



**PROPUESTA DE ESTRUCTURA DE COSTES Y FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS DEL  
CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS PARA LA CONSTRUCCIÓN,  
CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO  
JUDICIAL DE MADRID.**



La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202872396065092215620**

## ÍNDICE

---

<b>1. ANTECEDENTES.....</b>	<b>4</b>
<b>2. OBJETO.....</b>	<b>4</b>
<b>3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.....</b>	<b>4</b>
<b>4. FUNDAMENTOS ECONÓMICOS.....</b>	<b>9</b>
4.1. EVOLUCIÓN DEL PRODUCTO INTERIOR BRUTO (PIB).....	9
4.2. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE INFLACIÓN.....	13
4.3. EVOLUCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS.....	16
4.4. PROYECCIONES MACROECONÓMICAS DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA.....	18
<b>5. DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA DE COSTES.....</b>	<b>22</b>
5.1. OPERADORES ECONÓMICOS DEL SECTOR.....	23
5.2. APORTACIÓN DE LOS OPERADORES ECONÓMICOS.....	34
5.3. ESTRUCTURA DE COSTES DEL SERVICIO.....	35
<b>6. JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES REVISABLES DENTRO DE LA ESTRUCTURA DE COSTES.....</b>	<b>39</b>
<b>7. JUSTIFICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LOS COSTES REVISABLES DENTRO DE LA ESTRUCTURA DE COSTES.....</b>	<b>42</b>
7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LOS COSTES DE MANO DE OBRA.....	42
7.2. JUSTIFICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LOS COSTES DE APROVISIONAMIENTOS PARA LA LIMPIEZA Y EL MANTENIMIENTO.....	43
7.3. JUSTIFICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA.....	45
<b>8. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS ÍNDICES DE REVISIÓN ELEGIDOS PARA LOS COSTES INCLUIDOS EN LA FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS.....</b>	<b>47</b>
8.1. IDENTIFICACIÓN DEL ÍNDICE DE REVISIÓN PARA LOS COSTES DE MANO DE OBRA.....	47
8.2. IDENTIFICACIÓN DEL ÍNDICE DE REVISIÓN PARA LOS COSTES POR APROVISIONAMIENTOS PARA LA LIMPIEZA Y EL MANTENIMIENTO.....	48
8.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÍNDICE ELEGIDO PARA EL COSTE DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA.....	48
<b>9. PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN.....</b>	<b>49</b>
9.1. DATOS PARA EL ESTUDIO.....	51

9.1.1.	INVERSIONES.....	51
9.1.2.	COSTES ANUALES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.....	51
9.1.3.	TASA DE DESCUENTO.....	53
9.1.4.	CÁLCULO DEL PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN.....	54
<b>10.</b>	<b>PROPUESTA DE FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS. ....</b>	<b>59</b>
<b>11.</b>	<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>61</b>

## 1. ANTECEDENTES.

El artículo 6 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 establece que:

*“Cuando para un determinado tipo de contrato exista una fórmula tipo de revisión, aprobada por Consejo de Ministros, el órgano de contratación deberá incluir dicha fórmula en los pliegos.*

***En caso de que no exista fórmula tipo, el órgano de contratación justificará el cumplimiento del principio de eficiencia y buena gestión empresarial mencionado en el artículo 4, según lo dispuesto en los apartados 7 y 8.”***

Por tanto, habida cuenta que no existe fórmula tipo de revisión aprobada por Consejo de Ministros para el contrato que nos ocupa, se justificará el cumplimiento del principio de eficiencia y buena gestión empresarial a través del presente documento.

## 2. OBJETO.

El objeto de este documento es describir y establecer la estructura de costes del contrato de concesión de obras para la construcción, conservación y explotación de la Ciudad de la Justicia del Partido Judicial de Madrid; además de definir la fórmula de revisión de precios del citado contrato, en virtud 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 (en adelante RD 55/2017).

## 3. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA.

El 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, fija un nuevo sistema de actualización de valores monetarios de las variables económicas con el que se pretende implantar la desindexación en los contratos del sector público, dificultando que sus precios puedan ser objeto de revisión, tal y como sucedía tradicionalmente mediante la aplicación de índices generales de precios tales como el Índice de Precios de Consumo (IPC).

El citado RD 55/2017 establece la metodología para la revisión de precios al objeto de la desindexación en los contratos del sector público a los que es de aplicación la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), distintos a los contratos de obras y de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, al Índice de Precios de Consumo (IPC).

Para el caso que nos ocupa, al tratarse de un contrato de concesión de obras para la construcción, conservación y explotación de la Ciudad de la Justicia del Partido Judicial de Madrid, es de aplicación el artículo 9 del RD 55/2017, el cual establece lo siguiente:

***“Procederá la revisión periódica y predeterminada de dichos precios, transcurridos dos años desde la formalización del contrato y ejecutado al menos el 20 por ciento de su importe, cuando concurren acumulativamente las siguientes circunstancias:***

- a) *Que el período de recuperación de la inversión del contrato sea igual o superior a cinco años, justificado conforme al criterio establecido en el artículo 10.*
- b) *Que así esté previsto en los pliegos, que deberán detallar la fórmula de revisión aplicable.*

*A tales efectos, en la memoria que acompañe al expediente de contratación, el órgano de contratación deberá justificar el carácter recurrente de la variación de los distintos componentes de coste a considerar en la fórmula de revisión de precios, el cumplimiento de los principios y límites contenidos en los artículos 3, 4, 5 y 7, así como el período de recuperación de la inversión del contrato. Deberá justificarse asimismo que los índices elegidos son aquellos que, con la mayor desagregación posible de entre los disponibles al público, mejor reflejen la evolución del componente de coste susceptible de revisión en cuestión.*

*Cuando se utilice una fórmula tipo aprobada por Consejo de Ministros, sólo se exigirá la justificación del período de recuperación de la inversión.”*

En virtud del RD 55/2017 y la LCSP, se establecen las siguientes condiciones a tener en cuenta para establecer la revisión de precios:

- ✓ *Artículo 3. RD 55/2017 – Principio de referenciación a costes.*
  - Se vinculará a los costes directos, indispensables y significativos para el cumplimiento del objeto del contrato.
  - Incrementos y disminuciones en los costes susceptibles de revisión darán lugar a revisiones al alza y a la baja, respectivamente.
- ✓ *Artículo 4. RD 55/2017 – Principio de eficiencia y buena gestión empresarial.*
  - Los costes no estarán sometidos al control del adjudicatario.

- ✓ *Artículo 5. RD 55/2017 – Límite a los costes de mano de obra.*
  - El incremento repercutible de los costes de mano de obra no podrá ser superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.
  
- ✓ *Artículo 7. RD 55/2017 -Principios para el establecimiento de fórmulas en las revisiones periódicas y predeterminadas.*
  - Los costes representarán al menos el 1% del valor íntegro de la actividad.
  - No serán revisables los costes asociados a las amortizaciones, costes financieros, gastos generales o de estructura, ni el beneficio industrial.
  - Se podrán incluir, con los límites establecidos, los costes de mano de obra siempre y cuando sean un coste significativo, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 8.
  
- ✓ *Artículo 9. RD 55/2017 - Revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público distintos a los contratos de obras y a los contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas.*
  - Aplicación de la fórmula: haber transcurrido 2 años desde la formalización del contrato y ejecutado, al menos, un 20 % de su importe, salvo para contratos de gestión de servicios públicos
  - Justificación de su procedente en el expediente de contratación.
  - Establecer en los pliegos la fórmula de revisión de precios aplicable, en función de la naturaleza del contrato y de la estructura de costes de la actividad que constituye su objeto.
  
- ✓ *Artículo 103. LCSP – Procedencia y límites*
  - Se entenderá por precio cualquier retribución o contraprestación económica del contrato, bien sean abonadas por la Administración o por los usuarios.
  - No podrá modificarse durante la vigencia del contrato.
  - Se aplicará en cada fecha periódica determinada, respecto a la fecha de formalización del contrato, siempre que la formalización se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de

ofertas, o respecto a la fecha en que termine dicho plazo de tres meses si la formalización se produce con posterioridad.

- Sin perjuicio de la posibilidad de mantener el equilibrio económico en las circunstancias previstas en los artículos 270 y 290 de la LCSP.

Ante este nuevo contexto, el desarrollo reglamentario establece unos principios a los que habrán de sujetarse todas las variaciones de valores monetarios motivadas por variación de costes:

- Principio de referenciación a costes (artículo 3): será necesario tomar como referencia la estructura de costes de la actividad de que se trate y ponderar los distintos componentes de costes indispensables para la correcta realización de la actividad en función de su concreto peso relativo en el valor de la misma.
- Principio de eficiencia y buena gestión empresarial (artículo 4): sólo podrán trasladarse al precio las variaciones de costes que hubiesen sido asumidos por una empresa eficiente y bien gestionada, identificada atendiendo a las mejores prácticas en el sector.

Asimismo, el artículo 9.7. del RD 55/2017, sobre la revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos, aplicable al presente caso, señala que:

*“Para los contratos con un precio igual o superior a cinco millones de euros, el órgano de contratación incluirá en el expediente de contratación un informe preceptivo valorativo de la estructura de costes, emitido por el Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.*

*A tales efectos, el órgano de contratación deberá:*

**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. Para ello utilizará, siempre que sea posible, la información de las respuestas que reciba de los operadores económicos mencionados en la letra anterior.**

*c) Someter su propuesta de estructura de costes a un **trámite de información pública por un plazo de 20 días**. En caso de que se presenten alegaciones en dicho trámite, el órgano de contratación deberá valorar su aceptación o rechazo de forma motivada en la memoria.*

*En el caso de los contratos de concesión de obra pública, el órgano de contratación podrá optar por incluir este trámite de información como parte del previsto en el apartado 3 del artículo 128 del texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.*

*d) Remitir su propuesta de estructura de costes al Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.*

*El Comité Superior de Precios de Contratos del Estado deberá evacuar el informe preceptivo en un plazo no superior a veinte días, a contar desde el día siguiente a la recepción de la propuesta de estructura de costes mencionada en la letra d) anterior. En caso de que el Comité considere que la información remitida no es suficiente o requiera alguna aclaración, podrá solicitar al órgano proponente información adicional. Este requerimiento suspenderá el plazo de evacuación del informe en tanto no haya respuesta del órgano de contratación.*

*En el caso de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales, así como de los organismos y entidades de ellas dependientes, este informe podrá ser recabado del órgano autonómico consultivo en materia de contratación pública, si existiera. En caso contrario, deberá ser recabado del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.*

*En todo caso, el órgano de contratación deberá comunicar a efectos informativos al Comité Superior de Precios de Contratos del Estado y, en su caso, al órgano autonómico consultivo correspondiente, la estructura de costes incluida en el pliego."*

En este sentido, la Dirección General de Infraestructuras Judiciales de la Consejería de Presidencia, Justicia e Interior (en adelante la Dirección General), ha llevado a cabo un dimensionamiento técnico-económico inicial, realizado para establecer los gastos, ingresos, el presupuesto base de licitación y valor estimado del contrato de concesión mencionado, deduciéndose del mismo que el precio será superior a cinco millones de euros y, por tanto, en estos casos, se deberá incluir en el expediente un informe preceptivo valorativo de la estructura de costes, emitido por el Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

Por tanto, al objeto de obtener dicho informe preceptivo, y en cumplimiento del artículo 6 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, se ha solicitado la remisión de las estructuras de costes a operadores económicos del sector al objeto de proceder a la elaboración de la propuesta de estructura de costes del contrato y proceder a remitir la misma al órgano autonómico consultivo correspondiente, en este caso, a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de Madrid.

A este respecto, en el ámbito de la Comunidad de Madrid, el órgano consultivo en materia de contratación pública es, en puridad, la Junta Consultiva de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, a tenor de lo dispuesto en el artículo 37 del Decreto 49/2003, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento General de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, en cuanto establece que *"la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad de Madrid, adscrita a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda, es el órgano consultivo de la Comunidad de Madrid en materia de contratación pública, de sus Organismos Autónomos, Empresas públicas con forma de sociedad mercantil o Entidad de Derecho*

*público y demás Entes públicos. Además, ejerce las funciones que le atribuye este Reglamento y la legislación de contratos".*

No obstante, cabe significar que, mediante comunicación de fecha 13 de julio de 2021, la Junta Consultiva de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid ha manifestado a la Dirección General que no dispone de un comité de precios de contratos ni de un órgano equivalente, por lo que, a su tenor, la única posibilidad que baraja es que el informe solicitado sea recabado del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

Para la selección de los operadores económicos consultados, se ha optado por aquellos que tienen un notable peso en el sector de la construcción y explotación de infraestructuras similares al objeto de la concesión de obra mencionada, en base a las entidades que han sido adjudicatarias de contratos de objeto similares, así como a la experiencia demostrable de los mismos en el ámbito del futuro contrato.

A partir de la información suministrada por estos operadores, así como de los antecedentes y dimensionamiento realizado por parte de la Dirección General, se ha elaborado la propuesta de estructura de costes presentada en este documento, al objeto de poder someter a ésta a un trámite de información pública por un plazo de 20 días, previo a la posterior remisión de la propuesta de dicha estructura al Comité Superior de Precios de Contratos del Estado, en su caso, y a la aprobación del estudio de viabilidad, anteproyecto de construcción y explotación de las obras y de los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas particulares.

#### **4. FUNDAMENTOS ECONÓMICOS.**

Previo al desarrollo de la propuesta de estructura de costes del contrato de concesión de obras para la construcción, conservación y explotación de la Ciudad de la Justicia del Partido Judicial de Madrid y la determinación de aquellos costes que pasarán a formar parte de la fórmula de revisión de precios, con los condiciones que establece el RD 55/2017, y expuestos con anterioridad, se muestra una visión actual y de previsiones de evolución de las principales variables económicas que influyen en los componentes de dicha estructura.

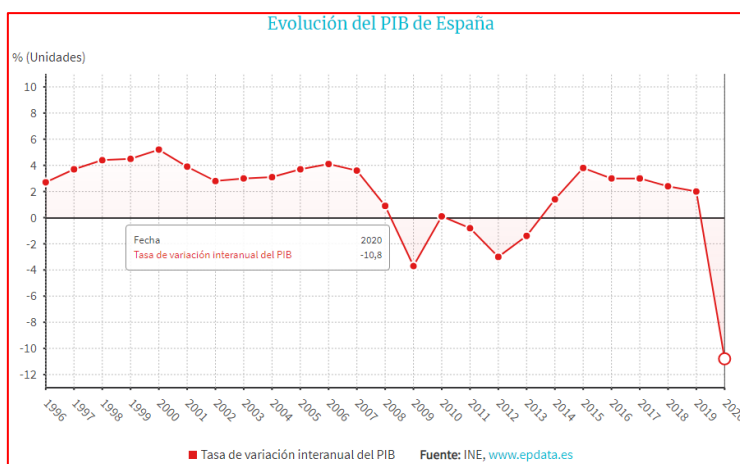
##### **4.1. EVOLUCIÓN DEL PRODUCTO INTERIOR BRUTO (PIB).**

El Producto Interior Bruto (en adelante PIB) en España mide el valor monetario de la producción de bienes y servicios finales de España a lo largo de un periodo determinado (trimestral y anual).

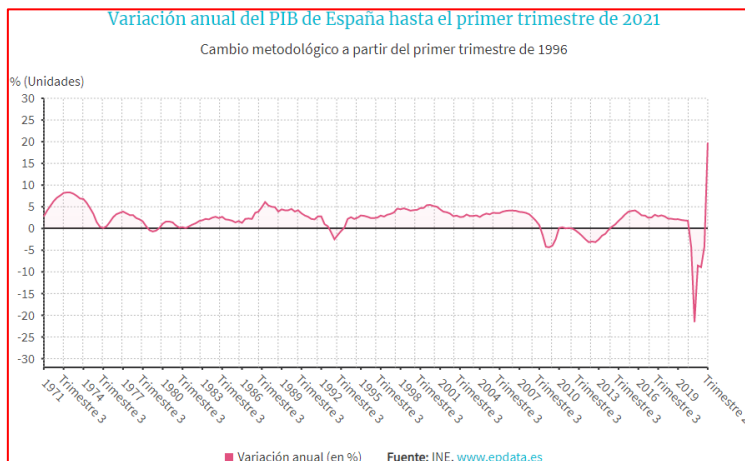
El producto interior bruto de España en el segundo trimestre de 2021 ha crecido un 2,8% respecto al trimestre anterior. Esta tasa es 32 décimas mayor que la del primer trimestre de 2021, que fue del -0,4%.

