



Dirección General de Infraestructuras Judiciales
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA E INTERIOR

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PROCEDIMIENTO ELEGIDO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID.

Nº EXPEDIENTE: A/COP-046926/2022

Mediante Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia e Interior, de 18 de noviembre de 2022, publicada con fecha 21 de noviembre de 2022, en el Perfil del Contratante de la Comunidad de Madrid, se declara desierta la licitación del contrato titulado “CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID”, mediante procedimiento abierto, a propuesta de la mesa de contratación, según acta de 14 de noviembre de 2022, del contrato referido, promovido por la Dirección General de Infraestructuras Judiciales, al no haberse presentado, en tiempo y forma, ninguna oferta.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 168 a) 1º de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por el cual el órgano de contratación podrá adjudicar contratos utilizando el procedimiento negociado sin la previa publicación de un anuncio de licitación **en el supuesto de que no se haya presentado ninguna oferta**, siempre que las condiciones iniciales del contrato no se modifiquen sustancialmente, sin que en ningún caso se pueda incrementar el presupuesto base de licitación ni modificar el sistema de retribución, procede a llevar a cabo la adjudicación de las prestaciones objeto del contrato mediante el **procedimiento negociado sin publicidad**.

El presente contrato tiene por objeto la construcción y correspondiente gestión de la Ciudad de la Justicia de Madrid, llevando a cabo las siguientes actuaciones:

- Redacción del proyecto básico y de ejecución.
- Ejecución de la Obra pública de construcción y suministro del equipamiento necesario.
- Tramitación y obtención de las correspondientes licencias de obra, actividad y cuantas otras exijan la legislación vigente, sin exclusión alguna.
- Explotación y gestión de la obra.

El artículo 14 de la ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), 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, establece que la concesión de obras es un contrato que tiene por objeto la realización por

el concesionario de alguna de las prestaciones definidas para el contrato de obras regulado en el artículo 13 de la LCSP, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquel consiste, o bien únicamente en el derecho a explotar la obra, implicando la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación de dichas obras, que abarca el riesgo de demanda o el de suministros, o ambos, o bien únicamente en dicho derecho a explotar la obra acompañado del derecho de percibir un precio.

Al amparo del artículo 14.4 de la LCSP, el contrato de concesión de obras para la construcción, conservación y explotación de la Ciudad de la Justicia del Partido Judicial de Madrid deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional de la explotación de los referidos servicios, abarcando el riesgo de demanda o el de suministros o ambos.

Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular, el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

En este sentido, se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de las obras que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

A este respecto, la entidad concesionaria deberá asumir, en cualquier caso, los siguientes riesgos:

- **EL RIESGO DE DISPONIBILIDAD.**

Se debe atender a la posibilidad de costes adicionales, como los de mantenimiento y financiación de las obras o de las instalaciones y las sanciones soportadas como consecuencia de las penalidades impuestas a la entidad concesionaria por las infracciones cometidas y derivadas del volumen o la calidad de los servicios de gestión y explotación de las infraestructuras y de las prestaciones asociadas a las mismas, en cuanto que no se cumplan las normas especificadas en el contrato, en los pliegos o en el resto de los documentos de carácter contractual.

Asimismo, en este pliego se establece un régimen retributivo variable a tenor de la aplicación de unos indicadores de calidad concesional fijados en aras a la liquidación semestral de una retribución variable, condicionado por el cumplimiento expreso de unos

parámetros y unos estándares de calidad directamente relacionados con la disponibilidad de las instalaciones y, a su tenor, de los servicios que constituyen el objeto de la explotación.

La entidad concesionaria debe asumir, por tanto, el riesgo derivado del incumplimiento de los indicadores de calidad fijados en este pliego, de tal manera que la liquidación semestral que se efectúe mostrará el grado de satisfacción de la Administración por la ejecución de las obras y/o la prestación de los diferentes servicios, que traerá consigo una retribución favorable o desfavorable para el concesionario, de acuerdo con el comportamiento mantenido durante ese periodo.

- EL RIESGO DE DEMANDA.

La entidad concesionaria percibirá, mayoritariamente, los ingresos de la gestión de los distintos usos a los que estén destinados los espacios de cada uno de los edificios que conformarán la Ciudad de la Justicia, debiendo ésta asumir el riesgo de demanda, toda vez que no se garantiza, en ningún caso, que se completen la totalidad de los espacios construidos, incluyéndose, al respecto, los riesgos derivados de la posibilidad de que la demanda de los servicios asociados sea mayor o menor de la esperada.

Por tanto, la entidad concesionaria deberá asumir, una vez que se proceda a la explotación de las instalaciones asociadas, los riesgos derivados de la mayor o menor demanda de uso por parte de las personas usuarias de todas y cada una de las de infraestructuras destinadas a los usos asociados.

Asimismo, cabe significar que el riesgo de impago de los deudores por la prestación de los servicios recae íntegramente en la entidad adjudicataria.

- EL RIESGO TECNOLÓGICO.

