye la propuesta de asignación de los mismos. Los pliegos que rijan el contrato de concesión deberán contemplar mecanismos de ajuste y reequilibrio económico-financiero para que, en caso de que se produzcan variaciones sobre lo previsto que resulten imprevisibles o que excedan del alea normal del contrato, ambas Partes dispongan de unas “reglas de juego” claras y transparentes, que permitan gestionar esos cambios:

Terrenos: No se prevé que sean necesarias expropiaciones, dada la titularidad pública de los terrenos en los que se ejecutará la obra. En todo caso, la Administración será responsable de la entrega, acceso y adecuación de los terrenos necesarios para la ejecución del Proyecto en las fechas previstas conforme al plan de obras que resulte de la oferta adjudicataria. Los pliegos que rijan el contrato de concesión deberán contemplar mecanismos de compensación y reequilibrio en el supuesto de que se produzcan retrasos y/o costes adicionales a los contenidos en la oferta por este concepto, así como los causados por el cumplimiento de los requisitos de planificación previa contenidos en la legislación general o sectorial que sea de aplicación y/o por la coordinación con el planeamiento urbanístico.

Riesgo de Diseño: Es asumido por el Concesionario. Corresponde a fallos en el cumplimiento por el Proyecto de Ejecución de las especificaciones técnicas exigidas por el concedente en los Pliegos o el Anteproyecto, o por la omisión de la corrección de estas por parte del concesionario.

Autorizaciones Ambientales: Se prevé que, para el presente proyecto de edificación, y dada la actuación propuesta, no sea exigible ninguna aprobación de impacto ambiental. En cualquier caso, el concesionario será responsable de cumplir en todo momento con la normativa ambiental de aplicación. No obstante, existe la posibilidad de que, debido a cambios de normativa, o por motivos no imputables al concesionario, no se disponga de aprobación ambiental y/o sea necesario implementar medidas adicionales al proyecto original, que afecten a los plazos plazo y/o costes del proyecto. En estos escenarios, se considera necesario que los pliegos que rijan el contrato de concesión contemplen medidas de compensación y reequilibrio.



Obtención de permisos y licencias: El Concesionario gestionará la solicitud de los permisos y licencias que deban ser expedidas por las instituciones y organismos públicos y que sean necesarias para la construcción, puesta en servicio y posterior explotación de la infraestructura. La Administración asumirá el efecto sobre el coste y plazos ocasionado por variaciones no imputables al concesionario, que excedan las previsiones estipuladas en el Contrato.

Riesgo arqueológico: El concesionario será responsable de cumplir en todo momento con la normativa de aplicación. No obstante, atendidos dichos requerimientos, las consecuencias en plazos y costes del hallazgo de restos arqueológicos no catalogados previamente deberán ser asumidas por la Administración, debiéndose prever la aplicación de medidas compensatorias.

Riesgo geológico-geotécnico: Dada la imprevisibilidad que este tipo de riesgos entrañan para una obra en esta ubicación, se plantea que, sobre la base de los estudios correspondientes, la Administración incluya en la documentación de la licitación los parámetros geológicos y geotécnicos necesarios para efectuar el diseño de las cimentaciones durante la redacción del Proyecto de Ejecución, de manera que todos los licitadores tomarán ese estudio como referencia para definir los costes y plazos de la obra sujeta a este riesgo. Para el caso de que los parámetros del estudio contemplado en la licitación no se correspondan con los realmente existentes en el terreno, el contrato de concesión debería contemplar mecanismos de mitigación y reequilibrio para esa variación de las obras frente al precio y plazo ofertado.

Riesgo de Servicios Afectados: El contrato de concesión establecerá unos costes y plazos máximos asociados con la identificación y traslado de servicios afectados. En caso de variaciones en coste y/o plazo respecto de las previsiones establecidas, el contrato de concesión vería contemplar mecanismos de reequilibrio para esa variación de las obras frente al precio y plazo ofertado.

Riesgo de Construcción: El Concesionario asumirá los riesgos inherentes a la ejecución de las obras, salvo las excepciones previstas en la ley (fuerza mayor y circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles). Adicionalmente, teniendo en cuenta la experiencia negativa del mercado español en las últimas concesiones licitadas, así como la cada vez más implantada presencia de los llamados “Contratos Colaborativos” en los mercados internacionales, el presente estudio de viabilidad se ha planteado sobre la base de que los pliegos y el contrato de concesión incluirán fórmulas de reequilibrio para compensar los incrementos extraordinarios de precios de los materiales de construcción, que podrán ser activadas cuando la variación de determinados índices específicos superen los umbrales que se establezcan en el contrato. El mecanismo propuesto no contraviene lo requerido en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española (en adelante, la “**Ley de Desindexación**”), ya que no se trata de revisiones periódicas de valores monetarios, sino de ajustes (al alza o a la baja) ante variaciones consideradas anormales o imprevisibles (aquellas que superen los umbrales definidos en el contrato de concesión). Es necesario tener en cuenta que todos los cálculos contenidos en el presente estudio de viabilidad se han realizado sobre la base de costes a 1 de enero de 2024; estos costes podrían sufrir variaciones sustanciales desde la presentación de este estudio hasta la fecha en que finalmente se licite y adjudique el proyecto (entorno a 2 años) y, desde que se adjudique hasta que se ejecuten las obras (entorno a 3 años adicionales). El apartado I) del presente documento incluye un procedimiento para la actualización previa a la licitación de los costes del mismo.

Riesgo Financiero: El Concesionario asumirá los riesgos inherentes a la obtención de la financiación necesaria para ejecutar el proyecto, salvo las excepciones previstas en la Ley



(fuerza mayor y circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles). Adicionalmente, teniendo en cuenta la experiencia negativa del mercado español en las últimas concesiones licitadas, así como la cada vez más implantada presencia de los llamados “Contratos Colaborativos” en los mercados internacionales, el presente estudio de viabilidad se ha planteado sobre la base de que los pliegos y el contrato de concesión incluirán fórmulas de reequilibrio ante variaciones sustanciales en las condiciones del mercado financiero para este tipo de proyectos (liquidez, tipo swap de interés, margen de la deuda, apalancamiento, plazo y ratio de cobertura de la deuda), que podrán ser activadas cuando la variación de determinados índices específicos superen los umbrales que se establezcan en el contrato. El mecanismo propuesto no contraviene la Ley de Desindexación, ya que no se trata de revisiones periódicas de valores monetarios, sino de ajustes (al alza o a la baja) ante variaciones consideradas imprevisibles (aquellas que superen los umbrales definidos en el contrato de concesión). Es necesario tener en cuenta que todos los cálculos contenidos en el presente estudio de viabilidad se han realizado sobre la base de condiciones vigentes en el mercado a 1 de enero de 2024; estas podrían sufrir variaciones sustanciales desde la presentación de este estudio hasta la fecha en que finalmente se licite y adjudique el proyecto (entorno a 2 años) y, desde que se adjudique hasta que se cierre la financiación (entorno a 1 años adicional). El apartado I) del presente documento también considera la actualización previa a la licitación de los parámetros financieros.

