

**INFORME 8/2025, DE 3 DE MARZO, 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 OBRA PÚBLICA RELATIVA A LA REDACCIÓN DEL  
PROYECTO, CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE UNA NUEVA  
RESIDENCIA UNIVERSITARIA EN EL CAMPUS DE GIPUZKOA DE LA UNIVERSIDAD  
DEL PAÍS VASCO**

**I.- ANTECEDENTES**

Con fecha 28 de mayo del 2024 tiene entrada en el registro de la Dirección de Patrimonio y Contratación la solicitud de la Universidad del País Vasco 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 de concesión de obra pública relativa a la redacción del proyecto, construcción y posterior explotación de una nueva residencia universitaria en el campus de Gipuzkoa de la Universidad del País Vasco, 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.

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 40 años, siendo los primeros dos años y medio correspondientes a la construcción de la residencia y el resto del periodo a la explotación, en régimen de concesión, por parte del adjudicatario.

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 42/2025, de 18 de febrero, de tercera modificación del Decreto sobre el régimen de la contratación del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi , se modifica 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 la Universidad del País Vasco--Euskal Herriko Unibertsitate.

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 permite que los contratos de energía se revisen aun sin atender a porcentajes de ejecución y años transcurridos.

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 (Reglamento de la Ley de Desindexación), 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 entero.
- $FC_t$  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**

La Universidad del País Vasco ha remitido a la Junta Asesora de Contratación Pública de Euskadi los documentos siguientes:

- Solicitud de elaboración de informe de estructura de costes y fórmula de revisión de precios, que incluye como anexos el modelo de solicitud de ofertas a operadores económicos y las respuestas recibidas.
- Resolución de la rectora de la Universidad del País Vasco por la que se somete a información pública el estudio de la viabilidad económico-financiera, la propuesta de estructura de costes y el sistema de revisión de precios del contrato, incluyendo su aprobación condicionada a que no existan alegaciones, así como la publicación de la resolución en el Boletín Oficial de Gipuzkoa.
- Estudio de viabilidad económico-financiera relativo a la construcción de una nueva residencia universitaria en el Campus de Gipuzkoa.
- Memoria justificativa de la estructura de costes y fórmula de revisión de precios y un documento de subsanación de errores.
- Pliegos de prescripciones técnicas correspondientes al contrato.

Tras una reunión celebrada para tratar algunas cuestiones que, a criterio de la Junta, eran susceptibles de mejora, la Universidad remitió en enero de 2025 nueva documentación. Esa segunda remisión se componía de nuevas versiones del estudio de viabilidad, la memoria justificativa y los pliegos de prescripciones técnicas. Este informe se elabora de acuerdo las versiones más recientes de esos documentos.

### **IV.2. Descripción del objeto del contrato**

El contrato que la Universidad del País Vasco desea licitar tiene como objeto la construcción y posterior explotación por parte del adjudicatario de una residencia universitaria en el campus de Gipuzkoa de la Universidad del País Vasco. El objetivo principal de la residencia es disponer de 200 habitaciones destinadas al alojamiento de los estudiantes de la Universidad, así como del personal docente e investigador desplazado temporalmente al campus de Gipuzkoa, en un contexto de alta presión habitacional, tanto en las residencias existentes en San Sebastián como en el parque inmobiliario de la ciudad. Durante el verano, cuando las necesidades asociadas a la población universitaria son mínimas, la residencia funcionaría como un hotel. Las habitaciones están dotadas de mobiliario e instalaciones de cocina, de tal manera que puedan funcionar como pequeños apartamentos, y se incluye un servicio de limpieza de las habitaciones tanto durante el periodo escolar como el vacacional.

El contrato presente es de tipo concesión de obras: el adjudicatario construye y posteriormente explota en régimen de concesión el bien construido. La duración del contrato es de 40 años.