La variación interanual del PIB ha sido del 19,8%, 240 décimas mayor que la del primer trimestre de 2021, que fue del -4,2%.

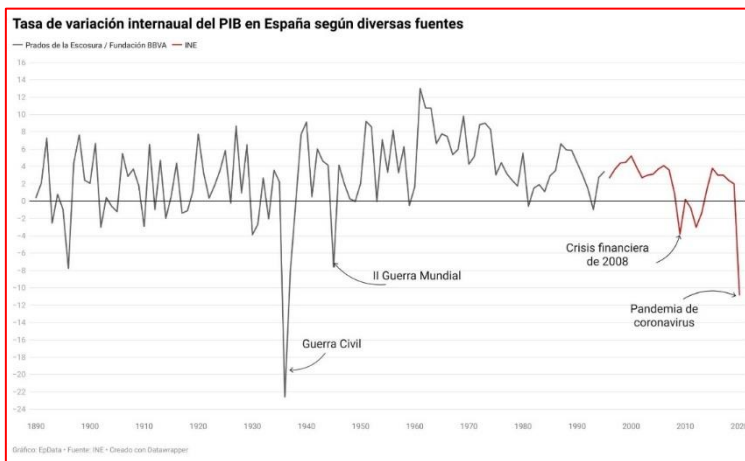
La economía española retrocedió un 0,4% en el primer trimestre del año por la caída del consumo y la inversión, con lo que volvió así a valores negativos después de haber registrado en el tercer y último trimestre de 2020 tasas positivas del 17,1% y del 0,0%, respectivamente. Este descenso trimestral del 0,4% se ha moderado una décima respecto al dato adelantado por el organismo estadístico a finales de abril, cuando avanzó un retroceso del PIB del 0,5% para el periodo enero-marzo, afectado por la tercera ola del COVID.



En tasa interanual, el PIB descendió en el primer trimestre a un ritmo mucho menor de lo que lo hizo en el cuarto trimestre de 2020 y una décima menos de lo esperado en el avance de datos. En concreto, la economía española se contrajo un 4,2% interanual en el periodo enero-marzo (-4,3% en los datos avanzados), frente a la caída del 8,9% experimentada en el trimestre anterior.



Este otro gráfico muestra esa caída en el contexto histórico:



Hasta ahora, el mayor descenso anual del PIB se había registrado en 2009, en plena crisis financiera, con un retroceso del 3,8%, pero con la crisis del COVID se han batido todos los récords y 2020 ha sido el peor año para el PIB desde el inicio de la serie, en 1970. Es, además, la primera contracción anual del PIB desde el año 2013, cuando bajó un 1,4%.

Con todo lo cual, el Producto Interior Bruto de España se situó en el trimestre 1 de 2021 en 288.284 millones de euros.

El Instituto Nacional de Estadística (INE) ha revisado dos décimas a la baja el crecimiento del PIB de 2018, desde el 2,6% al 2,4%, en el marco de la 'Revisión Estadística 2019', una revisión extraordinaria regular de carácter armonizada que la UE recomienda realizar al menos cada cinco años. La última fue en 2014 y la próxima se hará en 2024.

El Banco de España ha mejorado las previsiones de crecimiento del producto interior bruto (PIB) para los años 2021, 2022 y 2023 debido a la evolución del frente

sanitario, a las perspectivas económicas de los países del entorno y a la llegada de los fondos europeos, cuyos efectos comenzarán a notarse principalmente a partir del próximo año. Ahora, el supervisor espera para el actual ejercicio un alza del PIB del 6,2%, del 5,8% para 2022 y del 1,8% para 2023, siempre, eso sí, en base al escenario central de proyección.

El pasado mes de marzo, el Banco de España esperaba sendos crecimientos del 6%, del 5,3% y del 1,7%. Las revisiones al alza publicadas hoy, de dos décimas, medio punto porcentual y una décima, permiten además adelantar un trimestre la recuperación económica plena. Si hace tres meses el supervisor preveía que los niveles previos al Covid-19 se alcanzasen en el primer periodo de 2023, ahora ve posible hacerlo a finales de 2022.

El organismo constata de esta forma la reactivación económica que viene acelerándose en los últimos meses. Y corrobora este repunte también a corto plazo. Así, después de la caída del 0,5% anotada entre enero y marzo de 2021 tras el último trimestre de 2020 con un crecimiento plano, espera una subida del 2,2% entre abril y junio.

Esta mejora general se debe en 2021 a la *“evolución en su conjunto del frente sanitario”*, tanto por la aceleración de la campaña de vacunación como por la caída de la incidencia; a la mejora del entorno económico en la eurozona y el conjunto de la UE; y a la llegada de los fondos del Next Generation EU.

En 2022, año en el que se recuperarían los niveles prepandémicos, la proyección también se dibuja al alza *“por el efecto arrastre de un mejor 2021 y por el impacto de las ayudas europeas”*.

Con todo, y debido a la alta incertidumbre que rodea a la recuperación, el Banco de España ha seguido trabajando con tres escenarios posibles. En el más favorable, la subida del PIB se sitúa en el 6,8% en 2021, en el 7% en 2022 y en el 2,2% en 2023. En el más adverso, por su parte, las alzas llegarían únicamente al 4,6%, al 5,2% y al 1,7%.

Todas las pequeñas fluctuaciones que se produzcan al alza o a la baja dependerán de la evolución sanitaria en todas sus vertientes, pero también del consumo de los hogares y de la utilización del ahorro acumulado durante los meses de pandemia, de la recuperación de sectores estratégicos como el turismo y de la implementación definitiva de los fondos europeos. Prevé, por ejemplo, que en el tercer

trimestre de este año haya ya un 50% del turismo anterior al Covid-19, y que el año siguiente se haya recuperado el 80% en el mismo periodo.

#### 4.2. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE INFLACIÓN.

Cuando hablamos de la inflación en España, nos referimos a menudo al índice de precios al consumo, abreviado como IPC. El Índice de Precios de Consumo (IPC) es un indicador coyuntural que mide la evolución de los precios de los bienes y servicios de consumo adquiridos por los hogares residentes en España. Por su parte, el Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA) es un indicador cuyo objetivo es proporcionar una medida común de la inflación que permita realizar comparaciones internacionales.

El IPC español muestra la evolución de los precios de una serie definida de productos y servicios que adquieren los hogares en España para su consumo.

Para determinar la inflación, se analiza cuánto ha aumentado porcentualmente el IPC en un período determinado con respecto al IPC en un período anterior. En caso de caída de los precios, se habla de deflación (inflación negativa).

La inflación anual estimada del IPC en julio de 2021 es del 2,9%, de acuerdo con el indicador adelantado elaborado por el INE.

Este indicador proporciona un avance del IPC que, en caso de confirmarse, supondría un aumento de dos décimas en su tasa anual, ya que en el mes de junio esta variación fue del 2,7%, la misma que en mayo, lo que supone la tasa más elevada desde febrero de 2017.

Con este repunte, con el que el IPC anual encadena su sexta tasa positiva consecutiva, la inflación continúa en niveles desconocidos desde hace cuatro años, cuando se situaba en el 3%.

En este comportamiento destacan los servicios de alojamiento y el gas, cuyos precios aumentan este mes frente a las bajadas del año pasado, y los alimentos y bebidas no alcohólicas, que disminuyeron más en julio de 2020 que este mes.

El dato del IPC interanual, que es una décima superior al avanzado hace quince días, se ha visto sostenido por el grupo de la vivienda, que ha elevado sus precios hasta el 10,9%, cinco décimas más que el mes anterior, debido al encarecimiento de la electricidad. También influyeron los alimentos y bebidas no alcohólicas, que subieron un 1,1%, tres décimas por encima de mayo, un comportamiento en el que destaca el encarecimiento de aceites y grasas, carne, leche, queso y huevos. Igualmente, el hecho

de que los paquetes turísticos y las gasolineras hayan subido menos este mes de lo que hicieron en 2020.

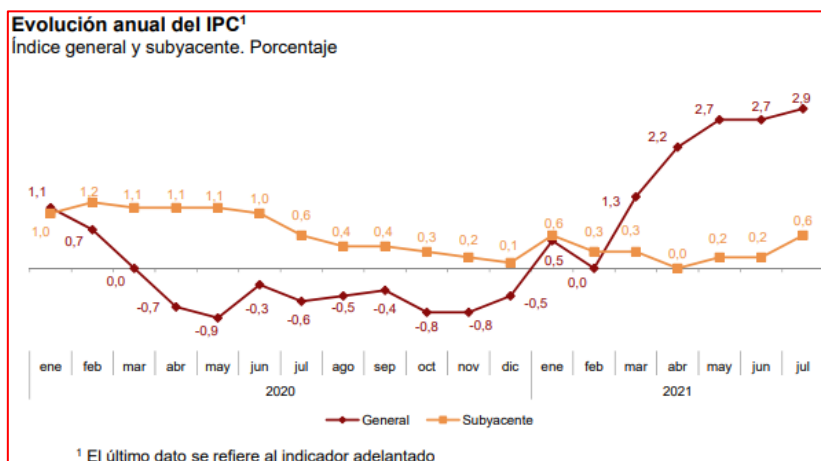
Hay que destacar la subida del 0,7% de los precios de Transporte, hasta situarse su tasa interanual en el 8,5%, que contrasta con el descenso de los precios de Vestido y calzado del -12,4%, y una variación interanual del 1%.

Cabe reseñar también, aunque en sentido contrario, la bajada de los precios de la electricidad, frente al aumento registrado en julio del año pasado.

Por su parte, los grupos con mayor influencia negativa en el IPC general fueron el ocio y la cultura, cuya variación anual disminuyó un punto y se situó en el -0,8%, debido a que los precios de los paquetes turísticos aumentaron menos que el año pasado, y el transporte, que se anotó un descenso de cinco décimas, hasta el 8,9%, como consecuencia de un aumento menor de los precios de los carburantes y lubricantes para el transporte personal frente al año anterior.

IPC General España Julio 2021			
	Interanual	Acum. desde Enero	Variación mensual
IPC General [+]	2,9%	1,8%	-0,8%
Alimentos y bebidas no alcohólicas [+]	1,7%	1,5%	-0,2%
Bebidas alcohólicas y tabaco [+]	-0,2%	0,3%	-0,1%
Vestido y calzado [+]	1,0%	-14,9%	-12,4%
Vivienda [+]	9,4%	7,3%	-0,8%
Menaje [+]	0,8%	0,2%	-0,5%
Medicina [+]	0,6%	0,5%	0,1%
Transporte [+]	8,5%	7,9%	0,7%
Comunicaciones [+]	-3,0%	0,3%	-0,1%
Ocio y Cultura [+]	-1,0%	0,7%	0,6%
Enseñanza [+]	-0,2%	0,1%	0%
Hoteles, cafés y restaurantes [+]	1,1%	2,0%	0,5%
Otros bienes y servicios [+]	1,0%	0,7%	0%
< IPC General 2021-06			

Por su parte, la tasa de variación anual estimada de la inflación subyacente (índice general sin alimentos no elaborados ni productos energéticos) aumenta cuatro décimas hasta el 0,6%, con lo que se sitúa más de dos puntos por debajo de la del IPC general.



Los precios de consumo registran en julio una tasa del  $-0,7\%$  respecto al mes de junio, según el indicador adelantado del IPC.

En el mes de julio la tasa de variación anual estimada del IPCA se sitúa en el  $2,9\%$ , cuatro décimas más que la registrada el mes anterior.

Por su parte, la variación mensual estimada del IPCA es del  $-1,2\%$ .

En tasa mensual (junio sobre mayo), el IPC subió un  $0,5\%$ , lo mismo que en mayo, con lo que ya encadena cuatro tasas positivas consecutivas. A la evolución mensual contribuyó el encarecimiento de la luz y del gasóleo para calefacción, de las gasolinas para el transporte personal y de los servicios de alojamiento y la restauración. Por contra, bajaron los precios en vestido y calzado por las rebajas de verano.

Lo que más se abarató en junio respecto al mes de mayo fueron las legumbres y hortalizas ( $-5,5\%$ ) y los juegos y aficiones ( $-4,1\%$ ). En cambio, lo que más subió de precio en relación al mes anterior fueron los paquetes turísticos nacionales ( $+14,5\%$ ) y los hoteles y hostales ( $+9,6\%$ ).

En el último año (junio de 2021 sobre junio de 2020), lo que más ha subido de precio han sido los combustibles líquidos ( $+37,4\%$ ); la electricidad ( $+37,1\%$ ); otros aceites ( $+34\%$ ); la gasolina ( $+21,4\%$ ), y el gasóleo ( $+20,4\%$ ).

Por comunidades autónomas, el IPC anual aumentó en siete regiones en junio respecto a mayo, se mantuvo en siete y disminuyó en tres. El mayor incremento se produjo en Cantabria, con una subida de cuatro décimas. Por su parte, la mayor reducción se dio en la Región de Murcia, con una bajada de dos décimas en su tasa anual.

La inflación en los últimos meses ha mostrado un repunte significativo, al igual que en otras áreas geográficas. En gran parte el aumento se deriva del repunte de los precios vinculados a la energía (de hecho, el IPC general se sitúa a mayo en 2,7% a/a, mientras que la tasa subyacente se mantiene más moderada del +0,2% a/a).

Se ha revisado al alza nuestras estimaciones para 2021 al 2,4% dic-21 (vs 1,1% ant.) y ligeramente para 2022e 1,4% (vs 1,2% ant.), volviendo a niveles de 1,2% 2023e, considerándose que el efecto debe ser transitorio, por efectos base o tensiones de oferta, si bien, no observándose tensiones en el lado de la demanda.

#### 4.3. EVOLUCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS.

Los tipos de interés oficiales del Banco Central Europeo (BCE) son el tipo mínimo de puja de operaciones principales de financiación, el tipo de interés de la facilidad marginal de crédito, y el tipo de interés de la facilidad de depósito.

Las operaciones principales de financiación se ejecutan mediante subastas de tipos de interés variables, cuyas consecuencias repercutirán posteriormente sobre el conjunto de operaciones realizadas por los bancos.

El euríbor -acrónimo de Europe Interbank Offered Rate, tipo europeo de oferta interbancaria en castellano- es el tipo al que las entidades bancarias compran y venden el dinero, y es la principal referencia para calcular el tipo de interés que dichas entidades aplican cuando conceden sus préstamos. Su cálculo se realiza teniendo en cuenta los tipos de interés de oferta de las 50 entidades de crédito más activas en el mercado interbancario, supervisadas por la Federación Bancaria Europea.

Según las previsiones de diferentes expertos en el sector, durante este 2021 el euríbor estará oscilando entre el -0,5% y el -0,4%, . Con esta cifra, los que hayan solicitado un préstamo disfrutarán de un ahorro de 5 euros por cada 50.000 euros solicitados.

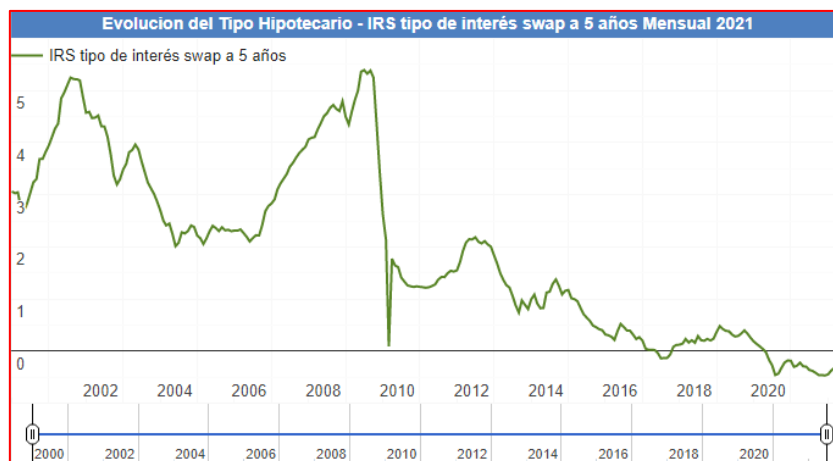
	Dic'18r	Dic'19r	Dic'20r <sup>1</sup>	Dic'21e	Dic'22e
Intervención	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Depósito	-0,40%	-0,50%	-0,50%	-0,50%	-0,40%
QE/APP (M€/mes)	15,0	20,0	120,0	100,0	60,0
Euribor 1 M	-0,36%	-0,45%	-0,56%	-0,55%	-0,55%
Euribor 3M	-0,31%	-0,39%	-0,54%	-0,50%	-0,50%
Euribor 12M	-0,12%	-0,24%	-0,50%	-0,45%	-0,42%
Bono 10 A (Bund)	0,24%	-0,19%	-0,58%	-0,5%/-0,3%	-0,2%/0,0%

El índice de referencia en España está teniendo un año bastante plano. Las medidas de los bancos centrales para superar la crisis del coronavirus los han mantenido en zonas muy bajas. Ahora el Euríbor se encuentra, de nuevo, casi en mínimos históricos.