Riesgo de Disponibilidad: La Decisión de la Oficina Estadística de la Comunidad Europea (Eurostat) sobre “el tratamiento de las Asociaciones Público-Privadas” incluye el “riesgo de disponibilidad” entre los riesgos que recomienda tener en cuenta, junto con el “riesgo de demanda” y el “riesgo de construcción”, para determinar si los activos incluidos en una asociación público-privada se tienen que considerar activos no públicos y, por lo tanto, contabilizar fuera del balance de las administraciones públicas. En concreto, recomienda que los activos incluidos en una asociación público-privada se clasifiquen como no públicos, si el socio privado (el concesionario en este caso) asume el “riesgo de construcción” y, al menos, o bien el “riesgo de disponibilidad”, o bien el “riesgo de demanda”. Además, define “riesgo de disponibilidad” –“en el cual la responsabilidad del socio es evidente”, se afirma- como el “riesgo de no ser capaz de suministrar la cantidad pactada contractualmente o alcanzar la seguridad o los niveles certificados públicamente”, correspondientes a la prestación de servicios a los usuarios finales, definidos en el contrato; y también como el “riesgo de no alcanzar los estándares de calidad relativos al suministro del servicio, determinados en el contrato, produciendo un fallo evidente del servicio”. Asimismo, señala que la Administración no está obligada a asumir este riesgo y está legitimada para reducir (como una especie de penalización) sus pagos periódicos; que “los pagos de la Administración deben depender del nivel efectivo de disponibilidad suministrada por el socio durante un concreto periodo de tiempo”; y que “la aplicación de las penalizaciones cuando el socio incumple sus obligaciones de servicio debe ser automática y tener un efecto significativo sobre los ingresos/beneficios del socio y no ser puramente cosméticas o simbólicas”. Más recientemente, el Eurostat (Manual on Government 39reas39t and Debt. Implementation of ESA 2010 -Edition 2016), sigue distinguiendo estas tres categorías principales de riesgos y concreta que el “riesgo de disponibilidad”, que cubre el volumen y la calidad de la producción, se refiere a los casos en los cuales se reclama la responsabilidad del socio, a causa de una gestión defectuosa que tiene como resultado un volumen de servicios inferior al acordado contractualmente, o servicios que no cumplan los estándares de calidad especificados en el contrato. Además, con el fin de mejorar el marco estadístico, el Eurostat ha elaborado, en cooperación con el EPEC, una Guía sobre el tratamiento estadístico de las Asociaciones Público-Privadas (en adelante “APP”) (Guide to the Statistical Treatment of PPPs, septiembre 2016), en el que se exige que las APP se lleven a cabo sobre la base de una buena relación calidad-precio y una asignación de riesgos y eficiencia operativa adecuadas, con especial atención a la asequibilidad y

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 39/58



responsabilidad presupuestaria a largo plazo, de forma que para mantener las APP fuera de balance se debe trasladar la mayor parte de los riesgos y beneficios al socio privado o entidad concesionaria.

En el caso que aquí nos ocupa, el riesgo de disponibilidad se materializa como menores pagos a percibir por el concesionario, respecto de un escenario de pago máximo, debido a la aplicación de deducciones por parte de la Administración cuando no se cumplen los criterios de disponibilidad, calidad y niveles de servicio que se establezcan en el contrato. No obstante, la calibración de las deducciones deberá realizarse equilibradamente para que exista un riesgo real transferido que incentive al concesionario al cumplimiento de los estándares de disponibilidad, pero permitiendo a su vez que el proyecto sea financiable.

Costes de Operación y Mantenimiento: El concesionario será responsable de atender los costes de operación, mantenimiento ordinario y extraordinario y reposiciones que requiera la infraestructura para cumplir con los indicadores de calidad contemplados en el Contrato. En todo caso, teniendo en cuenta la experiencia negativa del mercado español en las últimas concesiones licitadas, así como la cada vez más implantada presencia de los llamados “Contratos Colaborativos” en los mercados internacionales, el presente estudio de viabilidad se ha planteado sobre la base de que el Pliego y el contrato de concesión incluirán fórmulas de reequilibrio ante incrementos extraordinarios de los costes de operación, mantenimiento y reposiciones, que podrán ser activadas cuando la variación de determinados índices específicos superen los umbrales que se establezcan en el contrato. El mecanismo propuesto no contraviene la Ley de Desindexación, ya que no se trata de revisiones periódicas de valores monetarios, sino de ajustes (al alza o a la baja) ante variaciones consideradas anormales o imprevisibles (aquellas que superen los umbrales definidos en el contrato de concesión). En cualquier caso, la compensación en este reequilibrio deberá tener en cuenta lo que ya haya sido compensado por las revisiones periódicas. Es necesario tener en cuenta que todos los cálculos contenidos en el presente estudio de viabilidad se han realizado sobre la base de costes a 1 de enero de 2024; estos costes podrían sufrir variaciones sustanciales desde la presentación de este estudio hasta la fecha en que finalmente se licite (el apartado I) del presente documento incluye un procedimiento para la actualización previa a la licitación) y adjudique el proyecto (entorno a 2 años) y, desde que se adjudique hasta que se comiencen a ejecutar los servicios y se produzca la primera revisión periódica de precios (entorno a 5 años adicionales).

Subrogación de personal: En el presente estudio de viabilidad se ha asumido que no existirán obligaciones laborales en las que el concesionario tenga que subrogarse. En caso de que deba asumir la subrogación de empleados que prestan actualmente sus servicios en las dependencias judiciales que han de concentrarse en la Ciudad de la Justicia, la Administración debería suministrar toda la información necesaria para que el concesionario pudiera estimar su coste. Dada la imposibilidad de determinar cuáles serán tales datos en el momento de la Puesta en Servicio de la Infraestructura, la propuesta del presente estudio de viabilidad es la siguiente:

- 12 meses antes de la fecha prevista para la Puesta en Servicio, la Administración suministrará el listado de trabajadores afectos a la posible subrogación, así como sus condiciones laborales, costes, rendimientos, tasas de absentismo y cualquier otro dato que permita al Concesionario calcular el coste efectivo de la prestación del servicio con ese personal.
- Los datos anteriores se compararán con los previsto en la oferta adjudicataria (y que, por tanto, hayan sido comprobados por la Administración durante el proceso de



evaluación de ofertas). En caso de que los parámetros del personal subrogado difieran del considerado en la oferta adjudicataria, los costes de prestación del servicio se ajustarán, dando lugar al correspondiente ajuste de la tarifa (al alza o a la baja, según sea el caso), con el objeto de mantener el equilibrio económico de la Concesión.