La fase de obra o inversión, que incluye subfases no constructivas como la redacción de memorias y el proyecto de obra, así como la constructiva, tiene una duración estimada de 30 meses, o dos años y medio. La explotación posterior de la residencia tiene una duración estimada, que aumentará o disminuirá efectivamente en función de la duración real de las obras, de 37 años y seis meses.

El valor de la inversión se estima en 21.478.000 euros.

Durante la fase de obra, el adjudicatario asume la totalidad de los gastos de inversión propios de esta fase y no percibe ningún ingreso.

En la fase de concesión, el adjudicatario debe hacer frente a todos los gastos operativos de la residencia, como pueden ser los suministros, el personal, el mantenimiento general de la instalación y los servicios externos. Los ingresos del adjudicatario provienen de los alquileres de las habitaciones: durante el periodo comprendido entre septiembre y junio mediante el alquiler cobrado mensualmente por el uso de las habitaciones como parte de su función de residencia universitaria, y durante los meses de julio y agosto mediante el cobro por noches, propio de la función de hotel que se asume durante esos meses. No existen otros ingresos.

Los ingresos en el año primero de concesión se estiman en 1.760.000 euros (1.040.000 euros por el servicio de residencia universitaria, 720.000 euros por el servicio de hotel durante el verano) y los gastos de explotación en 1.365.073 euros. El resultado de explotación se ve modificado por el impuesto sobre beneficios, calculado sobre el resultado después de amortizaciones; en este primer año, el resultado del ejercicio es de -139.170 euros (y una generación de un crédito fiscal de 46.390 euros)<sup>1</sup>.

En años posteriores, la variación de las magnitudes se debe principalmente a la expectativa de ocupación creciente de la residencia, tanto en el periodo escolar (que comienza en el 80 por ciento) como en el estival (que comienza en el 60 por ciento), hasta llegar a prácticamente la plena ocupación hacia el final del contrato; y la revisión de precios, en los términos que la ley establece y que son objeto de análisis de este texto.

Como corresponde a un contrato de concesión de obra, en este contrato se busca que el balance positivo de la parte operativa permita a la concesionaria recuperar el coste de la inversión realizada. Bajo los cálculos de la Universidad, esa circunstancia tiene lugar transcurridos 37 años de la parte de concesión del contrato (o 39,5 años del contrato en su conjunto).

Se hace notar de que en el caso del contrato presente la revisión de precios que motiva este informe se aplicará a las tarifas que deben abonar los usuarios de la residencia en periodo escolar, mientras que los precios en verano se fijan según mercado.

### ***Observación 1***

En la estimación del presupuesto de obra existen, en opinión de la Junta, varios errores. Por ejemplo, el impuesto del valor añadido de los honorarios de los arquitectos no es correcto; los valores del mobiliario cambian en distintas partes del presupuesto; y la actualización de precios al momento del final de la obra parece realizarse únicamente para seis meses, en vez de los treinta meses (2,5 años) que se espera que el proyecto de obra y la obra subsiguiente tarden en ejecutarse.

### ***Observación 2***

---

<sup>1</sup> En el cálculo de flujos de caja del informe de viabilidad, la Universidad tiene en cuenta el impuesto sobre beneficios, pero no la amortización; esta circunstancia se ha tenido en cuenta a la hora de calcular más adelante los flujos de cada uno según el Reglamento de la Ley de Desindexación, donde solo ha sido necesario sustraer el impuesto para llegar a los flujos que el Reglamento prescribe.

La Universidad parece actuar bajo el supuesto de que el adjudicatario no necesitaría de financiación alguna para construir la residencia y de que puede esperar 37 años a recuperar la inversión. Sin ser la intención de esta Junta entrar en juicios de valor sobre la naturaleza del contrato, sí que se ve facultada para llamar la atención sobre esta consideración, que considera poco realista, por las consecuencias que tendrá en la fórmula de revisión de precios. Este aspecto se desarrollará al analizar la estructura de costes propuesta por la Universidad.

