

PROPUESTA ESTRUCTURA DE COSTES Y FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS PARA LA INICIATIVA PRIVADA ASOCIADA A LA “CONCESIÓN DE OBRAS, CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE JAEN”.

Contenido

1	OBJETO.....	2
2	FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....	2
3	ENTORNO Y PROYECCIONES MACROECONÓMICAS.	3
4	CONSULTA A OPERADORES ECONÓMICOS DEL SECTOR.....	5
5	ESTRUCTURA DE COSTES PARA LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE JAÉN.	8
6	JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES REVISABLES DENTRO DE LA ESTRUCTURA DE COSTES.	17
7	DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO PROPUESTO PARA LA REVISIÓN DE COSTES E ÍNDICES DE REFERENCIA.	18
8	DURACIÓN DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN.	20

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/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

RAFAEL CANO MONTES

23/04/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7

PÁG. 1/22



1 OBJETO.

El presente documento tiene por objeto establecer la estructura de costes asociados a la construcción, explotación, mantenimiento y gestión de la Ciudad de la Justicia de Jaén, dentro del marco de colaboración público-privada mediante contrato de concesión de obras.

La estructura de costes presentada se basa en la información remitida por el promotor de la iniciativa privada (Consortio ACCIONA CONCESIONES, S.L., y PIGASOL, S.L.), quien ha aportado las estimaciones iniciales tanto de inversión en la obra como de los costes asociados a la explotación, mantenimiento y gestión durante el periodo concesional.

El estudio de viabilidad presentado por el promotor fue analizado exhaustivamente antes de su aprobación, y en diferentes ocasiones fue necesario ampliar el contenido con el objetivo de aportar toda la información necesaria para garantizar la coherencia y la racionalidad de las cifras aportadas. Posteriormente, esta Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública realizó un análisis completo de la misma, incluyendo estudios comparativos específicos para validar las cifras propuestas.

Entre los análisis realizados, destacan los estudios comparativos de ratios asociados a unidades de coste, como el coste por metro cuadrado, tomando como referencia otros proyectos similares. En particular, se consideraron las licitaciones de concesión de obra y explotación de la Ciudad de la Justicia de Madrid, así como datos históricos y experiencias previas de la Consejería en la gestión de otras Ciudades de la Justicia, como el caso de Córdoba.

Esta revisión permite asegurar que los costes propuestos, tanto de construcción como de operación y mantenimiento, se alinean con estándares razonables y proporcionan un equilibrio entre la sostenibilidad financiera del proyecto y el interés público.

De aplicación holística al presente documento, conviene resaltar que el análisis de costes realizado se fundamenta en la normativa vigente en materia de contratación pública y concesiones administrativas, asegurando que los principios de eficiencia, transparencia y sostenibilidad económica prevalezcan durante todo el ciclo de vida del proyecto.

2 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

La estructura de costes de la Ciudad de la Justicia de Jaén se fundamenta en el marco normativo vigente en materia de contratación pública, concesiones administrativas y gestión de infraestructuras públicas.

a) Normativa aplicable

El desarrollo del proyecto se enmarca en las siguientes disposiciones legales:

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP): establece las bases para la contratación en el ámbito público, incluyendo la gestión indirecta mediante concesión de obra pública.
- Real Decreto 552/2017, de 9 de junio, que regula el régimen jurídico de la colaboración público-privada en contratos concesionales.
- Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española: garantiza que la actualización de precios en contratos públicos no esté vinculada directamente a índices generales como el IPC, promoviendo así una revisión objetiva y controlada de los costes durante el periodo concesional.
- Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales (SEC 2010): establece que los contratos de concesión de obra pública no computan como deuda pública, siempre que el riesgo de construcción y/o demanda sea transferido al concesionario. Esto permite que el proyecto no afecte al límite de deuda del sector público, garantizando así la sostenibilidad financiera y presupuestaria.
- Normativa autonómica de la Junta de Andalucía, que regula aspectos específicos de contratación y gestión de infraestructuras públicas en la comunidad, como las competencias delegadas sobre la Oficina Andaluza de Evaluación Financiera y sus instrucciones al respecto.

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 2/22	

b) Régimen concesional

El modelo elegido para la Ciudad de la Justicia de Jaén es el de concesión de obra pública, en el que el concesionario asume el diseño, construcción, financiación, mantenimiento y gestión de la infraestructura durante el periodo concesional. Dicho modelo permite la transferencia de riesgos al concesionario, asegurando la eficiencia en la gestión y minimizando el impacto presupuestario para la Administración.

c) Principios jurídicos aplicados

En la elaboración de la estructura de costes se han tenido en cuenta los principios que rigen la contratación pública, entre los que destacan:

- Transparencia: garantía de acceso a la información relativa a costes e inversiones.
- Eficiencia económica: optimización de recursos para asegurar la sostenibilidad del proyecto.
- Equilibrio económico-financiero: ajuste de costes de manera que el concesionario recupere la inversión con una rentabilidad razonable.
- Sostenibilidad financiera: garantía de viabilidad económica durante todo el ciclo de vida de la concesión.
- Desindexación de la economía: aplicación de mecanismos que eviten la vinculación directa de los precios del contrato con índices generales, conforme a la Ley 2/2015.

d) Supervisión y control

Durante la fase de elaboración y aprobación del estudio de viabilidad, la Consejería de Justicia llevó a cabo un análisis jurídico exhaustivo para asegurar el cumplimiento de la normativa y la correcta aplicación de los principios concesionales. Esto incluyó la validación de los cálculos de costes e inversiones en comparación con experiencias previas (propias y ajenas) en infraestructuras judiciales de similar naturaleza, como la Ciudad de la Justicia de Madrid (en el planeamiento de su licitación) y Córdoba (en la gestión operativa real de la misma).

3 ENTORNO Y PROYECCIONES MACROECONÓMICAS.

En el contexto de proyectos de concesión a largo plazo, como el de la Ciudad de la Justicia de Jaén, es fundamental analizar el entorno macroeconómico y las previsiones económicas a futuro. Estos contratos suelen implicar periodos prolongados que abarcan tanto la fase de construcción como la explotación, lo que hace imprescindible aportar certeza y previsión respecto a los posibles cambios económicos que puedan afectar al equilibrio económico-financiero del contrato. En este sentido, conviene tener de referencia las siguientes cuestiones que afectan a la estructura de costes del proyecto y, por tanto, del análisis de su coherencia y estimaciones al respecto:

a) Importancia de la estabilidad macroeconómica

La naturaleza de estos contratos exige que tanto el sector público como el privado cuenten con una previsión razonablemente sólida sobre variables económicas que puedan influir en los costes de construcción, mantenimiento y operación. Esto es especialmente relevante para evitar desequilibrios financieros que puedan afectar a la viabilidad del proyecto o generar sobrecostes imprevistos.

Uno de los principales retos radica en conciliar el interés y la eficiencia pública con la rentabilidad y el interés del sector privado. Para ello, es crucial considerar tanto la estabilidad presupuestaria y financiera de la Administración como la capacidad del concesionario para mantener un retorno de inversión adecuado en un entorno económico variable.

b) La Ley de Desindexación y su aplicación

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 3/22	

En esta línea, la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española, establece un principio fundamental: los contratos públicos no deben vincular directamente sus revisiones de precios a índices generales como el IPC. En su lugar, se recomienda el uso de fórmulas de revisión basadas en elementos directamente relacionados con los costes reales del servicio o la obra.

