



Informe preceptivo de la estructura de costes relativo al expediente de concesión para la "Gestión del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Torre Pacheco". Informe 1/2021, de 25 de marzo.

INDICE

- I.- Antecedentes y documentación recibida.
- II.- Consideraciones Previas.
- III.- Estructura de Costes.
- IV.- Conclusión.

I.- Antecedentes y documentación recibida.

Con fecha 27 de enero de 2021, el Ayuntamiento de Torre Pacheco, solicita a la Junta Regional de Contratación Administrativa informe valorativo sobre la estructura de costes del contrato de concesión para la gestión del servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado en base a lo establecido en el art. 9.7, apartado d) 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 R.D. 55/2017).

Las normas correspondientes a la revisión de precios en los contratos públicos de la vigente 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 Ley 9/2017) se adaptan ya a lo dispuesto en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, de manera que la revisión de precios no se hace con índices generales, sino en función de índices específicos, que operarán a través de fórmulas que reflejen los componentes de coste de la prestación contratada.

El artículo 103 de la Ley 9/2017, que regula la revisión de precios, además de adaptarse a la mencionada anteriormente Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, reproduce en su conjunto lo dispuesto en el R.D. 55/2017, al que expresamente se remite su apartado 2 en los siguientes términos:

"Previa justificación en el expediente y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, la revisión periódica y predeterminada de precios solo se podrá llevar a cabo en los contratos de obra, en los contratos de suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, en los contratos de suministro de energía y en aquellos otros con contratos en los que el período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años. Dicho período se calculará conforme a lo dispuesto en el Real Decreto anteriormente citado."

Con la solicitud de informe formulada el 27 de enero de 2021 se adjunta la siguiente documentación:

1. Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Torre Pacheco, certificándose que en el Pleno del día 26 de noviembre de 2020 se aprueba provisionalmente la estructura de costes para la gestión del servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado del municipio de Torre Pacheco.
2. Anuncio publicado en el BORM nº294 de 21 de diciembre de 2020, en donde consta:

"...La estructura de costes de referencia queda expuesta en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Torre Pacheco..."
3. Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Torre Pacheco haciendo constar la no presentación de reclamaciones ni observaciones a la estructura de costes.
4. Informe justificativo de la propuesta de estructura de costes para la gestión del servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado del Municipio de Torre Pacheco.

II.- Consideraciones Previas.

El R.D. 55/2017, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, ha supuesto un nuevo régimen jurídico de la revisión de precios de los contratos públicos, basándose en los principios de "referenciación a costes" y de "eficiencia y buena gestión empresarial" (artículos 3 y 4). Este reglamento resultará de aplicación a las revisiones de valores monetarios en cuya determinación intervenga el sector público y siempre que la revisión esté motivada por variaciones de costes.

El principio de "**referenciación a costes**" supone que todo régimen de revisión deberá tomar como referencia la estructura de costes de la actividad cuyo valor monetario es objeto de revisión, ponderándose cada componente de coste en función a su peso relativo en el valor íntegro de dicha actividad.

El valor íntegro de la actividad se debe entender como un concepto que va más allá del concepto de costes totales, al incluir no solamente la retribución de los bienes intermedios, factores productivos y capitales ajenos, sino también la retribución a los capitales propios, es decir, el beneficio. En consecuencia, **el valor íntegro de la actividad será el precio del contrato.**

Por otro lado, no debe confundirse el principio de referenciación a costes con el principio de recuperación de costes, en la medida que el primero atañe a la evolución o variación de los precios y costes y el segundo al nivel de dichos precios y costes.

En el régimen de revisión sólo se incluirán aquellos costes que sean indispensables para la realización de la actividad y que estén directamente asociados a la misma. Estos se diseñarán de forma simétrica, es decir, que los incrementos y disminuciones de los costes susceptibles de revisión darán lugar a revisiones al alza y a la baja respectivamente, y en ausencia de variación en los costes, el valor sujeto a revisión no sufrirá cambio alguno.



