

**INFORME 2/2025, DE 30 DE ENERO, DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE LA JUNTA
ASESORA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA****OBJETO: ESTRUCTURA DE COSTES Y FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS DEL
CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRA PARA
LA GESTIÓN Y OTROS SERVICIOS DEL POLIDEPORTIVO DE GALTZARABORDA Y
PISCINAS DE FANDERÍA Y BERAUN DEL AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA****I.- ANTECEDENTES**

Con fecha 21 de octubre del 2024 tiene entrada en el registro de la Dirección de Patrimonio y Contratación la solicitud del Ayuntamiento de Erretereria dirigida a la Junta Asesora de Contratación Pública para que emita informe sobre la estructura de costes y fórmula de revisión de precios del contrato, con ejecución de obra, de la gestión, explotación deportiva, socorrismo acuático, mantenimiento y limpieza de las instalaciones del Polideportivo municipal de Galtzaraborda, Piscinas Municipales de Fandería y Piscinas Municipales de Beraun, en virtud del artículo 9.7 del Real Decreto (RD) 55/2017, por el que se desarrolla la Ley 2/2015 de desindexación de la economía española («el Reglamento de la Ley de Desindexación»).

Para ello, se remite diversa documentación del contrato, incluyendo la propuesta sobre la estructura de costes y fórmula de revisión de precios de dicho contrato.

El plazo de ejecución del contrato es de 15 años, simultaneándose en los primeros dos años del contrato la ejecución de las obras y equipamiento programados con la ejecución de las tareas de gestión, explotación, socorrismo, mantenimiento y limpieza que abarcan la totalidad del contrato.

De acuerdo con el párrafo segundo del artículo 29.4 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público (LCSP), se prevé en los pliegos de cláusulas administrativas de la licitación de contrato la aplicación de la revisión de precios establecido en el artículo 10 del RD 55/2017.

Asimismo, de conformidad al artículo 9.7 del RD 55/2017, se solicitó a varios operadores económicos del sector la remisión de su estructura de costes y en base a la información recibida se elaboró y sometió al trámite de información pública la propuesta de estructura de costes sin que conste ninguna alegación.

II.- COMPETENCIA

Mediante el Decreto 154/2022, de segunda modificación del Decreto sobre el régimen de la contratación del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi (publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, BOPV, de 28 de diciembre del 2022), se adiciona la disposición adicional duodécima al Decreto 116/2016, sobre el régimen de la contratación del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi.

En dicha Disposición adicional duodécima se recoge que corresponderá a la Comisión Permanente de la Junta Asesora de Contratación Pública de la Comunidad Autónoma de Euskadi emitir el informe preceptivo relativo al artículo 9.7 del Real Decreto 55/2017, que desarrolla la Ley 2/2015, de desindexación de la economía española, en el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la solicitud de informe por parte de las entidades locales, sus organismos o entidades dependientes.

En lo que atañe al alcance del informe, este se centra en los aspectos relativos al artículo 9.7 del RD 55/2017, que desarrolla la Ley 2/2015 de desindexación de la economía española.

III.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

En primer lugar, debe señalarse que la regulación de la revisión de precios en los contratos públicos recogida en la LCSP se adapta a lo dispuesto en la Ley 2/2015 de desindexación de la economía española. En este sentido, la revisión de precios no se hará con índices generales, sino en función de índices específicos, que operarán a través de fórmulas que reflejen los componentes de coste de la prestación contratada.

En virtud del artículo 103 de la LCSP, los precios de los contratos del sector público pueden ser objeto de revisión periódica y predeterminada, en determinadas circunstancias, previa justificación y de conformidad con lo establecido en el RD 55/2017.

Asimismo, el artículo 9 de este RD 55/2017, relativo a la revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público distintos de los contratos de obras y de los contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, dispone que procede la revisión periódica y predeterminada de los precios de estos contratos, una vez transcurridos dos años desde la formalización del contrato y ejecutado al menos el 20 por ciento de su importe, siempre que el período de recuperación de la inversión del contrato sea igual o superior a cinco años y así esté previsto en los pliegos, que detallarán la fórmula de revisión aplicable. Por su parte, el artículo 103 de la LCSP, que por el principio de jerarquía normativa se impone el Reglamento de la Ley de Desindexación, permite que los contratos de energía se revisen aun sin atender a porcentajes de ejecución y años transcurridos y acepta las revisiones de precios una vez transcurrido el primer año del contrato.

