



## CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID

**Asunto: Respuestas a ALEGACIONES sobre el Estudio de Viabilidad.**

Que habiéndose presentado escrito de ALEGACIONES en fecha de 9 de diciembre de 2021 por Doña Nuria Isabel Villar Chamorro, en representación de la entidad DEWEY CONSULTING GROUP, S.L.U., al Estudio de Viabilidad que rige el contrato de **CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID**, aprobado inicialmente con fecha de 16 de noviembre de 2021 por la Consejería de Presidencia, Justicia e Interior de la Comunidad de Madrid y cuyo anuncio por el que se somete a información pública se ha publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM), N.º 278, lunes 22 de noviembre de 2021, a fin de cumplimentar con lo requerido por la LCSP, en tiempo y forma, se evacúa, al objeto de efectuar pronunciamiento expreso sobre todas las cuestiones alegadas por la entidad indicada, para su aprobación, el presente,

### INFORME DE RESPUESTA A LAS ALEGACIONES FORMULADAS AL ESTUDIO DE VIABILIDAD

#### 1. – EN RELACIÓN CON LA EXPERIENCIA DEL DIRECTOR DE PROYECTO Y EXPERTO LEGAL

**Alegación efectuada:** *Experiencia Director del Proyecto y Experto Legal: El acta del 2 de julio de 2021 de adjudicación del Contrato a la UTE Eguesan-Aguerra indica textualmente que el Director del Proyecto y el Experto legal del proyecto no tienen experiencia en proyectos de APP. Esa falta de experiencia de la empresa autora del estudio de viabilidad indica que las conclusiones del mismo no son fiables.*

Habida cuenta que las alegaciones formuladas resultan ajenas al expediente de licitación y, en particular, al Estudio de Viabilidad del contrato de CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID que es objeto de análisis y, al efecto, carecen de virtualidad, se deben **DESESTIMAR**, toda vez que, en puridad, se aducen circunstancias intrascendentes en relación con el contenido empírico y contrastado de la referida actuación preparatoria del contrato administrativo de concesión de obras.



## 2. – EN RELACIÓN CON EL RETORNO DE LA INVERSIÓN.

**Alegación efectuada:** *Retorno de la Inversión (Pág. 37): En la página 37 del Estudio de Viabilidad se muestra que la TIR del proyecto es del 5,22% y que la TIR del accionista es del 2,35%, lo que matemáticamente significa que el estudio de viabilidad considera que el efecto del apalancamiento es negativo para el accionista. Ese hecho se produce porque la tasa de interés del préstamo del 5% es más del doble que la TIR del accionista. Tal resultado indica que el proyecto tal como está estructurado no es viable financieramente.*

En primer lugar cabe destacar que, mientras que la TIR del proyecto evalúa la rentabilidad del mismo, la TIR del accionista informa sobre el rendimiento que se obtendría si se financiara el proyecto al cien por cien con fondos propios, por lo que no tiene cabida la utilización exclusiva del mismo para concluir si el proyecto es viable o no. Por tanto, dado que la TIR es un indicador de rentabilidad relativa al proyecto, debe ser ésta la que determine la viabilidad o no del mismo.

En virtud de ello, y que la misma está definida como la tasa de interés con la cual el valor actual neto (VAN) de una inversión sea igual a cero, calculado a partir del flujo de caja anual, trasladando todas las cantidades futuras al presente, aplicando una tasa de descuento, es este método el que considera si una inversión es aconsejable, siendo así si la TIR resultante es igual o superior a la tasa exigida por el inversor (tasa de descuento).

En el caso que nos ocupa, la tasa de descuento aplicada (5,00%) es menor que la TIR del proyecto obtenida (5,22%), lo que determina la conveniencia de realizar la inversión y, con lo cual, la viabilidad del mismo.

Asimismo, cabe destacar que el VAN obtenido es positivo, lo que significa que se ha satisfecho la tasa de interés aplicada y, además, se ha generado un beneficio adicional, por lo que la inversión produciría ganancias, quedando demostrada, igualmente, la viabilidad del proyecto.

En virtud de lo expuesto, se debe **DESESTIMAR** dicha alegación, toda vez que se acredita fehacientemente la viabilidad del contrato.