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

#### **Solicitud a los operadores económicos contactados, respuestas recibidas y propuesta de la Diputación de estructura de costes del servicio**

La Universidad del País Vasco contactó a cinco operadores: Colegio Mayor Olarain SL, Livensa Living SL, Micampus Living SL, Residencia Compañía de María y Sociedad Residencias de Estudiantes SL (RESA).

Se solicitó a dichos operadores la remisión de sus estructuras de costes para la explotación de residencias de estudiantes. No se incluyó un modelo normalizado de estructura de costes, respondiendo los operadores con sus propias concepciones de cómo debían ser estructurados los costes.

Las empresas Colegio Mayor Olarain y RESA respondieron a la solicitud, mientras que las entidades Livensa Living SL, Micampus Living SL y Residencia Compañía de María no lo hicieron.

La remisión de solo dos estructuras de costes hace imposible tratar su contenido en detalle, aun anonimizado, sin que se revele información excesiva sobre la operativa de las empresas que han respondido.

Por otro lado, las respuestas recibidas difieren marcadamente en su clasificación de gastos, tanto entre ellas como al compararlas con la que propone la Universidad. La propuesta propia de la Universidad se origina en su estimación de los gastos operativos de la residencia

en el informe de viabilidad económico-financiera, agrupados en diferentes familias de costes, presentados en la tabla que se presenta en esta sección.

A modo tentativo, en la siguiente tabla se compara la propuesta de estructura de costes de la Universidad de la que resultaría, a criterio de esta Junta, de presentar el promedio de las dos estructuras de operadores si exhibiesen el mismo nivel de desagregación. Para cumplir con la restricción de preservar un cierto grado de protección a la información presentada por los operadores, se hace uso de una ofuscación parcial. Se insiste en cualquier caso en que no existen evidencias de que la Universidad haya realizado un ejercicio similar y que la agrupación de conceptos de los operadores en los diferentes en los existentes en el paradigma utilizado por la Universidad para la suya es a criterio exclusivo de la Junta, y que la Universidad, de haber actuado de manera pareja, podría haber agregado los datos de otra manera.

<i>Valores expresados en porcentaje</i>	Propuesta Universidad, sin amortizaciones <sup>1</sup>	Comparado con operadores <sup>2</sup>	<b>Propuesta Universidad, con amortizaciones</b>	Comparado con operadores
Personal	36,78	≈	<b>25,81</b>	≈
Reparaciones y conservación	8,13	>	<b>5,70</b>	≈
Suministros	21,53	>	<b>15,11</b>	>
Servicios exteriores	27,32	≈	<b>19,17</b>	≈
Costes no revisables	6,24	<<<	<b>34,21</b>	<
<b>Total</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	

<sup>1</sup>Se propone la comparación sin amortizaciones puesto que los operadores no dan información suficiente para poder estimar una participación media de las amortizaciones en sus gastos operativos. En el segundo escenario, en el que se compara la estructura de costes explícitamente propuesta por la Universidad, y que incluye amortizaciones, se utiliza para los operadores la misma proporción de gasto por amortizaciones que en la estructura de la Universidad (29,77%), lo que inevitablemente lleva a que las estructuras muestren (artificialmente) más semejanzas.

<sup>2</sup>Se utiliza un código simbólico tal que:

- ≈: la variación entre el valor de la Universidad y el agregado de los operadores es menor o igual a un punto porcentual o el cociente entre el valor más alto y el más bajo es menor o igual a 1,1 (se toma el criterio que permita un mayor rango)
- > (<): el valor de la Universidad es mayor (menor) a un punto porcentual y menor o igual (mayor o igual) a dos puntos porcentuales o el cociente entre el valor más alto y el más bajo es mayor a 1,1 y menor o igual a 1,3 (se toma el criterio que permita un mayor rango).
- >> (<<): el valor de la Universidad es mayor (menor) a dos puntos porcentuales y menor o igual (mayor o igual) a tres puntos porcentuales o el cociente entre el valor más alto y el más bajo es mayor a 1,3 y menor o igual a 1,5 (se toma el criterio que permita un mayor rango).