Si el operador económico realizase varias actividades, la revisión de los valores se realizará de forma separada y para los costes comunes a las distintas actividades se deberá explicitar los criterios de imputación utilizados.

Conforme al principio de "**eficiencia y buena gestión empresarial**", los regímenes de revisión únicamente podrán incluir las variaciones de costes que no estén sometidas al control del operador económico, y la estructura de costes que todo régimen de revisión debe tomar como referencia debe ser la correspondiente a una empresa eficiente y bien gestionada. A tal fin, la estructura de costes se determinará atendiendo a las mejores prácticas disponibles en el sector en donde se encuadre la actividad y se podrán considerar indicadores objetivos de eficiencia como costes unitarios, productividad o calidad del bien o servicio a prestar. La estructura de costes deberá estar justificada en la memoria que acompañe al expediente de contratación.

De acuerdo con el artículo 7 del R.D. 55/2017, **las fórmulas en las revisiones periódicas y predeterminadas** se establecerán conforme a los principios anteriores.

Por tanto, la fórmula de revisión reflejará cada componente de coste ponderado en función a su peso en el valor íntegro de la actividad, la evolución de los costes en los que se incurre para realizar la actividad y sólo incluirá los costes que sean significativos.

Se entenderá que un coste es significativo cuando represente como mínimo el 1% del valor íntegro de la actividad. No incluirán las variaciones de los costes financieros, amortizaciones, los gastos generales o de estructura, ni el beneficio industrial.

La fórmula de revisión periódica y predeterminada deberá utilizar para aproximar cada componente de coste un precio individual o un índice específico de precios. Los índices utilizados deberán estar disponibles al público en general y no ser modificables por el operador económico cuya contraprestación es objeto de revisión.

Podrán incluir los costes de mano de obra siempre y cuando sean un coste significativo, con el límite de que el incremento repercutible de los mismos no podrá ser superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público y que se trate de contratos distintos a los contratos de obras y contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas.

Igualmente, las fórmulas de revisión de precios podrán incluir mecanismos que incentiven la eficiencia como:

- a. Un componente que module las revisiones en función de la eficiencia, la productividad o la calidad del producto o servicio.
- b. Un límite a la traslación de la variación de un determinado componente de coste susceptible de revisión.

- c. Un límite a la variación del valor monetario objeto de revisión.

El artículo 9 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, regula **la 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.

Conforme al mismo, estos contratos podrán ser objeto de revisión si:

1. Han transcurrido 2 años desde la formalización del contrato y se hubiese ejecutado como mínimo el 20% de su importe. Esta última condición no será exigible en el caso de contratos de gestión de servicios públicos.
2. El período de recuperación de la inversión del contrato es igual o superior a 5 años. Este deberá determinarse conforme a los criterios establecidos en el artículo 10. La revisión no podrá tener lugar una vez transcurrido este período.
3. La revisión está prevista en los pliegos, y se detalla la fórmula de revisión a aplicar, pliegos que deberán especificar como mínimo:
 - a) El desglose de los componentes de coste de la actividad objeto del contrato y la ponderación de cada uno de ellos sobre el precio del contrato.
 - b) Los precios individuales o índices de precios específicos asociados a cada componente de coste susceptible de revisión.
 - c) Los mecanismos de incentivo de eficiencia, en su caso, contemplados en el artículo 7.

Cuando no exista una fórmula de revisión aprobada por el Consejo de Ministros, el órgano de contratación deberá justificar el cumplimiento del principio de eficiencia y buena gestión empresarial. A tales efectos el órgano de contratación:

- a) Solicitará, como mínimo, a cinco operadores económicos del sector la remisión de su estructura de costes.
- b) Elaborará una propuesta de estructura de costes de la actividad objeto del contrato. Utilizando, en la medida de lo posible, la información de las respuestas recibidas de los operadores económicos.
- c) Someterá su propuesta de estructura de costes a un trámite de información pública por un plazo de 20 días.
- d) Remitirá su propuesta de estructura de costes al Comité Superior de Precios de Contratos del Estado o al órgano autonómico consultivo en materia de contratación pública, si existiera, en el caso de las Comunidades Autónomas y de la Entidades Locales. Si el precio del contrato fuese inferior a cinco millones de euros, esta remisión tendrá efectos informativos, en caso contrario, el Comité Superior de Precios o el órgano autonómico consultivo en materia de contratación pública emitirá un informe preceptivo, que deberá incluirse en el expediente de contratación.