La asunción por la entidad concesionaria del denominado Riesgo Tecnológico, entendido como al riesgo del progreso o del incremento continuo de herramientas, aplicaciones y avances en el ámbito de la gestión de las infraestructuras judiciales, así como del resto de los usos asociados que se vayan adoptando como consecuencia del avance de la tecnología, por ejemplo, nuevos e innovadores equipos y maquinarias y equipamiento específico que sustituye a los existentes, además del riesgo de incremento de los costes de explotación y de mantenimiento de las infraestructuras como consecuencia de la revisión y la adaptación a la normativa sobre las instalaciones y los sistemas de seguridad; o el riesgo de que los activos utilizados dejen de ser los más adecuados para la prestación del servicio a lo largo de la duración del contrato, por mejoras técnicas alcanzadas en otros equipamientos.

La entidad concesionaria debe prestar atención a cuantos avances tecnológicos se vayan produciendo, de tal suerte que asumirá expresamente los costes derivados de la

adecuación, adaptación y puesta en funcionamiento de aquellos sistemas que resulten adecuados en aras a satisfacer las necesidades de la Comunidad y los/as usuarios/as de las infraestructuras, así como para cumplir con las normativas que en materia de seguridad, dotación, prevención, equipamiento e instalaciones resulten de aplicación.

- RIESGO DE CONSTRUCCIÓN

Este riesgo incluye acontecimientos relacionados con posibles dificultades en la fase de construcción y con el estado de los activos involucrados en el momento en que se empiezan a proporcionar los servicios y que “en la práctica, se relaciona con acontecimientos tales como el retraso en la entrega, el incumplimiento de las normas especificadas, los costes adicionales y cuestiones ambientales, deficiencias técnicas y efectos negativos externos (incluido el riesgo medioambiental) que genere pagos compensatorios a terceros”.

Durante la fase constructiva, las complicaciones previstas son aquellas lógicamente derivadas de la realización de una edificación de las características expuestas, por lo que se deben adoptar las medidas básicas de seguridad y salud que contemplen detalladamente las necesarias actuaciones y los medios para una correcta ejecución de la misma. Se deben asegurar, por tanto, las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras.

Los riesgos de construcción que debe asumir la entidad concesionaria se centran, en líneas generales, en aquellos que incluyan rebasamientos en los costes que se produzcan durante la fase de construcción, la posibilidad de costes adicionales derivados de retrasos en la entrega de las diferentes fases o, en todo caso, del complejo edificatorio, en su globalidad, el incumplimiento de condiciones o códigos de construcción y los riesgos derivados del cumplimiento de las disposiciones normativas ambientales y aquellos otros riesgos que exijan pagos a terceros, como consecuencia, por ejemplo, de la subcontratación de prestaciones principales o accesorias, pero inherentes y fundamentales en el proceso constructivo.

Igualmente, resulta necesario prestar especial atención a la normativa sectorial de aplicación, tanto en los aspectos de construcción, en lo referente al código técnico de edificación, como a los higiénico-sanitarios, en lo que a las autorizaciones de apertura y funcionamiento se refiere.

Se tendrán, especialmente, en cuenta las posibles afecciones en la estructura y cimentación que puedan derivarse de la tipología del terreno en el que se van a ubicar las edificaciones.

Así mismo, durante el desarrollo de la actividad y mantenimiento de los edificios se prestará especial vigilancia al riesgo de corrosión de las estructuras, carpintería y elementos metálicos de las instalaciones por el efecto del ambiente y la humedad en

general. De utilizar elementos metálicos, se tendrá especial cuidado en la elección de materiales para garantizar su buen comportamiento ante este tipo de ambiente.

En cuanto a la fase de gestión, el pliego de prescripciones técnicas particulares detallará el funcionamiento y requisitos que ha de cumplir la entidad concesionaria para llevar a cabo la misma, siempre de acuerdo con la legislación vigente y conservando la Comunidad de Madrid los poderes de policía necesarios para asegurar el correcto funcionamiento de los servicios y la capacidad de actuación e intervención si ello fuera necesario.

Este contrato se tramitará mediante contrato de concesión de obras, al amparo de lo previsto en los artículos 247 y siguientes de la LCSP, para garantizar la objetividad, transparencia y facilitar la libre concurrencia de licitadores.

El contrato de concesión de obras se tramitará mediante un procedimiento abierto, al amparo de lo previsto en los artículos 156 y siguientes de la LCSP, y en virtud de lo establecido en el artículo 20.1 de la citada Ley estará sujeto a regulación armonizada.

Para la adjudicación de este contrato de concesión de obras, conforme a lo expuesto en el artículo 145.3 apartado e) 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, se establece la pluralidad de criterios, al considerar que criterios cualitativos y económicos permiten evaluar una mejor relación calidad y precio.

Madrid, 15 de diciembre de 2022

LA DIRECTORA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS JUDICIALES

Firmado digitalmente por: MARTIN GARCIA-MATOS CARMEN
Fecha: 2022.12.15 12:57