



INFORME 17/2025, DE 4 DE JULIO, 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 GESTIÓN Y EL MANTENIMIENTO DEL POLIDEPORTIVO UNIVERSITARIO DEL CAMPUS DE BIZKAIA

I. ANTECEDENTES

Con fecha 30 de junio de 2025 tiene entrada en el registro de la Dirección de Patrimonio y Contratación la solicitud final¹ de Euskal Herriko Unibertsitatea («la Universidad») dirigida a la Junta Asesora de Contratación Pública para que emita informe sobre la estructura de costes y la fórmula de revisión de precios del contrato para la gestión y el mantenimiento del polideportivo universitario del campus de Bizkaia, en virtud del artículo 9.7 del Real Decreto 55/2017 («el Reglamento de la Ley de Desindexación», o «el Reglamento»), por el que se desarrolla la Ley 2/2015 de desindexación de la economía española («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 10 años.

De acuerdo con el párrafo segundo del artículo 29.4 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público («la 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 Reglamento de la Ley de Desindexación.

¹ Con anterioridad a esta fecha, se remitieron diversos documentos que la Junta ya comenzó a analizar. Sin embargo, fue en esta fecha que la Universidad estuvo en disposición de enviar la totalidad de los documentos considerados esenciales para la evacuación del presente informe.

Asimismo, de conformidad al artículo 9.7 del Reglamento, 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.

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 de Desindexación. 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 Reglamento de la Ley de Desindexación.

Asimismo, el artículo 9 de este Reglamento, 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 al 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 también acepta las revisiones de precios una vez transcurrido el primer año del contrato en todos los demás tipos de contrato, siempre y cuando se cumpla con los requisitos de grado de ejecución.

Igualmente, el artículo 9 del Reglamento 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.

El artículo 9.7 en particular indica 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 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 103.2 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 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 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

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

- Escrito de solicitud a la Junta Asesora de Contratación Pública de Euskadi del informe relativo a la estructura de costes y la fórmula de revisión de precios del contrato.
- Memoria justificativa de la necesidad e idoneidad de la contratación y de la insuficiencia de medios humanos y materiales.
- Pliegos de prescripciones técnicas.

- Declaración sobre el cumplimiento de la normativa en la redacción del pliego de prescripciones técnicas.
- Pliego de cláusulas administrativas particulares.
- Plan de viabilidad del contrato para el servicio a concesionar.
- Memoria justificativa de la estructura de costes y la fórmula de revisión de precios.
- Certificado del sometimiento a trámite de información pública la propuesta de estructura de costes y el sistema de revisión de precios del contrato, sin que haya existido alegación alguna.

IV.2. Descripción del objeto del contrato

El contrato estudiado es de concesión de servicios, por una duración de diez años. Las principales actividades que serán responsabilidad del adjudicatario serán el control de accesos, cobro de tarifas y proporción de información; la gestión de las instalaciones deportivas; la realización de actividades y cursos; y la limpieza y mantenimiento de los servicios. Estas actividades se desempeñarán como parte de la correcta gestión del polideportivo localizado en el campus de Bizkaia de la Universidad.

El valor estimado del contrato es de 5.229.929,20 euros. El adjudicatario deberá asumir inversiones estimadas en 400.000 euros, que consisten en la adquisición de equipamiento y maquinaria deportiva (320.000 euros) y mejoras diversas del inmobiliario (80.000 euros).

Según el plan de viabilidad de la Universidad, los ingresos en un año típico (antes de revisiones de precios) que recibirá el adjudicatario están vinculados principalmente a las tarifas mensuales de abonados (512.999,92 euros), con precios diferentes para personas de la comunidad universitaria y aquellas que no lo son. Existe una fuente secundaria de ingresos, que la Universidad estima en algo menos del dos por ciento (10.000 euros), que están asociados al alquiler de las canchas polideportivas, así como la prestación de servicios incluidos en la oferta de actividades. El cálculo de los ingresos por abonos deportivos se realiza a partir del flujo de personas en el campus (estudiantes, personal administrativo, personal investigador, otros), estimaciones del uso por colectivo (por una parte,

porcentajes de cada colectivo, además de una cantidad de usuarios externos a la comunidad universitaria que irían expresamente al campus a hacer uso de las instalaciones; por la otra parte, la intensidad de uso, medida en meses del año, de cada colectivo) y tarifas de los abonos (trimestrales). La magnitud de cada uno de los valores parece fundamentarse en parte en datos históricos y en parte en predicciones de la Universidad.