Aunque todo depende de las medidas que tome el Banco Central Europeo (BCE), que por el momento no ha mostrado señales con respecto a subir los tipos de interés, los expertos apuntan a que el euríbor no volverá a valores positivos hasta 2023 e, incluso, 2024.

Según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en noviembre de 2020 se registraron 28.756 préstamos para la compra de una vivienda, un 1,8% más que en el mes anterior y el mejor dato desde febrero del mismo año, justo antes del estallido de la pandemia en España. De estas hipotecas, el 52,6% fueron de tipo variable, con un interés medio del 2,05%; y el otro 47,4%, de tipo fijo, con un interés medio del 2,86%.

A pesar de estos datos, en el último año se ha registrado un aumento de las hipotecas de tipo fijo, debido, en buena parte, a la bajada del euríbor en los últimos años, ya que las entidades bancarias han lanzado atractivas ofertas de plazo fijo con la seguridad de cara a los solicitantes como punto a favor. Según datos del portal inmobiliario Fotocasa, en 2020 las hipotecas a tipo fijo representaban el 53% del total, varios puntos por encima de 2019, cuando se situaban en el 47%.



No se prevén cambios en los tipos de interés oficiales (tipo de intervención 0%, tipo de depósito -0,5%) hasta, por lo menos, finales de 2022. Los bonos a más largo plazo seguirán soportados por las compras del BCE y unas expectativas de inflación muy moderadas. Se estima que la TIR del Bund a 10A se situará en un rango -0,5%-0,3% en 2021 y -0,2%/0,0% en 2022.

Desde Bankinter en su último Informe de Estrategia Trimestral estiman que el Euríbor a 12 meses rondará el -0,45% en 2021.

La previsión para el Euribor en 2022 es que se sitúe entre el -0,42 a finales de año.

Con los presupuestos, es razonable pensar que en 2021 y, muy posiblemente, en 2022 se continúe con los tipos de interés cerca de sus actuales niveles, tanto por las acción de los bancos centrales como por las políticas fiscales y la acción de los gobiernos que en los próximos meses deberán seguir insuflando recursos en el sistema empresarial y financiero.

#### **4.4. PROYECCIONES MACROECONÓMICAS DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA.**

En lo que se refiere al contexto internacional, el escenario macroeconómico se sustenta en unas hipótesis de recuperación del crecimiento mundial en 2021.

Las previsiones del BCE sobre la economía mundial excluida la UE apuntan a una aceleración del crecimiento en 2021 hasta el 6,2%. De igual modo, la zona euro experimentará una aceleración en 2021, hasta el 5%.

En línea con la previsión del BCE, se supone una evolución a la baja de los tipos de interés a largo plazo en 2020 y una estabilización en niveles muy favorables en 2021. Concretamente, los tipos de interés a largo plazo pasarán del 0,7% en 2019 al 0,4% en 2020, estabilizándose en ese nivel en 2021. Por su lado, los tipos a corto plazo permanecen en negativo durante todo el periodo de previsión.

Respecto a los mercados de exportación, en línea con la reactivación del crecimiento de nuestros principales socios, se supone una intensa recuperación de los mercados de exportación en 2021, alcanzando un 7,3% en 2021, tras registrar una caída del 13,1% en 2020.

En cuanto a la evolución del tipo de cambio, tras la estabilidad del tipo de cambio mostrada en 2019–2020, se supone una apreciación del euro en 2021, hasta alcanzar los 1,20 dólares/euro, en línea con las previsiones del BCE.

En relación con los precios de las materias primas, el petróleo Brent, llegó a cotizar por encima de los 70 dólares por barril en abril de 2019 y se moderó posteriormente hasta alcanzar, a finales de septiembre, niveles en el entorno de los 60 dólares. Desde entonces y hasta principios de enero de 2020 tomó una senda ascendente hasta acercarse a los 70 dólares, pero en el transcurso del primer semestre de 2020 experimentó una notable caída debido al impacto del COVID-19 sobre la demanda

global. Posteriormente, se recuperó para estabilizarse ligeramente por encima de los 40 dólares/barril. En este contexto, el precio del petróleo se espera que se recupere muy lentamente, hasta el entorno de los 46 dólares, en 2021.

Variación anual en %, salvo indicación en contrario			
	2019	2020	2021
Tipos de interés a corto plazo (euribor a tres meses)	-0,4	-0,4	-0,5
Tipos de interés a largo (deuda pública a 10 años, España)	0,7	0,4	0,4
Tipo de cambio (dólares/euro)	1,12	1,12	1,20
Crecimiento del PIB Mundial, excluida la zona euro	2,9	-3,7	6,2
Crecimiento del PIB de la zona euro	1,2	-8,0	5,0
Mercados españoles de exportación	1,5	-13,1	7,3
Precio del petróleo (Brent, dólares/barril)	63,8	42,6	46,6
<b>Fuentes:</b> Banco Central Europeo, Banco de España y Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital			

Para 2021 se prevé un crecimiento inercial en línea con los principales organismos y analistas, del 7,2%, que se verá reforzado por el Plan, que puede permitir alcanzar un crecimiento del 9,8%. La previsión de crecimiento para 2021 supone una continuación de la senda de recuperación iniciada en el tercer trimestre de 2020. En términos inerciales (sin medidas de apoyo adicionales), esta senda llevaría a un crecimiento ligeramente por encima del 7%. A este escenario inercial hay que sumarle la contribución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con una inversión prevista para 2021 de 25.000M€ procedentes del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia europeo y 2.000M€ del instrumento REACTEU. La traslación del impacto del Plan al cuadro macroeconómico, esencialmente a través de una inversión más dinámica, supondría cerrar, en gran medida, la brecha abierta por la caída de 2020.

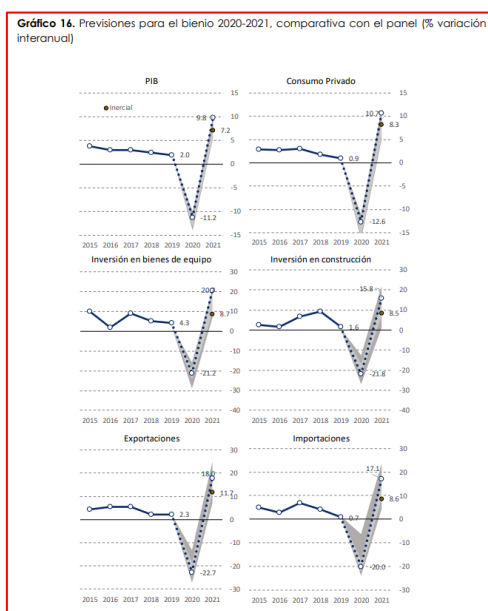
En términos de composición del crecimiento, la intensa recuperación que la economía española experimentará durante el 2021 vendrá impulsada por la demanda interna. La demanda interna liderará tanto la contracción en 2020 (-9,7 puntos porcentuales) como la recuperación en 2021 (+9,3 p.p.). Por su lado, el sector exterior contribuirá en el mismo sentido que la demanda interna durante el bienio 2020-2021, pero de forma más moderada aportando al crecimiento del PIB, -1,5 p.p y 0,5 p.p, respectivamente.

La positiva evolución del empleo y la previsible reducción de la incertidumbre impulsarán el consumo privado en 2021. La revitalización del empleo permitirá impulsar la renta disponible de los hogares en 2021. Asimismo, la moderación de la tasa de ahorro, debido a la previsible reducción de la incertidumbre (ahorro precautorio) junto a la flexibilización de las medidas de restricción a la movilidad respecto a la situación de 2020 (ahorro forzoso) permitirán alentar el consumo privado, que pasará a crecer por encima del 10% en 2021.

El impacto del Plan se traducirá en un fuerte aumento de la inversión en 2021, especialmente en bienes de equipo, lo que permitirá que la formación bruta de capital fijo crezca un 15% tras una caída del 18,3% en 2020. En términos de peso en el PIB, el impulso de la inversión gracias a los fondos europeos hará posible recuperar una parte importante de la caída que experimentó en 2020. De representar casi el 21% del PIB en 2019, la formación bruta de capital caería al 19% del PIB en 2020 para recuperar prácticamente el 20% en 2021.

El consumo público se desacelerará en 2021. Una vez se han llevado a cabo las compras de material sanitario y la contratación extraordinaria de personal y servicios para hacer frente al COVID-19 en 2020, el consumo público tenderá a moderar su crecimiento en 2021.

En relación con el sector exterior, las previsiones apuntan hacia un fuerte repunte de las exportaciones en 2021. Esta recuperación va en línea con la evolución prevista para el comercio mundial fruto de la recuperación económica global esperada para 2021 junto a un contexto de menor incertidumbre y relajación de las restricciones de movilidad. Se prevé que tras una caída superior al 20%, las exportaciones registren un crecimiento del 18% en 2021. Por su lado, las importaciones se recuperan de forma acompasada con la evolución del consumo privado y de la inversión, alcanzando un crecimiento del 17% en 2021.



En cuanto a los precios, la evolución del deflactor del PIB durante el bienio 2020 – 2021 estará estrechamente vinculada a la evolución de la demanda interna y al comportamiento de los precios de la energía. En este sentido, conviene destacar la

intensa caída que los precios del petróleo experimentaron durante el primer semestre del 2020, como consecuencia del impacto del COVID-19 sobre la demanda mundial. No obstante, la evolución del consumo privado también resulta relevante a la hora de explicar la significativa desaceleración del deflactor en 2020 (0,0%) y su posterior recuperación en 2021 (0,9%).

A pesar de que el empleo presenta un perfil en línea con el conjunto de la actividad económica durante el bienio 2020 – 2021, las medidas de flexibilidad han conseguido amortiguar su impacto sobre el desempleo. Las medidas de flexibilización y apoyo en el mercado laboral han supuesto una amortiguación del impacto en términos de empleo respecto a crisis anteriores. En efecto, se prevé una tasa de desempleo en el entorno del 17%, con una subida de apenas 3 p.p. respecto a 2019, muy por debajo de los más de 8 puntos de subida de paro que anticiparía la relación histórica entre PIB y empleo, vigente en las crisis anteriores. Asimismo, la reactivación del empleo en 2021 permitirá reducir suavemente el desempleo hasta cerca del 16%. Por su lado los costes laborales unitarios aumentarán significativamente, en buena medida como resultado de la pérdida significativa de productividad registrada en 2020. No obstante, el intenso crecimiento de la productividad previsto para 2021, así como una evolución de los salarios alineada con el empleo, permitirán registrar una reducción de los costes laborales unitarios en más del 2%, lo que podría redundar en mayores ganancias de competitividad para las exportaciones españolas.

**Cuadro 2. Escenario Macroeconómico 2020 – 2021**

Variación anual en %, salvo indicación en contrario				
	2019	2020	2021 Inercial	2021 Con Plan de Recuperación
Gasto en consumo final nacional privado (a)	0,9	-12,6	8,3	10,7
Gasto en consumo final de las AAPP	2,3	6,3	0,5	2,6
Formación bruta de capital fijo	2,7	-18,3	7,2	15,0
Bienes de equipo y activos cultivados	4,3	-21,2	8,7	20,7
Construcción	1,6	-21,8	8,5	15,8
Demanda Nacional (contribución al crecimiento del PIB)	1,4	-9,7	6,1	9,3
Exportación de bienes y servicios	2,3	-22,7	11,7	18,0
Importación de bienes y servicios	0,7	-20,0	8,6	17,1
Saldo exterior (contribución al crecimiento del PIB)	0,6	-1,5	1,1	0,5
<b>PIB real</b>	<b>2,0</b>	<b>-11,2</b>	<b>7,2</b>	<b>9,8</b>
Deflactor del PIB	1,4	0,0	0,9	0,9
Deflactor del consumo privado	1,0	0,0	0,9	0,9
Empleo total (b)	2,3	-8,4	5,6	7,2
Tasa de paro (% población activa)	14,1	17,1	16,9	16,3
Cap(+)/Nec.(-) financiación frente al Resto del Mundo (% PIB)	2,5	1,4	2,2	1,1

(a) Hogares e ISFLSH.  
 (b) Empleo equivalente a tiempo completo.  
 Fuentes: INE y Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital

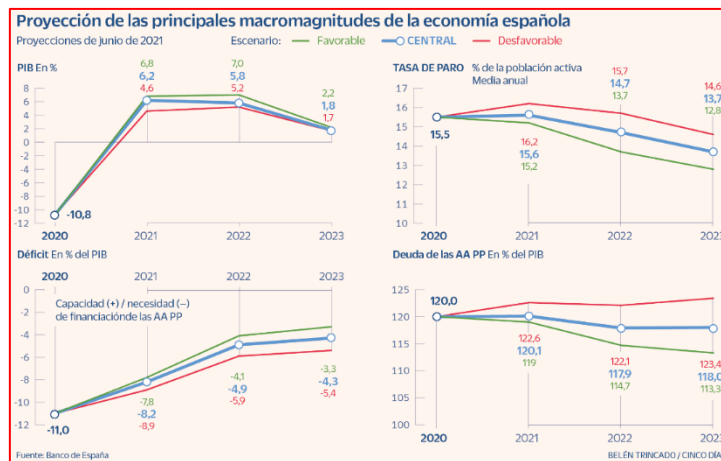
El impacto sectorial del COVID-19 ha sido asimétrico, siendo los sectores vinculados con la actividad turística los más afectados. En cuanto a la desagregación del PIB por el lado de la oferta, la crisis económica desatada por el COVID-19 ha afectado con especial dureza a aquellos sectores más vinculados con el turismo y el transporte, que se encontrarían a finales de 2020 todavía lejos de recuperar su nivel de

actividad pre-COVID. La progresiva recuperación en 2021 permite ir cerrando esta brecha, aunque de nuevo, a un ritmo desigual, con una recuperación más lenta de aquellos sectores con afectación alta de las medidas de distanciamiento que permitirán una convivencia controlada con la pandemia hasta la aplicación de la vacuna o la llegada de una solución médica.

Más allá de esta leve revisión alza del PIB, las previsiones generales sobre la economía se mantienen en la misma línea que lo que proyectó el supervisor en el pasado mes de marzo, con algunas mejoras en el mercado laboral pero con un escenario más adverso en todo lo que rodea a la deuda y al déficit público.

De nuevo de acuerdo al escenario central -el más probable según el Banco de España-, la tasa de paro en 2021 se situará todavía en el 15,6% para reducirse con fuerza hasta el 14,7% y el 13,7% en los dos próximos ejercicios, logrando en 2023 unas cifras mejores que las alcanzadas por el país en 2019, antes de la llegada de la pandemia.

La deuda de las administraciones públicas, sin embargo, se situará en el 120,1% en 2021, en el 117,9% en 2022 y en el 118% en 2023. En cuanto al déficit, se ha recalcado que desde marzo a esta parte "se han llevado a cabo medidas que conforman mayor gasto público, como las prórrogas de los ERTE o las medidas de solvencia empresarial". Estas políticas elevarían el déficit hasta el 8,2% del PIB en 2021 frente al 7,7% previsto hace tres meses.



**5. DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA DE COSTES.**

El contrato de concesión de obras tiene por objeto construir, conservar y explotar una gran infraestructura de carácter público, cuya finalidad se centra en una mayor calidad de los servicios propios de la Administración de Justicia, concentrando, en un

único espacio, la pluralidad de órganos jurisdiccionales que tienen su sede en la capital, concretamente, 356 órganos judiciales, distribuidos en 28 edificios.