Riesgos asociados a disrupciones tecnológicas: Dado el dilatado plazo concesional, resulta probable que surjan innovaciones tecnológicas. Estas innovaciones pueden permitir aumentar la eficiencia y/o las prestaciones de la infraestructura y pueden requerir, o no, inversiones adicionales no previstas en las reposiciones, cuyo mecanismo de incorporación deberá quedar regulado en el Contrato de Concesión, dando lugar a compensación en caso de que genere alteraciones sustanciales en el equilibrio económico-financiero del Proyecto.

Riesgo de suministros energéticos y otros: A efectos del presente estudio de viabilidad se prevé que la Administración, como usuaria final de la infraestructura, será quien asuma directamente el coste de la energía, agua y resto de suministros consumidos.

Riesgo asociado a la consideración de la liquidación del IBI: El presente estudio no ha considerado el pago del IBI por el Concesionario. En el apartado h) se detalla el mecanismo de reajuste propuesto en relación con este impuesto, así como su justificación.

Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 41/58	

h) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta.

COSTE DE LA INVERSION A REALIZAR

Inversión Inicial

Los costes de ejecución de las obras que se han tenido en consideración en el presente estudio están contrastados con la realidad del mercado a precios del 1 de enero de 2024 y están basados en costes de construcción de infraestructuras de similares características, atendiendo a los niveles de calidad, acabados y dotaciones propuestas para las superficies a construir conforme al Anteproyecto (incluido en el Anexo al presente Estudio de Viabilidad).

A continuación, se desglosan las inversiones que se introducen en el Plan Económico Financiero y que incluyen tanto la inversión en obra como otras inversiones adicionales (Redacción del Proyecto, Dirección Facultativa, gastos generales de estructura de la Concesionaria, costes de puesta en marcha, impuestos, etc.). Se han incluido igualmente estimaciones de gastos para hacer frente a obligaciones tributarias derivadas de la redacción del proyecto y tramitación de los permisos y licencias.

INVERSIÓN	2025	2026	2027	TOTAL	%
Presupuesto de Ejecución por Contrata	15.260.319	21.824.520	14.549.647	51.634.486	88%
Proyecto, Dirección de Obra y Otros	1.175.052	1.680.498	1.120.330	3.975.879	7%
Garantías, Licencias, Tasas e Impuestos	863.053	1.234.294	822.861	2.920.207	5%
Costes Directos	17.298.423	24.739.312	16.492.837	58.530.572	100%
Gastos Estructura Soc. Concesionaria	1.742.457	1.040.957	2.417.070	5.200.484	
TOTAL	19.040.880	25.780.269	18.909.907	63.731.057	

La inversión estimada no incluye el mobiliario ni el equipamiento informático o la instalación de red de comunicaciones. Incluye las siguientes tasas e impuestos: Licencia de Construcción. ICIO, ITP y AJD, pero no incluye IBI (ver explicación más adelante en este documento). Se han tenido en cuenta además los costes de gestión y estructura necesarios para la planificación, desarrollo y supervisión de las obras.

Se ha considerado un plazo de 32 meses para el diseño y construcción de las obras. Dentro de ese período, los 6 primeros meses corresponden a la redacción y aprobación del proyecto de ejecución de las obras, siendo los 26 meses siguientes dedicados a la ejecución y puesta en servicio de la infraestructura.

Inversiones en Reposición

Se considera una inversión promedio por este concepto de 278.500 euros al año, a lo largo de la vida de la concesión y se muestran a precios de 1 de enero de 2024.

Dada la situación de incertidumbre sufrida en los mercados en los últimos años, así como las incertidumbres geopolíticas persistentes, que pueden afectar de manera imprevisible a los costes de materiales y cadenas de suministro, será necesario tener en cuenta mecanismos de ajuste de costes, tal como se señala en el apartado g) anterior (Riesgos operativos y

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 42/58	

tecnológicos en la construcción y explotación de las obras) del presente estudio de viabilidad. En todo caso, llegado el momento de la licitación, los licitadores reflejarán en las posibles bajadas de tarifa a pagar por la Junta de Andalucía, lo que, con toda probabilidad, será una variable de oferta.

COSTES DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

Los costes de operación durante la fase de explotación son los asociados a los gastos de estructura de la sociedad concesionaria, más los correspondientes a los servicios incluidos en el contrato de concesión. No se incluyen los consumos del edificio (agua, energía y comunicaciones), que se prevé sean responsabilidad de la Administración, como usuario del edificio.

Los gastos de estructura (personal, oficina, seguros, avales, asesorías, estudios, etc.) se producirán desde el inicio del contrato y abarcarán tanto la fase de construcción como la de explotación.

Tratamiento del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, el “**IBI**”):

Puesto que, conforme estipula el artículo 61.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, lo que constituye el hecho imponible del IBI es la titularidad de la concesión administrativa, y habida cuenta de que la tributación correspondiente a los inmuebles como el de la Ciudad de Justicia requiere la previa elaboración y aprobación de una ponencia de valores específica, que no podrá emprenderse hasta tanto se cuente con un proyecto constructivo definitivamente aprobado, a efectos del presente estudio sólo cabe efectuar una estimación del importe que podría llegar a alcanzar el IBI anual correspondiente a la superficie equivalente que la Gerencia del Catastro atribuya a los servicios prestados por la Sociedad Concesionaria dentro del edificio de la Ciudad de la Justicia. En atención a ello, en el presente Estudio de Viabilidad se propone consignar unos valores anuales fijos a cargo del Concesionario por este concepto, (en adelante los Valores Establecidos, VE). A este respecto, se considera apropiado que los pliegos que rijan el contrato de concesión contemplen un mecanismo anual de ajuste del pago anual que compare la liquidación efectiva del IBI con el VE de ese año. En el presente Estudio de Viabilidad se ha considerado un VE igual a cero, para que la propuesta resulte completamente neutra en este concepto, que se ajustará en el momento en que se conozca el importe real del IBI.

En cuando a los costes por la prestación de servicios, se prevé que se devenguen a partir de la Puesta en Servicio de la Infraestructura. Tal como se ha descrito en apartados anteriores de este documento, los servicios a prestar por el concesionario serán:

- Limpieza integral.
- Mantenimiento y Conservación del Edificio.
- Recogida de residuos urbanos, papel y cartón.
- Tratamientos de desinfección, desinsectación y desratización.
- Monitorización y gestión eficiente del consumo eléctrico (no incluye el coste del suministro).