Es conveniente señalar que los ingresos reales se alejarán, inmediata e inevitablemente, de la previsión, en tanto que las tarifas de los abonos deportivos y de los alquileres de las canchas polideportivas serán uno de los principales elementos que se determinarán como consecuencia del proceso de licitación y adjudicación, y que los abonos deportivos serán mensuales, cuando antes eran trimestrales (con lo que esta flexibilidad pueda conllevar respecto al uso a lo largo del año de las instalaciones).

Los gastos en un año típico serían, siempre según el plan de viabilidad, los correspondientes a personal (216.378,51 euros), gastos de explotación no laborales (168.844,54 euros) y «gastos generales», que incluiría gastos diversos de la empresa imputables al contrato, gastos financieros, cargas fiscales, tasas de la Administración y cuantos otros sean necesarios para la ejecución del contrato (calculado como el seis por ciento de la suma del resto de gastos), siendo el total de gastos 408.336,43 euros. En palabras de la Universidad, los gastos financieros asociados a la inversión que el adjudicatario debe asumir están ya integrados: «Debido a la gran inversión que se ha de realizar al comienzo de la actividad también se han tenido en cuenta los gastos financieros que esta pudiera generarle a la empresa concesionaria. [Para el préstamo a diez años y a un interés nominal anual fijo del 7,43% que utilizamos de referencia,] obtenemos una cuota anual de 56.801,64 €, lo que supone un total de 118.106,40 € de intereses a 10 años, por tanto, un gasto anual de 11.801,64 € en concepto de intereses bancarios».

La diferencia entre gastos e ingresos (114.663,49 euros por año) iría a generarle un beneficio razonable al adjudicatario, así como a amortizar el capital de la inversión.



Observación 1

Si bien se tratará con mayor profusión en otras partes del informe, parece conveniente hacer notar que la Universidad obvia que ella misma abonará de manera directa parte de los gastos de electricidad, agua y gas del adjudicatario (entre el cincuenta y el ochenta por ciento, siendo el porcentaje exacto parte de la oferta del adjudicatario). Esto tiene reflejo no solo en las estimaciones de ingresos y gastos del adjudicatario, que no es el foco del informe actual, sino que también queda plasmado en elementos tales como la estructura de costes que se utiliza para la fórmula de revisión de precios o en el cálculo del periodo de retorno de la inversión.

En la medida en que tiene relevancia en apartados posteriores, es comentable asimismo que la Universidad reparte de manera uniforme a lo largo de los años del contrato tanto los intereses como el capital amortizado. Por el momento, baste señalar que un préstamo en el que los intereses y el capital amortizado se mantienen ambos constantes solo es modelizable bajo un supuesto de una tasa de interés variable que aumenta a medida que va abonándose el préstamo; aparte de ser una idea poco realista, la Universidad ya ha indicado que el préstamo se calcula con una tasa de interés fija. Se trata, en realidad, de una distribución no justificada de la parte de la amortización y de los intereses en diez partes iguales. Mientras que para algunos cálculos esta disquisición es irrelevante, en tanto que la anualidad amalgamada compuesta por amortización más intereses es idéntica a la que la Universidad calcula, este error sí es importante en el cálculo de los flujos de caja.

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 Universidad de estructura de costes del contrato

La Universidad contactó con cinco operadores: Altafit Instalaciones Deportivas SL, DU Training Sport Leioa SL, Guedan Servicios Deportivos SA, Hydra Artea SL, Gimnasio Arena Sport Managers SL.

Se solicitó a dichos operadores la remisión de sus estructuras de costes para la explotación de las instalaciones deportivas. Se desconoce qué empresas respondieron, así como el contenido de las respuestas.

La tabla siguiente recoge la estructura de costes propuesta por la Universidad. Se desconoce en qué modo se utilizaron las respuestas de los operadores económicos, si bien parece que fueron modificadas para enfatizar la estructura de costes real observada durante los meses de mayor actividad: «Se han planteado unas hipótesis de partida, como el nivel de ocupación del polideportivo, en las que no se han tenido en consideración los meses de verano debido a la baja afluencia de personas en el Campus».