- >>> (<<<): la diferencia entre valores es mayor a la que tiene cabida en los símbolos anteriores.

De cara a su utilización en la fórmula de revisión de precios, la Universidad decide emplear su estructura de costes original (resaltada en la tabla anterior), si bien de forma implícita y sin explicar la razón de actuar así.

### **Observación 3**

La falta de una propuesta de estructura de costes normalizada, que los operadores tengan que rellenar meramente, ha llevado a que la información presentada por los operadores sea tan dispar que cabe cuestionar su utilidad. Entre otros factores, la inexistencia de un modelo normalizado (que hace más fácil y rápida la respuesta de los operadores) podría haber influido en que la tasa de respuesta de los operadores haya sido baja.

### **Observación 4**

La Universidad se limita a indicar en su informe de estructura de costes y fórmula de revisión de precios que se ha llevado a cabo el trámite de solicitud de estructuras de costes, así como el de información pública prescrito por ley. En ese sentido, se desconoce qué uso, si alguno, ha dado la Universidad a dicha información. Así mismo, el uso en la fórmula de revisión de precios de la estructura resultante de los cálculos previos internos de la Universidad no solo no se argumenta ni se declara explícitamente; parece que no se ha considerado siquiera la posibilidad de utilizar estructuras alternativas o la modificación de la preexistente a la vista de la información de los operadores.

### **Observación 5**

En línea con lo señalado en la observación 2, la Universidad parece trabajar bajo el supuesto de que no hay necesidades financieras asociadas a la inversión estimada en 21.478.000 euros que debería acometer el adjudicatario o, alternativamente, se financiaría con un préstamo a coste cero. La Junta supone esta circunstancia poco realista, y llama la atención sobre ella en tanto que implica no tener en cuenta en la fórmula de revisión de precios unos gastos financieros que con toda probabilidad existirán. Como consecuencia práctica, esto implica que la revisión de precios sea

crónicamente más drástica de lo debido (los gastos financieros son, por precepto legislativo, no revisables).

### **Identificación de los costes revisables y no revisables**

La tabla siguiente recoge los costes del contrato y su naturaleza de revisables. Se determina que todos los costes revisables serán, en efecto, revisados, en atención a su carácter recurrente.

	Revisables	Razón para su exclusión	Se revisarán
Personal	Sí		Sí
Reparación y conservación	Sí		Sí
Suministros	Sí		Sí
Servicios exteriores	Sí		Sí
Costes no revisables	No	Gastos generales, no definidos, no directamente relacionados con la actividad	

Se hace notar que la Universidad ya venía construyendo, desde fases anteriores, un concepto amalgamado, que denomina literalmente «costes no revisables», estando ya prejuzgada su naturaleza. Bajo esa denominación se agrupan impuestos, seguros, publicidad y servicios de profesionales independientes (como asesorías y auditores), así como amortizaciones<sup>2</sup>.

### **Fórmula de revisión de precios**

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

$$K = P1 \times (1 + V1) + P2 \times (1 + V2) + P3 \times (1 + V3) + P4 \times (1 + V4) + P5$$

Los coeficientes P1, P2, P3, P4 y P5 toman los valores, en tanto por uno y con cuatro decimales, de los diferentes conceptos de la propuesta de estructura de costes que la Universidad decide utilizar para la fórmula. Estos son personal (P1 = 0,2581), reparación y

<sup>2</sup> Cabe recordar lo anotado en las observaciones 2 y 5.

conservación (P2 = 0,0570), suministros (P3 = 0,1511), servicios exteriores (P4 = 0,1917) y costes no revisables (P5 = 0,3421).

La Universidad define las variables de la fórmula como sigue:

- K: coeficiente de revisión a aplicar al precio de adjudicación.
- V1: variación salarial media pactada a nivel estatal en el sector.
  - Fuente del dato: [Variación salarial media base al Convenio del sector de Alojamientos de Gipuzkoa \(BOG\)](#); última revisión salarial.