La siguiente tabla recoge la evolución de los costes a lo largo de la vida de la concesión (a precios del 1 de enero de 2024):

GASTO ANUAL DE EXPLOTACIÓN		€ ene/24
Costes de Estructura		725.103
Personal, Asesorías y medios materiales		659.366
Seguros y Garantías		65.737
Costes O&M y Servicios		1.236.792
Servicio Limpieza, recogida residuos y DDD		811.524
Servicio Mantenimiento, Monitorización energética		425.268
TOTAL		1.961.894

Tal como se ha comentado en el apartado anterior, dada la situación de incertidumbre sufrida en los mercados en los últimos años, así como las incertidumbres geopolíticas persistentes, que pueden afectar de manera imprevisible a los costes de materiales y cadenas de suministro, hacen necesario tener en cuenta mecanismos de ajustes de costes, tal como se señala en el apartado I) (para la actualización de los costes previa a la licitación), así como en el apartado g) (Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras) del presente estudio de viabilidad. En todo caso, llegado el momento de la licitación, los licitadores reflejarán en las posibles bajadas de tarifa a pagar por la Junta de Andalucía, que, con toda probabilidad, será una variable de oferta.

SISTEMA DE FINANCIACION

El presente Estudio de Viabilidad se ha desarrollado tomando como referencia de la Tasa Interna de Retorno (en adelante, la “TIR”) de proyecto, a fin de ajustarse a lo previsto en la Ley de Desindexación, y teniendo en cuenta la tasa de descuento que resulta de aplicar la formula contenida en artículo 10.2 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, que desarrolla dicha Ley de Desindexación (en adelante, el “Real Decreto 55/2017”). Dado que el coste de la financiación varía continuamente en los mercados, dicha tasa de descuento podría ser inferior al coste de la deuda en el momento en que se licite el proyecto, provocando que la inclusión de deuda al proyecto no mejore las condiciones del proyecto ni del capital (efecto “apalancamiento negativo”).

No obstante, es habitual que durante el proceso de licitación los ofertantes introduzcan mejoras en el proyecto, sobre la base del desarrollo de estudios de detalle, que permitan la introducción de optimizaciones. Volvemos a destacar en este punto la importancia de introducir fórmulas de ajuste y reequilibrio ante ciertas variaciones, tal como se ha descrito en el apartado g) (Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras) del presente estudio de viabilidad. Todo lo anterior, añadido a la existencia de un escenario de competencia entre ofertantes en la licitación, provocará en todo caso que el precio se ajuste a lo que finalmente se exija en los Pliegos. Gracias a esto, se podría llegar a obtener ofertas en las que la TIR del Proyecto supere el coste de la deuda, beneficiando al proyecto de un efecto “apalancamiento positivo”, lo que, a su vez, redundaría en mejoras de la tarifa ofertada, ya que permitiría a los accionistas estructurar ofertas más competitivas.



Deuda

En caso de recurrir a financiación externa, se considera que las condiciones del mercado financiero para proyectos similares, a título orientativo, podrían ser las detalladas en la siguiente tabla:

DEUDA SENIOR:	
Ratio de apalancamiento	80%
RCSD	1,20x
Plazo de la Deuda	23
Años de cola	7

Fondos Propios

Teniendo en cuenta que la estructura financiera óptima para el proyecto es aquella que minimice el coste financiero ponderado de la financiación, debería tenderse a una estructura que reduzca en la medida de lo posible la aportación exigida de fondos propios. Esto es debido a que el coste del capital (K_e) es siempre superior al coste de la deuda. Así pues, un proyecto sólidamente estructurado y atractivo para los proveedores de deuda, minimizará el coste financiero global, lo que se repercutirá en bajadas de la tarifa a ofertar.

SISTEMA DE REMUNERACIÓN

Tarifa

Conforme estipula el artículo 267.1 de la LCSP, el concesionario tendrá derecho a percibir de la Administración una retribución por la utilización de las obras que se denominará tarifa y tendrá la naturaleza de prestación patrimonial de carácter público no tributario.

En el presente estudio de viabilidad se prevé que a remuneración del concesionario por la ejecución de las obras y los servicios prestados tendrá la forma de un **Pago por Disponibilidad (la "Tarifa")**, por un importe de **6.761.000 euros/año**, pagadero en cuotas mensuales. Este monto no incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido, que será repercutido adicionalmente por el concesionario a la Administración.

Deducciones por No Disponibilidad

En caso de no alcanzar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la licitación, que será medido a través de indicadores objetivos de disponibilidad y calidad, la Tarifa se verá afectada por deducciones. El régimen vendrá regulado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, "PCAP") y en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (en adelante, "PPTP") que rijan el contrato de concesión. Tal como se ha descrito anteriormente en este estudio, dicho régimen de deducciones deberá permitir que la Sociedad Concesionaria obtenga una financiación de proyecto y, al mismo tiempo, asegurar que el reparto de los riesgos se ajuste a los criterios fijados por Eurostat para asegurar que la inversión no compute en el balance de las cuentas públicas; esto es, deberán ser deducciones análogas a las que se podría acordar en un contrato entre privados, ser significativas y depender del rendimiento que alcance la Sociedad Concesionaria en la prestación del servicio.



i) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.

Los pliegos que rijan el contrato de concesión exigirán que el proyecto de construcción de la Ciudad de la Justicia incluya un estudio de seguridad y salud, que será de cumplimiento obligatorio tanto por parte del concesionario como por sus subcontratistas durante la ejecución de las obras (en adelante, el “**Estudio de Seguridad y Salud**”). Y, puesto que es responsabilidad del concesionario implantar todas las medidas previstas en el Estudio de Seguridad y Salud, en el presupuesto correspondiente a la fase de construcción el presente estudio de viabilidad incluye el coste de dicha implantación.

Del mismo modo, los pliegos dispondrán que, con anterioridad a la Puesta en Servicio de la infraestructura, el Concesionario deberá redactar un estudio de seguridad y salud laboral que sirva de fundamento para definir la política de prevención de riesgos laborales que será aplicable durante la prestación de los servicios en fase de operación (en adelante, el “**Estudio de Seguridad y Salud Laboral**”), y también estipularán que será el concesionario quien asuma en dicha fase del contrato la obligación de coordinar con la Administración concedente y con sus propios subcontratistas la implantación y desarrollo de las medidas previstas en dicho Estudio de Seguridad y Salud Laboral. Razón por la cual en el presupuesto correspondiente a la fase de explotación el presente estudio de viabilidad incluye el coste correspondiente a dicha coordinación.

Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 46/58	

j) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.

PLAZO DE CONCESION Y CONSIDERACION DE LA LEY DE DESINDEXACION EN LA ACTUALIZACION DE LA TARIFA

Sistema de retribución del concesionario

Régimen tarifario.

El artículo 257 de la LCSP incluye entre los derechos que ostenta el concesionario el de “... explotar las obras y percibir la tarifa por uso prevista en el contrato durante el tiempo de la concesión como contraprestación económica”. Algo que reitera el apartado 1 del artículo 267, especificando que la retribución por la utilización de las obras “... se denominará tarifa y tendrá la naturaleza de prestación patrimonial de carácter público no tributario”.