<i>En porcentaje</i>	Propuesta de estructura de costes
Personal	46,90
Conservación y limpieza	18,25
Mantenimiento de equipos	15,95
Suministros	12,29
Seguros	1,01
Otros gastos	5,60
Total	100,00

Es conveniente señalar, a modo aclaratorio, que el apartado «mantenimiento de equipos» corresponde, al menos en parte, a la adquisición o arrendamiento de los equipos deportivos mismos, y no a su mantenimiento: «Una partida a tener en cuenta es la del arrendamiento de la maquinaria fitness necesario para poder prestar el servicio en las instalaciones deportivas o la amortización de la misma dependiendo de si se optara por la adquisición o alquiler de las mismas. En cualquier caso, necesario para la prestación del servicio en las instalaciones deportivas».

Observación 2

La Universidad no ha facilitado las estructuras de costes recibidas ni una explicación de cómo han sido utilizadas para determinar la estructura de costes. Existen elementos tales como la naturaleza de la solicitud realizada, el número de respuestas recibidas o el contenido de cada una de ellas que pueden considerarse valiosos para el análisis de la Junta, si bien su remisión no es esencial. Por el contrario, parece imprescindible que en la memoria de estructura de costes se exprese de alguna manera el uso que de la información obtenida se ha hecho. En la memoria actual es imposible saber cuánto de las respuestas de los operadores económicos está en la estructura de costes propuesta, y cuál es la razón de esa incidencia o falta de ella.

Observación 3

La estructura de costes no incluye ninguna referencia a los costes financieros. De similar modo, las amortizaciones están incluidas en un apartado con una denominación sensiblemente diferente («mantenimiento de equipos»), y abriendo a la puerta a que las inversiones en equipamiento deportivo no tengan lugar en realidad (*ver transcripción a tal efecto de la memoria de estructura de costes en este apartado*).

Dado que tanto los gastos financieros como las amortizaciones son costes, reconocidos explícitamente por la normativa relevante, que los designa como no revisables (*ver, por ejemplo, el artículo 7.3 del Reglamento de la Ley de Desindexación*), deberían aparecer como tal en la estructura de costes.

Siendo el tratamiento que reciben ambos en la fórmula de revisión de precios el mismo, y teniendo en cuenta que en un préstamo típico los intereses son decrecientes; las amortizaciones, crecientes; y el agregado, constante, la opción más solvente para una estructura de costes estática (que no se le reconoce variación a lo largo de la vida del contrato) es crear un concepto de

«amortización y costes financieros» que los sume. Esto supondrá un recálculo de la estructura de costes, reponderando todos los apartados en atención a los costes financieros incorporados (y para el concepto de mantenimiento de equipos, doblemente, al haber expulsado de aquí las amortizaciones).

Observación 4

La estructura de costes tampoco incluye beneficio industrial alguno. El beneficio industrial es el método que se ha encontrado en contratación pública para reconocer el derecho del adjudicatario a obtener un beneficio. Esta partida es, a todos los efectos, un gasto no revisable más (artículo 7.3 del Reglamento de la Ley de Desindexación). Su no inclusión implica trabajar con una estructura de costes donde no se reconoce que hay que abonarle una contrapartida, más allá de los gastos incurridos, al agente que presta el servicio contratado —en este caso, la gestión del centro polideportivo de la Universidad.

Observación 5

A la vista de la documentación presentada y el peso de los suministros propuesto en la estructura de costes de la memoria, no parece que la Universidad haya tenido en cuenta que en el contrato objeto del informe entre el cincuenta y el ochenta por ciento de los gastos de agua, gas y electricidad son asumidos por la Universidad.

Debe tenerse en cuenta que la estructura de costes no debe ser una genérica, trasladable a todos los contratos que guarden somera similitud (una estructura de costes que sirva para todas las concesiones de polideportivos municipales o universitarios, por ejemplo), sino que debe ajustarse en la medida de lo posible a la realidad del contrato específico que se licitará.

Así pues, la Universidad debería tomar medidas para corregir a la baja el peso de los suministros desde el punto de vista de los costes del adjudicatario.