III.- Estructura de costes del contrato de concesión para la "Gestión del Servicio de Abastecimiento de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Torre Pacheco".

El objeto del informe es valorar la estructura de costes de la actividad a contratar, sirviendo ésta como base para establecer el régimen de revisión de precios a aplicar en su caso, de conformidad con los principios de referenciación a costes y de eficiencia y buena gestión empresarial. Por tanto, el alcance de este informe no solamente vendrá dado por el análisis de la propia estructura de costes, sino también del análisis de la concurrencia de las condiciones para que proceda la revisión de precios.

Desde un punto de vista formal, aunque el Ayuntamiento de Torre Pacheco solicita la emisión de informe preceptivo en base al artículo 4 del R.D 55/2017, se entiende por el contexto de la solicitud que lo hace en base al artículo 9, conforme al cual, este informe procede siempre y cuando el precio del contrato en cuestión sea igual o superior a cinco millones de euros y sea posible la revisión periódica y predeterminada de dicho precio. No obstante, de la documentación aportada por el Ayuntamiento no se desprende importe alguno en relación al contrato en cuestión.

El R.D. 55/2017 considera que en el supuesto de que no exista una fórmula tipo para la revisión de precios, el órgano de contratación justificará el **cumplimiento del principio de eficiencia y buena gestión empresarial** del artículo 4 si cumplimenta lo establecido en los apartados 7 y 8 del artículo 9.

El Ayuntamiento de Torre Pacheco ha aportado la siguiente documentación para la emisión del presente informe:

- Propuesta del Pleno de 26 de noviembre de 2020 e Informe justificativo de 9 de noviembre de 2020 de propuesta de estructura de costes en donde manifiesta que ha realizado los siguientes trámites:
 - Solicitar la estructura de costes a nueve empresas del sector del agua, de dilatada experiencia en la gestión de servicios municipales de abastecimiento de agua y alcantarillado. De estos operadores tal sólo tres dieron respuesta a dicho requerimiento.
 - Las diferentes estructuras de costes recibidas fueron remitidas a la empresa PROMA S.L. para la emisión del preceptivo informe justificativo de la propuesta de costes que servirá como referencia para el establecimiento del régimen de revisión de precios
- Certificado de D. Jesús Gómez García como Secretario de ese Ayuntamiento, en donde certifica que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de noviembre del año 2020, en primera convocatoria, adoptó el acuerdo de aprobar provisionalmente la estructura de costes de la gestión del

servicio de abastecimiento de agua y alcantarillado del municipio de Torre Pacheco con el siguiente contenido:

ESTRUCTURA DE COSTES DEL SERVICIO TORRE-PACHECO	
CONCEPTO	% SOBRE EL TOTAL
Personal	10,30 %
Energía Eléctrica	1,80 %
Conservación y mantenimiento	19,80 %
Control Analítico	2,20 %
Compra de Agua	51,00 %
Costes Gestión Clientes	4,40 %
Otros Costes (arrendamiento, vehículos, combustibles)	6,90 %
Insolvencias	3,20 %
Seguros	0,40 %
TOTAL	100,00 %

- Página del B.O.R.M. nº 294 de 21 de diciembre de 2020 en donde se anuncia que por un plazo de 20 días:

"...La estructura de costes de referencia queda expuesta en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Torre Pacheco..."

- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Torre Pacheco de fecha 26 de enero de 2021, certificando:
 - La aprobación inicial de la estructura de costes para la gestión del servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado.
 - La publicación del anuncio de apertura de información pública, concediendo un plazo de 20 días hábiles para la presentación de reclamaciones, y permaneciendo la estructura de costes expuesta al público en dicho período.
 - Una vez finalizado el plazo de información pública, no consta la presentación de reclamaciones ni observaciones.

En relación a los requisitos del apartado 7 del artículo 9 del R.D. 55/2017 indicar que el Ayuntamiento de Torre Pacheco no aporta documentación relativa a las solicitudes realizadas a las empresas del sector, ni la respuesta de los operadores económicos en relación a las estructuras de costes aportadas por los mismos, imposibilitando con ello la comparativa de diferentes estructuras de coste del sector.

Igualmente, la estructura de costes propuesta no es propiamente publicada en el B.O.R.M. sino en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, entendemos que en aras de una mayor difusión pública y de mayor transparencia, por tratarse de un servicio público, no obstante dicha estructura podría haberse publicado de forma fehaciente en el B.O.R.M.



En relación al aspecto material del presente informe, señalar que la estructura de costes de una empresa o de cualquier otra organización es aquella que integra la totalidad de costes de la misma. Toda estructura de costes deberá estar formada por el coste de producción del bien o servicio en cuestión, es decir, costes directos e indirectos más el resto de costes en los que pueda incurrir la empresa o la organización que es objeto de análisis.

El concepto de coste de producción de un bien o servicio se encuentra recogido en la Resolución de 14 de abril de 2015, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, resolución de obligado cumplimiento para las empresas. De acuerdo con la misma:

"El coste de producción estará formado por el precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, así como el resto de los bienes y servicios consumidos y directamente imputables al activo. También deberá añadirse la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables al activo, en la medida en que tales costes correspondan al período de producción, construcción o fabricación, se basen en el nivel de utilización de la capacidad normal de trabajo de los medios de producción y sean necesarios para la puesta del activo en condiciones operativas, esto es, para que puedan cumplir con la función que le resulta propia o acorde a su clasificación contable."

Del texto anterior se deduce que el coste de producción estará formado por costes directos y costes indirectos. Los costes directos serán aquellos costes directamente imputables, es decir, son aquellos que se derivan de la utilización de recursos cuyo consumo se puede medir y asignar de forma inequívoca a un determinado bien o servicio. Mientras que los costes indirectos serán aquellos que se derivan del consumo de recursos en la producción de varios bienes o servicios, afectando a un conjunto de actividades o procesos, por lo que no resulta viable una imputación directa y es necesario emplear criterios de distribución previamente definidos.

Como la estructura de costes empresarial debe representar la totalidad de costes de la empresa, al coste de producción anterior se deberán añadir, en su caso, las amortizaciones, los gastos de comercialización o venta, los gastos financieros, los gastos generales y todos aquellos en los que incurra la empresa.

Las estructuras de costes de las empresas serán idénticas como consecuencia del cumplimiento de la normativa contable, pero no cabe afirmar lo mismo respecto a los elementos de coste que las forman, aquí es donde las empresas se diferencian unas de otras, debido a los diferentes modelos de gestión, de capacidad productiva, nivel tecnológico, etc.

La estructura de costes que ha de servir de base al establecimiento del régimen de revisión de precios debe responder al **principio de eficiencia y buena gestión empresarial**, tal y como establece el R.D. 55/2017 en su artículo 4. Por tal razón, se

requiere información a los operadores económicos del sector en cuestión, en relación a sus respectivas estructuras de costes. Y en la medida que sea posible, el órgano de contratación debe utilizar dicha información para elaborar su propia propuesta de estructura de costes, que deberá estar justificada en la memoria que acompañe al expediente de contratación.