### 3.- EN RELACIÓN CON LA AMORTIZACIÓN DE LAS INVERSIONES.

**Alegación efectuada:** *Amortización de las Inversiones (Pág. 71): El estudio de viabilidad ignora la aplicación de las normas de contabilidad referente a las amortizaciones. Conforme a la aplicación de la norma de contabilidad "CINIIF 12 Acuerdos de concesión de servicios" en el caso de la presente concesión el que hay un pago de un Canon otorgado por la Administración las inversiones en el Activo han de contabilizarse como un Activo Financiero y amortizarse siguiendo el método del tipo de interés efectivo. El cálculo de las amortizaciones y por extensión del pago del impuesto de sociedades del estudio de viabilidad es erróneo.*

Las normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) son unos estándares realizados por una institución privada y, por tanto, no existe ninguna obligación de cumplimiento.

No obstante, cabe destacar que el estudio de viabilidad utiliza los métodos de amortización establecidos en la Orden EHA/1037/2010, de 13 de abril, por la que se aprueba el Plan General de Contabilidad Pública, concretamente la cláusula 2ª. 7.b), la cual establece que "Se podrán utilizar métodos de amortización tales como el de **amortización lineal**, el de tasa constante sobre valor contable o el de suma de unidades producidas. El método finalmente usado para cada activo se seleccionará tomando como base los patrones esperados de obtención de rendimientos económicos o potencial de servicio, y se aplicará de forma sistemática de un periodo a otro, a menos que se produzca un cambio en los patrones esperados de obtención de rendimientos económicos o potencial de servicio de ese activo."

En virtud de lo expuesto, se debe **DESESTIMAR** dicha alegación, toda vez que los cálculos realizados son correctos y ajustados a las disposiciones normativas en vigor.



#### 4.- EN RELACIÓN CON EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO.

**Alegación efectuada:** *Sistema de financiación propuesto (Pág. 72): El estudio de viabilidad considera una estructura financiera totalmente irrealizable e inexistente en el mercado. La duración de la financiación es igual al plazo de concesión con lo que la entidad financiera en caso de que se produzca un retraso en la construcción y se retrase el inicio de la operación no recuperará la totalidad del préstamo. Además el modelo considera que el concesionario empieza a devolver el préstamo durante el período de construcción, cosa que no sucede en ninguna concesión. En todas las concesiones no se empieza a devolver el principal del préstamo hasta el inicio de la operación, lo que muestra el desconocimiento del autor del estudio acerca de la financiación de concesiones. El sistema de financiación propuesto invalida por tanto el estudio en su conjunto.*

Tal y como se establece en la cláusula 3 del Estudio de Viabilidad, relativa a la justificación del tipo contractual, y al amparo del 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 misma. La Comunicación Interpretativa de la Comisión sobre las concesiones en el derecho comunitario 2000/C 121/02 señala que el derecho de explotación implica la transferencia de la responsabilidad de explotación, de forma que es el concesionario el responsable de efectuar las inversiones precisas para que la obra pueda ponerse a disposición de los usuarios de una forma útil. Indica asimismo que **el concesionario no sólo asume los riesgos vinculados a cualquier construcción**, sino que deberá igualmente soportar los **riesgos vinculados a la gestión y frecuentación del equipamiento**. Por tanto, el modelo de gestión – financiación se ha estructurado a riesgo y ventura del mismo.

Asimismo, la cláusula 8 relativa a los riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras, indican los riesgos que debe asumir la entidad concesionaria, entre los que se encuentra :

- El **riesgo de disponibilidad**, ateniendo a la posibilidad de costes adicionales, como los de financiación de las obras, 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.



- Los **riesgos de construcción** centrados, 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;
- El **riesgo financiero**, riesgos inherentes al cierre financiero en tiempo y condiciones de financiación estimadas;
- El **riesgo de terminación anticipada del contrato**, riesgo por la insuficiencia de compensación por terminación anticipada para cubrir deudas e importes de inversión pendientes de amortizar.

En cualquier caso, al amparo del artículo 14.4 LCSP, el derecho de explotación de las obras implica, ineludiblemente, la transferencia a la entidad concesionaria del referido riesgo operacional, por lo que la adjudicataria del contrato de concesión de obras deberá asumir todos los riesgos citados con anterioridad, derivados, al efecto, de la construcción y explotación de las obras.

Por tanto, el estudio de viabilidad determina el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta, en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 247.1.h) LCSP.