Todas las prestaciones que conforman el contrato atienden a un proceso global integrado en un mismo contrato, con el objetivo de garantizar la vinculación de las diferentes partes de proceso de forma sinérgica y complementaria.

Del mismo modo, de conformidad con lo previsto en el artículo 3 del RD 55/2017 relativo al principio de referenciación a costes, todo régimen de revisión deberá tomar como referencia la estructura de costes de la actividad, ponderándose cada componente de costes en función de su peso relativo en el valor íntegro de dicha actividad, entendiéndose dicho valor como el precio global del contrato al hacer referencia al ámbito de la contratación pública.

En consecuencia, los elementos y ponderación que forman parte de la estructura de costes y de la consiguiente fórmula de revisión elaborada por la Dirección General, han sido determinados en función de los requerimientos del RD 55/2017, considerando tanto las respuestas de operadores representativos del sector, quienes han facilitado las estructuras de costes referidas para la globalidad de los servicios, como a los antecedentes y dimensionamiento técnico – económico realizado por la Dirección General.

### **5.1. OPERADORES ECONÓMICOS DEL SECTOR.**

Desde la Dirección General se ha solicitado la remisión de sus estructuras de costes a operadores económicos del sector en territorio peninsular al objeto de poder elaborar una propuesta de estructura de costes de la actividad, cumpliendo lo marcado por el artículo 9.7 del RD 55/2017, en el que se exige la remisión de la estructura de cinco operadores para tal fin, tendiendo el principio de eficiencia y buena gestión empresarial.

Para la selección de los operadores económicos a los cuales se ha procedido a solicitar la estructura de costes, se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

*1. Para ser adjudicataria, las empresas deben estar clasificadas en los grupos, subgrupos y categorías establecidos en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.*

Los grupos y subgrupos de aplicación para la clasificación de empresas en los contratos de obras, a los efectos previstos en el artículo 25 de la Ley, son los siguientes:

Grupo A) Movimiento de tierras y perforaciones

Subgrupo 1. Desmontes y vaciados.

Subgrupo 2. Explanaciones.

Subgrupo 3. Canteras.

Subgrupo 4. Pozos y galerías.

Subgrupo 5. Túneles.

Grupo C) Edificaciones

Subgrupo 1. Demoliciones.

Subgrupo 2. Estructuras de fábrica u hormigón.

Subgrupo 3. Estructuras metálicas.

Subgrupo 4. Albañilería, revocos y revestidos.

Subgrupo 5. Cantería y marmolería.

Subgrupo 6. Pavimentos, solados y alicatados.

Subgrupo 7. Aislamientos e impermeabilizaciones.

Subgrupo 8. Carpintería de madera.

Subgrupo 9. Carpintería metálica.

Grupo E) Hidráulicas

Subgrupo 1. Abastecimientos y saneamientos.

Subgrupo 2. Presas.

Subgrupo 3. Canales.

Subgrupo 4. Acequias y desagües.

Subgrupo 5. Defensas de márgenes y encauzamientos.

Subgrupo 6. Conducciones con tubería de presión de gran diámetro.

Subgrupo 7. Obras hidráulicas sin cualificación específica.

Grupo I) Instalaciones eléctricas

Subgrupo 1. Alumbrados, iluminaciones y balizamientos luminosos.

Subgrupo 2. Centrales de producción de energía.

Subgrupo 3. Líneas eléctricas de transporte.

Subgrupo 4. Subestaciones.

Subgrupo 5. Centros de transformación y distribución en alta tensión.

Subgrupo 6. Distribución en baja tensión.

Subgrupo 7. Telecomunicaciones e instalaciones radioeléctricas.

Subgrupo 8. Instalaciones electrónicas.

Subgrupo 9. Instalaciones eléctricas sin cualificación específica.

#### Grupo J) Instalaciones mecánicas

Subgrupo 1. Elevadoras o transportadoras.

Subgrupo 2. De ventilación, calefacción y climatización.

Subgrupo 3. Frigoríficas.

Subgrupo 4. De fontanería y sanitarias.

Subgrupo 5. Instalaciones mecánicas sin cualificación específica.

#### Grupo K) Especiales

Subgrupo 1. Cimentaciones especiales.

Subgrupo 2. Sondeos, inyecciones y pilotajes.

Subgrupo 3. Tablestacados.

Subgrupo 4. Pinturas y metalizaciones.

Subgrupo 5. Ornamentaciones y decoraciones.

Subgrupo 6. Jardinería y plantaciones.

Subgrupo 7. Restauración de bienes inmuebles histórico-artísticos.

Subgrupo 8. Estaciones de tratamiento de aguas.

Subgrupo 9. Instalaciones contra incendios.

Los contratos de obras se clasifican en categorías según su cuantía. La expresión de la cuantía se efectuará por referencia al valor estimado del contrato, cuando la

duración de éste sea igual o inferior a un año, y por referencia al valor medio anual del mismo, cuando se trate de contratos de duración superior. Las categorías de los contratos de obras serán las siguientes:

- Categoría 1, si su cuantía es inferior o igual a 150.000 euros.
- Categoría 2, si su cuantía es superior a 150.000 euros e inferior o igual a 360.000 euros.
- Categoría 3, si su cuantía es superior a 360.000 euros e inferior o igual a 840.000 euros.
- Categoría 4, si su cuantía es superior a 840.000 euros e inferior o igual a 2.400.000 euros.
- Categoría 5, si su cuantía es superior a 2.400.000 euros e inferior o igual a cinco millones de euros.
- **Categoría 6, si su cuantía es superior a cinco millones de euros.**

Las categorías 5 y 6 no serán de aplicación en los subgrupos pertenecientes a los grupos I, J y K. Para dichos subgrupos la máxima categoría de clasificación será la categoría 4, y dicha categoría será de aplicación a los contratos de dichos subgrupos cuya cuantía sea superior a 840.000 euros.

Para conocer la clasificación de las empresas propuestas, se ha consultado la base de datos publicadas en el Portal Institucional del Ministerio de Hacienda y Función Pública, el cual proporciona los datos básicos de clasificación de las empresas.

## *2. Posición de las principales empresas del sector Construcción en el ámbito nacional, según el volumen de solvencia económica – financiera.*

Dicha consulta se ha realizado a través del Ranking de Empresas, cuyos datos proceden de la Base de Datos de INFORMA D&B S.A.U. (S.M.E.), que se nutre de múltiples fuentes de información, públicas y privadas como el BORME (Boletín Oficial del Registro Mercantil), Depósitos de Cuentas Oficiales, BOE (Boletín Oficial del Estado), Boletines Oficiales Provinciales y de CC.AA., Prensa nacional y regional, Investigaciones ad hoc y Publicaciones Diversas. El Ranking de Empresas de España ordena a las empresas según su cifra de ventas en el año objeto de estudio. Para la obtención de esta cifra de ventas se utilizan los estados financieros individuales depositados por la empresa en el Registro Mercantil, con fecha de cierre comprendida entre Julio del año objeto de estudio y Junio del año siguiente, y cuya duración sea de 12 meses.

A continuación, y en virtud de lo anterior, se relacionan los operadores entre los más representativos del sector y con implantación en el ámbito nacional, tanto por su nivel de eficiencia y gestión, como su volumen de actividad, a los cuales les ha sido solicitada su estructura de costes vinculada a la actividad objeto del contrato:

✓ **GRUPO ACS (ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS).**

El Grupo ACS, cuya sociedad cabecera es ACS, Actividades de Construcción y Servicios S.A., con domicilio social en Madrid, España, es una referencia mundial en las actividades de construcción y servicios, formado por compañías líderes en su sector, y con presencia a través de sociedades dependientes en 89 países a través de sus tres divisiones y empresas dependientes. La estructura altamente descentralizada del Grupo ACS le permite desarrollar su actividad a través de un extenso grupo de compañías especializadas que aseguran la presencia del Grupo en toda la cadena de valor del negocio de las infraestructuras y servicios.

Una de las principales áreas de actividad del Grupo es las Infraestructuras, que comprende las actividades de Construcción y Concesiones a través de las empresas Dragados, HOCHTIEF (incluyendo CIMIC), IRIDIUM y la participación en Abertis y está orientada a la realización de todo tipo de proyectos de obra civil, edificación, así como actividades relacionadas con el sector de la minería (realizadas por CIMIC, principalmente en Asia Pacífico), y desarrollo y operación de concesiones de transporte.

Las regiones geográficas con mayor exposición en esta área son Norte América, Asia Pacífico y Europa, operando principalmente en mercados desarrollados y seguros a nivel geopolítico, macroeconómico y legal.

Cifra de negocio en desarrollo de infraestructuras 2020 (Obra Civil, Edificación, Minería y Proyectos Integrados): 27.559 mn euros. Inversión en I+D+i en Construcción y Servicios Industriales 2020: 52,2 mn euros.

✓ **ACCIONA, SA.**

Acciona, S.A. es una empresa española de promoción y gestión de infraestructuras y energías renovables. Tiene presencia en 65 países de los cinco continentes y forma parte del IBEX 35.

ACCIONA ofrece soluciones a los principales retos a los que se enfrenta Europa en varios países. Portugal fue uno de los primeros en los que ACCIONA comenzó a desarrollar su actividad en 1948, seguido de Italia y Polonia en 1999 y el Reino Unido en 2003. Desde entonces su actividad no ha dejado de crecer. Recientemente se ha

adjudicado importantes proyectos de infraestructura de transporte en la región de Escandinavia.

ACCIONA emprende rehabilitaciones de edificios para lograr un consumo energético bajo o casi nulo. Un proyecto destacado es CITYFIED (Valladolid, España), a través del que la compañía ha compuesto estrategias para la rehabilitación energética con el propósito de reducir emisiones de gases de efecto invernadero y aumentar el uso de energía limpia, implementando al mismo tiempo la metodología Building Information Modeling (BIM).

✓ **GRUPO FCC (FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS).**

FCC Construcción es líder mundial en su sector, con una experiencia acumulada de más de 120 años de historia. Sus actividades abarcan todos los ámbitos de la ingeniería y de la construcción, y es un referente en la ejecución de obras civiles (carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, obras hidráulicas, marítimas, túneles, puentes) y de edificación residencial y no residencial como hospitales, estadios de fútbol, museos, oficinas.

Dispone de un conjunto de empresas dedicadas al sector industrial, energético y otras actividades afines al sector de la construcción.

FCC Construcción mantiene una presencia estable en diferentes países en donde actúa directamente o a través de sus empresas locales, filiales y participadas. Está presente en:

- Europa: España, Rumanía, Reino Unido, Bélgica, Irlanda, Portugal, Países Bajos, Noruega.
- América: Estados Unidos, Canadá, México, Colombia, Chile, Perú, Panamá, Brasil, Nicaragua, Guatemala, República Dominicana y Costa Rica.
- Asia y África: Egipto, Arabia Saudí, Catar y Australia.

El área de construcción del Grupo FCC ha realizado obras que se han convertido en iconos de las principales ciudades españolas, pasando a formar parte de su skyline: la ciudad de las Ciencias de Valencia, la Torre Porta Fira en Barcelona, la Ciudad de la Justicia de Barcelona, Torre Castellana, Torre Picasso, Wanda Metropolitano, diferentes hospitales nacionales e internacionales, la Audiencia Nacional, la Terminal T4 del aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, entre otros.

La compañía ha construido inmuebles altamente representativos diseñados por los más prestigiosos arquitectos, tanto españoles como extranjeros, que configuran una verdadera muestra de la arquitectura contemporánea española e incorporan las más avanzadas técnicas de la construcción inteligente, en gestión y control de instalaciones de seguridad, comunicación y confort.

El área de construcción del Grupo FCC ha ejecutado más de 25 millones de metros cuadrados de edificación no residencial singular

### ✓ **FERROVIAL CONSTRUCCIÓN.**

Más de 90 años de experiencia aplicada al desarrollo de obras de construcción y a la innovación y presencia en más de 50 países en los que han llevado a cabo proyectos como construcción de autopistas, túneles, puentes y aeropuertos.

Se ha especializado en grandes proyectos, entre los que destacan el Aeropuerto de Heathrow, en Reino Unido; el Hospital Universitario Marqués de Valdecilla, en España; la autopista LBJ, en EE.UU.; la autopista Toowoomba Second Range Crossing, en Australia; la Estación de Farringdon para Crossrail, en Reino Unido; o la planta desaladora de Al Ghubrah, en Omán, entre otros.

En su actividad destaca también sus empresas especializadas: Tecpresa, en el postesado de estructuras; Ditecpesa, en el desarrollo, fabricación y comercialización de productos asfálticos; Edytesa en trabajos de encofrado deslizante y heavy lifting; y Ferconsa Instalaciones, especializada en diseño, montaje y puesta en servicio de instalaciones en construcción de obra civil, edificación y obra industrial.

### ✓ **SACYR, S.A.**

Sacyr Ingeniería e Infraestructuras, filial constructora de Sacyr, cuenta con más de 30 años de experiencia en obra civil e infraestructura del transporte, edificación residencial y no residencial, proyectos hídricos, llave en mano/EPC, diseño y construcción de proyectos singulares.

La compañía se fundó hace más de tres décadas con el nombre Sociedad Anónima de Caminos y Regadíos (Sacyr). En este tiempo, Sacyr ha pasado de ser una pequeña firma dedicada a desarrollar obra pública en España a convertirse en una multinacional de ingeniería e infraestructuras, concesiones, servicios e industrial.

La actividad de construcción es el punto de partida de Sacyr, que en los últimos años se ha diversificado hacia otras actividades complementarias.

Las obras se reparten por cerca de 30 países de todo el mundo, con equipos implantados en diferentes países de América, África y Europa.

En el área de Ingeniería e Infraestructuras, Sacyr ha desarrollado a lo largo de estas décadas proyectos que son una referencia en el sector. Es el caso, por ejemplo, su participación la construcción de la Terminal 4 de Aeropuerto Adolfo Suárez – Madrid Barajas (2006); la Basílica de Fátima (2007), Torre Sacyr (2008), el tercer juego de esclusas del Canal de Panamá (2016), el Hospital de Antofagasta, Chile (2018).

### ✓ **OHLA OBRASCÓN HUARTE LAIN AMODIO, S.A (OHLA).**

OHLA Progress Enablers (de Obrascón Huarte Lain Amodio, S.A.) es una empresa española de construcción, con sede en el edificio Torre Espacio de Madrid, España. Esta empresa es resultado de la fusión de tres constructoras españolas contemporáneas importantes: Obrascón, Huarte y Lain.

Expertos en la construcción y gestión de concesiones. Referentes en ingeniería civil, edificación singular y hospitalaria, industrial y servicios.

OHL es miembro del índice bursátil FTSE4Good Ibex. OHL ha finalizado el año con una posición de liquidez con recurso de 664,3 millones de euros.

Posicionado en tres grandes geografías: Europa, Latinoamérica y Estados Unidos. Con una sólida presencia en América, en la que lleva más de 40 años construyendo infraestructuras, es el 47º mayor contratista internacional y está posicionado en EEUU en el Top 20 Contractors by Sector (Transportation) (#15), en el Top 50 Domestic Heavy Contractors (#15), según el ranking Engineering News-Record (ENR) de 2020.

Contratista del año 2021 en California, y Contratista del año 2019 en Nueva York.

La cartera de pedidos a corto plazo ascendió a 3.988,0 millones de euros, lo que supone una cobertura de 20,3 meses de ventas. La contratación del año se sitúa en 2.011,8 millones de euros, de los que el 57,4% corresponde a Estados Unidos, el 31,3% a Europa y el 11,3% restante a Latinoamérica.

Dentro de los diferentes mercados en los que la compañía desempeña su actividad hay que hacer referencia a que, en 2020, OHL inició su actividad en Panamá donde llevará a cabo la extensión de la línea 1 del metro hasta Villa Zaíta.