Este principio cobra especial relevancia en contratos concesionales de larga duración, ya que permite minimizar el impacto de la inflación en los costes operativos, al tiempo que garantiza que cualquier revisión de precios responda a variaciones objetivas en los componentes de gasto, evitando así desajustes económicos innecesarios.

c) Principales condicionantes macroeconómicos a considerar

Para garantizar un enfoque integral, es necesario tener en cuenta una serie de factores macroeconómicos que pueden incidir en el desarrollo del proyecto:

- Evolución de los costes laborales:
 - Consideración de las subidas salariales previstas en convenios colectivos.
 - Previsión del impacto de las reformas laborales y tendencias en este sentido en la estructura de costes de personal (reducción de jornada, aumento de las cotizaciones, etc.).
- Variación en el coste de las materias primas y materiales de construcción:
 - Impacto de la volatilidad en precios de acero, hormigón y otros materiales críticos.
 - Incorporación de escenarios de encarecimiento de materiales por tensiones geopolíticas o crisis de suministros.
- Tipo de interés y financiación del proyecto:
 - Evaluación del impacto de posibles subidas de tipos en el coste de la deuda.
 - Estrategias de cobertura para protegerse frente a incrementos significativos en el coste financiero.
- Inflación sectorial específica:
 - Cálculo de la inflación relacionada específicamente con el sector de la construcción y la gestión de infraestructuras.
 - Ajustes basados en datos históricos de proyectos similares, como la Ciudad de la Justicia de Madrid y Córdoba.
- Factores socioeconómicos regionales:
 - Análisis de la evolución demográfica y la demanda de servicios judiciales en Jaén y su área de influencia.
 - Impacto de políticas públicas a nivel autonómico que puedan afectar a la gestión del proyecto.

d) Fuentes de información y análisis comparativo

Aunque existen multitud de fuentes de información públicas relevantes para estimar estas posibles fluctuaciones, como se verá a posteriori, tanto la estructura de costes definida por el promotor de la iniciativa privada, como las tareas preparatorias realizadas por la Consejería de Justicia en relación con el futuro expediente de contratación (elaboración de pliegos, revisión del estudio de viabilidad, etc.), se asientan sobre información de relevancia como son:

- Análisis del Instituto Nacional de Estadística (INE) sobre la evolución de los costes laborales y de materiales.
- Estudios sectoriales elaborados por el Banco Europeo de Inversiones (BEI) sobre infraestructuras judiciales.
- Experiencias previas y datos históricos de Ciudades de la Justicia similares, especialmente en el caso de Córdoba, en explotación desde hace varios años.
- Información remitida por cuatro operadores económicos del sector.

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 4/22	

4 CONSULTA A OPERADORES ECONÓMICOS DEL SECTOR.

Con el propósito de garantizar que la estructura de costes de la Ciudad de la Justicia de Jaén se ajuste a criterios de coherencia y racionalidad, la Consejería de Justicia ha realizado un proceso de consulta a operadores económicos del sector, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 9.7 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero.

a) Justificación normativa

El mencionado artículo establece que el órgano de contratación tiene la obligación de solicitar a cinco operadores económicos del sector la remisión de su estructura de costes, como paso previo para elaborar el informe valorativo y la fórmula de revisión periódica de precios.

b) Proceso de consulta realizado

En cumplimiento de este requisito, se procedió a enviar la solicitud a las siguientes cinco empresas del sector, cuya experiencia y trayectoria en proyectos similares garantizan la validez de los datos recabados:

- Copcisa, S.A.
- FCC Concesiones de Infraestructuras S.L.
- Cointer Concesiones S.L.
- Iridium Concesiones de Infraestructuras, S.A.
- OHLA Concesiones S.L.

Cada una de estas empresas recibió un documento oficial solicitando el envío de su estructura de costes asociada a la construcción, explotación y mantenimiento del complejo de la Ciudad de la Justicia de Jaén, en el plazo de diez días naturales. Dicho documento detallaba los aspectos específicos que debían incluirse, en conformidad con el Estudio de Viabilidad presentado por la iniciativa privada a la Administración y una visión general de las actividades que deberá prestar la entidad concesionaria.

c) Resultado de la consulta

Tras el envío de las solicitudes y expirado dicho plazo de diez días naturales, se recibió respuesta por parte de cuatro de las cinco empresas consultadas, cuyos comentarios y cifras han servido para contrastar las hipótesis y estructura de costes del Estudio de Viabilidad presentado por la iniciativa privada. Este estudio comparativo se presenta posteriormente, al final del capítulo 5 y una vez explicada la estructura de costes propuesta para el presente proyecto.

A continuación, se detallan las aportaciones recibidas de los cuatro operadores que han aportado información al respecto:

COPCISA INDUSTRIAL	
Partidas	%
Amortización anual Inversión total Inicial (*)	29%
Coste anual medio de las reposiciones.	6%
Estructura anual, y retirada piezas convicción.	9%
Gestión integral del mantenimiento, y gestión energética	11%
Custodia, archivo y gestión Documental	5%
Limpieza y desinfección de las instalaciones	13%
Gastos Financieros	28%
Total	100%

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 5/22	

(*) Para el cálculo de la amortización anual del coste de la inversión total, se ha considerado que ésta incluye todos los costes en fase de inversión, incluyendo entre otros, los costes de redacción del proyecto, la ejecución de su construcción, los costes de la dirección facultativa de las obras, y las tasas y licencias.

FCC CONCESIONES DE INFRAESTRUCTURA	
Partidas	%
Gastos administrativos por obras (permisos, licencias, proyectos)	1,0%
Gastos de personal	4,5%
Gastos de aprovisionamientos	11,8%
Gastos por reparación y conservación	10,6%
Gastos por servicios profesionales independientes	2,8%
Gastos por transportes	0,3%
Gastos por primas de seguros	0,5%
Gastos por servicios bancarios y similares	0,6%
Gastos por publicidad, propaganda y relaciones públicas	0,1%
Gastos por suministros	0,9%
Gastos por impuestos, tributos y tasas	16,0%
Gastos generales	0,4%
Gastos por amortización	38,4%
Gastos financieros	12,1%
Total	100,0%

COINTER	
Partidas	%
Ejecución de obras	30,9%
Proyectos de Construcción	0,8%
Proyecto y Dirección Facultativa	0,8%
Garantías, licencias, tasas e impuestos construcción	1,2%
Limpieza	6,5%
Seguridad y Vigilancia	0,0%
Mantenimiento General	6,7%
Viales y Jardines	1,2%
DDD	0,1%
Recogida de residuos	0,4%
Gestión Parking	0,6%
Sistemas TIC	1,7%
Gestión Archivo Judicial	2,1%
Recepción, Información y Centralita Telefónica	2,4%
Mantenimiento Mayor	6,4%
Impuestos	13,0%
Flujo de caja libre	25,1%
Total	100,0%

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 6/22	

IRIDIUM

A diferencia de los datos facilitados por las anteriores empresas consultadas, Iridium ha facilitado la información para cada servicio de explotación, desglosando los componentes de coste en función a su peso en el valor del propio servicio.