Igualmente, el artículo 9 del RD 55/2017 fija el contenido que debe tener la memoria que acompañe al expediente de contratación, así como las previsiones respecto de la revisión de precios que deben especificarse en los pliegos, y establece que la revisión no puede tener lugar transcurrido el período de recuperación de la inversión del contrato.

En virtud del citado artículo 9 apartado 7 del RD 55/2017, se establece que, para los contratos con un precio igual o superior a cinco millones de euros, el órgano de contratación debe incluir en el expediente de contratación un informe preceptivo valorativo de la estructura de costes emitido.

Los artículos 3, 4 y 7 del RD 55/2017 recogen los principios y reglas generales que rigen la revisión periódica y predeterminada de precios y la determinación de las fórmulas aplicables, entre los que se encuentran:

- La vinculación a los costes directamente asociados, indispensables y significativos (>1%) de la actividad o para el cumplimiento del objeto del contrato.
- Las revisiones podrán ser, en consecuencia, al alza o a la baja en función de la variación de tales costes.
- Cuando se tenga en cuenta el coste de la mano de obra, su variación no podrá ser superior a la del personal al servicio del sector público establecida en los Presupuestos Generales del Estado.
- No se considerarán revisables en ningún caso los costes asociados a las amortizaciones, los costes financieros, los gastos generales o de estructura ni el beneficio industrial.

- Únicamente podrán incluirse en los regímenes de revisión las variaciones de costes que no estén sometidos al control del operador económico. Se entenderá que las variaciones de costes están sometidas al control del operador cuando hubiesen podido ser eludidas a través de prácticas tales como el cambio del suministrador.
- Conforme al principio de «eficiencia y buena gestión empresarial», el régimen de revisión tomará como referencia la estructura de costes que una empresa eficiente y bien gestionada habría tenido que soportar para desarrollar la actividad correspondiente con el nivel mínimo de calidad exigible por la normativa de aplicación o las cláusulas del contrato.
- Igualmente deberá justificarse, en una memoria que se incluirá preceptivamente en el expediente, el cumplimiento de los requisitos de calidad y de las obligaciones esenciales del contrato será condición necesaria para la revisión.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Euskadi, corresponde su emisión a la Comisión Permanente de la Junta Asesora de Contratación Pública, y que a efectos de que esta elabore el informe valorativo de la estructura de costes, el órgano de contratación debe: a) Solicitar a cinco operadores económicos del sector la remisión de su estructura de costes; b) Elaborar una propuesta de estructura de costes de la actividad utilizando, siempre que sea posible, la información de las respuestas que reciba de los operadores económicos; c) Someter su propuesta de estructura de costes a un trámite de información pública por un plazo de 20 días; y d) Remitir su propuesta de estructura de costes a la mencionada Comisión Permanente.

En virtud del artículo 103 apartado 2 de la LCSP, «la revisión periódica y predeterminada de precios solo se podrá llevar a cabo en los contratos de obra, en los contratos de suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, en los contratos de suministro de energía y en aquellos otros contratos en los que el período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años. Dicho período se calculará conforme a lo dispuesto en el Real Decreto anteriormente citado».

A este respecto, el artículo 10 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 determina la fórmula matemática para calcular el plazo de recuperación de las inversiones:

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

En el que:

- t son los años medidos en números enteros.
- FC_t es el flujo de caja esperado del año t .
- b es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses, incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos.

IV. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA DE COSTES Y FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS DEL CONTRATO

IV.1. Documentación

El Ayuntamiento de Errenteria ha remitido inicial a la Junta Asesora de Contratación Pública de Euskadi los documentos siguientes:

- Estudio de viabilidad económico-financiera del contrato.
- Copia de las comunicaciones enviadas a los operadores económicos para recabar sus estructuras de costes, así como las respuestas recibidas.
- Resolución de la concejala delegada de Organización, por la que se aprueba y somete a información pública la propuesta de estructura de costes y, en el caso de que no existiesen alegaciones, se remite la propuesta de estructura de costes a la Junta Asesora de Contratación de Euskadi, para que esta emita el informe preceptivo.
- Copia de la publicación del sometimiento a información pública de la estructura de costes del contrato en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.
- Anuncio de la coordinadora del servicio de atención ciudadana del Ayuntamiento de Errenteria, en el que se informa de que no se ha presentado ninguna alegación a la estructura de costes durante el trámite de información pública.
- Pliego de prescripciones técnicas.
- Pliego de condiciones administrativas particulares.
- Informe técnico del contrato.