### ✓ **GRUPO SAN JOSÉ.**

Grupo San José (o Sanjosé, GSJ) es una empresa española cotizada (BME:GSJ) de construcción y energías renovables. SANJOSE es un Grupo empresarial cotizado,

sólido y diversificado. Desarrolla su actividad en diversos países de Europa, América, África y Asia a través de sus principales unidades de negocio:

- SANJOSE Constructora
- SANJOSE Energía y Medio Ambiente
- SANJOSE Concesiones y Servicios
- GSJ Solutions

SANJOSE Constructora incluye tres unidades de negocio especializadas y que en muchas ocasiones interaccionan entre sí para desarrollar el proyecto más adecuado: Edificación, Obra Civil E Ingeniería y Construcción Industrial.

A través de estas áreas, la empresa diseña y construye infraestructura de transporte, equipamiento social y también desarrolla y promueve proyectos de energía renovable y eficiencia energética. El grupo actualmente tiene operaciones en más de 20 países de Europa, América, Asia y África.

SANJOSE desarrolla paralelamente su actividad constructora a través de empresas participadas con personalidad propia y perfectamente adaptadas a sus zonas de influencia: Cartuja Inmobiliaria (Andalucía), EBA (País Vasco y Navarra) y Constructora Udra (Portugal).

A través de SANJOSE Concesiones y Servicios el Grupo impulsa su estrategia de diversificación y expansión geográfica, desarrollando modelos de negocio que le permiten licitar nuevos contratos de mantenimientos y servicios a largo plazo y establecer nuevas vías de colaboración público-privada capaces de desarrollar modernas infraestructuras que respondan a las necesidades actuales y futuras de la sociedad, entre los que se encuentran Administraciones Públicas y empresas privadas de primer nivel como: el Ministerio de Fomento de España, el Ministerio de Obras Públicas de Chile, Patrimonio Nacional de España, el Ayuntamiento de Madrid, Telefónica, Aena, Real Madrid, diversos hospitales nacionales e internacionales, etc.

✓ **GRUPO ALDESA.**

ALDESA es un grupo de construcción dedicado al desarrollo de infraestructuras de obra civil y edificación, que opera además en el sector industrial y actividades inversoras: energías renovables, inmobiliaria y concesiones. A través de las divisiones de Construcción, Industrial y Actividades Inversoras provee soluciones integrales.

A través de ALDESA Construcción se realiza toda clase de proyectos en sectores como la Edificación singular, residencial, rehabilitación e infraestructuras.

Se realizan todos los trabajos en el principal sector de actividad del Grupo: infraestructuras de obra civil, edificación singular y residencial, rehabilitaciones y proyectos de fit-out. La actividad conjunta con otras empresas especializadas del Grupo contribuye además a dotar de un importante valor añadido a las obras proyectadas y ejecutadas.

En sus 50 años de experiencia, ALDESA ha trabajado para clientes tanto públicos como privados, diversificando su actividad constructora hacia negocios que potenciaran su horizonte de mercado, y ampliando su presencia geográfica. Con sede corporativa en Madrid, actualmente el Grupo está presente en España, México, Polonia, Noruega, Hungría, Dinamarca, Perú, Uruguay, Chile y Colombia. En España ocupa el número 9 del ranking en empresas constructoras y en México el número 8.

En cifras globales:

- + de 2.000 obras ejecutadas
- + 4 millones de metros cuadrados en edificación residencial
- 30 hoteles de categorías 4 y 5\*
- +70 parques eólicos y fotovoltaicos en Energías Renovables.
- 1200 km de ferrocarril convencional y alta velocidad.

El Grupo ALDESA apostó fuertemente por la actividad de operación y mantenimiento a través de ALDESA CONCESIONES, creciendo notablemente en los últimos años con la explotación de infraestructuras de transporte en su mayoría en España y México.

### ✓ **ABENGOA.**

En ingeniería y construcción aglutinan su actividad tradicional de ingeniería en energía y agua, con más de 70 años de experiencia en el mercado. Son especialistas en la ejecución de proyectos complejos "llave en mano": plantas termosolares, híbridas solar-gas, de generación convencional y de biocombustibles; infraestructuras hidráulicas, incluyendo grandes desaladoras, y líneas de transmisión, entre otros.

Abengoa realiza instalaciones en todo tipo de plantas (generación convencional y renovable, oil&gas, alimentaria, papelera...) y edificios singulares

(hospitales, centros penitenciarios, culturales, educativos y administrativos...) y las equipa para hacerlas habitables y eficientes, abarcando el diseño, suministro, fabricación, montaje y pruebas de sistemas, así como la operación y mantenimiento.

Principales referencias:

- Reforma y ampliación del edificio terminal del Aeropuerto de Sevilla: Obra civil e instalaciones completas del edificio terminal y reestructuración de plataforma de estacionamiento de aeronaves.
- Campus Universidad Loyola en Dos Hermanas de Sevilla: Instalaciones mecánicas: sistema de protección contra incendios, climatización y ventilación, distribución de agua, fontanería, saneamiento, control de las instalaciones, instalación de gas.
- Hospital de Herlev: Instalaciones electromecánicas del nuevo complejo hospitalario de 100.000 m<sup>2</sup>.
- Ciudad de la Justicia de Málaga: Construcción de edificios y aparcamientos, climatización, instalaciones de seguridad y de megafonía y gestión técnica centralizada de la Ciudad de la Justicia, de 70.000 m<sup>2</sup>.

Cuentan con una amplia cartera de activos propios de carácter concesional, donde los ingresos están regulados mediante contratos de venta a largo plazo, tipo compra garantizada ("take or pay") o suministro-venta de energía ("power purchase agreement").

Presencia en más de 40 países.

Reconocidos como el 1er contratista internacional en transmisión y distribución ("T&D"), 2ª constructora internacional en infraestructuras eléctricas ("power") y, como novedad en 2012, 8ª mayor contratista en Estados Unidos.

✓ **ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS, S.A.**

Grupo Ortiz es una concesionaria global de infraestructuras y energía con 60 años de experiencia y un diversificado enfoque de negocio: Concesiones, Energía, Infraestructuras y Servicios y Patrimonial.

- Área de Concesiones: concesiones de infraestructuras viaria, hospitalaria, transporte y distribución de energía eléctrica, generación de energía fotovoltaica, etc. Presentes en 4 países.

- Área de Energía: energía fotovoltaica, líneas de transporte y distribución. Presentes en 10 países.
- Área de Infraestructuras: especialistas en Obra Civil (viaria, ferroviaria), infraestructuras sanitaria, hidráulica, medioambiental. Edificación y servicios. Presentes en 6 países.
- Área Patrimonial: Grupo Ortiz Properties Socimi. Proyectos de Real Estate para alquiler

Están implantados en España, México, Colombia, Panamá, Perú y Japón.

Proyectos relevantes 2020: Autovía A-12, Autovía A-11, Carretera T. Sisga, Colombia, Carretera C. Norte, Colombia, Redes de alcantarillado, Bogotá, Colombia, Hospital Potosí, Bolivia.

## 5.2. APORTACIÓN DE LOS OPERADORES ECONÓMICOS.

De las solicitudes realizadas, se han recibido las estructuras de costes de los siguientes operadores:

- ✓ ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS.
- ✓ FERROVIAL CONSTRUCCIÓN.
- ✓ FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS (FCC Concesiones).
- ✓ IRIDIUM CONCESIONES DE INFRAESTRUCTURAS (IRIDIUM – GRUPO ACS).
- ✓ OBRASCON HUARTE LAIN (OHLA).
- ✓ ALDESA.

En cuanto a las estructuras presentadas por los operadores anteriormente mencionados, cabe resaltar que presentan estructuras similares a la solicitada y utilizada para llevar a cabo el dimensionamiento técnico – económico inicial de la concesión por parte de la Dirección General, lo que permite la comparación entre las mismas para determinar así con mayor exactitud la estructura de costes definitiva. Cabe destacar el documento presentado por IRIDIUM, el cual explica qué representa cada uno de los costes, confirmándose así que incluyen partidas similares a las dimensionadas por parte de la Dirección General.

El resultado obtenido de las consultas realizadas ha sido el siguiente:

CONCESIÓN DE OBRAS - CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID.	OPERADORES ECONÓMICOS DEL SECTOR		
	INTERVALOS %		MEDIA %
Gastos administrativos por obras (permisos, licencias, proyectos, etc.).	0,10%	- 3,91%	2,00%
Gastos de personal.	2,21%	- 24,00%	12,24%
Gastos de aprovisionamientos.	0,00%	- 11,80%	5,24%
Gastos por reparación y conservación.	1,08%	- 11,91%	8,86%
Gastos por servicios profesionales independientes.	0,09%	- 28,87%	6,08%
Gastos por transportes.	0,00%	- 1,03%	0,31%
Gastos por primas de seguros.	0,50%	- 3,65%	1,19%
Gastos por servicios bancarios y similares.	0,10%	- 0,67%	0,41%
Gastos por publicidad, propaganda y relaciones públicas	0,00%	- 0,50%	0,14%
Gastos por suministros.	0,17%	- 4,33%	2,19%
Gastos por impuestos, tributos y tasas	9,70%	- 21,28%	15,43%
Gastos generales	0,40%	- 7,31%	2,41%
Gastos por amortización	1,36%	- 38,40%	27,46%
Gastos financieros	1,52%	- 26,39%	16,08%

### 5.3. ESTRUCTURA DE COSTES DEL SERVICIO.

Para la confección de la propuesta de estructura de costes de la actividad se han tenido en cuenta las respuestas de los operadores económicos mencionados a través de la media de las estructuras de cada una de las partidas, y el estudio económico propio de la Dirección General para la determinación de los gastos e ingresos, al ser más exacta para la dotación y necesidades concretas de la obra y su posterior explotación.

De nuevo, cabe resaltar que para la obtención de una estructura de costes global es preciso disponer de datos comparables entre sí, de modo que las partidas que forman dicha estructura presenten una conceptualización y composición similar. Así, cada componente de la estructura de costes ha de ser comparable entre las diferentes empresas consideradas, hecho que sucede con las estructuras recibidas y la elaborada por la Dirección General.

A partir de dicha información, se ha diseñado una estructura en la cual se incorporan aquellos costes más representativos indispensables en la actividad a partir

de datos siempre comparables y desagregados en la mayor medida posible, según lo establecido en el RD 55/2017.

La estructura de costes imprescindible para llevar a cabo la actividad que conforman la construcción, conservación y explotación de la Ciudad de la Justicia del Partido Judicial de Madrid, obtenida por la Dirección General, muestra la siguiente ponderación de cada uno de estos costes respecto al total de los mismos:

CONCESIÓN DE OBRAS - CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID.	COSTES DTE COMUNIDAD DE MADRID	ESTRUCTURA DE COSTES DTE COMUNIDAD DE MADRID
Gastos administrativos por obras (permisos, licencias, proyectos, etc.).		0,00%
Gastos de personal.	504.391.809,92 €	24,70%
Gastos de aprovisionamientos.	21.690.715,94 €	1,07%
Gastos por reparación y conservación.	10.123.066,62 €	0,50%
Gastos por servicios profesionales independientes.	30.885.489,93 €	1,51%
Gastos por transportes.	0,00 €	0,00%
Gastos por primas de seguros.	23.112.423,94 €	1,13%
Gastos por servicios bancarios y similares.	36.185,09 €	0,00%
Gastos por publicidad, propaganda y relaciones públicas	186.092,28 €	0,01%
Gastos por suministros.	65.240.793,98 €	3,19%
Gastos por impuestos, tributos y tasas	75.731.472,63 €	3,71%
Gastos generales	73.139.805,00 €	3,58%
Gastos por amortización	561.950.101,00 €	27,52%
Gastos financieros	675.613.362,40 €	33,08%
	<b>2.042.101.318,74 €</b>	<b>100,00%</b>

Destaca el porcentaje mayoritario que corresponde a la partida de **costes de personal**, incluidos todos los conceptos empresariales en función de lo establecido en el convenio colectivo del sector de aplicación y los costes de personal: número de empleados, retribuciones, cotizaciones sociales, categorías, días de servicio, vacaciones, absentismo, etc. El volumen de esta partida, en comparación con el resto, confirma que estamos en un sector intensivo de mano de obra, con un peso relativo sobre el total de costes del contrato de un **24,70%**.

Dentro de los gastos en bienes corrientes y servicios, realizada la desagregación de esta tipología de gasto, observamos que, por un lado, los costes relativos a los gastos por **aprovisionamientos para la limpieza y mantenimiento** de la Ciudad, por **servicios profesionales independientes**, por **primas de seguros** y por **impuestos, tributos y tasas**, se sitúan en las siguientes partidas con mayor importancia, representando un total de **10,61 %**, dado la importancia, en gran medida, que requerirá la explotación de las infraestructuras, garantizando que las mismas se mantengan en un estado óptimo de conservación, mantenimiento y limpieza.

Conforme establece el RD 55/52017, desagregados dichos costes, obtenemos un porcentaje relativo para los gastos de:

- **Aprovisionamientos para limpieza y mantenimiento:** consiste en la adquisición de los materiales necesarios para las actividades de limpieza y mantenimiento que se deberán llevar a cabo para mantener las infraestructuras en buenas condiciones de funcionamiento y salubridad. Representa un **1,07%** del total de los costes del contrato.
- **Servicios profesionales independientes:** son los servicios que satisface a los profesionales por los servicios prestados, comprendiendo los honorarios de economistas, abogados, auditores, notarios, otros servicios, etc. Representan un **1,51 %** del total de los costes del contrato.
- **Primas de seguros:** son las cantidades a satisfacer por la entidad adjudicataria por ser beneficiaria de pólizas de compañías aseguradoras, las cuales proporcionan las coberturas correspondientes con el fin de reparar o indemnizar todo o parte del perjuicio producido en las infraestructuras por la aparición de determinadas situaciones accidentales, tales como incendios, robos, vandalismo, etc. Dichas primas representan el **1,13%** del total de los costes del contrato.
- **Impuestos, tributos y tasas:** son los tributos exigidos como consecuencia de la actividad y la cesión del lugar (impuesto de sociedades, IBI, IAE, tasa de residuos, etc.). Representa un **3,71 %** del total de los costes del contrato.

Por otro lado, resalta el concepto de **suministros (3,19%)**, los cuales comprenden los gastos de electricidad, agua, entre otros, que de manera desagregada, representarían:

- Gastos de suministro de electricidad: 89,14%

- Gastos de suministro de agua: 9,90%
- Gastos por suministro de telecomunicaciones: 0,96%

Destaca además el importante esfuerzo inversor por la construcción de las infraestructuras que conformaran la Ciudad, lo cual se traduce en una partida de **amortizaciones y financiación**, del **60,60%** de los costes totales del contrato.

Si comparamos cada porcentaje de coste de la estructura presentada por la Dirección General con la media de los pesos relativos aportados por los operadores económicos, se obtiene lo siguiente:

CONCESIÓN DE OBRAS - CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA CIUDAD DE LA JUSTICIA DEL PARTIDO JUDICIAL DE MADRID.	ESTRUCTURA DE COSTES DTE COMUNIDAD DE MADRID	MEDIA %
Gastos administrativos por obras (permisos, licencias, proyectos, etc.).	0,00%	2,00%
Gastos de personal.	24,70%	12,24%
Gastos de aprovisionamientos.	1,07%	5,24%
Gastos por reparación y conservación.	0,50%	8,86%
Gastos por servicios profesionales independientes.	1,51%	6,08%
Gastos por transportes.	0,00%	0,31%
Gastos por primas de seguros.	1,13%	1,19%
Gastos por servicios bancarios y similares.	0,00%	0,41%
Gastos por publicidad, propaganda y relaciones públicas	0,01%	0,14%
Gastos por suministros.	3,19%	2,19%
Gastos por impuestos, tributos y tasas	3,71%	15,42%
Gastos generales	3,58%	2,40%
Gastos por amortización	27,52%	27,45%
Gastos financieros	33,08%	16,07%
	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Los costes más representativos del dimensionamiento realizado por la Dirección General y los obtenidos de los operadores corresponden a las mismas partidas, lo que determina que la estructura realizada por la Dirección General es representativa con la estructura de mercado.

En cuanto a la diferencia de porcentaje existente se basa en el conocimiento exacto que tiene la Dirección General en cuanto a las prestaciones que se van a llevar

a cabo, presupuesto de las obras, gastos de personal susceptible de subrogación, etc., el cual se encuentra ajustado al valor del mercado y al coste de cada uno de los servicios a la realidad y necesidades para la correcta ejecución del contrato.