Servicio de limpieza y desinfección	% sobre el peso total del servicio
Personal	85,3%
Materiales y tratamientos	8,4%
Gastos Generales	6,3%
Total	100%

Servicio de mantenimiento	% sobre el peso total del servicio
Personal	58,0%
Equipo	6,3%
Materiales	21,6%
Inspecciones y Subcontratos	7,8%
Gastos Generales	6,3%
Total	100%

Archivo y Gestión documental	% sobre el peso total del servicio
Personal	84,5%
Otros Costes	9,3%
Gastos Generales	6,3%
Total	100%

Reposiciones	% sobre el peso total del servicio
Personal	28,9%
Materiales	66,6%
Gastos Generales	4,5%
Total	100%

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/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR

RAFAEL CANO MONTES

23/04/2025

VERIFICACIÓN

Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7

PÁG. 7/22



5 ESTRUCTURA DE COSTES PARA LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DE JAÉN.

Este apartado tiene como objetivo desglosar la propuesta de estructura de costes prevista en el Estudio de Viabilidad por el promotor de la iniciativa privada, teniendo en cuenta los costes asociados a la ejecución y explotación del contrato de concesión de la Ciudad de la Justicia de Jaén. Dicha estructura contempla, por un lado, los costes de primera inversión y reposiciones necesarias a lo largo del ciclo de vida del contrato y, por otro, los costes operativos derivados de la prestación de servicios durante la fase de explotación.

De manera preliminar a la exposición de esta propuesta de costes, conviene resaltar que dicha propuesta es resultado del conjunto de experiencias pasadas, estándares sectoriales, hipótesis de partida o, incluso, referencias asociadas a unidades de coste específicas, detallando en cada caso como se ha llegado a la cifra final. A continuación, el detalle del cálculo de éstos:

A. Costes de primera inversión y reposiciones

Este bloque agrupa tanto los costes vinculados a la fase inicial de ejecución del proyecto para la construcción y puesta en funcionamiento de la infraestructura, como aquellas reposiciones previstas a lo largo del ciclo de vida del contrato.

En primer lugar, los costes asociados a la primera inversión proceden de la solución definida en el anteproyecto (ANEXO I del Estudio de Viabilidad) e incluyen tanto la inversión en obra como otro tipo de costes iniciales, tales como los proyectos de construcción, el control y dirección de obra, las garantías, licencias e impuestos. El presupuesto del anteproyecto se encuentra directamente alineado con la propuesta de solución técnica planteada, presentando una dimensión adecuada y coherente con los requerimientos técnicos identificados. Adicionalmente, cuenta con la validación favorable del Servicio de Obras y Patrimonio de la Dirección General de Planificación, Modernización y Gestión de Fondos de la Consejería.

Estos costes, distribuidos durante el periodo de construcción, se exponen en la siguiente tabla y se explican detalladamente más abajo:

Concepto	2025	2026	2027	TOTAL	%
PEC	13.107.319	41.593.094	17.092.021	71.792.434	88,2%
Proyecto y Dirección de obra	4.881.885	430.755	215.377	5.528.017	6,8%
Garantías	41.317	41.317	20.658	103.292	0,1%
- Garantía construcción y servicios bancarios	41.317	41.317	20.658	103.292	
Licencias	603.298	0	301.649	904.947	1,1%
- Licencia de obra	603.298	0	0	603.298	
- Licencia de funcionamiento		0	301.649	301.649	
Tasas e impuestos*	2.235.709	1.824	814.452	3.051.984	3,8%
- AJD	1.683	0	723.957	725.641	
- Declaración de obra nueva		90.495	90.495	90.495	
- ITP	2.234.025	1.824	0	2.235.849	
TOTAL INVERSIÓN**	20.869.528	42.066.990	18.444.157	81.380.674	100,0%

* ICIO contemplado en el PEC (en los GG y BI)

** No se han considerado las siguientes inversiones:

- No se considera inversión de mobiliario (incluido el mobiliario del archivo), siendo la Administración responsable de amueblar el edificio
- No se consideran las actuaciones en el Recinto Arqueológico, ni la celosía ni el Centro de Visitantes correspondiente.

Tal y como se deduce de la tabla anterior, durante el período de construcción del proyecto, se contempla una inversión inicial total de **81,38 millones de euros** (IVA excluido), de los cuales se explican a continuación las principales partidas.

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 8/22	

23/04/2025

PÁG. 8/22

En primer lugar, el principal coste corresponde al **Presupuesto de Ejecución de Contrata (PEC)**, que asciende a **71,8 millones de euros**, representando el **88,2% del total**. Este importe está constituido principalmente por el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de la obra, al cual se le suma el Beneficio Industrial y los Gastos Generales (estimado en un +19% según referencias en la construcción de obras), lo que conforma el núcleo de la inversión necesaria para ejecutar el proyecto. Los costes de las partidas individuales que forman el PEM se desglosan en la siguiente tabla:

Concepto	Importe (€ reales 2024, sin IVA)
Trabajos previos y cimentación	5.290.595
Estructuras	11.569.440
Albañilería y revestimientos	9.550.577
Carpintería y cerrajería	10.480.775
Vidriería y fontanería	1.240.162
Pintura y señalización	1.391.112
Clima y ventilación	7.964.320
Electricidad	6.798.177
Instalaciones	4.422.025
Urbanización	456.075
Residuos y Seguridad y Salud	1.166.516
PEM	60.329.774
Beneficio Industrial + GG (19%)	11.462.657
PEC	71.792.434

En segundo lugar, en la tabla aparece la partida de **Proyectos técnicos y dirección de obra**, con una dotación total de **5,5 millones de euros (6,8% del total)**, destinado a cubrir la elaboración de los proyectos constructivos, estudios técnicos complementarios y el seguimiento técnico de la ejecución. En este tipo de proyectos constructivos es habitual que este coste oscile entre el 5% y el 10% del PEM, estando en rango la valoración del promotor.

Se incluyen también las **garantías**, por un total de **103 mil euros (0,1%)**, relacionadas con los seguros y avales exigidos durante la fase de construcción, principalmente ligados a garantías bancarias y de ejecución. Este coste habitualmente se calcula como un porcentaje sobre el valor del contrato, siendo el fijado un estándar del sector.

En cuanto a las **licencias administrativas**, se prevé un coste de **904 mil euros (1,1%)**, repartido entre la licencia de obra (603 mil euros) y la licencia de funcionamiento (302 mil euros), necesarias para autorizar el inicio de las obras y su posterior entrada en operación. Este coste se estima como un porcentaje del PEM, siendo el porcentaje determinado por el promotor una cifra habitual en el sector.

Por último, se contemplan los **impuestos y tasas** asociadas a la ejecución del proyecto, que suponen un total de **3,05 millones de euros (3,8%)**. Dentro de este apartado se incluyen los AJD (Actos Jurídicos Documentados), la declaración de obra nueva y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP).

- Los importes relativos a los ADJ, se estiman como una partida en el primer año del 0,3% de la licencia de obra y en el año de fin de construcción e inicio de explotación del 1,20% del PEM, valores habituales en otros proyectos similares.
- La Declaración de obra nueva, se contempla como un valor tipo de 0,15% del PEM.
- Y, con respecto al ITP, se contempla un importe del 3,7% del PEM. Este importe es una hipótesis, respaldada por la experiencia del promotor de la iniciativa privada en otros proyectos similares.