Tras celebrar una reunión entre el Ayuntamiento de Errenteria y la Junta Asesora de Contratación Pública, el Consistorio remitió a la Junta una versión de los pliegos de condiciones administrativas particulares y un nuevo informe técnico, incorporando algunas de las sugerencias preliminares de la Junta. Dado que este segundo informe técnico es

sustancialmente más breve que el primero, cabe entender que meramente sustituye al viejo solo en aquellos aspectos directamente mencionados en él.

IV.2. Descripción del objeto del contrato

El contrato que el Ayuntamiento pretende licitar tiene como objeto la ejecución de obra de diversas intervenciones del polideportivo de Galtzaraborda y las piscinas de Beraun y la posterior explotación por parte del adjudicatario de dichas instalaciones, así como la de las piscinas de Fandería. Todas estas instalaciones se encuentran en la localidad y son de titularidad municipal.

La reforma del polideportivo busca mejorar el aprovechamiento de las instalaciones, así como responder a las demandas actuales de accesibilidad, seguridad y eficiencia energética. En el caso de las piscinas de Beraun, se proyecta la construcción de un edificio que provea a la instalación de nuevos servicios.

Además, el adjudicatario deberá suministrar equipamiento deportivo, en los términos dictados por el Ayuntamiento, y deberá ofrecer soluciones de hostelería o de vending en las instalaciones.

El contrato actual ha sido caracterizado como de concesión de servicios, con una duración de quince años. Las obras se acometerán durante los dos primeros años, con las especificidades indicadas en los pliegos contractuales. Al no tratarse de la creación de nuevas instalaciones, y al no realizarse intervenciones en todas las instalaciones deportivas simultáneamente, se mantendrán abiertos al público en cada momento aquellos equipamientos no afectados por las obras.

Las obras tienen un importe estimado de 5.307.000 euros y el equipamiento deportivo a suministrar, de 836.013,44 euros. Dichas inversiones se acometerán en el primer año de contrato, por valor de 1.875.023,86 euros, y el segundo año del contrato, por valor de 4.268.423,58 euros¹.

Por su parte, el valor estimado del contrato es de 55.306.355,04 euros, calculado de acuerdo con las disposiciones relevantes de la LCSP.

¹ Existe un desajuste de 434 euros entre el valor de las inversiones y su anualización, presumiblemente debido a un redondeo en la cuantía de las obras.

Bajo las estimaciones del Ayuntamiento, es necesario que se realicen aportaciones periódicas al adjudicatario para compensar la naturaleza deficitaria de la concesión. En cualquier caso, como parte de una política de actualización de las tarifas a abonar por el uso de las instalaciones, se espera alcanzar el equilibrio entre ingresos y gastos hacia el último año del contrato.

IV.3. Análisis de la propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de precios del contrato a licitar

Propuesta de estructura de costes originada en el estudio económico del Ayuntamiento

El informe técnico propone una estructura de costes propia, con un nivel de desagregación relativamente alto. Se presentan a continuación algunos de los valores más importantes de esa sección del informe técnico, incluida una estructura de costes en un nivel intermedio de agregación entre el primero que maneja el Ayuntamiento y el que finalmente se usará para la fórmula de revisión de precios.

<i>En euros</i>	Conceptos que han sido agregados	Cuantía anual
Gastos de personal	Todo el personal, incluyendo directores, coordinadores, responsables, personal técnico y personal no técnico. Aproximadamente 35 jornadas laborales. Incluye, además del propio salario base, antigüedades; cuotas de la Seguridad Social y a la Entidad de Previsión Social Voluntaria; y una estimación de los costes asociados a bajas ² .	1.523.984,97
Suministros	Agua; electricidad; gas; material de limpieza; productos químicos de piscina; materiales para reparaciones; otros suministros.	462.794,69
Mantenimiento y conservación	Climatización y agua caliente sanitaria; controles de plagas y sanitarios; mantenimiento de zonas verdes,	55.405,84