Prueba de ello es que, de algunas de las estructuras recibidas por parte de los operadores, se podría entender que al otorgar un porcentaje bajo de costes de personal no han previsto la adscripción de medios personales para la ejecución directa de los servicios de limpieza, mantenimiento, vigilancia, servicios informáticos, etc., hecho que la Dirección General sí que ha tenido en cuenta para la realización de su estructura al ser conocedora de las prestaciones exactas que se deberán ejecutar, sin posibilidad, en este caso, de ser subcontratadas ya que, atendiendo a que el artículo 215.1 de LCSP señala que *“el contratista podrá concertar con terceros la **realización parcial** de la prestación con sujeción a lo que se dispongan los pliegos”*, y por la propia naturaleza y condiciones del contrato, se ha considerado que las prestaciones principales han de ser ejecutadas directamente por el contratista, concretamente, las labores de limpieza, mantenimiento, vigilancia y gestión de la Ciudad de La Justicia, cuyo hecho se ve reforzado por la existencia de personal susceptible de subrogación, por lo que todo ello motiva considerar que la subcontratación sólo recaiga sobre prestaciones accesorias.

Otro hecho diferenciador de la inexactitud por parte de los operadores de las prestaciones y condiciones del contrato es la aclaración que realiza uno de los operadores económicos, el cual señala lo siguiente: *“Gastos por suministros: Consideramos que los suministros de agua, gas y energía no están incluidos en el alcance del Contrato”*. Dicha consideración resulta errónea ya que dichos gastos si serán objeto del contrato, dado que la futura entidad adjudicataria tendrá que gestionar íntegramente las infraestructuras y sus respectivos consumos.

Por todo ello se considera que la propuesta de estructura de costes de la Dirección General tiene mayor exactitud al conocer con precisión de las prestaciones del contrato y, al respecto, es la que debe ser considerada para la determinación de la fórmula de revisión de precios al estar ajustada a la realidad del mismo.

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

Con respecto a la elaboración de la estructura de costes a considerar como referente para el establecimiento de la fórmula de revisión de precios, según lo dispuesto en el RD 55/2017, se ha de realizar únicamente la vinculación a los costes directos, indispensables y significativos para el cumplimiento del objeto del contrato.

Una vez efectuada la máxima desagregación posible y razonable, deben resultar compatibles con las normas establecidas en dicho Real Decreto, de manera que:

- Sólo podrán ser revisados los componentes que supongan, al menos el 1% de valor íntegro de la actividad y no estar sometidos al control del adjudicatario (artículo 7.1).
- No son revisables los costes asociados a las amortizaciones, financieros, gastos generales o de estructura, ni el beneficio industrial (artículo 7.2).
- Únicamente podrán incluirse en los regímenes de revisión, las variaciones de costes que no estén sometidas al control del operador económico (artículo 4.3).
- Cada componente de coste a incorporar en la fórmula de revisión será referencia por un precio individual o índice específico de precios para permitir reflejar la evolución de dichos componentes (artículo 7.4.).

La estructura propuesta de costes globales indispensables para la actividad se ve afectada por la evolución del precio de sus componentes, de modo que sus costes en valores monetarios habrán de ser revisados de forma recurrente para ajustarlos a su evolución en el tiempo. En este sentido, es fundamental disponer de un determinado grado de certidumbre respecto a los costes de las actuaciones necesarias para desarrollar el contrato objeto de este informe y de su evolución prevista, con el objetivo de poder llevar a cabo su gestión y ejecución.

Sin embargo, alguna de las partidas que componen la estructura de costes de este servicio se encuentran bajo la influencia de desviaciones derivadas de circunstancias ajenas a la voluntad de la entidad adjudicataria, o a su capacidad de gestión, además de a la propia evolución del mercado.

Todo ello lleva consigo una variación recurrente e impredecible en el tiempo de algunas componentes de coste que, en ocasiones, se encuentra supeditada a la coyuntura económica del momento.

De este modo, se propone la relación de los costes a incluir en la propuesta de fórmula de revisión, por los siguientes motivos:

- Su carácter indispensable para la realización del contrato al no poder realizarse la actividad de manera correcta y conforme a las obligaciones que deberá asumir la entidad adjudicataria sin incurrir en dicho coste

- Son significativos al representar un porcentaje mayor del 1,00% del valor íntegro de la actividad.
- No están sometidos al control de la entidad adjudicataria al no poder eludirlos para una correcta ejecución del contrato.
- Son susceptibles de advertir desviaciones significativas y que previsiblemente permanezcan a lo largo del tiempo.
- No están asociados a costes de amortizaciones, financieros, gastos generales ni beneficio industrial.

Con lo cual,

**COSTES A INCLUIR EN LA FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS**

Gastos de personal

Gastos por aprovisionamientos de limpieza y mantenimiento

Gastos por suministro de energía eléctrica

Según lo dispuesto en el RD 55/2017, de la anterior propuesta de estructura de costes del servicio no serían revisables los siguientes costes y por los siguientes motivos:

<b>COSTES NO REVISABLES Y NO INCLUIDOS EN LA FÓRMULA DE REVISIÓN</b>	
Gastos administrativos de la obra.	Dichos costes están incluidos en los gastos de amortización y financiación y además representan un valor inferior al 1,00%.
Gastos por reparación y conservación	Menor del 1%.
Gastos por servicios profesionales independientes	Al control del operador económico.
Gastos por transportes.	Menor del 1%.
Gastos por primas de seguros.	Al control del operador económico.
Gastos por servicio bancarios y similares.	Menor del 1%.
Gastos por publicidad, propaganda y relaciones públicas.	Menor del 1%.
Gastos por impuestos, tributos y tasas.	No posee un índice específico de precios que permita reflejar su evolución y pueden estar al control del operador.
Gastos generales.	No pueden ser revisados.
Gastos por amortización.	No pueden ser revisados.
Gastos financieros.	No pueden ser revisados.

Con lo cual, los costes a incorporar en la fórmula de revisión de precios cumplen con lo definido en el artículo 3 del RD 55/2017, que observa el principio de referenciación

a costes, según el cual la revisión del precio que remunera una actividad reflejará la evolución de los costes incurridos para realizar dicha actividad.

A la vez, cumple con las dos reglas que se establece para admitir la inclusión de costes en los regímenes de revisión. En primer lugar, la regla de la relación directa, de manera que sólo se han tenido en cuenta los costes directamente asociados a la actividad, retribuida por el precio objeto de revisión, de modo que aun cuando un operador económico pueda realizar varias actividades, exclusivamente se han considerado los costes relativos a cuyo precio se revisa. En segundo lugar, la regla de la indispensabilidad, de forma que de entre todos los costes directamente asociados a la actividad retribuida por el precio objeto de revisión, sólo se ha tenido en cuenta los indispensables para su realización, entendiéndose como coste indispensable aquél sin el que no sería posible la correcta realización de la actividad y el pleno cumplimiento de las obligaciones normativas o contractuales exigibles sin incurrir en dicho coste.

## **7. JUSTIFICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LOS COSTES REVISABLES DENTRO DE LA ESTRUCTURA DE COSTES.**

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, los costes a incorporar para la determinación de la fórmula de revisión de precios, cumpliendo con los requerimientos del RD 55/2017, se corresponden con los costes de mano de obra, gastos por aprovisionamientos de productos de limpieza y mantenimiento y costes por energía eléctrica, los cuales se procederán a justificar de manera individualizada en los siguientes epígrafes.

### **7.1. JUSTIFICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LOS COSTES DE MANO DE OBRA.**

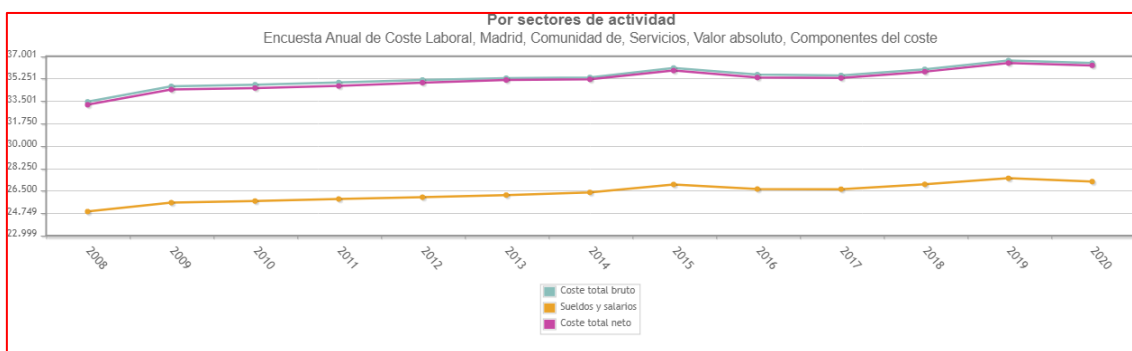
El coste de personal constituye el componente económico más relevante de la estructura de costes para el objeto del contrato, tal y como se ha podido comprobar anteriormente. Esta partida incorpora conceptos como las retribuciones de los trabajadores (salario base, antigüedad, pluses, etc.), además de todas aquellas cotizaciones de la empresa a la Seguridad Social por los conceptos de contingencias comunes, contingencias profesionales, desempleo, formación profesional y Fondo de Garantía Salarial. En definitiva, elementos que, si bien se encuentran claramente especificados en los correspondientes convenios colectivos, no resulta fácil cuantificar su evolución al hallarse directamente relacionada con la composición de la estructura de la plantilla según su categoría profesional, tipologías contractuales, antigüedad número de empleados, etc., en cada momento del contrato.

Por otra parte, estos costes salariales vienen condicionados por los convenios colectivos sectoriales aplicables a la actividad de la gestión de limpieza, mantenimiento y vigilancia de los edificios. Mediante la negociación colectiva, las organizaciones empresariales y sindicales acuerdan las condiciones de trabajo y los modelos de producción para aumentar el empleo, mejorar la eficiencia del trabajo y mejores condiciones laborales, de forma que los salarios evolucionen de forma paralela a la coyuntura económica y otros convenios del sector mediante cláusulas de variación salarial en los diferentes convenios.

Esta evolución, dependiente a su vez de circunstancia y factores económicos y políticos y sociales, les confiere un alto grado de incertidumbre y del todo fuera del ámbito de influencia de los operadores del sector.

En definitiva, los costes de mano de obra constituyen un coste indispensable cuya variación es recurrente, pudiendo ser trasladada en la fórmula de revisión a emplear, si bien, como determina el RD 55/2017, dicho traslado tendrá como límite máximo el incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Para demostrar este último extremo, en el caso del coste de mano de obra, se ha analizado la evolución del coste laboral bruto por trabajador en la Comunidad de Madrid para el sector de servicios, ofrecido por la Encuesta Anual de Coste Laboral (EACL) elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (INE).



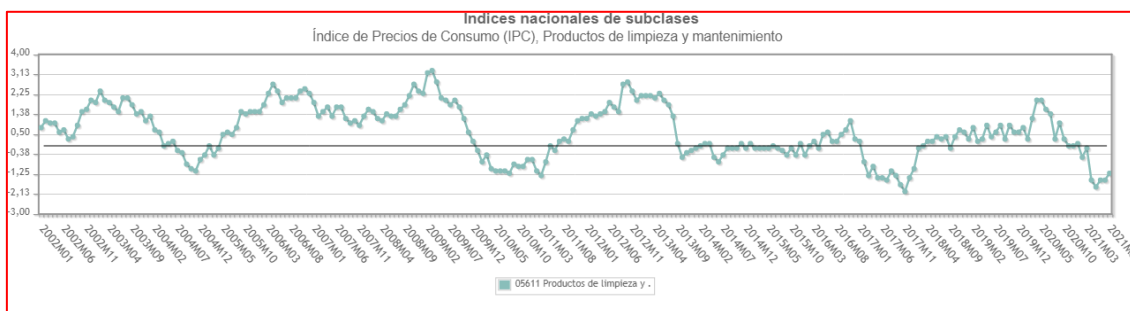
Tras el análisis realizado, y tal y como se puede observar en la anterior gráfica, se puede constatar que estamos ante un coste sujeto a variaciones recurrentes, cumpliendo, por tanto, la exigencia del Real Decreto 55/2017 para su incorporación a la fórmula de revisión de precios.

**7.2. JUSTIFICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DE LOS COSTES DE APROVISIONAMIENTOS PARA LA LIMPIEZA Y EL MANTENIMIENTO.**

El objetivo de las prestaciones de limpieza y mantenimiento, sin posibilidad de subcontratación, a realizar en este contrato es la optimización de los recursos y mantenimiento de la salubridad e higiene de la ciudad, resultando esencial la limpieza y mantenimiento de sus instalaciones al objeto de mantener las infraestructuras en buen estado de conservación, una mayor vida útil, la mayor eficiencia de las mismas, disminuyendo con ello al mínimo posible el número de horas de inactividad debidas a averías, así como altos consumos de energía, a la vez que mantener la fiabilidad, seguridad y el ahorro energético de las mismas. Por tanto, dicho coste constituye un elemento fundamental para la prestación óptima del contrato.

Son imprescindibles, por tanto, tareas de limpieza y mantenimiento preventivo y correctivo frente a averías u otras condiciones que generarán gastos proporcionales al uso que se realiza y que nos permita la consecución de rendimientos óptimos. Así, los costes van a depender del tipo de maquinaria, equipos, materiales, edad, uso, condiciones de trabajo, etc. Se trata, por tanto, de gastos inherentes al uso que se realiza de los edificios a lo largo de la vida del contrato para conservar y alargar en estado óptimo su funcionamiento, disminuir los tiempos de reparación, mantener las mismas en estado óptimo de higienización y desinfección, aumentando asimismo su seguridad, operatividad y fiabilidad, por lo que no son fácilmente determinables, dada la incertidumbre de ciertas variables para mantener las instalaciones en su nivel óptimo.

Para la valoración de este coste, se atenderá a la evolución del factor índice de la subclase "05611 Productos de limpieza y mantenimiento" durante los últimos años, según el histórico del Instituto Nacional de Estadística (INE), tal y como se muestra en la siguiente gráfica:



Los precios de los aprovisionamientos de limpieza y mantenimiento dependerán en gran medida de la evolución de un sector externo cuyo comportamiento depende de la oferta y demanda inherente al mismo y, consecuentemente, no se encuentra sometido al control de los operadores del sector objeto de este contrato, con un comportamiento variable en los últimos años como puede observarse en la anterior

ilustración. Por tanto, los costes por dichos aprovisionamientos constituyen también un coste imprescindible y presentan una variación recurrente determinada por factores exógenos a las empresas. Se considera, por tanto, oportuno que deba ser un coste trasladado en la fórmula de revisión a emplear.

### **7.3. JUSTIFICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL COSTE DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Tal y como se ha descrito en apartados anteriores, la partida más representativa del concepto de suministros es la electricidad, que, aunque el diseño de los edificios se proyectará para que sea energéticamente eficiente, no deja de ser un valor representativo de los costes, por lo que se atenderá únicamente al mismo para el establecimiento del correspondiente índice de revisión de precios al considerarse un componente variable y con repercusión en los costes del adjudicatario.

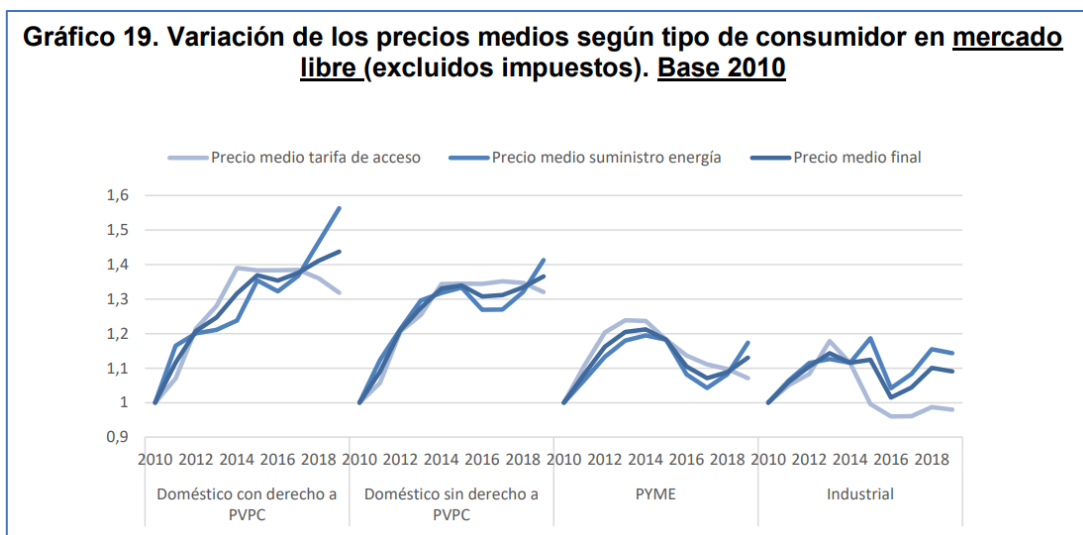
El precio del kWh viene determinado, en gran medida, por las directrices gubernamentales. No obstante, hay otros factores, como la demanda energética y el precio de los combustibles generadores, que también influyen en la evolución del precio de la electricidad.