El artículo 267 fija también, en sus apartados 3 a 6, las bases del régimen tarifario aplicable al contrato de concesión de obras. Resumidamente:

- 1) Que las tarifas serán objeto de revisión y lo harán de conformidad con lo establecido en el Capítulo II del Título III del Libro I de la Ley (artículos 103 a 105).
- 2) Que la retribución podrá estar vinculada al grado de disponibilidad ofrecido por el concesionario y/o su utilización por los usuarios, debiendo preverse en los pliegos la inclusión de índices de corrección automáticos por nivel de disponibilidad independientes de las posibles penalidades en que pueda incurrir el concesionario por incumplimientos en la prestación del servicio.
- 3) Que, en caso de existir una zona comercial vinculada a la concesión, los ingresos provenientes de la misma formarán parte de la retribución del concesionario, si bien deberán separarse contablemente de las aportaciones públicas.

Partiendo de este esquema, se prevé en el presente estudio de viabilidad que el concesionario obtenga su contraprestación económica percibiendo de la Administración concedente una retribución en forma de tarifa (en adelante, la “**Tarifa**”) asociada al cumplimiento de indicadores de disponibilidad y de calidad cuya definición y régimen de aplicación se consignarán en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. De tal manera que la evolución de las sucesivas liquidaciones de la Tarifa que se efectúen muestren el grado de satisfacción con el que se están prestando los diferentes servicios que son objeto de contrato de concesión.

Se prevé igualmente en el presente estudio de viabilidad que la Tarifa comience a ser abonada tras la conclusión de la fase de construcción y una vez las obras e instalaciones se encuentren en condiciones idóneas para prestar los servicios correspondientes a la fase de explotación.



Actualización de la Tarifa.

Al regular la revisión de precios en los contratos de las entidades del Sector Público, la LCSP se acomoda a lo dispuesto en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española (en adelante, la **Ley de Desindexación**), lo cual implica que dicha revisión no puede hacerse mediante la aplicación de índices generales (como el IPC, por ejemplo), sino en función de índices específicos y sólo cuando la naturaleza recurrente de los cambios en los costes de la actividad así lo requiera. Unos índices que deberán tener la mayor desagregación posible de entre los disponibles y operarán a través de fórmulas que reflejen los componentes de coste de la prestación contratada.

Todo ello tiene directo reflejo en el artículo 103 de la LCSP, el cual estipula en su apartado 2 que:

«2. Previa justificación en el expediente y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, la revisión periódica y predeterminada de precios sólo se podrá llevar a cabo en los contratos de obra, en los contratos de suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, en los contratos de suministro de energía y en aquellos otros contratos en los que el período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años. Dicho período se calculará conforme a lo dispuesto en el Real Decreto anteriormente citado. [...]»

Los artículos 4 y 5 de la Ley de Desindexación a los que se remite el precepto transcrito contienen una encomienda de desarrollo reglamentario, que en la actualidad se concreta en el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española (en adelante, el **RD 55/2017**). Norma que, con arreglo a su objeto, determina en qué supuestos puede aprobarse un régimen de revisión de precios –revisión de tarifas, en el caso de los contratos de concesión–, cuáles son las directrices a seguir cuando se diseña la fórmula aplicable para llevar a cabo la revisión y qué componentes de costes han de incluirse en dicha fórmula.

Como no podría ser de otro modo, al efectuar en el presente Estudio de Viabilidad las estimaciones relativas a la revisión de la Tarifa se han seguido los requerimientos básicos y pautas que resultan del cuerpo normativo formado por lo que dispone en sus diferentes apartados el artículo 103 de la LCSP y por lo que establece el citado reglamento de la Ley de Desindexación, principalmente en su artículo 9 (cuyas estipulaciones se matizan o se completan en el propio artículo 103) y en su artículo 10.

Tales requerimientos y pautas son los siguientes:

- 1) Que es necesario calcular el **periodo de recuperación de la inversión**, en tanto es el dato que:
 - (i) permite conocer si en el proyecto objeto de estudio será posible llevar a cabo la revisión periódica y predeterminada de precios, ya que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.2 de la LCSP, sólo cabrá contemplarla si el período de recuperación de la inversión es igual o superior a cinco años; y



- (ii) permite fijar el tiempo durante el cual será posible actualizar los precios, dado que el apartado 5 del artículo 9 del RD 55/2017 estipula que **«La revisión no podrá tener lugar transcurrido el período de recuperación de la inversión del contrato»**. Una limitación temporal para la actualización de las tarifas que constituye uno de los elementos que deberán ser tenidos en cuenta al estimar la duración máxima del contrato de concesión de obras; de ahí que el artículo 29 de la LCSP, que es la norma que fija el régimen aplicable al establecer el plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación, advierta en su apartado 9 que es preciso calcular el período de recuperación de la inversión de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley de Desindexación.
- 2) Que, a tenor de lo establece el artículo 103.2 de la LCSP y el artículo 4 de la Ley de Desindexación, **no se considerarán revisables en ningún caso los costes asociados a las amortizaciones, los costes financieros, los gastos generales o de estructura ni el beneficio industrial**, mientras que los costes de la mano de obra sólo serán si el período de recuperación de la inversión iguala o supera los cinco años.
- 2) Que, según dispone el apartado 7 del artículo 9 del RD 55/2017, para fijar el mecanismo de revisión de precios es necesario que el órgano de contratación elabore una **propuesta de estructura de costes de la actividad**, la someta a información pública y recabe un informe del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado que deberá integrar el expediente de contratación. Cabe apuntar a este respecto que, como citado artículo 9.7 señala que, en el caso de los contratos de concesión de obras, se podrá optar por incluir el citado trámite de información dentro correspondiente al Estudio de Viabilidad.
- 3) Que **la fórmula de revisión de tarifas resultante de la aplicación del procedimiento anterior constará en el PCAP y**, conforme estipula el artículo 103.4 de la LCSP, **será invariable durante toda la vigencia del contrato** y determinará la revisión de precios en cada fecha respecto a la fecha de formalización del contrato.
- 4) Que, en virtud de lo que establece el artículo 103.5 de la LCSP, **la revisión de la tarifa sólo podrá tener lugar a partir del momento en que el contrato se haya ejecutado «al menos, en el 20 por ciento de su importe...»**. Este término “importe”, que, a diferencia de otros conceptos como el de «presupuesto base de licitación» o el de «precio del contrato», no está definido en la LCSP, entendemos que ha de ser interpretado atendiendo al espíritu de la norma y a la práctica habitual en contratos de concesión de obras vigentes actualmente. Así, se ha considerado que, siendo el 100% de la ejecución del contrato el sumatorio de los importes de proyecto, construcción, prestación de servicios y reposiciones recogidos en el Plan Económico Financiero del contrato, que se devenga de forma proporcional al avance de la ejecución del mismo, el 20% requerido en el artículo 103.5 se alcanza cuando el importe de lo ejecutado en términos de coste sea igual al 20% del importe del sumatorio total en términos de coste.