² El servicio prestado en las instalaciones de Beraun se ampliará tras la finalización de la obra en esa localización. Los gastos de personal, en lo que respecta a la estructura de costes, parecen haberse estimado suponiendo ya ese servicio ampliado.

	ascensores, sistemas de seguridad, sistemas informáticos y otros.	
Otros gastos y servicios	Software y equipamiento informático, comunicaciones telefónicas, publicidad, material de oficina, seguros, gastos bancarios, servicios profesionales independientes, gastos y trabajos de difícil clasificación.	81.043,05
Costes de amortización y gastos financieros	Préstamos asociados a las inversiones que se acometerán en los dos primeros años de contrato (<i>ver explicación abajo</i>) ³ .	250.305,55
Gastos de estructura general	8 por ciento del importe del resto de partidas, excluyendo la de los costes de amortización y los gastos financieros.	169.858,28
<i>Total</i>		<i>2.543.392,38</i>

En lo que respecta a los costes de amortización y gastos financieros, se apunta que esta partida se origina en la necesidad del adjudicatario de recurrir a financiación externa para sufragar las inversiones exigidas en el contrato para los dos primeros años. En ambos casos, se plantean préstamos a 15 años con una tasa de interés del 4,73 por ciento por el 87,4 por ciento del valor de las inversiones requeridas. Estos dos últimos valores se originan en el «tipo de interés aplicado por las Entidades de Crédito y Establecimientos financieros de crédito publicado en el Portal del Cliente Bancario del Banco de España» y en los datos sobre necesidades de financiación de las empresas no financieras publicado por la patronal bancaria, respectivamente. La Junta no ha podido obtener dichos datos de manera independiente y trabaja bajo la asunción de que son en todo caso veraces.

Observación 1

A la vista de los componentes de cada una de las categorías de la estructura de costes, parece apreciarse una cierta repetición de algunos conceptos de gastos, así como la categorización de los conceptos en grandes apartados que llevan a que acaben considerándose como costes revisables algunos que forman más bien parte de los gastos de estructura;

³ No será hasta el segundo año de contrato que la empresa adjudicataria deba asumir dos préstamos y comience a abonar las cuotas de ambos. Se asume la existencia de ambas cargas financieras para lo que tiene que ver con el diseño de la estructura de costes.

esto es, los gastos fijos que no dependen de la intensidad de uso de las instalaciones objeto de la concesión. La existencia de una categoría que el Ayuntamiento ha denominado «gastos de estructura general», calculada como un porcentaje sobre las otras categorías, no anula la posibilidad de que existan, en realidad, gastos de estructura adicionales.

Por otra parte, a falta de un desglose del cálculo del dato del 87,4 por ciento compartido por la patronal bancaria, esta Junta se inclina por considerar que la limitación del importe pedido en préstamo en base a ese dato podría tener más sentido para aquellas inversiones que la empresa realiza en su propio inmovilizado, que quedaría en todo caso fuera del ámbito de interés del contrato y del de este informe. No parece particularmente razonable confiar en que la empresa adjudicataria tenga un monto disponible para utilizar en la reforma y mejora de las instalaciones deportivas del adjudicador. En cualquier caso, reviste más importancia el hecho de que la Junta no ha podido reproducir, ni siquiera aproximar, la cuantía que el Ayuntamiento ha designado como de amortizaciones y gastos financieros. En la tabla siguiente se ilustran los gastos financieros que estima la Junta para las rentas financieras (préstamos) implicadas. Se asumen las hipótesis numéricas del Consistorio, con la posible salvedad de considerar el segundo préstamo únicamente de 14 años, evitando así las consecuencias indeseadas de que la finalización del contrato anteceda a la del préstamo; se desconoce si el Consistorio ha tenido este aspecto en cuenta.

<i>En euros</i>	Cuantía solicitada (87,4% s/inversión)	Tasa interés	Cuota año 1	Cuota año 2 y siguientes
Préstamo 1, años 1-15	1.638.770,85	4,73 %	155.014,67	155.014,67
Préstamo 2, años 2-15	3.730.602,21	4,73 %	0,00	370.402,35
<i>Total</i>	<i>5.369.373,06</i>		<i>155.014,67</i>	<i>525.417,02</i>
<i>Valor propuesto por el Ayuntamiento</i>				<i>250.305,55</i>

Desde el punto de vista de la estructura de costes, todos los aspectos sobre los que versa esta observación contribuyen a que la parte de costes no revisables esté por debajo de lo que debería, magnificando por tanto el efecto que la revisión de precios tendrá sobre el coste público del contrato.