En segundo lugar, se exponen los **costes de reposición** necesarios para poder mantener en condiciones óptimas la infraestructura durante el periodo de concesión. Estos costes se originan puesto que es necesario reponer ciertos elementos cuya vida útil es menor que el periodo completo de la concesión.

Estos costes de reposición han sido calculados en función de unas hipótesis de estimación sobre la vida útil de las principales partidas en base a proyectos similares. En el estudio de viabilidad se estimaba que la vida útil de las principales partidas son las siguientes:

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 9/22	

- Pintura – Vida útil estimada de 8 años.
- Climatización y ventilación – Vida útil estimada de 20 años.
- Electricidad – Vida útil estimada de 23 años.
- PCI – Vida útil estimada de 15 años.

Las inversiones de reposición previstas a lo largo de la vida de la concesión según las hipótesis estimadas se muestran en la tabla siguiente:

UNIDAD	TOTAL	2025-2033 (1-9)	2034 (10)	2035 (11)	2036 (12)	2037 (13)	2038 (14)	2039 (15)	2040 (16)
Pintura	1.981	-	-	660	-	-	-	-	-
Climatización y ventilación	5.021	-	-	-	-	-	-	-	-
Electricidad	5.358	-	-	-	-	-	-	-	-
Instalaciones contra incendios	964	-	-	-	-	-	-	-	-
Fontanería + carpintería + vidriería	1.648	-	-	-	-	-	-	-	-
Instalaciones electromecánicas	2.790	-	-	-	1.170	-	368	-	-
Varios obra civil	868	-	-	-	239	-	-	-	-
TOTAL	18.630	-	-	660	1.409	-	368	-	-

2041 (17)	2042 (18)	2043 (19)	2044 (20)	2045 (21)	2046 (22)	2047 (23)	2048 (24)	2049 (25)	2050 (26)	2051 (27)	2052-2054 (28-30)
-	660	-	-	-	-	-	-	-	660	-	-
-	-	-	-	-	5.021	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	5.358	-	-	-
964	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	1.053	-	-	-	595	-
-	-	-	-	-	-	883	-	-	368	-	-
-	-	-	-	-	-	629	-	-	-	-	-
964	660	-	-	-	7.587	-	-	5.358	1.029	595	-

Se prevé, por tanto, tal y como aparece en la tabla anterior, una inversión acumulada en **reposiciones** de aproximadamente **18,63 millones de euros**. Esta inversión está distribuida a lo largo del período 2025–2054 y se planifica de forma secuencial y razonada para garantizar la **sostenibilidad operativa** del proyecto en el largo plazo, minimizando las interrupciones del servicio.

B. Costes de explotación y mantenimiento

Los costes de explotación y mantenimiento corresponden a aquellos gastos recurrentes asociados a la operativa y conservación de las instalaciones a lo largo del periodo de concesión. Estos están formados por los costes de estructura y los costes de operación, mantenimiento y servicios.

- Costes de **estructura**:

Los costes de estructura hacen referencia a los gastos fijos necesarios para garantizar el funcionamiento general del proyecto durante toda la fase de construcción y posterior operación.

Dentro de estos, para un año base, se ha estimado el siguiente desglose:

- **Costes de la sociedad vehículo (SPV):**
 - **Personal:** Se estiman unos costes de personal de 0,47 M€, considerando necesarios perfiles de alta cualificación como un director general, un director técnico de construcción, un director financiero y personal administrativo. Esta estimación se ha realizado en base a tablas salariales

recogidas en el convenio colectivo de referencia para empresas del sector, así como a estudios retributivos actualizados utilizados como benchmark en proyectos de inversión público-privada de similar dimensión.

- **Asesorías y gastos generales:** Se contemplan costes de 0,7 M€, que incluyen servicios imprescindibles para el cumplimiento normativo y el correcto funcionamiento de la sociedad vehículo: asesoría contable, jurídica, fiscal y en materia de prevención de riesgos laborales, medioambiente y calidad. A ello se suman los gastos generales asociados al funcionamiento de la oficina (alquileres, suministros, equipamiento, software de gestión, vehículos, etc.). Esta cuantía ha sido calculada teniendo como referencia tanto los costes reales asumidos por el licitador en contratos previos de naturaleza comparable como tarifas de mercado actualizadas para este tipo de servicios.
- o **Seguros:** Se incluyen 0,08 M€, correspondientes a pólizas imprescindibles como el Seguro de Responsabilidad Civil, Seguro de Daños Materiales, Seguro de Vehículos y Seguro Colectivo de Accidentes, entre otros. La estimación se ha realizado a partir de cotizaciones orientativas de compañías aseguradoras especializadas en proyectos de infraestructura.

Estos costes, como se refleja en la tabla siguiente, evolucionan progresivamente durante los años iniciales del proyecto hasta alcanzar un nivel de gasto estable (coste fijo promedio), ajustado a las necesidades operativas reales conforme avanza la ejecución del contrato.

Costes (€ reales 2024)	2025	2026	2027	2028	Año régimen promedio
Estructura	2.067.119	1.252.780	1.616.331	959.993	981.422
SPV	1.272.830	1.169.959	1.372.133	853.266	854.695
<i>Personal</i>	470.321	470.321	572.908	444.555	444.555
<i>Asesorías y gastos generales</i>	802.509	699.638	799.225	388.711	410.140
Tasas, impuestos, garantías y otros	675.000	-	75.271	82.021	82.021
<i>Gastos constitución SPV y DD</i>	675.000	-	-	-	-
<i>IBI explotación solo área SPV*</i>	-	-	10.753	10.753	10.753
<i>IAE</i>	-	-	27.000	27.000	27.000
<i>Garantía explt. y serv. bancarios</i>	-	-	37.518	44.426	44.706
Seguros	119.289	82.820	168.926	44.706	44.706

• Costes de **Operación, mantenimiento y servicios:**

A continuación, se describen los costes que han sido estimados para los servicios de explotación previstos, estos son: servicios asociados al mantenimiento, custodia y gestión documental y a la limpieza de las instalaciones.

o **Servicio de mantenimiento de la infraestructura:**

El **servicio de mantenimiento** de la futura Ciudad de la Justicia de Jaén constituye una de las piezas clave para garantizar la **operatividad, seguridad y confort** del complejo a lo largo de todo el periodo concesional.