Se indica así mismo en otras secciones de la memoria justificativa que esta variable estará limitada como máximo al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, conforme a las leyes de Presupuestos Generales del Estado del año en el que proceda su revisión. Este límite se origina en el artículo 5 del RD 55/2017.

- V2, V3 y V4: valor a nivel estatal del índice de precios de consumo (IPC).
  - Fuente del dato<sup>3</sup>: [Índice de precios de consumo. Base 2021 - Índices nacionales: general y de grupos ECOICOP – Grupos ECOICOP: Índice general](#), Tipo de dato: [variación anual \(Instituto Nacional de Estadística\)](#)

A falta de otra indicación la revisión de precios se presume con frecuencia anual.

La actual memoria justificativa no detalla mediante el uso de subíndices, cocientes u otros métodos los detalles del cálculo del nuevo nivel de precios en cada momento del contrato, si bien sí que incluye un ejemplo simplificado de su aplicación.

Como ya se ha señalado anteriormente, la revisión de precios aplicará a las tarifas que el adjudicatario puede exigir por el uso de la residencia durante el periodo escolar, funcionando como un factor limitador de la subida de precios. La explotación de la residencia en el periodo estival es accesoria al objetivo principal del contrato y no se considera parte del interés público rector del contrato; consecuentemente, el establecimiento de precios de las habitaciones en régimen de hotel queda al albur del mercado.

### **Observación 6**

La actual fórmula de revisión de precios omite detalles sobre su aplicación detallada, en particular en lo tocante a qué momento se utiliza como el del

---

<sup>3</sup> Se infiere, a partir del ejemplo que aparece más tarde en la memoria, que la Universidad pretende utilizar el tipo de dato «variación anual» frente al de «índice».

precio de referencia y, de usarse como referencia para todas las revisiones durante la vida del contrato el nivel de precios al momento de la formalización o ejecución, cómo se implementa la acumulación de tasas de crecimiento expresadas en forma de porcentaje (ver nota al pie 2). En ese sentido, no puede decirse que la fórmula sea errónea, pero adolece de detalles, en todo caso recomendables, para minimizar posibles errores en la aplicación de la fórmula.

### ***Observación 7***

El valor utilizado como de referencia para V2, V3 y V4 incumple el precepto de especificidad, o mayor desagregación posible, que aparece en el artículo 4.2 de la Ley de Desindexación. El objetivo de la Ley de Desindexación es evitar generalizaciones de amplio espectro a la hora de revisar los precios de los contratos, siendo el IPC (nacional y general) el exponente máximo de esa práctica. Una solución adecuada es utilizar un IPC específico para cada caso, acotando por provincia y subgrupos, que el Instituto Nacional de Estadística ofrece en paralelo al dato de la economía española en general.

### ***Observación 8***

La Universidad no hace referencia a que el uso de la fórmula de precios está sujeta a condiciones, determinadas en la Ley de Desindexación y la LCSP. Estas son:

- Haber transcurrido un año desde la formalización del contrato.
- Haberse ejecutado, al menos, el veinte por ciento del contrato.
- La revisión solo podrá tener lugar durante el periodo de recuperación del contrato. En cualquier caso, deberá detenerse la revisión tan pronto como el adjudicatario recupere la inversión.

### **Periodo de recuperación de la inversión**

La memoria justificativa de la estructura de costes y fórmula de revisión de precios de la Universidad del País Vasco no trata los aspectos necesarios de la tasa de descuento y el periodo de recuperación de la inversión. Sí lo hace en el estudio de viabilidad económico-financiera previa, si bien la Universidad lo ha realizado aplicando sus mejores prácticas al respecto, que no se corresponden con el modo de cálculo del periodo de recuperación de la inversión que prescribe el Reglamento de la Ley de Desindexación.