Estando indeterminado el porcentaje exacto que la Universidad acabará por asumir, esta es libre, o responsable, de escoger el porcentaje de suministros asumidos que mejor refleje lo que espera que realmente se materialice en la oferta del adjudicatario.

Observación 6

Visto que la revisión de precios en las concesiones de servicios solo puede tener lugar en aquellos contratos en los que existan inversiones cuyo periodo de recuperación sea mayor a cinco años (ver, por ejemplo, el artículo 103.2 de la LCSP) y un arrendamiento del equipamiento deportivo haría desaparecer la mayor parte de esa inversión (320.000 euros sobre 400.000, en cálculo del informe de viabilidad) de las inversiones del adjudicatario, parece razonable que en primer lugar la Universidad fije el criterio sobre la obligación o no de adquirir el equipamiento deportivo y corregir las referencias confudentes al arrendamiento en caso de que la adquisición de inmovilizado sea obligada. En caso de que la opción de arrendamiento exista, probablemente la Universidad debería cesar en su intención de revisar precios, pues dejaría de existir sustento legal para proceder a ello, y no cabe que una revisión condicional en el caso de que el adjudicatario decida invertir y no arrendar, pues equivaldría a permitir al adjudicatario dictar las condiciones del contrato.

Identificación de los costes revisables y no revisables

A partir de la estructura de costes que ha establecido, y lo que la normativa indica respecto a los costes que pueden ser revisados, la Universidad ha determinado qué costes son susceptibles de revisión. De la misma manera, ha determinado

qué costes serán revisados finalmente. La tabla siguiente indica concisamente el resultado de estas consideraciones por parte de la Universidad.

	Es revisable	Será revisado	Razón para no ser revisable o que no sea revisado
Personal	Sí	Sí	
Conservación y limpieza	Sí	Sí	
Mantenimiento de equipos	Sí	Sí	
Suministros	Sí	Sí	
Seguros	Sí	Sí	
Otros gastos	No		Incluye gastos no relacionados directamente con la actividad.

Sobre los costes revisables y que serán revisados se indica, en resumen, que se trata de costes que varían significativamente a lo largo del tiempo, y que por lo tanto se hace conveniente someterlos a un régimen de revisión de precios.

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

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

$$K = P1 \times (1 + V1) + P2 \times (1 + V2) + P3 \times (1 + V3) + P4.1 \times (1 + V4.1) + P4.2 \times (1 + V4.2) + P5 \times (1 + V5) + P6$$

La Universidad no especifica los casos de uso de esta fórmula; a la vista de las prácticas de revisión de precios del contrato que venía satisfaciendo un servicio similar para la Universidad, cabe inferir que se utilizará para actualizar todos los precios (abonos, alquiler de canchas) soportados por los usuarios.

Los coeficientes P1, P2, P3, P4.1, P4.2, P5 y P6 toman los valores, en tanto por uno y con cuatro decimales, de los diferentes conceptos que forman parte de la estructura de costes que propone la Universidad, con la particularidad de que dos de ellos se han dividido. Estos son personal (P1 = 0,4690), conservación y limpieza (P2 = 0,1825), mantenimiento de equipos (P3 = 0,1230), electricidad y gas (P4.1 =

0,0929), otros suministros (P4.2 = 0,0300), seguros (P5 = 0,0101) y costes no revisables (P6 = 0,0560), respectivamente.

La Universidad define las variables de la fórmula como sigue:

- K: coeficiente de revisión.
- V1: variación salarial media en base al convenio colectivo de locales y campos deportivos de Bizkaia. Se entiende, a falta de una especificación en sentido contrario, que se utilizará el dato más reciente disponible.
 - Fuente del dato: [Resolución de la delegada territorial de Trabajo y Seguridad Social de Bizkaia del Departamento de Economía, Trabajo y Empleo, por la que se dispone el registro, publicación y depósito del convenio colectivo sectorial de Locales y Campos Deportivos de Bizkaia \(código convenio 48001455011981\) \(Boletín Oficial de Bizkaia\)](#)
 - Se indica también que la variación salarial aplicada en la fórmula 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.
- V2, V3, V4.2: variación a nivel estatal del índice de precios al consumo, publicado por el Instituto Nacional de Estadística en el momento de la revisión del contrato.
 - Fuente del dato (inferido): [\[Instituto Nacional de Estadística – Estadísticas – Nivel y condiciones de vida \(IPC\) – Índices de precios de consumo y vivienda –\] Índices nacionales: general y de grupos ECOICOP – Grupos ECOICOP: Índice general; Tipo de dato: Variación anual \(Instituto Nacional de Estadística\)](#)
- V4.1: media aritmética del precio final anual de comercializadores de referencia de España en los doce meses anteriores variación anual del nivel de precios de carburantes y lubricantes para vehículos personales en el mes de diciembre del año natural anterior.
 - No ha sido posible determinar con la seguridad suficiente la fuente del dato.
- V5: variación a nivel autonómico del índice de precios al consumo.