Conviene hacer constar que el cálculo del periodo de recuperación de la inversión, que, como acabamos de ver, constituye un presupuesto necesario para fijar el régimen de revisión de tarifas, se ha de efectuar en la actualidad con arreglo a lo previsto en el artículo 10 del RD 55/2017, que contiene una fórmula-tipo aplicable a cualquier tipo de contrato,



independientemente de cuál sea la naturaleza concreta de las prestaciones que sean objeto del contrato.

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

t, son los años medidos en números enteros.

FCt, es el flujo de caja esperado del año t, definido como la suma de a) + b):

- a) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, incluyendo cobros y pagos derivados de cánones y tributos, pero excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.
- b) El flujo de caja procedente de las actividades de inversión.

El flujo de caja FCt no incluirá cobros y pagos derivados de actividades de financiación. La estimación de los flujos de caja ha de realizarse sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen el FCt.

Dicha fórmula se alimenta con los flujos de caja estimados tanto para las actividades de explotación como para las de inversión, pero excluyendo los cobros y pagos derivados de actividades de financiación, dado que la Ley de Desindexación los descarta a efecto de la revisión de precios. Y para determinar la tasa de descuento, b, aplicable a los flujos no prevé que se acuda al mercado financiero, sino que fija un criterio objetivo, tomando como referencia el rendimiento medio en el mercado secundario de la Deuda del Estado a diez años incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos.

A continuación, se muestra el cálculo del parámetro b, compuesto por el valor medio de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses (previos a la presentación de este Estudio) con datos publicados más un incremento de 200 puntos básicos:

2. PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS							2.10 Tipos de interés				
										Porcentajes	
Operaciones de política monetaria: Subastas principales de financiación (a)	Entidades de crédito. Nuevas operaciones (CBE 1/2010) (b)						Mercados secundarios de valores				
	Préstamos y créditos			Depósitos			Letras del Tesoro a 1 año	Bonos y obligaciones del Estado			
	Tipo sintético	Tipo sintético Hogares e ISFLSH	Tipo sintético Sociedades no financieras	Tipo sintético	Tipo sintético Hogares e ISFLSH	Tipo sintético Sociedades no financieras		A 3 años	A 10 años criterio de convergencia		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	0,00	2,11	2,66	1,91	0,02	0,02	0,02	-0,55	-0,44	0,35	
2	2,50	2,53	3,14	2,34	0,04	0,03	0,08	0,78	1,24	2,18	
3	4,50	5,16	4,93	5,23	0,43	0,30	0,84	3,38	3,14	3,48	
4	3,15	5,04	4,52	5,20	0,70	0,53	1,22	3,07	2,76	3,15	
4 Mar	4,50	5,21	4,62	5,37	0,71	0,52	1,29	3,46	2,97	3,19	
Abr	4,50	5,43	4,68	5,65	0,71	0,53	1,28	3,43	3,03	3,27	
May	4,50	5,24	4,63	5,43	0,73	0,55	1,31	3,42	3,10	3,30	
Jun	4,25	5,06	4,55	5,21	0,73	0,56	1,26	3,38	3,06	3,35	
Jul	4,25	5,18	4,50	5,38	0,73	0,58	1,24	3,32	2,95	3,28	
Ago	4,25	5,08	4,66	5,22	0,72	0,57	1,19	2,97	2,64	3,07	
Sep	3,65	4,82	4,40	4,95	0,72	0,55	1,21	2,84	2,48	2,99	
Oct	3,40	4,85	4,35	5,02	0,68	0,53	1,16	2,61	2,43	2,96	
Nov	3,40	4,47	4,17	4,59	0,65	0,51	1,06	2,48	2,48	3,05	
Dic	3,15	4,30	4,03	4,37	0,63	0,50	1,04	2,18	2,30	2,89	
5 Ene	3,15	4,43	4,07	4,55	0,61	0,49	1,00	2,37	2,50	3,17	
Feb	2,90	4,19	3,97	4,28	0,59	0,48	0,94	2,22	2,40	3,10	
Mar	2,65	-	-	-	-	-	-	2,21	2,44	3,39	

Fuente: Banco de España. Boletín Estadístico 3/2025

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA

22/04/2025

VERIFICACIÓN

PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY

PÁG. 50/58



⇒ Promedio 6 últimos meses = 3,0933

Así pues, la Tasa de Descuento, *b*, a aplicar es 5,09%.

Partiendo de la estimación de flujos de caja del Proyecto incluida en el presente Estudio de Viabilidad, y aplicando la fórmula-tipo prevista en el artículo 10 del RD 55/2017, el período de recuperación de la inversión dentro del cual sería posible llevar a cabo la revisión de la Tarifa es de 30 años.

Y, en cuanto a la fórmula de revisión aplicable para efectuar la mencionada actualización de la Tarifa, será la detallada en los pliegos del contrato, conforme a la normativa establecida en el Real Decreto 55/2017.

Plazo de Duración del Contrato.

Para llevar a cabo la estimación de la duración del contrato de concesión de obras se ha tenido presente lo estipulado en los apartados 1, 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP, teniendo presente que el primero de ellos enuncia los principios generales aplicables al establecer la duración de cualquier tipo de contrato del sector público, el segundo fija las reglas específicas que son aplicables a los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios, y el tercero advierte –como ya se ha apuntado anteriormente– que se ha de tener también presente lo estipulado en el reglamento de desarrollo de la Ley de Desindexación respecto de la revisión de precios.

El mencionado apartado 1 del artículo 29 de la LCSP señala que:

*«1. La duración de los contratos del sector público deberá establecerse teniendo en cuenta la **naturaleza de las prestaciones**, las **características de su financiación** y la necesidad de someter periódicamente a **conurrencia** la realización de las mismas, sin perjuicio de las normas especiales aplicables a determinados contratos.»*

En consecuencia, el poder adjudicador tiene la obligación legal –el precepto utiliza el imperativo categórico “deberá”– de atender, no sólo a las peculiaridades de las obras o servicios concretos que van a ser objeto del mismo, sino también a las características de su financiación. Elemento este último de especial relevancia en los contratos de concesión de obras, como lo evidencia el hecho de que en toda la regulación específica del mismo que contiene la LCSP las características de la financiación constituyen uno de los elementos que han de ser contemplados indispensablemente; siendo especialmente ilustrativo de ello que el artículo 250.1 señale entre los extremos a los que debe hacer referencia el PCAP el «d) Plazo de duración de la concesión vinculado al sistema de financiación de la concesión».