Identificación de los costes revisables y no revisables

A partir de la estructura de costes que ha establecido, y antes de considerar las respuestas de los operadores económicos a la solicitud de remisión de estructuras de costes, el Ayuntamiento ha modificado la agregación de conceptos y ha determinado cuáles son los conceptos revisables y los no revisables.

Agregación anterior	Agregación para la fórmula de revisión de precios	Revisabilidad
Gastos de personal	Personal	Sí
Suministros	Suministros	Sí
Mantenimiento y conservación	Mantenimiento y conservación	Sí
Otros gastos y servicios	Otros gastos y servicios	Sí
Amortización y gastos financieros	Gastos no revisables	No
Gastos de estructura general		

El Ayuntamiento entiende como revisables todos los costes excepto los gastos financieros y de estructura, en cumplimiento del artículo 7 del Reglamento de la Ley de Desindexación. No se menciona el carácter recurrente, o no, de los costes que sí son revisables, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento.

Observación 2

En la línea con lo expresado en el cuerpo principal del informe, es necesario que el organismo promotor certifique que todos los costes revisables contenidos en la estructura son recurrentes.

Se reitera además la idea ya presentada en la observación 1 de que podrían estar considerándose como gastos revisables algunos que en

realidad no lo son, circunstancia que quedaría ofuscada al trabajar en este momento con un nivel de agregación alto, con categorías que contienen gastos de muy diferentes naturalezas.

Solicitud a los operadores económicos contactados, respuestas recibidas y propuesta del Ayuntamiento de estructura de costes del servicio

El Ayuntamiento de Errenteria contactó a cinco operadores: Serviocio SL, BPXport Kirol Zerbitzuak SL, ETE Sport SL, Serdepor – Kirolzer SL y Sedena SL.

Se solicitó a dichos operadores la remisión de sus estructuras de costes para la explotación de las instalaciones deportivas. Se proporcionó sobre las instalaciones polideportivas de Errenteria, incluyendo cuestiones tales como equipamientos, superficies, algunos aforos, horarios de apertura y personal. No se incluyó un modelo normalizado de estructura de costes.

Una única empresa respondió a la solicitud con su estructura de costes. Sin embargo, no se ajustó a lo esperado: «No se indica en ningún momento [cuáles] han sido los criterios seguidos para llegar al establecimiento de los conceptos de coste, ni qué componentes de coste engloban tales conceptos, ni descripción alguna sobre los mismos, ni [cómo] se llega a los correspondientes porcentajes».

De cualquier manera, el Ayuntamiento ha decidido combinar mediante media aritmética su propia propuesta, originada en su estudio económico previo, con la del único operador que respondió. Para poder actuar de esta manera, se adaptó la información proporcionada por el operador para conformarse, en la medida de lo posible, a la estratificación de la estructura del propio Ayuntamiento.

<i>En porcentaje</i>	Propuesta estudio económico	Propuesta operador económico	Propuesta final
Personal	59,92	72,46	66,19
Suministros	18,19	13,55	15,87
Mantenimiento y conservación	2,18	1,04	1,61

Otros gastos y servicios	3,19	3,52	3,36
Gastos no revisables	16,52	9,43	12,97
<i>Total</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

Si bien no resulta ser aplicable en el caso actual, se aprovecha la oportunidad para recordar que, con independencia de que ya se haya llegado a decidir la revisabilidad de las categorías en una sección anterior del informe técnico, no resultaría en ningún caso aplicable la revisión de aquellos conceptos que tengan una ponderación menor al uno por ciento en la estructura de costes, por no ser significativos (artículo 7 del Reglamento). De haber existido categorías así, el Ayuntamiento debería haber reevaluado las categorías que serían revisables.

Observación 3

Dado que el Ayuntamiento no considera del todo adecuada la única remisión de estructura de costes recibida, cabe que, para futuros contratos, valore la adecuación de la solicitud realizada a lo que se desea obtener de los operadores económicos.

De un lado, si el objetivo es obtener estructuras de costes que sean fácilmente comparables entre ellas y con la propia del Consistorio, la solicitud de información debería incluir un modelo a rellenar por los operadores. Además, la existencia de modelos normalizados podría contribuir a que la tasa de respuesta sea más elevada.