Para el cálculo de los costes de mantenimiento, en el Estudio de Viabilidad, se han considerado las siguientes hipótesis de prestación del servicio:

- Se hará seguimiento de los trabajos de mantenimiento a través de un GMAO, software de mantenimiento.
- Será necesario realizar un acopio inicial de materiales para el mantenimiento.
- En relación con el dimensionamiento y cálculo de los costes del personal, se ha tomado como base el convenio colectivo aplicable al sector en la provincia de Jaén, así como los costes de empresa asociados

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 11/22	

relativos a la Seguridad Social, desempleo y contingencias comunes, un porcentaje por absentismo, y la dotación de uniformes y EPIS. El personal de referencia contemplado para cubrir las necesidades de ese servicio es:

- 1 responsable del servicio
- 1 técnico eléctrico
- 1 técnico mecánico
- 2 técnicos electromecánicos
- 1 técnico obra civil/carpintería
- El coste lleva asociado un porcentaje adicional para el caso de cubrir eventos especiales o sucesos a modo de retén.
- Se han previsto subcontratos específicos de mantenimiento de algunas instalaciones, como son los ascensores, el sistema contraincendios y los mantenimientos técnicos legales necesarios.
- En relación con la gestión eficiente del suministro eléctrico, se ha considerado el coste de un software de control que hará seguimiento de los consumos para poder promover ante la Administración, medidas de eficiencia energética.
- No se ha considerado ningún tipo de consumo eléctrico, ya que estarán a cargo de la Administración.

En resumen, para un año base, se obtiene el siguiente desglose de costes para el servicio de mantenimiento:

SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA	%	Importe (€)
Personal	61,6%	354.560
Materiales y equipos para el mantenimiento de las instalaciones	10,6%	61.012
Mantenimiento específico y técnico-legal	23,2%	133.535
Gestión eficiente del suministro eléctrico	4,6%	26.476
TOTAL ANUAL	100,00%	575.583

El dimensionamiento contemplado arroja un coste global del servicio de aproximadamente 15 €/m², teniendo en cuenta el dimensionamiento realizado según las hipótesis planteados y en previsión del cumplimiento de los indicadores mínimos de calidad y garantías del futuro contrato de concesión.

○ Servicio de custodia y gestión documental

La gestión documental en un complejo judicial de nueva creación como la Ciudad de la Justicia de Jaén constituye un **servicio esencial para el correcto funcionamiento administrativo y judicial** del centro. La centralización de sedes implica una reorganización integral de los archivos físicos existentes y la implantación de nuevos procedimientos para su tratamiento, consulta y conservación, todo ello bajo criterios de eficiencia, trazabilidad y cumplimiento normativo.

Para el cálculo de los costes relacionados con este servicio, se han tenido en cuenta diversos factores como la disponibilidad y el volumen de documentación a manejar, además de las siguientes consideraciones:

- Será necesario incurrir en costes asociados al traslado de los archivos y documentos existentes repartidos por las distintas sedes judiciales existentes en la actualidad.
- Será necesario incurrir en costes asociados a la implementación de un software de control documental.
- Será necesario comprar materiales y bienes asociados a la gestión documental: carritos, ordenadores e impresoras/escáneres, etc.
- Respecto al personal necesario, este debe estar formado por un equipo especializado para asegurar la correcta clasificación y almacenamiento de todos los documentos. En el estudio de viabilidad, se dimensiona el servicio con:
 - 1 responsable de servicio que supervise el proceso global de organización y control de los documentos, asegurando el cumplimiento de normativas y procedimientos.
 - 2 archiveros que se dediquen a realizar el trabajo de archivo, gestión y consulta de los documentos.

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 12/22	

- 4 operarios encargados del transporte físico y la organización en las estanterías correspondientes, entre otras funciones.

En resumen, para un año base, se obtiene el siguiente desglose de costes para la correcta realización del servicio de gestión de archivos:

SERVICIO DE GESTIÓN DE ARCHIVO Y DOCUMENTACIÓN	%	Importe (€)
Personal	87,4%	306.322
Materiales y equipamiento	2,8%	9.813
Software de gestión	9,8%	34.347
TOTAL ANUAL	100,0%	350.483

Conviene aclarar que, a nivel de costes, este servicio de gestión de archivo y documentación contempla también las cuestiones asociadas a la custodia y conservación de piezas de convicción, estando intrínsecamente relacionado. A nivel de pliegos, esta cuestión se contemplará por separado, ya que se considera relevante salvaguardar las prescripciones técnicas mínimas en este sentido, a fin de garantizar su adecuada trazabilidad, acceso controlado y conservación conforme a la normativa aplicable.

o Servicio integral de limpieza

Para la prestación de las tareas de limpieza, es importante resaltar la magnitud y distribución de las instalaciones, que incluyen despachos, salas de vistas, áreas comunes, etc, lo que requiere un servicio adaptado a su complejidad y a la alta rotación de usuarios.

El coste principal estará asociado al componente de personal, que se distribuirá en los turnos correspondientes y según las siguientes hipótesis:

- Estimando que el horario estándar de funcionamiento de la Ciudad de la Justicia será de 8 a 15h, se adecuará el servicio para que las tareas de limpieza no interfieran en la operativa diaria.
- Para el cálculo de los costes del personal, se ha tenido en cuenta el convenio colectivo aplicable del sector en la provincia de Jaén, así como los costes de empresa asociados relativos a la Seguridad Social, desempleo y contingencias comunes. Igualmente se ha considerado un porcentaje estándar de absentismo y la dotación de uniformes y EPI's. El personal de referencia contemplado es el siguiente:
 - 1 responsable del servicio
 - 2 encargados
 - 13 limpiadores
- El coste lleva asociado un porcentaje adicional para el caso de cubrir eventos especiales o sucesos, a modo de retén.
- Con relación a los materiales y maquinaria, se ha considerado todo lo necesario para la prestación de un correcto servicio (desde detergentes, desinfectantes, carritos de limpieza, consumibles higiénicos, etc. hasta aspiradoras industriales, barredoras y pulidoras de superficies).
- Igualmente, en la estructura de costes se ha considerado el servicio de DDD (Desinfección, Desinsectación y Desratización), que es esencial para mantener ambientes saludables y libres de plagas, asegurando la higiene y el bienestar de los usuarios. Este servicio será realizado por una empresa externa especializada en este tipo de servicios.

En resumen, se obtiene el siguiente desglose para el servicio de limpieza para un año base:

SERVICIO DE LIMPIEZA	%	Importe (€)
Personal	83,40%	916.598
Materiales y maquinaria para la limpieza de las instalaciones	9,70%	106.542
Recogida interna de residuos urbanos, papel y cartón	3,90%	42.836
Tratamiento de desinfección, desinsectación y desratización	2,50%	32.402
TOTAL ANUAL	100,00%	1.098.381

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 13/22	

El dimensionamiento contemplado arroja un coste global del servicio de aproximadamente 29 €/m², teniendo en cuenta el dimensionamiento realizado según las hipótesis planteados y en previsión del cumplimiento de los indicadores mínimos de calidad y garantías del futuro contrato de concesión.

Finalmente, una vez detallada la estructura de costes de los servicios incluidos en el estudio de viabilidad presentado por la iniciativa privada, se presentan de forma consolidada los costes totales previamente desglosados en la siguiente tabla:

Costes (€ reales 2024)	2025	2026	2027	2028	Año régimen promedio
O&M y servicios	0	777.290	1.768.780	2.024.484	2.025.689
Inversiones asociadas a servicios	-	467.290	-	-	-
Mantenimiento de la infraestructura	-	-	335.893	575.585	575.597
Gestión de archivo y documentación	-	310.000	337.054	350.483	351.700
Limpieza	-	-	1.095.381	1.098.381	1.098.393

C. Comparativa de estructura de costes con respecto a los operadores consultados

Finalmente, con el objetivo de validar nuevamente la coherencia a nivel de mercado de la estructura de costes propuesta y explicada en este apartado, a continuación, se presenta una comparativa con respecto a las respuestas recibidas sobre la consulta realizada a los operadores del mercado.