Por su parte, el apartado 6 del artículo 29 de la LCSP señala en sus tres primeros párrafos que:

*«6. Los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios tendrán un plazo de duración limitado, el cual se calculará **en función de las obras y de los servicios que constituyan su objeto** y se hará constar en el pliego de cláusulas administrativas particulares.*

Si la concesión de obras o de servicios sobrepasara el plazo de cinco años, la duración máxima de la misma no podrá exceder del tiempo que se calcule razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, teniendo en



cuenta las inversiones necesarias para alcanzar los objetivos contractuales específicos.

Las inversiones que se tengan en cuenta a efectos del cálculo incluirán tanto las inversiones iniciales como las realizadas durante la vida de la concesión.»

Y en los tres párrafos restantes el apartado 6 fija el límite máximo para la duración de los contratos, que en el de concesión de obras es de 40 años incluidas prórrogas, además de estipular que los plazos solo podrán ser ampliados en un 15% para restablecer el equilibrio económico del contrato.

A tenor de lo expuesto, para efectuar el cálculo de la duración máxima del eventual contrato de concesión de obras objeto del presente Estudio de Viabilidad se ha efectuado una estimación razonable del rendimiento sobre el capital invertido atendiendo a las circunstancias del mercado financiero, a la coyuntura económica y a los riesgos inherentes al proyecto que es objeto del contrato, teniendo en cuenta las obras concretas a ejecutar y los servicios específicos a prestar, además del sistema de financiación propuesto. Todo ello sin perder de vista que las tarifas abonadas por la Administración sólo serán actualizadas durante el período de recuperación de la inversión.

Partiendo de la estimación de flujos de caja del Proyecto incluida en el presente Estudio de Viabilidad, y aplicando la fórmula-tipo prevista en el artículo 10 del RD 55/2017, el período de recuperación de la inversión dentro del cual sería posible llevar a cabo la revisión de la Tarifa es de 30 años, como se muestra en el cálculo del período de recuperación de la inversión que se muestra a continuación:

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 52/58	

Flujo de Caja Esperado (FCt)		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
CIUDAD DE LA JUSTICIA CÁDIZ		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Estimación de los flujos de caja realizada en miles de € del 1 de enero de 2024, sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios																
COBROS																
TOTAL																
Canon por Disponibilidad		0	0	2.254	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761
Ingresos sujetos a Riesgo Demanda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Cobros		0	0	2.254	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761
PAGOS																
TOTAL																
Inversión		17.298	24.739	16.493	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Explotación		1.742	1.041	2.417	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962
Reposiciones		0	0	161	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
TOTAL Pagos		19.041	25.780	19.071	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282
Flujo de Caja		-19.041	-25.780	-16.817	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479
Tasa de Descuento b:	5,09%	1,051	1,104	1,161	1,220	1,282	1,347	1,416	1,488	1,564	1,643	1,727	1,815	1,908	2,005	2,107
$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$																
SUMATORIO																
0		-18.118	-23.342	-14.489	3.672	3.494	3.324	3.163	3.010	2.864	2.725	2.593	2.468	2.348	2.234	2.126
Valor Actual Neto Acumulado:		-18.118	-41.460	-55.949	-52.277	-48.783	-45.459	-42.295	-39.285	-36.421	-33.696	-31.103	-28.635	-26.287	-24.053	-21.927
Flujo de Caja Esperado (FCt)		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
CIUDAD DE LA JUSTICIA CÁDIZ		2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054
Estimación de los flujos de caja realizada en miles de € del 1 de enero de 2024, sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios																
COBROS																
TOTAL																
Canon por Disponibilidad		6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761
Ingresos sujetos a Riesgo Demanda		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL Cobros		6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761
PAGOS																
TOTAL																
Inversión		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de Explotación		1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962	1.962
Reposiciones		320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320	320
TOTAL Pagos		2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282	2.282
Flujo de Caja		4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479	4.479
Tasa de Descuento b:	5,09%	2,214	2,327	2,445	2,570	2,701	2,838	2,983	3,135	3,295	3,462	3,639	3,824	4,019	4,224	4,439
$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$																
SUMATORIO																
0		2.023	1.925	1.832	1.743	1.658	1.578	1.501	1.429	1.359	1.294	1.231	1.171	1.114	1.060	1.009
Valor Actual Neto Acumulado:		-19.904	-17.980	-16.148	-14.405	-12.747	-11.169	-9.668	-8.239	-6.879	-5.586	-4.355	-3.184	-2.069	-1.009	0

k) Existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.

El Tratado Fundacional de la Unión Europea, en su artículo 107.1 establece lo siguiente:

“Salvo que los Tratados dispongan otra cosa, serán incompatibles con el mercado interior, en la medida en que afecten a los intercambios comerciales entre los Estados miembros, las ayudas otorgadas por los estados o mediante fondos estatales, bajo cualquier forma, que falseen o amenacen falsear la competencia, favoreciendo a determinadas empresas o producciones”

De dicho artículo y de la jurisprudencia posterior emana el concepto de las ayudas de Estado, que se refieren a cualquier tipo de apoyo financiero otorgado por un Estado a empresas o sectores específicos, que pueda distorsionar la competencia en el mercado único europeo. La jurisprudencia ha establecido criterios para identificar una medida como ayuda de Estado, como la intervención selectiva que confiera una ventaja a ciertas empresas, el impacto en los intercambios comerciales entre Estados miembros y el falseamiento de la competencia. Estos criterios son fundamentales para determinar si una medida constituye una ayuda estatal y está sujeta a las normativas de la Unión Europea en materia de competencia.

El caso que nos ocupa corresponde una concesión para la construcción, financiación y explotación de un edificio de juzgados cuya adjudicación está sometida a la normativa de contratación pública y será realizada mediante una licitación abierta y transparente.

En este tipo de concesión no cabe el cobro al usuario por la utilización de los juzgados, por lo que la remuneración debe basarse en Pagos por Disponibilidad. Si bien el Estado aporta fondos al proyecto, estos corresponden a una remuneración por la construcción y los servicios que el concesionario presta durante la explotación del edificio. Dicha remuneración es de mercado, al estar determinada por el resultado una licitación transparente.

Respecto a los otros criterios, la actividad principal del edificio es la administración de justicia, ejercida por órganos del Estado a través de medios personales y materiales estatales y autonómicos, por lo que no existe para ella un mercado que pueda verse alterado por dichos pagos, no se falsea la competencia y, evidentemente, tampoco se impacta en los intercambios comerciales entre Estados miembros.

Por todo lo anterior, puede concluirse que no existe una posible ayuda de Estado en el presente proyecto.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 54/58	

I) Procedimiento para la actualización de los parámetros del Estudio de Viabilidad previa a la licitación.