El Ayuntamiento de Torre Pacheco, indica en el apartado 4.2 del informe justificativo de la propuesta de estructura de costes que los días 23 y 24 de septiembre de 2020 solicitó la estructura de costes a nueve empresas (Acciona, ACS, Facsa, Gestagua, Hidrogea, Hidrogestión, Ingeniería Natural, Sacyr y Socamex) del sector del abastecimiento de agua y alcantarillado. De estos operadores sólo dieron respuesta a la solicitud las empresas Facsa, Ingeniería Natural y Hidrogea.

Las informaciones de costes aportadas por las empresas Ingeniería Natural y Facsa no han sido consideradas por el Ayuntamiento de Torre Pacheco, por no tener en cuenta las particularidades del servicio para el municipio de Torre Pacheco, sin especificar en el informe justificativo cuáles son esas particularidades.

Únicamente ha sido tenida en cuenta para la elaboración de la propuesta de estructura de costes, la información correspondiente a la empresa Hidrogea, empresa que actualmente gestiona el servicio de abastecimiento y alcantarillado en el municipio de Torre Pacheco.

La utilización de la información aportada por una única empresa para la elaboración de la estructura de costes para el establecimiento de un régimen de revisión de precios desvirtúa, en cierta medida, el **principio de eficiencia y buena gestión empresarial**. Este principio busca la obtención de una estructura de costes que corresponda a una empresa eficiente y bien gestionada, razón por la que se solicita información a varias empresas que permita tener una visión lo más completa posible de los costes que se originan en la prestación del servicio. Sería conveniente que el Ayuntamiento de Torre Pacheco motivase las razones que le llevan a considerar solamente la información suministrada por una sola empresa.

En el mismo apartado 4.2, se manifiesta que el peso de los diferentes elementos o conceptos de coste de la estructura propuesta se han obtenido de un año base formado por el promedio de los resultados de los ejercicios 2017, 2018 y 2019 de la empresa Hidrogea S.A., salvo pequeñas diferencias de escasa magnitud que en ningún caso son superiores al 0,36%.

El artículo 3.1 del R.D. 55/2017, en base al **principio de referenciación a costes** considera que **cada elemento de coste** que forma parte de la estructura de costes **se ha de ponderar en función a su peso relativo sobre el valor íntegro de la actividad** a realizar o a contratar. La exposición de motivos de este R.D. define el valor íntegro como un concepto que va más allá de los costes totales, porque no sólo incluye la retribución de los bienes intermedios, de los factores productivos y de los capitales ajenos, sino también la correspondiente retribución de los capitales propios, es decir, el beneficio. En otras palabras, en el caso de la contratación pública **el valor íntegro de la actividad coincide con el precio del contrato**, por ser toda



la remuneración que percibe el contratista y ser el coste total para la administración contratante.

El Ayuntamiento de Torre-Pacheco no ha aplicado el principio de referenciación a costes, al determinar los pesos de los conceptos de coste como un promedio de los resultados de tres ejercicios de la empresa Hidrogea S.A.

Por otra lado, **la estructura de costes debe recoger la totalidad de los costes en los que incurra el Ayuntamiento en la producción de un bien o en la prestación de un servicio, incluidos los costes financieros, los costes de amortización, los gastos generales o de estructura y el beneficio industrial.**

De la documentación aportada junto a la solicitud de informe no podemos deducir que la estructura de costes propuesta recoja la totalidad de los costes en los que el Ayuntamiento de Torre Pacheco puede incurrir a la hora de prestar el servicio de abastecimiento del agua potable y alcantarillado.

En conclusión, la estructura de costes que se debe proponer es aquella que recoja la totalidad de los elementos de coste en los que vaya a incurrir la administración contratante de la prestación del servicio objeto del contrato, teniendo en cuenta, en la medida que sea posible, la información suministrada por los diferentes operadores. La estructura de costes, además de identificar los elementos de coste para determinar su importancia, debe presentar las correspondientes agrupaciones de los anteriores elementos en costes directos, indirectos, de ventas, amortizaciones, financieros, generales, beneficio industrial y todos aquellos que intervenga en la producción del producto o servicio a prestar. Igualmente, la estructura de costes debe recoger la distinción entre los costes que pueden ser objeto de revisión y los que no son revisables. Y en relación a los pesos relativos de los elementos de coste que constituyen la estructura de costes propuesta, indicar que los mismos se deben determinar conforme al principio de referenciación a costes.