Para esta sección, la Junta calcula los flujos de caja que deberían haber aparecido en la memoria justificativa de la estructura de costes y fórmula de revisión de precios, siempre de acuerdo con las indicaciones del artículo 10 del Reglamento de la Ley de Desindexación. Estos flujos de caja parten de los que propone la Universidad en su informe de viabilidad, pero están modificados para descontar el impacto de los impuestos sobre beneficios. Por esa misma razón, la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos (5,21 por ciento) es diferente a la que la Universidad utiliza en su informe de viabilidad (2,8 por ciento); se ha calculado mediante la media aritmética de las cotizaciones de los meses entre abril y septiembre de 2024 de la deuda a diez años del Estado, incrementada en 200 puntos básicos. Se ha escogido esa referencia temporal para mostrar el valor de la tasa de descuento en el momento en el que se elaboró el informe.

En la tabla siguiente se presentan los resultados de dicho cálculo. Todos los valores económicos están nominados en euros.

Año	Flujo de caja	Flujos actualizados	Σ flujos actualizados
0	-21413000,00	-21413000,00	-21413000,00
1	394927,00	375370,21	-21037629,79
2	421710,00	380977,97	-20656651,82
3	449683,00	386131,66	-20270520,17
4	478893,00	390850,26	-19879669,90
5	509385,00	395149,15	-19484520,76
6	541210,00	399046,67	-19085474,09
7	574417,00	402557,70	-18682916,39
8	609060,00	405698,98	-18277217,41
9	645192,00	408484,69	-17868732,72
10	682871,00	410930,58	-17457802,13
11	722153,00	413049,40	-17044752,74
12	763100,00	414855,84	-16629896,90
13	805774,00	416362,86	-16213534,04
14	850239,00	417582,93	-15795951,11
15	896563,00	418528,95	-15377422,16
16	944814,00	419212,27	-14958209,89
17	995064,00	419644,62	-14538565,26
18	1047388,00	419837,50	-14118727,77
19	1101862,00	419801,33	-13698926,43
20	1158565,00	419546,39	-13279380,04
21	1217579,00	419082,68	-12860297,36
22	1278990,00	418420,25	-12441877,11
23	1342885,00	417568,13	-12024308,97

24	1409356,00	416535,69	-11607773,29
25	1478496,00	415331,28	-11192442,01
26	1550404,00	413963,78	-10778478,23
27	1625179,00	412440,82	-10366037,40
28	1702925,00	410770,21	-9955267,19
29	1783752,00	408960,04	-9546307,15
30	1867770,00	407017,21	-9139289,93
31	1955094,00	404948,70	-8734341,24
32	2045844,00	402761,41	-8331579,83
33	2140143,00	400461,82	-7931118,01
34	2238119,00	398056,27	-7533061,73
35	2339904,00	395550,85	-7137510,89
36	2445634,00	392951,29	-6744559,59
37	2555450,00	390263,22	-6354296,37

Según este cálculo de flujos de caja, el proyecto no se rentabilizaría en el periodo de concesión. Se constata en cualquier caso que el proyecto tiene un periodo de recuperación de la inversión mayor a cinco años, cumpliéndose lo que indica el artículo 89.2 de la LCSP para aquellos contratos que se quieren someter a revisión de precios.

Cabe señalar, en cualquier caso, que el adjudicatario solo está obligado a utilizar el cálculo de flujos de caja actualizados que dicta el Reglamento de la Ley de Desindexación para lo que tiene que ver con el periodo de recuperación de la inversión, y puede disponer libremente de otros cálculos para asuntos distintos a ese.

#### **Observación 9**

Este apartado se ha realizado íntegramente a partir de cálculos elaborados por la Junta. De acuerdo con la Ley de Desindexación, todos estos cálculos debían estar plasmados en la memoria sobre la estructura de costes y fórmula de revisión de precios que la Universidad elaboró, cosa que no ha ocurrido.

## **V. CONCLUSIONES**

Para el caso del contrato de concesión de obra pública relativa a la redacción del proyecto, construcción y posterior explotación de una nueva residencia universitaria en el campus de Gipuzkoa de la Universidad del País Vasco 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 el principal el diseño de una fórmula de revisión de precios que reconozca el peso de los costes financieros y que se base en datos suficientemente desagregados.

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.