- Fuente del dato (inferido): [Instituto Nacional de Estadística – Estadísticas – Nivel y condiciones de vida (IPC) – Índices de precios de consumo y vivienda –] Índices por comunidades autónomas: 16 País Vasco – Grupos ECOICOP: Índice general; Tipo de dato: Variación anual (Instituto Nacional de Estadística)

La revisión se hará de manera anual.

Observación 7

Tanto en lo que tiene que ver con los precios objetivos de la fórmula, como en los detalles de la fuente de los datos, existen múltiples elementos que han debido *inferirse* —y con ese término se han hecho notar. Si bien la Junta, allá donde ha podido, ha hecho la interpretación que le parece la más razonable, sería prudente por parte de la Universidad que explicitase elementos como la fuente y el tipo exacto de los datos, o el alcance que pretende dársele a la fórmula de revisión de precios (cosa a la que por otro lado la legislación obliga; ver artículo 250.1.e) de la LCSP).

En el caso del precio de la electricidad y gas, se desconoce cuál es el dato que la Universidad desea utilizar, y no se ve la Junta en disposición de aventurar una interpretación, en particular dado que los datos de mayor calidad que esta puede aventurar son los del subgrupo ECOICOP 045 Electricidad, gas y otros combustibles, que publica el INE, pero no se refieren a comercializadoras de referencia específicamente; los datos del mercado de referencia publicados por el Operador del Mercado Ibérico Español, que solo incluyen electricidad; o las sucesivas resoluciones que fijan el precio para el gas en el mercado de las comercializadoras de referencia, que se originan en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, y que únicamente referencian dicho suministro.

Por otro lado, convendría fijar cómo se actuará en caso de que algún dato no esté publicado en el momento de la consulta y haya que realizar la revisión de precios periódica con un dato provisional. A la vista de los datos que la Universidad desea utilizar y cómo los ha descrito, el problema se presentaría con mayor probabilidad con el convenio sectorial, que podría entrar en periodo de ultraactividad y ser retroactivamente enmendado por un futuro convenio.

Observación 8

Entre la definición de la estructura de costes para el cálculo de la fórmula, que aparecía en el apartado anterior de este informe, y la propia fórmula de revisión de precios, que se expone en el presente apartado, la Universidad ha creado una nueva división: donde antes aparecían «suministros» (12,29 por ciento), ahora aparecen «electricidad y gas» (9,29 por ciento) y «otros suministros» (3,00 por ciento; a la vista de lo explicado en los documentos de la Universidad, se refiere esencialmente a agua).

Esta Junta aprueba que la Universidad profundice en la desagregación de los costes que prescribe la Ley de Desindexación. No obstante, se ve obligada a indicar que este tipo de consideraciones deben ser valoradas y en su caso ejecutadas durante el diseño de la estructura de costes, no después: más allá de que conceptualmente sea el lugar natural, actuar de otro modo supone orillar el trámite de información pública sobre la estructura de costes de la Ley de Desindexación.

Observación 9

Excepto por V1, las variables de la fórmula utilizan como fuente del valor datos que no guardan estrecha relación con el coeficiente al que acompañan; esto es independiente de que dichas fuentes estén además poco definidas, en los términos de la observación 7.



En particular, es cuestionable el uso del índice de precios al consumo general, sea este estatal o autonómico, por ser el índice más genérico posible y por ir contra el espíritu de la Ley de Desindexación, reflejado tanto en su preámbulo de manera explícita como en su articulado, donde se habla de «la mayor desagregación posible».