La estructura de costes ha de servir como base para determinar el **régimen de revisión de precios**, que procederá si se cumplen las condiciones reguladas en el artículo 9 del R.D. 55/2017, además del cumplimiento de los principios y límites contenidos en los artículos 3, 4, 5 y 7 de este mismo Real Decreto.

Los costes financieros, amortizaciones, los gastos generales o de estructura y el beneficio industrial deberán formar parte de la estructura de costes, e igualmente, deberán ser tenidos en cuenta a la hora de determinar los pesos relativos de los diferentes elementos de coste que compongan la estructura, pero las variaciones de estos costes no podrán ser objeto de inclusión en las revisiones periódicas y predeterminadas, tal y como establece el artículo 7.3 del R.D. 55/2017.

Por los principios de referenciación a costes y de eficiencia y buena gestión empresarial, el régimen de revisión de precios únicamente tendrá en cuenta las variaciones de costes que no estén sometidas al control del operador económico. Los costes que podrán ser objeto de revisión serán aquellos que sean indispensables, que

estén directamente asociados a la prestación del servicio y tengan la consideración de significativos, es decir, que representen como mínimo el 1% del valor íntegro.

Los costes de mano de obra se podrán incluir en el régimen de revisión de precios si son significativos y con la limitación de que su variación no podrá ser superior al incremento experimentado por las retribuciones del personal al servicio del sector público, conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

El Ayuntamiento de Torre Pacheco, de acuerdo con lo anterior, considera como elementos de coste sujetos a revisión los costes de personal, energía eléctrica, conservación y mantenimiento y la compra de agua. Como resultado se obtiene una estructura de costes simplificada en donde se distingue entre los costes objeto de revisión y los costes no revisables.

ESTRUCTURA COSTES SERVICIO DE ABASTECIMIENTO Y ALCANTARILLADO DE TORRE PACHECO	
CONCEPTO	% COSTES SOBRE EL TOTAL
PERSONAL	10,30 %
ENERGIA ELECTRICA	1,80 %
CONSERVACION Y MANTENIMIETO	19,80 %
COMPRA DE AGUA	51,00 %
OTROS COSTES NO REVISABLES	17,10 %
TOTAL	100,00 %

El artículo 7.4 indica que la fórmula de revisión de precios deberá utilizar para cada uno de los elementos de coste un precio individual o un índice específico de precios que permita reflejar la variación del elemento de coste susceptible de revisión. Además, los índices utilizados deberán estar disponibles al público en general y no ser modificables unilateralmente por el operador económico beneficiario de la revisión de precios.

La estructura de costes propuesta por el Ayuntamiento de Torre Pacheco con distinción de los costes revisables y no revisables, además de una identificación individualizada de los elementos de coste, permite una mejor referenciación de los mismos a un precio individual o índice específico de precios, de forma que se facilita la aplicación de la fórmula de revisión de precios del contrato.

La elección por parte del órgano de contratación de los respectivos índices de precios a aplicar en la fórmula de revisión de precios deberá ser justificada en el expediente de contratación. Dicha elección se realizará sobre aquellos índices que presenten la mayor desagregación posible de entre los disponibles y que mejor reflejen la evolución del elemento de coste objeto de revisión.

El régimen de revisión que se proponga **deberá ser de carácter simétrico**, para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 3.4, **de forma que en ausencia de variación en los costes no se produzca cambio alguno en el valor monetario sujeto a revisión, y ante incrementos y disminuciones de costes**



susceptibles de revisión se originen revisiones al alza y a la baja, respectivamente.