Procedemos a llevar a cabo un análisis comparativo individualizado entre cada estructura recibida y la que consta en el Estudio de Viabilidad presentado por la iniciativa privada.

Para ello, se han tomado como referencia las principales partidas recogidas en el Estudio de Viabilidad (que coinciden con las anteriormente explicadas), identificando, en la medida de lo posible, aquellas de naturaleza análoga en cada una de las propuestas. Las categorías seleccionadas como base para la comparación se detallan en la siguiente tabla. Conviene resaltar que, en línea con las respuestas recibidas, tanto para las partidas de primera inversión como reposiciones, el peso se muestra anualizando la amortización, mientras que para el resto de partidas, las correspondientes a los costes de estructura y los servicios de explotación, se presenta su peso para un año base.

Partidas en año base	Importes	% Estudio de Viabilidad
Primera inversión (amortización anual)	2.712.689	42,8%
Reposiciones (amortización anual)	621.000	9,8%
Estructura	981.422	15,5%
Mantenimiento	575.597	9,1%
Gestión de archivo	351.700	5,5%
Limpieza	1.098.393	17,3%
Total	6.340.801	100,0%

C.1) Comparativa con Copcisa

En primer lugar, se ha realizado una comparación entre la estructura de costes del Estudio de Viabilidad y la respuesta de Copcisa. En líneas generales, ambas estructuras resultan ampliamente comparables, salvo en el caso de los gastos financieros, los cuales han sido redistribuidos entre las partidas correspondientes a primera inversión, reposiciones y estructura operativa de Copcisa, equitativamente.

Tal y como se aprecia en la siguiente tabla, la estructura de costes presentada por Copcisa guarda una elevada similitud con la propuesta por la iniciativa privada, lo que refuerza la consistencia de los supuestos adoptados en el análisis de viabilidad y en la propuesta de costes realizada con anterioridad.

Partidas en año base	% Estudio de Viabilidad	% Copcisa	Variación
Primera inversión	42,8%	38,3%	-4,4%
Reposiciones	9,8%	15,3%	5,5%
Estructura	15,5%	18,3%	2,9%
Mantenimiento	9,1%	11,0%	1,9%
Gestión de archivo	5,5%	5,0%	-0,5%
Limpieza	17,3%	13,0%	-4,3%

C.2) Comparativa con FCC

En el caso de FCC, la naturaleza y el nivel de desagregación de las partidas proporcionadas impiden establecer una comparación directa con la estructura de costes de la iniciativa privada.

Partidas como *Personal, Aprovechamientos, Servicios Profesionales o Transportes* no presentan una correlación clara con las categorías empleadas en el Estudio de viabilidad, ya que hacen referencia a conceptos transversales que no se pueden asociar a un servicio de explotación en concreto o, por el contrario, a aspectos relativos a la propia obra, lo que limita significativamente la posibilidad de un análisis comparativo que sea riguroso.

C.3) Comparativa con Cointer

En el caso de Cointer, la comparación con la estructura de costes de la iniciativa privada también presenta limitaciones derivadas principalmente de la distinta naturaleza y desagregación de las partidas. No obstante, es posible identificar ciertos puntos de convergencia. En ambas estructuras, la partida más significativa corresponde a la inversión inicial, lo que refleja una coincidencia en la magnitud del esfuerzo de capital requerido.

En contraste, los costes asociados a los servicios de mantenimiento, gestión documental y limpieza presentan algunas variaciones en términos de su peso relativo dentro de la estructura global que, en ningún caso, se consideran relevantes.

Partidas año base	% Estudio de Viabilidad	% Cointer	Variación
Primera inversión	42,8%	33,8%	-8,9%
Reposiciones	9,8%	-	
Estructura	15,5%	-	
Mantenimiento	9,1%	13,1%	4,0%
Gestión de archivo	5,5%	2,1%	-3,4%
Limpieza	17,3%	6,9%	-10,4%

C.4) Comparativa con Iridium

En el caso de Iridium, debido a que la información recibida se limita a un desglose porcentual de los costes implícitos dentro de los servicios de explotación de limpieza, gestión documental y mantenimiento, la comparativa ha requerido un enfoque específico, desglosando únicamente la propuesta de costes dentro de cada uno de estos.

Dentro del ámbito del servicio de limpieza, se observa una elevada coincidencia en la estructura de costes respecto a la propuesta del Estudio de Viabilidad, con variaciones porcentuales mínimas que no alteran sustancialmente la configuración general del coste del servicio.

Servicio de limpieza y desinfección	% Estudio de Viabilidad	% Iridium	Variación
Personal	85,3%	83,4%	-1,9%
Materiales y tratamientos	8,4%	9,7%	1,3%
Gastos Generales	6,3%	6,4%	0,1%

En lo que respecta al servicio de gestión documental, si bien las variaciones porcentuales entre ambas estructuras son algo más elevadas en comparación con el servicio de limpieza, estas continúan siendo marginales.

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 15/22	

Por tanto, puede afirmarse que la estructura de costes proporcionada por Iridium es, en términos generales, comparable y alineada con la planteada por el promotor de la iniciativa privada.

Archivo y Gestión documental	% Estudio de Viabilidad	% Iridium	Variación
Personal	84,5%	87,4%	2,9%
Otros Costes	9,3%	9,8%	0,5%
Gastos Generales	6,3%	2,8%	-3,5%

Por último, en el caso del servicio de mantenimiento, la comparativa entre las estructuras de costes resulta más compleja debido a la falta de detalle homogéneo en las partidas. No obstante, es posible establecer una comparación precisa en lo relativo al porcentaje destinado a gastos de personal, que presenta un nivel de coincidencia elevado entre ambas estructuras, lo que sugiere cierta alineación en los criterios de asignación de recursos humanos también para este servicio.

Servicio de mantenimiento	% Estudio de Viabilidad	% Iridium	Variación
Personal	58,0%	61,6%	3,6%
Equipo	6,3%	-	-
Materiales	21,6%	-	-
Inspecciones y Subcontratos	7,8%	-	-
Gastos Generales	6,3%	-	-

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 16/22	

6 JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES REVISABLES DENTRO DE LA ESTRUCTURA DE COSTES.

Tal y como se ha indicado con anterioridad, en contratos concesionales de larga duración como el de la Ciudad de la Justicia de Jaén, la revisión de precios juega un papel fundamental para preservar el equilibrio económico-financiero del contrato. La naturaleza del proyecto, que abarca tanto la fase de construcción como la de explotación durante varios años, hace imprescindible garantizar que los costes revisables estén adecuadamente identificados y justificados.

a) Fundamento normativo

La revisión de precios en el presente contrato se contempla conforme al artículo 103 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP), que establece que los precios en contratos públicos pueden ser revisados siempre que se cumplan ciertos requisitos de necesidad, proporcionalidad y razonabilidad económica. Además, se sigue lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 55/2017, que desarrolla la Ley 2/2015, de Desindexación de la Economía Española. Esta normativa, según lo descrito anteriormente, garantiza que la revisión de precios solo aplique a aquellos conceptos cuya evolución no puede ser directamente controlada por el concesionario, preservando así el interés público al evitar incrementos injustificados en los pagos a lo largo del contrato. En este sentido, a partir de los análisis realizados y de la información provista tanto por el Estudio de Viabilidad promovido por la iniciativa privada como por el resto de los operadores del sector consultados, se concluye como se indica a continuación.

b) Criterios para determinar los costes revisables

Los costes considerados revisables en la estructura de costes del proyecto responden a dos criterios fundamentales:

- Variabilidad intrínseca del coste: aquellos costes que, debido a su naturaleza, presentan fluctuaciones significativas a lo largo del tiempo.
- Vinculación con factores externos: costes que dependen de variables económicas que escapan al control directo del concesionario.