De otro lado, también se muestra un deseo de tener estructuras de costes desarrolladas y justificadas de tal manera que el Ayuntamiento sepa cómo se obtienen las diferentes magnitudes. Si ese es el caso, la solicitud tendría que dejar claro este extremo. No obstante, debería tenerse presente que este nivel de desarrollo en la respuesta de los operadores es inusual y difícilmente contribuirá a recibir un mayor número de respuestas.

Por último, se recuerda la necesidad de justificar cómo se integran las estructuras de costes de los operadores en la fórmula de estructura de costes que se utilizará en la fórmula de revisión de precios. Por extensión, si se considera la información recibida como deficiente, como parece ser el caso, quizá lo más adecuado habría sido rechazar la estructura recibida

aludiendo a su escasa calidad y operar únicamente con la estructura de costes que se originó en el informe económico del Ayuntamiento.

Fórmula de revisión de precios y periodo de retorno de la inversión

La fórmula de cálculo del índice de revisión que propone el Ayuntamiento es la siguiente:

$$K_t = A \times S_t + B \times M_t + C \times N_t + D \times P_t + E$$

Esta fórmula se aplicará a las tarifas que abonarán los usuarios, sin perjuicio de modificaciones de precio adicionales, como los incrementos preestablecidos en el contrato cada dos años con objetivo de que las recaudaciones del concesionario acaben convergiendo con los gastos soportados por aquel, o aquellos que se deban a causas sobrevenidas que lo requieran.

Los coeficientes A, B, C, D y E toman los valores, en tanto por uno y con cuatro decimales, de los diferentes conceptos de la propuesta de estructura de costes que el Ayuntamiento decide utilizar para la fórmula. Estos son personal / mano de obra (A = 0,6619), suministros (B = 0,1587), mantenimiento y conservación (C = 0,0161), otros servicios (D = 0,0336) y costes no revisables (E = 0,1297), respectivamente.

El Ayuntamiento define las variables de la fórmula como sigue:

- K_t : índice de revisión a aplicar al precio de adjudicación.
- S_t : variación salarial media pactada a nivel estatal en el sector.
 - Fuente del dato: [Convenio Colectivo de Instalaciones Polideportivas de Titularidad Pública de Gipuzkoa \(Boletín Oficial de Gipuzkoa\)](#)
- M_t : variación del nivel de precios de vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles en Gipuzkoa.
 - Fuente del dato: [Índice de precios de consumo. Base 2021 - Índices provinciales: general y de grupos ECOICOP – Grupos ECOICOP: 04 Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles](#), Tipo de dato: Índice (Instituto Nacional de Estadística)
- N_t : variación del nivel de precios de muebles, artículos de hogar y artículos para el mantenimiento corriente en Gipuzkoa.
 - Fuente del dato: [Índice de precios de consumo. Base 2021 - Índices provinciales: general y de grupos ECOICOP – Grupos ECOICOP: 05 Muebles, artículos de hogar y artículos para el mantenimiento corriente](#), Tipo de dato: Índice (Instituto Nacional de Estadística)

- P_t : variación del nivel de precios de otros bienes y servicios (no incluidos en otros grupos ECOICOP) en Gipuzkoa.
 - Fuente del dato: Índice de precios de consumo. Base 2021 - Índices provinciales: general y de grupos ECOICOP – Grupos ECOICOP: 12 Otros bienes y servicios, Tipo de dato: Índice (Instituto Nacional de Estadística)

Para todas las variables, el Ayuntamiento indica que «se calcula como el producto de los incrementos de este índice en todos los años comprendidos entre el año inicial del contrato y el año de revisión del contrato (año t)».

Respecto al subíndice t, allí donde apareciere, indica el momento de la revisión del precio del contrato.

La revisión se hará presumiblemente de manera anual y tomando el dato más actualizado disponible en las diferentes fuentes, aunque el Consistorio no lo explicita.

Si bien no lo hace en el informe técnico, sí se indica en los pliegos de cláusulas administrativas particulares que la variación salarial aplicada en la fórmula (S_t) nunca podrá ser mayor al incremento en la retribución que experimente el personal al servicio del sector público, en cumplimiento del artículo 5 del Reglamento de la Ley de Desindexación.