El Ayuntamiento deberá tener presente que para poder producirse la revisión de precios periódica y predeterminada, ésta deberá estar prevista en los pliegos, que además de detallar la correspondiente fórmula de revisión, también deberán especificar:

1. Un desglose de los componentes de coste ponderados cada uno de ellos sobre el precio del contrato.
2. Los precios individuales o índices de precios específicos asociadas a cada elemento de coste susceptible de revisión.
3. Los mecanismos de incentivo de eficiencia a los que se refiere el artículo 7.8 del R.D. 55/2017.

Igualmente se deberá justificar el carácter recurrente de la variación de los elementos de coste que intervengan en la fórmula de revisión de precios, el cumplimiento de los principios y límites establecidos en los artículos 3, 4, 5 y 7, así como el período de recuperación de la inversión del contrato.

El artículo 9 apartado 2 letra a) del R.D. 55/2017 indica que el régimen de revisión de precios procederá si se cumple que el **período de recuperación de la inversión** del contrato es igual o superior a 5 años, justificándose dicho período conforme al criterio establecido en el artículo 10.

El artículo 10 entiende por período de recuperación de la inversión aquél en el que previsiblemente se pueda recuperar la inversión realizada para una correcta ejecución del respectivo contrato. Para la determinación de este período de recuperación se debe aplicar la siguiente fórmula matemática:

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

En esta desigualdad, "t" son los años medidos en números enteros, "FCt" el flujo de caja esperado en el año "t" y "b" la tasa de descuento a aplicar.

El artículo 10 del R.D. 55/2017 determina que el valor de la tasa de descuento a utilizar será el rendimiento medio en el mercado secundario de la Deuda del Estado a diez años de los últimos seis meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos, tomando como referencia para dicho cálculo los datos publicados por el Banco de España.

El flujo de caja esperado en el año "t" será la suma del flujo de caja procedente de las actividades de explotación y del flujo de caja procedente de las actividades de inversión.

El flujo de caja de las actividades de explotación será la diferencia entre los cobros y pagos que se deriven de las actividades principales del contrato, así como del resto de actividades que no tengan la calificación de inversión y financiación.

El flujo de caja de las actividades de inversión será la diferencia entre los cobros y pagos que tengan su origen en la enajenación o adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles, materiales o inversiones inmobiliarias. Se incluirá como cobro el valor residual de los anteriores activos. El valor residual se entenderá como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del activo, en caso de que ésta finalice con anterioridad.

La estimación de los flujos de caja se realizará sin considerar actualización alguna de los valores monetarios que los compongan, y en ningún caso se tendrán en cuenta los cobros y pagos que se deriven de actividades financieras.

El período de recuperación de la inversión será el mínimo valor de "n" para que se cumpla la anterior desigualdad, habiéndose realizado todas las inversiones para una correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato.

Si "n" es igual o superior a cinco se cumplirá con lo establecido en el artículo 9 apartado 2, letra a) y el régimen de revisión procederá, siempre y cuando, se cumplan los restantes requisitos establecidos en el R.D. 55/2017.

Por último, indicar que de conformidad con el artículo 9 apartado 5, la revisión de precios no podrá tener lugar una vez transcurrido el período de recuperación de la inversión.

V.- Conclusión.

A la vista de lo anteriormente expuesto y la documentación aportada por el Ayuntamiento de Torre Pacheco, se puede concluir que procedimentalmente se ha dado cumplimiento a los requisitos establecidos en el apartado 7 del artículo 9 del R.D. 55/2017, sin perjuicio de las observaciones realizadas en el cuerpo del informe.

No obstante, desde el punto de vista material, el mencionado Ayuntamiento no ha considerado la totalidad de los elementos de coste que configuran el "valor integro" de la prestación del servicio objeto de contratación, ni ha determinado el peso de los elementos de coste en relación a dicho "valor integro" y por tanto no cumple el principio de referenciación a costes del artículo 3. En consecuencia, la estructura de costes propuesta por dicho Ayuntamiento no responde a los criterios que establece el R.D. 55/2017 a efectos de determinar la fórmula de revisión de precios de los contratos.