Esta Junta invita a la Universidad a utilizar datos relevantes en ámbito geográfico y de actividad para el producto o sector concernido en cada caso. En algunos casos, estos datos se originan en estadísticas propias mantenidas por Ministerios o por Departamentos autonómicos o forales; en otros casos, tienen su origen en autoridades estadísticas con el INE o el Eustat. Incluso si no se acierta a encontrar un dato alternativo al del IPC, siempre está la posibilidad, mucho más apropiada que la que se propone en este momento, de utilizar índices de precios al consumo acotados a (sub)grupos de actividad y a ámbitos subnacionales.

IV.4. Periodo de recuperación de la inversión y periodo de revisabilidad de precios

La tasa de descuento necesaria para calcular el periodo de retorno de la inversión se ajusta a lo establecido en el artículo 10.2.b) del Reglamento de la Ley de Desindexación; esto es, se obtiene de adicionar en 200 puntos básicos (dos puntos porcentuales) el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años. En el momento del cómputo, la tasa de descuento que se obtuvo con esta operación fue el 5,065 por ciento.

El cálculo del periodo de retorno de la inversión se realizó en el plan de viabilidad del contrato, utilizando principalmente la precitada tasa de descuento y los datos que aparecen en el apartado IV.2 del presente informe. Se reproduce a continuación una versión ligeramente editada de la tabla de flujos de caja que aparece en dicho informe.

Año	Resultado del ejercicio (flujo anual)	Tasa de descuento	Flujos anuales descontados	Flujos anuales descontados acumulados (valor actual neto)
0	-400000,00	1,05065 ⁰	-400000,00	-400000,00
1	114663,49	1,05065 ¹	109135,76	-290864,24
2	114663,49	1,05065 ²	103874,52	-186989,72
3	114663,49	1,05065 ³	98866,91	-88122,81
4	114663,49	1,05065 ⁴	94100,71	5977,90
5	114663,49	1,05065 ⁵	89564,28	95542,18
6	114663,49	1,05065 ⁶	85246,54	180788,72
7	114663,49	1,05065 ⁷	81136,95	261925,67
8	114663,49	1,05065 ⁸	77225,48	339151,15
9	114663,49	1,05065 ⁹	73502,58	412653,73
10	114663,49	1,05065 ¹⁰	69959,15	482612,88

Todos los flujos están denominados en euros.

En consecuencia, el retorno de la inversión tendría lugar entre el tercer y el cuarto año del contrato.

Según la legislación pertinente, la revisión de precios queda limitada en concepto y espacio temporal de la siguiente manera:

- Solo podrán revisarse precios en aquellos contratos con un periodo de retorno de la inversión de al menos cinco años o, en aquellos contratos con un periodo de retorno de la inversión inferior a cinco años, se revisará exclusivamente la parte correspondiente a materias primas, bienes intermedios y energía, siempre y cuando estos superen conjuntamente el veinte por ciento de los costes (artículo 103.2 de la LCSP).
- Excepcionalmente, no existen en los contratos de concesión de servicios mínimos de ejecución exigibles antes de proceder a la revisión de los precios (artículo 103.5 de la LCSP).
- No podrán revisarse precios una vez se haya recuperado la inversión en su totalidad (artículo 5 del Reglamento de la Ley de Desindexación).

Aplicados dichos límites al contrato presente y con los cálculos actuales, no procedería revisar precios en ningún momento del contrato.

Observación 10

Si bien en el estado documental no cabría realizar revisión de precios alguna en este contrato, esta Junta entiende que hay

suficientes elementos corregibles en el expediente como para que dicha conclusión pueda verse alterada.

Por ello, se ha optado por no limitar el análisis a dicha afirmación, y se insta a la Universidad a que vuelva a verificar si existe espacio o no a la revisión de precios una vez incorporados aquellos elementos de este informe que considere pertinentes.

Observación 11

En este punto deben reiterarse algunos aspectos ya mencionados, como el de las observaciones 1 y 4 respecto al tratamiento del préstamo para financiar la inversión. La realidad es que, en un préstamo convencional, que es lo que la Universidad parecía plantear, los gastos financieros cambian a lo largo del préstamo, por lo que, aun si todos los demás conceptos de ingresos y gastos se mantuviesen estables, no podría darse el caso de que el resultado del ejercicio sea todos los años del contrato el mismo.