En el caso de la Ciudad de la Justicia de Jaén, los principales costes revisables son:

- Costes de personal: sujetos a variaciones salariales determinadas por convenios colectivos y otros factores laborales. Se propone realizar la revisión en función del coste laboral por trabajador a nivel estatal en el sector de conservación de edificios, siguiendo los índices publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) (división CNAE-2009, 81. Servicios a edificios y actividades de jardinería).
- Costes de aprovisionamiento (limpieza y mantenimiento): sujeta a fluctuaciones en los precios de productos específicos como productos de limpieza y mantenimiento. Se propone realizar la revisión acorde con la actualización conforme al índice de la subclase "05611. Productos de limpieza y mantenimiento", también publicado por el INE.

c) Requisitos para la revisión de costes

Para que la revisión de precios pueda llevarse a cabo, deben cumplirse los siguientes requisitos:

- Periodo mínimo transcurrido: haber pasado al menos un año desde la formalización del contrato.
- Porcentaje de ejecución: haber ejecutado al menos el 20% del importe del contrato.
- Periodo de recuperación de la inversión: no haber finalizado el periodo de recuperación, ya que, una vez alcanzado, no se permitirá la revisión de precios.

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 17/22	

d) Justificación técnica y supervisión administrativa

La revisión de precios debe estar justificada mediante documentación que demuestre la variación efectiva de los costes revisables. Esto incluye la presentación de informes económicos y certificados emitidos por organismos oficiales, especialmente en lo referente a costes laborales y de aprovisionamiento. La Administración supervisará el proceso, limitando la revisión a un porcentaje máximo previamente definido, garantizando así la sostenibilidad y transparencia del contrato.

7 DESCRIPCIÓN DEL MÉTODO PROPUESTO PARA LA REVISIÓN DE COSTES E ÍNDICES DE REFERENCIA.

Teniendo en cuenta las consideraciones expuestas con anterioridad, a continuación, se detalla la fórmula propuesta para regular la revisión de precios aplicable al presente proyecto, incluyendo la definición de cada una de las variables que la componen según los costes susceptibles de ser revisados, el procedimiento para su cálculo y los mecanismos de consulta necesarios para su correcta aplicación. Esta fórmula tiene como objetivo garantizar la transparencia y la objetividad en la determinación de los ajustes, respetando los límites y condiciones establecidos en la normativa vigente y en las cláusulas específicas del contrato:

- Se representan con el subíndice “t” los valores de los índices de precios de cada componente básico de coste en la fecha de aplicación de la revisión del precio de contrato.
- Se representan con el subíndice “0” los valores de los índices de precios de cada componente básico de coste en la fecha de origen a considerar para la revisión de precios del contrato, estos son los valores existentes de cada componente básico al formalizar el contrato.

De este modo, la revisión de precios se llevará a cabo a través del coeficiente K_t , siendo este el resultante de la aplicación de la siguiente fórmula entre el momento de revisión y el considerado origen a efectos de revisión del contrato. Anualmente, y a partir de la primera revisión, se consideran nuevos valores para su aplicación.

Por tanto, este coeficiente de revisión de calcula de la siguiente forma:

$$K_t = a \cdot \frac{S_t}{S_0} + b \cdot \frac{A_t}{A_0} + c$$

Siendo:

a: Peso del coste de la mano de obra en tanto por uno = 0,2470.

S_t : coste laboral por trabajador a nivel estatal en el sector de conservación de edificios correspondiente a la división CNAE-2009, 81. Servicios a edificios y actividades de jardinería, en el año de la revisión y según la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL) publicada por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la revisión del precio del contrato, siendo este el trimestre que aplique al mes de formalización del contrato en el año de revisión.

Para el caso que, en el momento de la revisión del contrato, el valor del parámetro S_t resulte cero, el resultado de la división $\frac{S_t}{S_0}$ será igual a cero. Si no hay un valor disponible para el trimestre de aplicación, se usará el valor más cercano a la fecha de evaluación.

Estos datos se pueden encontrar de la siguiente forma:

- Accediendo al INE: <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=952&capsel=952>
- Siguiendo la ruta: Componentes del coste laboral total - Coste laboral por trabajador por divisiones de la CNAE-09.
- División CNAE 2009: 81. Servicios a edificios y actividades de jardinería.
- Componentes del coste: Coste laboral total.
- Periodo: año de aplicación de la revisión del precio del contrato, seleccionando siempre el trimestre correspondiente al mes en el que se formalizó el contrato. Este criterio garantiza uniformidad en las revisiones anuales y coherencia temporal con la fecha de inicio del contrato.

S_0 : coste laboral por trabajador a nivel estatal en el sector de conservación de edificios correspondiente a la división CNAE-2009, 81. Servicios a edificios y actividades de jardinería, en el año de la formalización del

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 18/22	

contrato y según la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL) publicada por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la formalización del contrato, siendo este el trimestre que aplique al mes y año de formalización del contrato.

- Accediendo al INE: <https://www.ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=952&capsel=952>
- Siguiendo la ruta: Componentes del coste laboral total - Coste laboral por trabajador por divisiones de la CNAE-09.
- División CNAE 2009: 81. Servicios a edificios y actividades de jardinería.
- Componentes del coste: Coste laboral total.
- Periodo: año y mes origen a considerar para la revisión de precios del contrato, es decir, el momento de formalización del contrato.

Para el caso que, en el momento de la formalización del contrato, el valor del parámetro S_0 resulte igual a cero, se tomará el valor del año inmediatamente anterior a la formalización del contrato, cuyo valor resultante difiera del valor cero.

b: Peso del coste por aprovisionamientos de limpieza y mantenimiento en tanto por uno = 0,0107.

A_t : valor a nivel estatal del índice de la subclase “05611. Productos de limpieza y mantenimiento”, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el momento de la revisión del precio del contrato. Este índice cumple con los requisitos establecidos en la Ley 2/2015, de desindexación de la economía española, y el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, al tratarse de un índice específico, objetivo y publicado por un organismo oficial. Este, además, refleja de manera directa y proporcional la evolución de los costes relacionados con los aprovisionamientos necesarios para la limpieza y el mantenimiento, garantizando así la representatividad y la sostenibilidad del mecanismo de revisión de precios en el marco del contrato.

Para el caso que, en el momento de la revisión del contrato, el valor del parámetro A_t resulte cero, el resultado de la división $\frac{A_t}{A_0}$ será igual a cero.