Si la Administración decide tramitar el presente estudio de viabilidad e incoar el correspondiente procedimiento de licitación, deberá cuidar de que el presupuesto base de licitación del contrato sea adecuado a los precios que presente el mercado al tiempo de dicha licitación, dado que así lo estipula el artículo 100.2 de la LCSP. Para ello deberá actualizar todas las estimaciones contenidas en el Estudio de Viabilidad que tienen relación con aquellos parámetros que, a tenor lo previsto en ese mismo artículo 100.2, deben figurar desglosados en el correspondiente PCAP. Y Lo mismo cabe decir respecto del valor estimado del contrato o del precio del mismo, que han de constar en el PCAP y deben reflejar los componentes básicos de costes relativos al proceso de generación de las prestaciones objeto del contrato.

La necesidad de dicha actualización de las estimaciones resulta evidente en cualquier caso, dado de que entre la fecha de presentación del estudio de viabilidad y la fecha en que la Administración apruebe el PCAP puede transcurrir un período de tiempo lo suficientemente dilatado como para que se produzcan variaciones sustanciales en las hipótesis y parámetros considerados al redactar el primero de tales documentos.

Esa actualización resulta aún más perentoria, si cabe, en el contexto macroeconómico nacional y global de inestabilidad e imprevisibilidad en el que nos encontramos. De ello es muestra el resultado de las licitaciones de concesiones más recientes, donde la falta de actualización de los parámetros tenidos en consideración en los estudios de viabilidad ha constituido una de las razones por las que el procedimiento ha quedado desierto o contado con escasísima concurrencia (tal ha sido el caso de licitaciones tan importantes como la Ciudad de la Justicia de Madrid, las diez concesiones del Plan Extraordinario de Inversiones en Carreteras de la Red Autonómica de Aragón, o la Concesión de 10 Centros de Salud en Mallorca). Algo que llama poderosamente la atención si se tiene en cuenta el gran número de empresas españolas con amplísima experiencia en concesiones de todo tipo de infraestructuras, tanto en España como en mercados internacionales.

Por todo lo expuesto, se incluye dentro del estudio de viabilidad la presente metodología, que permite realizar de manera transparente la actualización de los parámetros mediante la utilización de las fórmulas e índices de referencia que se describen a continuación.

El objetivo de la metodología propuesta es que la actualización se realice de manera objetiva y transparente, de forma que no introduzca ninguna distorsión en la competencia, pero, a la vez, consiga que el ajuste resulte eficaz, en cuanto a la o las adaptaciones que requiera el plan de negocio para que el contrato de concesión sea viable en el momento en que se decida incoar el procedimiento de licitación.

La actualización necesariamente resultará en un ajuste (al alza o a la baja) en la Tarifa máxima que sea fijada en el PCAP de la licitación, respecto a los preliminarmente calculados en el presente estudio de viabilidad.

A continuación, se enumera el listado de parámetros (precios de construcción, costes laborales, tasas de interés, etc.) cuya actualización se considera necesaria, así como las fórmulas e índices que serán utilizados para la realización de dichos ajustes:

- El precio de construcción y las reposiciones se actualizarán mediante las siguientes fórmulas:



Construcción	FÓRMULA 8₁₁. $Kt = 0,04At / Ao + 0,01Bt / Bo + 0,08Ct / Co + 0,01Et / Eo + 0,02Ft / Fo + 0,03Lt / Lo + 0,08Mt / Mo + 0,04Pt / Po + 0,01Qt / Qo + 0,06Rt / Ro + 0,15St / So + 0,02Tt / To + 0,02Ut / Uo + 0,01Vt / Vo + 0,42$
Reposiciones	FÓRMULA 8₁₂. $Kt = 0,04At / Ao + 0,01Bt / Bo + 0,08Ct / Co + 0,01Et / Eo + 0,02Ft / Fo + 0,03Lt / Lo + 0,04Mt / Mo + 0,04Pt / Po + 0,01Qt / Qo + 0,06Rt / Ro + 0,15St / So + 0,06Tt / To + 0,02Ut / Uo + 0,01Vt / Vo + 0,42$

Los materiales básicos a incluir en las fórmulas de revisión de precios y los símbolos que representan sus respectivos índices de precios en dicha fórmula corresponden a los publicados por el Ministerio de Hacienda y Función Pública, serán los siguientes:

Símbolo	Material
A	Aluminio.
B	Materiales bituminosos.
C	Cemento.
E	Energía.
F	Focos y luminarias.
L	Materiales cerámicos.
M	Madera.
O	Plantas.
P	Productos plásticos.
Q	Productos químicos.
R	Áridos y rocas.
S	Materiales siderúrgicos.
T	Materiales electrónicos.
U	Cobre.
V	Vidrio.
X	Materiales explosivos.

- Los Costes de Estructura de la Concesionaria se revisarán con el Índice Nacional de Mano de Obra del informe del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado aprobado por el Ministerio de Hacienda y Función Pública.



- Los costes de los servicios se actualizarán con el convenio colectivo provincial de Cádiz:

Servicio de Limpieza, Recogida de Residuos y DDD	CONVENIO COLECTIVO DE LIMPIEZA DE EDIFICIOS Y LOCALES DE LA PROVINCIA DE CADIZ - 11000385011982
Servicio de Mantenimiento y Monitorización Energética	CONVENIO COLECTIVO DE LA INDUSTRIA DEL METAL DE LA PROVINCIA DE CADIZ - 11000495011982

- Tasas de interés: se actualizará cotización ask de la pantalla [Reuters...] a fecha de la actualización más [5] puntos básicos, para un swap con una Duración equivalente a la deuda de proyecto contemplada en el Estudio de Viabilidad.
- Se realizará un “Test de Mercado” entre un mínimo de 5 instituciones financieras de reconocido prestigio y con capacidad para financiar la Ciudad de la Justicia a largo plazo bajo una estructura de *Project Finance*, para determinar la actualización de, entre otros, los siguientes parámetros de la deuda: Margen, apalancamiento, plazo y ratio de cobertura de la deuda.

Como resultado de esta actualización, los parámetros reflejados en el PCAP estarán ajustados a las condiciones generales del mercado en el momento de la licitación. Es importante tener en cuenta que las ofertas de los licitadores serán a la baja sobre los máximos establecidos en el PCAP, por lo que resulta previsible que los licitadores encuentren distintas maneras de optimizar sus ofertas, encajando sus precios dentro de los máximos establecidos en el PCAP.

Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 57/58	

ANEXO 1. ANTEPROYECTO

Nº Reg. Entrada: 202599904543413. Fecha/Hora: 22/04/2025 17:50:38

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es:443/verificarFirma/ indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOSE RAMON ORTIZ DE URBINA BRUNA	22/04/2025	
VERIFICACIÓN	PEGVE8BCF8C764EZMQGBNFEZQZR7XY	PÁG. 58/58	