Desde el año 2008, la evolución de precio del kWh en España sigue una tendencia alcista, tanto para el consumo doméstico como para el industrial. Así, en los últimos 10 años el precio de la luz en España se ha visto incrementado en más del 50%, lo que convierte a nuestro país en uno de los estados europeos que más paga por su consumo eléctrico.

Dado que el coste de la energía es el componente más relevante de la estructura de costes para este contrato, tal y como se ha podido comprobar anteriormente, igualmente es necesario analizar si los costes de energía eléctrica están sujetos a variaciones recurrentes o no, para lo cual se procederá a analizar la información sobre los costes publicada por publicada por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), así como por los operadores del mercado eléctrico OMIE (Operador del Mercado Ibérico de Energía - Polo Español) y OMIP (Operador del Mercado Ibérico de Energía - Polo Portugués).

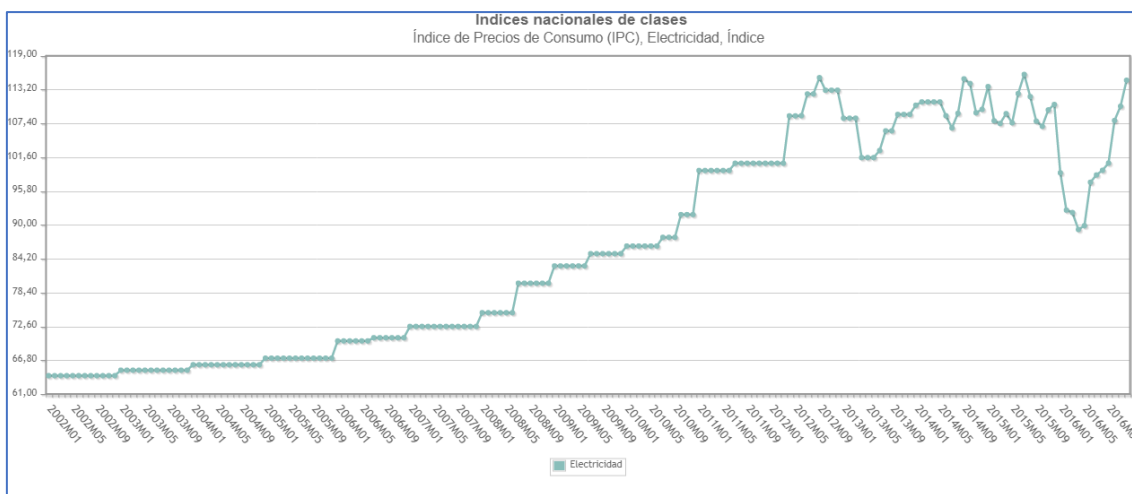
De acuerdo con la información remitida por los comercializadores a través de la Circular 2/2005 (ver apartado 1.3 para mayor detalle sobre la comercializadoras analizadas), los precios medios finales en el mercado libre (incluidos peaje de acceso e impuestos) se incrementan para todos los tipos de consumidores en 2019 con respecto al año 2018, con la excepción de los industriales, con variaciones del 2% para consumidores domésticos, 4% para pymes y -1% para industriales.

En el siguiente gráfico se muestra la evolución anual de los precios medios finales facturados con respecto a 2010. Considerando ese año como base, en el segmento de las pymes, el incremento en 2019 con respecto a 2010 sería del 13%, y en el industrial, del 9%. En este último caso, a pesar de que la facturación media del peaje de acceso sería inferior al de 2010.



En esta gráfica se aprecia las importantes variaciones de precio respecto a la base de 2010 que se han producido desde el 2011 al 2017 con distintos grados según el consumidor. La irrupción de las fuentes de energía renovable en los últimos años así como los compromisos de descarbonización que han asumido todos los países predicen importantes cambios tarifarios así como de precio en el mercado libre para los próximos años.

Asimismo, se puede observar la evolución del índice nacional de electricidad, en base a los resultados publicados por el INE:



Este indicador hace referencia al cambio promedio en el tiempo de los precios del servicio de electricidad, tomando en cuenta las tarifas de los diferentes rangos de consumo, así como la temporada del año en que se calcula y la región del país donde se contrata dicho servicio, dado que en el servicio existen tarifas diferenciadas.

Consecuentemente, los costes de energía eléctrica suponen un coste imprescindible, cuya variación es recurrente y determinada por factores exógenos a las empresas y, por tanto, se considera que sí debe ser trasladada en la fórmula de revisión a emplear.

## **8. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS ÍNDICES DE REVISIÓN ELEGIDOS PARA LOS COSTES INCLUIDOS EN LA FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS.**

El artículo 7 del RD 55/2017 determina los principios para el establecimiento de fórmulas en las revisiones periódicas y predeterminadas, indicando que la fórmula deberá utilizar, para aproximar cada uno de los componentes de coste, un precio individual o un índice específico de precios. Dichos índices han de ser tan desagregados como sea posible, para poder manifestar de manera precisa la evolución del componente de coste susceptible de revisión que tenga asociado. Asimismo, estos índices deberán estar disponibles al público y no ser modificables unilateralmente por el operador económico cuya contraprestación es objeto de revisión.

En cumplimiento de dicho artículo, se han seleccionado índices procedentes de organismos especializados, en especial los del Instituto Nacional de Estadística y el Ministerio de Empleo y Seguridad Social, Subdirección General de Estadística, los cuales son de consulta pública y gratuita y, por supuesto, no modificadas por operadores económicos.

Se considera una selección adecuada de dichos índices, justificada por desagregarse al máximo los costes a que se refiere, evitando así la indexación genérica a IPC, utilizándose índices específicos que son elaborados por entidades reconocidas en base a la evolución real del mercado.

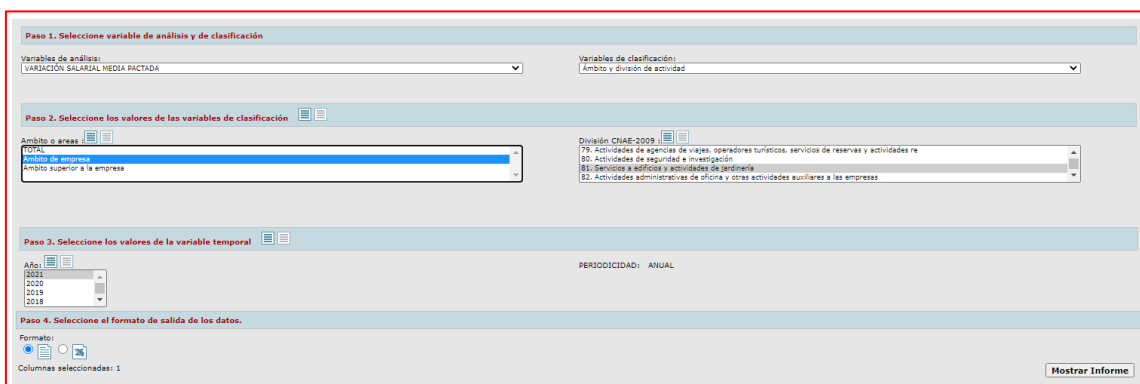
En base a estas consideraciones, los índices elegidos para la revisión de cada uno de los costes revisables se expresan en los siguientes puntos.

### **8.1. IDENTIFICACIÓN DEL ÍNDICE DE REVISIÓN PARA LOS COSTES DE MANO DE OBRA.**

Se propone como índice de revisión para los costes de mano de obra a la variación salarial media pactada a nivel estatal en el sector de oficinas, publicada por el Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social en el apartado Estadísticas –

Condiciones de Trabajo y relaciones laborales – Convenios Colectivos de trabajo, en concreto para la división CNAE-2009, 81. Servicios a edificios y actividades de jardinería.

Fuente: <https://expinterweb.mitramiss.gob.es/series/> - Condiciones de trabajo y relaciones laborales, a continuación Convenios Colectivos - Condiciones de trabajo y relaciones laborales, a continuación Convenios Colectivos de Trabajo – Ámbito y división de la actividad.



## 8.2. IDENTIFICACIÓN DEL ÍNDICE DE REVISIÓN PARA LOS COSTES POR APROVISIONAMIENTOS PARA LA LIMPIEZA Y EL MANTENIMIENTO.

Se propone como índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase “Productos de limpieza y mantenimiento” (05611), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

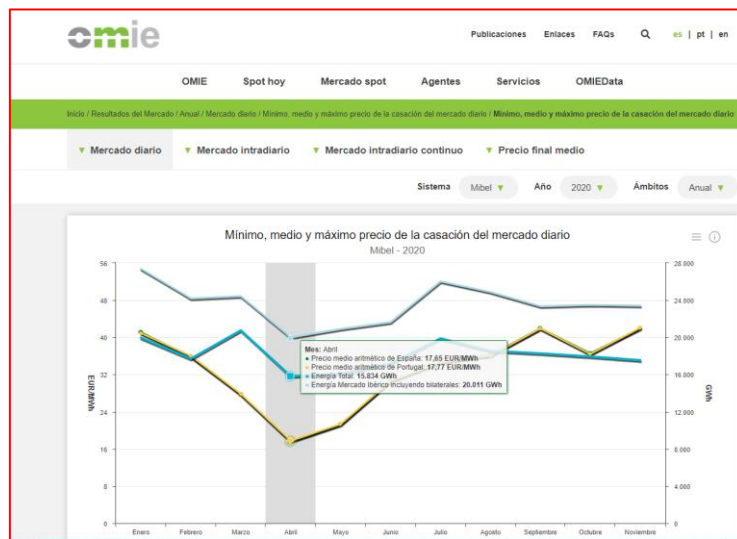
Fuente: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=22347>



## 8.3. IDENTIFICACIÓN DEL ÍNDICE ELEGIDO PARA EL COSTE DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA.

Se propone como índice para la revisión de los costes de suministro de energía eléctrica al precio de la energía publicado por el OMIE (Operador del Mercado Ibérico de Energía), al tratarse de un índice público, de fácil acceso, y no sujeto a ninguna interpretación, que permite el análisis de la evolución del coste de la energía, tomándose el precio medio aritmético de España (€/MWh).

Fuente: <https://www.omie.es/es/market-results/monthly/daily-market/daily-market-price?scope=monthly&year=2020&month=1>



## 9. PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN.

El artículo 9 del RD 55/2017 establece que para que corresponda llevar a cabo la revisión de precios debe cumplirse, además de que esté prevista en los pliegos y se haya ejecutado al menos el 20% del importe del contrato, que el período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años, justificado conforme se indica en el artículo 10 del mismo Real Decreto.

En su punto segundo se fija una fórmula matemática para calcular el plazo de recuperación de las inversiones. Según esta fórmula, el período de recuperación de la inversión del contrato será el mínimo valor de n para el que se cumple la siguiente desigualdad:

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

Donde,

**t**: son los años medidos en números enteros.

$FC_t$  es el flujo de caja esperado del año  $t$ , definido como la suma de lo siguiente:

- a) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión y financiación.
- b) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.

El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

Aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, se incluirá como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios.

Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad.

**$FC_t$  no incluirá cobros y pagos derivados de actividades de financiación.**

**La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen  $FC_t$ .**

Por lo tanto, el flujo de caja procedente de las actividades de explotación se corresponderá con la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la

Administración, así como por otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión y financiación.

**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. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

El instrumento de deuda y el diferencial que sirven de base al cálculo de la tasa de descuento podrán ser modificados por Orden del Ministro de Hacienda y Función Pública, previo informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, para adaptarlo a los plazos y condiciones de riesgo y rentabilidad observadas en los contratos del sector público.

## **9.1. DATOS PARA EL ESTUDIO.**

### **9.1.1. INVERSIONES.**

Grosso modo, las inversiones necesarias a llevar a cabo en el nuevo contrato se basan en la construcción y dotación de infraestructuras modernas y funcionales al partido judicial de Madrid en una misma sede.

### **9.1.2. COSTES ANUALES DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO.**

Para el dimensionamiento de los costes, se ha englobado los costes en lo que es preciso incurrir para la correcta prestación del contrato, desglosándose en las siguientes partidas:

- Inversión en la obra y equipamiento, y sus respectivos costes de amortización y financiación.
- Costes de personal.
- Costes de explotación: mantenimiento, suministros, seguros, etc.
- Gastos generales.
- Etc.

Teniendo en cuenta lo descrito anteriormente, dentro de la elaboración de este estudio, resulta la estimación de los siguientes costes de prestación del servicio los siguientes para el año base:

GASTOS	
<b>I. Gastos de personal</b>	
Limpiador/a	3.639.442,28 €
Oficial de 1ª electromecánica	1.812.984,62 €
Jardinero/a	612.944,67 €
Informático/a	12.149,74 €
Vigilante	5.667.727,68 €
Director/a	95.577,98 €
Coordinador/a	59.736,24 €
Oficial de 1ª administrativo	53.470,63 €
Auxiliar Administrativo	121.546,84 €
Planificador de mantenimiento	43.010,09 €
Jefe/a de servicios generales	54.479,45 €
<b>(I) Subtotal Gastos de personal</b>	<b>12.173.070,21 €</b>
<b>II. Gastos de explotación</b>	
<b>1. Aprovisionamientos</b>	
Generales	116.535,00 €
Limpieza y Mantenimiento general.	387.000,00 €
<b>2. Servicios exteriores</b>	
Reparación y conservación.	235.000,00 €
Servicios de profesionales independientes.	716.985,33 €
Seguros de explotación	536.538,96 €
Servicios bancarios y similares.	840,00 €
Publicidad, propaganda y r.públicas.	4.320,00 €
Suministros.	1.514.520,00 €
<b>Subtotal (1+2)</b>	<b>3.511.739,29 €</b>
<b>3. Tributos</b>	
Tributos (IBI, IAE; etc.)	1.758.053,86 €
<b>Subtotal (3)</b>	<b>1.758.053,86 €</b>
<b>(II) Subtotal Gastos de explotación (1+2+3)</b>	<b>5.269.793,15 €</b>
<b>III. Gastos generales</b>	
Gastos generales (sobre I y II)	1.744.286,34 €
<b>(III) Subtotal G.G.</b>	<b>1.744.286,34 €</b>
<b>IV. Amortización de la inversión</b>	
Ejecución obra + Gastos	13.598.613,92 €
Equipamiento inicial	500.000,00 €
Reinversiones	
<b>(IV) Subtotal Gastos amortizaciones</b>	<b>14.098.613,92 €</b>
<b>V. Financiación de la inversión</b>	
Financiación	16.890.334,06 €
<b>(V) Subtotal Gastos financieros</b>	<b>16.890.334,06 €</b>

<b>TOTAL GASTOS (I+II+III+IV+V)</b>	<b>50.176.097,68 €</b>
-------------------------------------	------------------------

<b>Ingresos</b>	
Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid	49.350.000,00 €
Ingresos por alquiler de espacios a terceros	1.081.726,94 €
Ingresos por gestión aparcamiento público	1.197.290,62 €
Ingresos por máquinas de vending	247.518,00 €
Ingresos por actividades económicas	-816.465,23 €
<b>Subtotal Estimación Ingresos</b>	<b>51.060.070,34 €</b>

<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>51.060.070,34 €</b>
-----------------------	------------------------

### 9.1.3. TASA DE DESCUENTO.

El mismo artículo establece que "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. Se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública."