En virtud de lo expuesto, el Estudio de Viabilidad reúne todos los requisitos y aspectos legalmente establecidos, sin infringir el artículo 247 LCSP, por lo que se debe **DESESTIMAR** la alegación producida.

## 5.- EN RELACIÓN CON LOS BALANCES DE LA SOCIEDAD CONCESIONARIA

**Alegación efectuada:** *Balances Sociedad Concesionaria: El estudio de viabilidad no incluye la proyección de los Balances de la Sociedad Concesionaria. Al no existir Balances con las proyecciones de los Fondos Propios, podría darse que los Fondos Propios de la Sociedad Concesionaria fuesen negativos, entrando la sociedad en causa de disolución legal por desequilibrio patrimonial. Por tanto, el estudio de viabilidad al no proyectar los Recursos Propios a lo largo de la Concesión no demuestra que el proyecto sea viable económica y financieramente.*



El artículo 247.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) establece que, en los contratos de concesión de obras, la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o, en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, con carácter previo a la decisión de construir y explotar en régimen de concesión las obras.

En el caso que nos ocupa, el Estudio de Viabilidad del contrato de CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID, que se constituye, a todos los efectos, como una actuación preparatoria del contrato de concesión de obras y, por tanto, se configura como un acto preceptivo que precede a la tramitación del expediente de licitación, desglosa expresamente todos y cada uno de los apartados que, de acuerdo con el artículo 247.1 LCSP, debe contener el referido estudio, esto es:

- a) Finalidad y justificación de las obras, así como definición de sus características esenciales.
- 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.
- 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.
- d) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
- 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.
- f) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.
- g) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras.
- 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.



- 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.
- 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.
- 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.

Por tanto, se ha elaborado, aprobado inicialmente y sometido a información pública un estudio de viabilidad sujeto al contenido del artículo 247.1 LCSP, que garantiza la igualdad y concurrencia de los licitadores con el debido conocimiento de las características de la obra y servicio al elaborar las ofertas, en el que no tienen cabida las alusiones alegadas, toda vez que no hace referencia al contenido del estudio de viabilidad, siendo cuestiones ajenas a la expresa determinación de la viabilidad e idoneidad del contrato de concesión de obras, cuya finalidad se centra en la concurrencia de los puntos definidos en el artículo 247.1 LCSP.

Resulta importante resaltar, además, para delimitar el contenido de los estudios de viabilidad, el artículo 183 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, donde se indica, en lo que aquí interesa, que los proyectos de explotación comprenderán un estudio económico-administrativo del servicio, de su régimen de utilización y de las particularidades técnicas que resulten precisas para su definición, que deberá incorporarse por el órgano de contratación al expediente de contratación antes de la aprobación de este último.

En virtud de lo expuesto, el Estudio de Viabilidad reúne todos los requisitos y aspectos legalmente establecidos, sin infringir el artículo 247 LCSP, por lo que se debe **DESESTIMAR** cualquier tipo de alegación en relación con aspectos que no sean objeto del contenido de la referida actuación preparatoria del contrato administrativo de concesión de obras.

No obstante, cabe destacar que el Estudio de Viabilidad recoge los parámetros fundamentales que determinan su viabilidad, advirtiéndose, así, que el proyecto resulta viable económica y financieramente.



## 6.- EN RELACIÓN CON LA CONCLUSIÓN A LAS ALEGACIONES.

**Alegación efectuada:** *En definitiva las alegaciones anteriores muestran que el estudio de viabilidad presentado no demuestra que sea viable económica y financieramente el Contrato de Concesión de la Ciudad de la Justicia, tal como exige que se demuestre el art. 247 de la LCSP 9/2017.*

En virtud de lo desarrollado en el cuerpo del presente informe de respuesta a las alegaciones formuladas por la entidad DEWEY CONSULTING GROUP, S.L.U., y, en cuanto que, al efecto, ha quedado debidamente acreditada y justificada la viabilidad del proyecto, se concluye que se deben **DESESTIMAR** la totalidad de las alegaciones efectuadas por los motivos descritos en los apartados anteriores.

Y para que conste y surta sus efectos, se firma la presente,

En Madrid, a fecha de firma electrónica.  
LA D.G. DE INFRAESTRUCTURAS JUDICIALES