Además, el Ayuntamiento también indica que la fórmula verá limitada su aplicación bajo algunas circunstancias. Estas se derivan esencialmente del artículo 9 del Reglamento y son:

- Que hayan transcurrido al menos dos años desde la formalización del contrato.
- Debe haberse ejecutado al menos el 20% del importe del contrato.
- La revisión solo podrá tener lugar durante el periodo de recuperación de la inversión del contrato.
- El coeficiente de actualización se aplica sobre los precios de inicio del contrato.

El Ayuntamiento no especifica en el informe técnico actual cuál es el periodo de retorno de la inversión; no obstante, en la primera versión del informe técnico sí se indica que, con una tasa de descuento de 5,48 por ciento, el periodo de retorno de la inversión es de quince años, igual a la duración del contrato. La tasa de descuento ha sido calculada de acuerdo con el artículo 10 del Reglamento de la Ley de Desindexación; esto es, es el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses, incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos, y se ha realizado con los

datos del periodo comprendido entre agosto de 2023 y enero de 2024, últimos disponibles a la redacción de ese primer informe.

Observación 4

Ninguna de las variables utilizadas en la fórmula admite la utilización de productos, o multiplicaciones, sucesivos para obtener el valor que adopta la variable en un año determinado. Al tratarse de índices, debe establecerse un mecanismo para comparar del valor del índice en el momento de partida (el de formalización del contrato) con el de revisión; la manera natural, si no única, de hacerlo sería dividir el valor del índice en el momento de revisión por el valor del índice en el momento de partida.

Sería conveniente que el Ayuntamiento clarificase alguna de la información ausente. En particular, se desconoce la actualización salarial que se utilizará si el convenio caducase o entrase en ultraactividad y fuese retroactivamente revisado por el siguiente convenio o qué valor del índice se tomará para representar la variación de precios, dado que este tipo de dato se publica «mirando hacia atrás» y no es posible conocer el del mes en curso cuando se realice la revisión.

Si bien no es una información mínima exigible desde el punto de vista del presente informe, se desconoce en realidad cuál es el periodo en el que se aplicará la fórmula de revisión de precios, incluso si las previsiones de ejecución y la realidad de esta no se desviasen en punto alguno.

A ese tenor, se hace notar que la Ley de Contratos del Sector Público indica en su artículo 103 que el periodo mínimo de ejecución antes de proceder a la revisión de precios es de un año, no dos; la Junta entiende que, debido al principio de jerarquía normativa, es este el criterio temporal que debe aplicarse a la revisión de precios y no la del Reglamento de la Ley de Desindexación. Además, tanto la Ley de Desindexación como la Ley de Contratos del Sector Público indican que el porcentaje mínimo de ejecución no son aplicables a los contratos de concesión de servicios.

En conjunto, en lo que concierne a los contratos de concesión de servicios, la norma vigente pone como única restricción para el comienzo de la revisión de precios que haya transcurrido un año desde el comienzo de la



ejecución. La norma no impide en cualquier caso que la revisión de precios comience posteriormente, si el Ayuntamiento así lo desea y lo establece en los pliegos contractuales, pero será como consecuencia de su discrecionalidad y no por una imposición legislativa.

Por último, la Junta considera que habría sido conveniente comprobar que, en el momento de redacción del segundo informe técnico, se sigue verificando que el periodo de retorno de la inversión es el que se calculó en el primer informe con datos de casi un año antes, recalculando para ello la tasa de descuento con la información más reciente disponible.

V. CONCLUSIONES

Para el caso del contrato de concesión de servicios para la ejecución de obra para la gestión y otros servicios del polideportivo de Galtzaraborda y piscinas de Fandería y Beraun del Ayuntamiento de Errenteria, se ha examinado el grado de cumplimiento de las Leyes 9/2017, de Contratos del Sector Público, 2/2015, de Desindexación de la Economía Española, y el Real Decreto 55/2017, que desarrolla la Ley 2/2015, dictan en cuanto a estructura de costes y revisión de precios. Se constatan varios elementos que, bajo el criterio de la Junta, deberían ser subsanados, siendo los principales la delimitación más apropiada de los costes revisables y no revisables y un diseño correcto de la fórmula de revisión de precios.

En consecuencia, se emite informe sobre el mencionado contrato, en la consideración de que se adaptara su contenido a las observaciones plasmadas en el mismo.