Teniendo en cuenta el tipo de interés de los mercados de valores españoles a corto y largo plazo, extraído del Boletín Estadístico de Indicadores Económicos del mes de septiembre de 2021, en el Banco de España, siendo los siguientes:

**9.2. TIPOS DE INTERÉS. MERCADOS DE VALORES ESPAÑOLES A CORTO Y A LARGO PLAZO**

■ Serie representada gráficamente. Porcentajes

	Valores a corto plazo				Valores a largo plazo								Obligaciones privadas negociadas en AJAF. Vencimiento a más de dos años
	Letras del Tesoro a un año		Pagarés de empresa a un año		Deuda del Estado								
	Emisión: tipo marginal	Mercado secundario. Operaciones simples al contado entre titulares de cuenta	Emisión	Mercado secundario. Operaciones simples al contado	Emisión: tipo marginal					Mercado secundario. Deuda anotada. Operaciones simples al contado entre titulares de cuenta			
					A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años	A tres años	A diez años		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
19	-0,40	-0,41	...	...	-0,14	-0,08	0,70	1,00	1,55	-0,28	0,66	...	
20	-0,40	-0,41	...	...	-0,13	-0,11	0,43	0,93	1,32	-0,29	0,38	-	
21	A -0,53	-0,53	-	...	-0,44	-0,29	0,38	0,68	1,25	-0,44	0,31	-	
20 Jun	-0,37	-0,40	...	...	-0,22	-0,06	0,54	0,95	-	-0,23	0,52	-	
Jul	-0,45	-0,45	...	...	-	-0,18	0,46	0,70	1,22	-0,32	0,38	-	
Ago	-0,45	-0,45	...	...	-0,28	-	0,27	-	-	-0,37	0,30	-	
Sep	-0,45	-0,46	...	...	-0,44	-	0,27	-	1,10	-0,40	0,28	-	
Oct	-0,50	-0,53	...	...	-	-0,33	0,23	-	-	-0,47	0,17	-	
Nov	-0,55	-0,56	...	...	-	-0,40	-	-	-	-0,52	0,09	-	
Dic	-0,61	-0,62	...	...	-	-	-0,02	-	-	-0,53	0,04	-	
21 Ene	-0,54	-0,51	-	...	-0,49	-0,37	-	0,38	0,87	-0,45	0,08	-	
Feb	-0,52	-0,50	-	...	-0,40	-0,35	0,28	-	-	-0,41	0,23	-	
Mar	-0,50	-0,50	-	...	-0,39	-0,24	0,36	0,68	1,31	-0,41	0,31	-	
Abr	-0,51	-0,52	-	...	-0,41	-0,28	0,38	-	-	-0,41	0,37	-	
May	-0,52	-0,52	-	...	-0,35	-0,23	0,61	-	1,41	-0,38	0,52	-	
Jun	-0,53	-0,54	-	...	-0,44	-0,24	-	0,98	-	-0,42	0,45	-	
Jul	-0,53	-0,54	-	...	-0,54	-0,24	0,31	-	1,41	-0,46	0,33	-	
Ago	-0,56	-0,57	-	...	-	-	-	-	-	-0,52	0,22	-	
Sep	-0,56	-0,57	-	...	-0,51	-0,37	0,34	-	-	-0,51	0,33	-	

Por tanto, la tasa de descuento sería de:

ABRIL	0,37
MAYO	0,52
JUNIO	0,45
JULIO	0,33
AGOSTO	0,22
SEPTIEMBRE	0,33
	<b>0,37</b>

**Tasa de descuento 2,37%**

El resultando del rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a 10 años en los últimos seis meses es de 0,37, que incrementado 200 puntos supone una **tasa de descuento de 2,37**.

#### 9.1.4. CÁLCULO DEL PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN.

Para el estudio del período de recuperación de la inversión del contrato se han tomado las siguientes consideraciones:

- Valor residual = 0, ya que el plazo de duración del contrato coincide con la vida útil de los equipamientos e infraestructuras, además de no existir un mercado secundario para la mayor parte. Asimismo, todas las inversiones quedan amortizadas a la finalización del contrato.

- Para determinar el periodo de recuperación de la inversión no se ha estimado las variaciones ya que el artículo 10 establece que “...La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen FCt...”

A continuación se procede a determinar el período de recuperación de la inversión del contrato, aplicando la tasa de descuento a los costes del mismo, obteniéndose los resultados mostrados en la siguiente tabla:

AÑO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>GASTOS</b>																
Personal						12173070,21	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €
Aprovisionamientos						503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €
Reparación y conservación.						235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €
Servicios de profesionales independientes.						716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €
Seguros de explotación						536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €
Servicios bancarios y similares.						840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €
Publicidad, propaganda y r.públicas.						4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €
Suministros.						1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €
Tributos (IBI, IAE; etc.)						1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €
Gastos generales (sobre I y II)						1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €
<b>TOTALES</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>

<b>INVERSIONES</b>	
Inversiones a realizar en todo el contrato	541.550.101,00 €

<b>INGRESOS</b>																
Retribución						51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €
<b>TOTALES</b>		<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>

<b>FLUJO DE CAJA/AÑO</b>																
		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €

AÑO	0	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
<b>GASTOS</b>															
Personal		12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €	12.173.070,21 €
Aprovisionamientos		503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €	503.535,00 €
Reparación y conservación.		235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €	235.000,00 €
Servicios de profesionales independientes.		716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €	716.985,33 €
Seguros de explotación		536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €	536.538,96 €
Servicios bancarios y similares.		840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €	840,00 €
Publicidad, propaganda y r.públicas.		4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €	4.320,00 €
Suministros.		1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €	1.514.520,00 €
Tributos (IBI, IAE; etc.)		1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €	1.758.053,86 €
Gastos generales (sobre I y II)		1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €	1.744.286,34 €
<b>TOTALES</b>		<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>	<b>19.187.149,70 €</b>

<b>INVERSIONES</b>	
Inversiones a realizar en todo el contrato	541.550.101,00 €

INGRESOS															
Retribución	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €
<b>TOTALES</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>	<b>51.060.070,34 €</b>

FLUJO DE CAJA/AÑO															
	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €

Tasa de descuento	2,37%															
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Flujo de caja descontado al origen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	28.350.344,79 €	27.693.997,06 €	27.052.844,64 €	26.426.535,74 €	25.814.726,72 €	25.217.081,88 €	24.633.273,30 €	24.062.980,66 €	23.505.891,04 €	22.961.698,78 €	22.430.105,28 €	21.910.818,88 €
Valor Capital en el origen	-541.550.101,00 €	-541.550.101,00 €	-541.550.101,00 €	-541.550.101,00 €	-513.199.756,21 €	-485.505.759,15 €	-458.452.914,51 €	-432.026.378,77 €	-406.211.652,05 €	-380.994.570,17 €	-356.361.296,87 €	-332.298.316,21 €	-308.792.425,17 €	-285.830.726,39 €	-263.400.621,11 €	-241.489.802,23 €

Tasa de descuento	2,37%																		
	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29					
Flujo de caja descontado al origen	21.403.554,63 €	20.908.034,22 €	20.423.985,76 €	19.951.143,65 €	19.489.248,47 €	19.038.046,76 €	18.597.290,96 €	18.166.739,24 €	17.746.155,36 €	17.335.308,55 €	16.933.973,38 €	16.541.929,65 €	16.158.962,24 €	15.784.861,03 €					
Valor Capital en el origen	-541.550.101,00 €	-220.086.247,60 €	-199.178.213,38 €	-178.754.227,62 €	-158.803.083,97 €	-139.313.835,50 €	-120.275.788,74 €	-101.678.497,78 €	-83.511.758,54 €	-65.765.603,18 €	-48.430.294,63 €	-31.496.321,25 €	-14.954.391,60 €	1.204.570,64 €	16.989.431,67 €				

PERÍODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
	-541.550.101,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	28.350.344,79 €	27.693.997,06 €	27.052.844,64 €	26.426.535,74 €	25.814.726,72 €	25.217.081,88 €	24.633.273,30 €	24.062.980,66 €	23.505.891,04 €	22.961.698,78 €	22.430.105,28 €	21.910.818,88 €
0	-541.550.101,00 €																
1		-541.550.101,00 €															
2			-541.550.101,00 €														
3				-541.550.101,00 €													
4					-513.199.756,21 €												
5						-485.505.759,15 €											
6							-458.452.914,51 €										
7								-432.026.378,77 €									
8									-406.211.652,05 €								
9										-380.994.570,17 €							
10											-356.361.296,87 €						
11												-332.298.316,21 €					
12													-308.792.425,17 €				
13														-285.830.726,39 €			
14															-263.400.621,11 €		
15																-241.489.802,23 €	
16																	

PERÍODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
	21.403.554,63 €	20.908.034,22 €	20.423.985,76 €	19.951.143,65 €	19.489.248,47 €	19.038.046,76 €	18.597.290,96 €	18.166.739,24 €	17.746.155,36 €	17.335.308,55 €	16.933.973,38 €	16.541.929,65 €	16.158.962,24 €	15.784.861,03 €
16	-220.086.247,60 €													
17		-199.178.213,38 €												
18			-178.754.227,62 €											
19				-158.803.083,97 €										
20					-139.313.835,50 €									
21						-120.275.788,74 €								
22							-101.678.497,78 €							
23								-83.511.758,54 €						
24									-65.765.603,18 €					
25										-48.430.294,63 €				
26											-31.496.321,25 €			
27												-14.954.391,60 €		
28													1.204.570,64 €	
29														16.989.431,67 €

En base a la fórmula del artículo 10 del RD 55/2017, las inversiones se recuperarán en el año en el que el valor capital en el origen sea mayor que cero, por tanto, el estudio determina que el **plazo de recuperación de las inversiones planteadas concluye en la anualidad 28**, con lo cual, dado que el plazo es superior a 5 años, queda justificado que se deba proceder a la revisión periódica y predeterminada del precio del contrato.

## 10. PROPUESTA DE FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS.

La fórmula de revisión de precios que a continuación se propone será aplicable exclusivamente bajo los siguientes requisitos:

- Haber transcurrido dos años desde la formalización del contrato.
- Haberse ejecutado al menos el 20% del importe del contrato.
- La revisión sólo podrá tener lugar durante el período de recuperación de la inversión del contrato.

Esta fórmula incluye exclusivamente los componentes determinados con anterioridad para la determinación de la fórmula de revisión del presente documento, siendo los siguientes:

- Costes de personal.
- Costes por aprovisionamientos para limpieza y mantenimiento.
- Costes por energía eléctrica.

Para cada uno de ellos:

- Se representan con el subíndice "t" los valores de los índices de precios de cada componente básico de coste en la fecha de aplicación de la revisión del precio de contrato.
- Se representan con el subíndice "0" los valores de los índices de precios de cada componente básico de coste en la fecha de origen a considerar para la revisión de precios del contrato.

Así, el valor del  $K_t$  el coeficiente de revisión resultante de la aplicación de la fórmula entre el momento de revisión y el considerado origen a efectos de revisión del contrato. Anualmente, y a partir de la primera revisión, se consideran nuevos valores para su aplicación.

Por tanto, la fórmula de revisión de precios toma la siguiente forma:

$$K_t = a \cdot \frac{S_t}{S_0} + b \cdot \frac{A_t}{A_0} + c \cdot \frac{E_t}{E_0} + d$$

Donde:

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

**S<sub>t</sub>**: variación salarial media pactada a nivel estatal en el sector de conservación de edificios en el año de revisión del precio del contrato, publicada por el Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social en el apartado Estadísticas – Condiciones de Trabajo y relaciones laborales – Convenios Colectivos de trabajo, en concreto para la división CNAE-2009, 81. Servicios a edificios y actividades de jardinería. Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la revisión.

**S<sub>0</sub>**: variación salarial media pactada a nivel estatal en el sector de conservación de edificios en el año de la formalización del contrato, publicada por el Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social en el apartado Estadísticas – Condiciones de Trabajo y relaciones laborales – Convenios Colectivos de trabajo, en concreto para la división CNAE-2009, 81. Servicios a edificios y actividades de jardinería. Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la formalización.

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

**A<sub>t</sub>**: variación a nivel estatal del índice de la clase “Productos de limpieza y mantenimiento”, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el momento de la revisión del precio del contrato.

**M<sub>0</sub>**: variación a nivel estatal del índice de la clase “Productos de limpieza y mantenimiento”, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el momento de la formalización del contrato.

**c: Peso del coste del suministro de energía eléctrica en tanto por uno = 0,0319.**

**E<sub>t</sub>**: precio medio aritmético de España (€/MWh), publicado por el OMIE (Operador del Mercado Ibérico de Energía), en el momento de la revisión.

$E_0$ : precio medio aritmético de España (€/MWh), publicado por el OMIE (Operador del Mercado Ibérico de Energía), en el momento de origen (fecha de formalización del contrato).

NOTA ACLARATORIA: Para la determinación de todos los índices anteriormente expuesto, se considerará la revisión de precios en cada fecha respecto a la fecha de formalización del contrato, siempre que la formulación se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto de la fecha en que termine dicho plazo de tres meses si la formalización se produce con posterioridad.

**d: Costes no revisables=0,7104**

El resto de los costes no incluido en la fórmula, tales como amortización, financiación, etc.

Por tanto, se verifica que:  $a+b+c+d=1$

$$0,2470+0,0107+0,0319+0,7104=1$$

La fórmula quedaría de la siguiente manera:

$$K_t = 0,2470 \cdot \frac{S_t}{S_0} + 0,0107 \cdot \frac{A_t}{A_0} + 0,0319 \cdot \frac{E_t}{E_0} + 0,7104$$

De este modo la revisión de precios se llevará a cabo a través del coeficiente  $K_t$ , que establecerá, a partir de la revisión de las citadas partidas, la evolución de la tarifa aportada por la Comunidad de Madrid a lo largo del periodo revisable, cuyo procedimiento para su aplicación se establecerá en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regirá la licitación.

Asimismo, en dicho pliego se establecerá como **límite asintótico o valor máximo de la revisión** del coste de un 2,5% **al alza** con respecto al coste que se estaba retribuyendo el año revisado, es decir que si, por ejemplo, se está revisando el año 4 para establecer el coste del año 5, la revisión no puede suponer un coste mayor al 2,5% del año 4.

## 11. CONCLUSIONES

El presente estudio demuestra, tras los cálculos realizados, los siguientes aspectos a tener en cuenta:

1. En el presente proyecto de licitación, teniendo en cuenta los datos de partida del estudio, se advierte que se necesita un período superior a cinco años para que la adjudicataria recupere sus inversiones realizadas para la prestación del servicio, por tanto, procede la revisión de precios, por lo que se ha detallado también la fórmula de revisión aplicable.
2. Las mejoras que las entidades pudieran proponer sobre las exigencias de los pliegos seguramente irán encaminadas a aumentar los costes de operación y de personal para aumentar la calidad del servicio. Todo ello conllevará un aumento de los gastos, y por consiguiente el Flujo de Caja sería negativo si el plazo del contrato fuera inferior a 5 años.
3. Queda justificado el cumplimiento de lo dispuesto en el 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 y, por tanto, sus principios y límites.

Resulta necesario aclarar que el estudio económico del contrato y su proyecto de inversiones está basado en datos teóricos correspondientes a una situación concreta de inversiones que pueden corresponderse o no con las inversiones que finalmente se propongan por los licitadores, pudiendo aumentar o disminuir su importe en función de la oferta que realicen, algo que no se prejuzga en el presente estudio por ser objeto de valoración en la licitación. El cálculo de inversiones está hecho a precios de mercado, sin tener en cuenta el mayor o menor margen de negociación comercial de cada licitador en concreto, dato a priori desconocido.

En virtud del desarrollo de este documento, se propone la aprobación de la estructura de costes inferida del estudio sobre el presupuesto base de licitación del contrato según la estructura de costes determinada por la Dirección General, al entender que se adapta de forma más precisa a las singularidades del mercado y a las particulares del contrato.

Asimismo, esta propuesta se ha elaborado con los datos aportados por la asistencia técnica y bajo los precisos criterios técnicos suministrados por el órgano gestor dada su dilatada experiencia en la ejecución de contratos de objeto similares al presente.



## ESTRUCTURA DE COSTES Y FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS

Se considera, por tanto, una estructura adecuada para tomar como referencia en el establecimiento del régimen de revisión de precios que vendrá previsto en los pliegos que regirán el futuro contrato.

**LA DIRECTORA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS JUDICIALES**