Estos datos se pueden encontrar de la siguiente forma:

- Accediendo al INE: <https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=8424&capsel=8425>
- Siguiendo la ruta: Índices nacionales de subclase.
- Subclases: 05611. Productos de limpieza y mantenimiento.
- Tipo de dato: Índice.
- Periodo: año de aplicación de la revisión del precio del contrato, seleccionando siempre el índice correspondiente al mes en el que se formalizó el contrato. Este criterio garantiza uniformidad en las revisiones anuales y coherencia temporal con la fecha de inicio del contrato.

A_0 : valor a nivel estatal del índice de la subclase “05611. Productos de limpieza y mantenimiento”, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el momento de la formalización del contrato.

Para el caso que, en el momento de la formalización del contrato, el valor del parámetro A_0 resulte igual a cero, se tomará el valor del año inmediatamente anterior a la formalización del contrato, cuyo valor resultante difiera del valor cero.

Estos datos se pueden encontrar de la siguiente forma:

- Accediendo al INE: <https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=8424&capsel=8425>
- Siguiendo la ruta: Índices nacionales de subclase.
- Subclases: 05611. Productos de limpieza y mantenimiento.
- Tipo de dato: Índice.
- Periodo: año origen a considerar para la revisión de precios del contrato, seleccionando el índice correspondiente al mes en el que se formalizó el contrato.

c: Peso de los costes no revisables en tanto por uno = 0,7423 (se verifica que $a + b + c = 1$).

Estos son el resto de los costes no incluido en la fórmula, tales como amortización, financiación, beneficio industrial, etc.

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 19/22	

Teniendo en cuenta lo detallado, la fórmula para calcular el coeficiente de revisión K_t quedaría de la siguiente forma:

$$K_t = 0,2470 \cdot \frac{S_t}{S_0} + 0,0107 \cdot \frac{A_t}{A_0} + 0,7423$$

En cualquier caso, se establecerá como **límite asintótico un coeficiente K_t de 1,02**, siendo éste el valor máximo de revisión. Esto significa que, como máximo, se podrá aplicar una revisión del pago de un 2% superior al pago por disponibilidad realizado durante el año anterior.

En este sentido, la revisión de precios se llevará a cabo a través de la aplicación de este parámetro a la tarifa aportada por la Consejería en el año inmediatamente anterior al momento de la revisión, a través de la siguiente fórmula:

$$T_N = K_t \cdot T_{t-1}$$

Siendo:

- T_N : pago por disponibilidad a aportar por la Consejería en el momento de la revisión.
- K_t : valor de la variación obtenido de la formula anteriormente explicada.
- T_{t-1} : pago por disponibilidad aportado por la Consejería correspondiente al año inmediatamente posterior al momento de la revisión.

La revisión de precios no podrá tener lugar transcurrido el período de recuperación de la inversión del contrato, de conformidad con lo establecido en el artículo 9.5. del 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.

Al objeto de la supervisión y comprobación fehaciente por parte de la Administración del momento exacto en el que se recupera la inversión, la entidad concesionaria notificará y acreditará con carácter anual la evolución de la recuperación de la inversión realizada, atendiendo a los gastos e ingresos reales obtenidos, en virtud del cálculo dispuesto en el artículo 10 de la citada ley, aportando toda aquella documentación acreditativa al efecto, en consonancia con las auditorías financieras llevadas a cabo sobre las cuentas anuales.

8 DURACIÓN DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN DEL PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN.

Según lo establecido en la Ley de Desindexación, legislación que da estricta consonancia al futuro contrato concesional, el cálculo del canon y el periodo de recuperación responde a la siguiente fórmula:

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

- t son los años medidos en números enteros.
- FC_t es el flujo de caja esperado del año t , definido como la suma de a) y 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.
- b , es la tasa de descuento, y está compuesto por el valor medio de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses con datos publicados más un incremento de 200 puntos básicos:

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 20/22	

Tabla 1: Rentabilidad obligaciones a 10 años; Fuente: Banco de España

Mes	jun-24	jul-24	ago-24	sep-24	oct-24	nov-24
Rentabilidad (%)	3,41	3,12	3,21	2,94	3,2	2,79

- Media de los últimos 6 meses: 3,1112 %
- b (Bono + 200bps): 5,1112 %

Por lo que se ha tomado con valor de **5,1112 %** (0,05111)

Una vez conocido el valor del parámetro b, ya se puede calcular el plazo de la Concesión (**t**), y el canon de la Administración (incluido en **Fct**).

Para el cálculo del canon, se fija el plazo de la concesión en **treinta años**, habitual en este tipo de contratos y compatible tanto con un plazo de deuda bancaria con una cola suficiente como para hacer frente a posibles imprevistos que puedan surgir a lo largo de la concesión o estructurar alguna deuda bancaria más optimizada. Así, una vez fijado el plazo de treinta años para la recuperación de la inversión, se obtiene un **PPD de 9.750.000 € anuales**.

En la tabla que se presenta a continuación puede verse la proyección de los flujos de caja y como estos se compensan para el periodo estipulado y el canon definido, tal y como se remarca en el recuadro rojo incluido en dicha tabla.

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/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	RAFAEL CANO MONTES	23/04/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jnP2AMHF83BYKSNPNXQE3P656A7	PÁG. 21/22	

PÁG. 22/22

VERIFICACIÓN

Ciudad de la Justicia de Aeon																		
Modelo Subsección		Año	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Ingresos			NPV	Sumatorio														
Ingreso PPD			125,737	-	-	4,915	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750
Ingresos por Demanda			0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos			268,165	-	-	4,915	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750
Gastos			NPV	Sumatorio														
Inversión			-73,812	81,381	20,870	42,067	18,444	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opex			-44,151	88,632	2,067	1,385	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984
Depreciaciones			6,552	18,630	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Gastos			NPV	188,663	22,937	44,097	21,829	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984
Flujo de Caja			1,162 €	79,502	(22,937)	(44,097)	(16,914)	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766
Documento de Flujos																		
Tasa de Descuento			5,11%	0,951	0,905	0,861	0,819	0,779	0,741	0,705	0,671	0,638	0,607	0,578	0,550	0,523	0,498	0,473
NPV				(21,821)	(61,734)	(76,299)	(70,736)	(65,483)	(60,467)	(55,695)	(51,154)	(46,890)	(43,182)	(39,272)	(36,396)	(32,857)	(29,680)	(26,481)
Ciudad de la Justicia de Aeon																		
Modelo Subsección			Año	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ingresos			NPV	Sumatorio														
Ingreso PPD			125,737	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750
Ingresos por Demanda			0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingresos			268,165	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750	9,750
Gastos			NPV	Sumatorio														
Inversión			-73,812	81,381	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Opex			-44,151	88,632	2,986	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984
Depreciaciones			6,552	18,630	964	640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Gastos			NPV	188,663	3,950	3,645	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984	2,984
Flujo de Caja			1,162 €	79,502	5,800	6,105	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766	6,766
Documento de Flujos																		
Tasa de Descuento			5,11%	0,429	0,408	0,388	0,369	0,360	0,351	0,334	0,318	0,302	0,288	0,274	0,260	0,248	0,236	0,224
NPV				(20,948)	(18,459)	(15,835)	(13,138)	(10,963)	(11,309)	(9,159)	(7,114)	(6,709)	(5,143)	(3,537)	(1,862)	(268)	1,221	2,681