Otro asunto que debería reiterarse es el ya mencionado en las observaciones 1 y 5 sobre el peso real de los suministros en los costes del adjudicatario. Como se ha indicado, el cálculo de los flujos de caja presentado en este apartado tiene su origen en los valores del plan de viabilidad, que no parecen haber tenido en cuenta que la Universidad abonará una parte significativa de los suministros. En el apartado actual, este sobredimensionamiento del coste entraña máxima importancia, pues supondría que un resultado del ejercicio mejor calculado sea mayor y reduzca el periodo de retorno de la inversión. Es importante señalar que desde un punto de vista conceptual, esta Junta no aprecia inconveniente en mantener el coste tal y como está, siempre y cuando lo que haga es incrementar los ingresos en consonancia para reflejar las transferencias que la Universidad realizará al adjudicatario con motivo de la responsabilidad compartida en el abono de este concepto, y tenga en cuenta en sus simulaciones

del periodo de retorno de la inversión que este ingreso no está sometido a la actualización de la fórmula de revisión de precios.

Por último, deberá fijarse un criterio claro sobre la obligatoriedad o no de realizar inversiones, en los términos ya expuestos en la observación 6. Sin la obligatoriedad de inversión en equipamiento deportivo, resulta virtualmente imposible proceder a revisiones de precios, en tanto que su principal motivador habría desaparecido.

Observación 12

Incluso si no se aplicase la consideración sobre gastos financieros de la observación 11, existe otra razón por la que no cabe considerar el resultado del ejercicio como constante a lo largo de la vida del contrato. La Junta aprecia que es necesario actualizar con previsiones razonables los ingresos y gastos que se percibirán en los diferentes años del contrato. Estas actualizaciones pueden deberse, entre otras razones, a los cambios de demanda esperados en los servicios que preste el adjudicatario.

Cuando no existe evidencia en ese sentido, como es el caso del contrato actual, también parece recomendable proyectar el nivel de precios que cada uno de los conceptos alcanzará en el futuro, lo que simplificarmente podría denominarse como reflejar la inflación. Aunque para dichas previsiones no podría rechazarse de plano la aplicación de una inflación equivalente a la previsión futura del IPC general (que en cualquier caso tampoco se ha llevado a cabo), parece más razonable actualizar cada elemento a partir de datos que guarden relación directa con ellos, manteniendo el espíritu de la Ley de Desindexación, que sí que prescribe orillar el IPC general en lo tocante a la fórmula de revisión de precios. Se sugiere, por ende, que la Universidad cree una estimación del cambio del nivel de precios de cada elemento del gasto a partir de los datos del pasado reciente de cada uno de los indicadores que ya aparecen en la fórmula de revisión de

precios que ella misma ha diseñado. Para los ingresos, en la medida en que todos se sometan a la fórmula de revisión de precios (ver observación 11 sobre las alternativas de reducir los costes o incrementar los ingresos en relación con los suministros), bastará con obtener el coeficiente K de la fórmula de revisión de precios en cada momento, haciendo uso de las previsiones de evolución de cada uno de los componentes que se encuentran en la fórmula y que ya han sido estimados durante la actualización de los costes.

Desde el punto de vista conceptual, no tener en cuenta estas consideraciones corresponde a utilizar datos menos realistas sobre los flujos futuros; desde el punto de vista práctico, y en un contexto en el que se espera que los precios de todos los bienes y servicios incrementen en alguna medida, supondría reducir el peso en el cálculo del retorno que tienen los ejercicios más alejados en el tiempo del presente.

V. CONCLUSIONES

Para el caso del contrato de contrato de concesión de servicios para la gestión y mantenimiento del polideportivo universitario del campus de Bizkaia de Euskal Herriko Unibertsitatea, se ha examinado el grado de cumplimiento de lo que 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 los conceptos comprendidos en la estructura de costes, la naturaleza de las variables de la fórmula de revisión de precios y la conceptualización de ingresos y gastos en el cálculo del periodo de retorno de la inversión. Además, se hace notar que, bajo el diseño actual del expediente, no parece existir justificación legal para proceder a la revisión de precios del contrato.

En consecuencia, se emite el informe sobre dicho contrato.