

# GUÍA SOBRE LOS CONTRATOS DE SERVICIOS CON INVERSIÓN EN LA GESTIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE



© Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP)

Depósito Legal: M-3836-2024

**Asistencia Técnica de TECNIGRAL:**

- Enrique Ariza Morales. Director Arboricultura y Biodiversidad
- María Blázquez Vargas. Responsable Proyectos Singulares
- Francisco Javier Alonso de la Paz. Responsable Proyectos Singulares

**Equipo de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP):**

Secretaría Técnica de la Red de Gobiernos Locales +Biodiversidad

Grupo de Trabajo de Infraestructura Verde de la Red de Gobiernos Locales +Biodiversidad:

- Francisco Bergua Vizcarra,  
Jefe del Departamento de Ecología Urbana y Economía Circular del Ayuntamiento de Zaragoza
- Antonio Ugidos Alvarez,  
Responsable del Servicio Municipal de Parques y Jardines del Ayuntamiento de León
- Juan Garzón Barragán,  
Jefe de Sección de Parques y Jardines del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes

**Equipo de la Asociación de Empresas de Gestión de Infraestructura Verde (ASEJA):**

Grupo de Trabajo de Contratación de la Asociación de Empresas de Gestión de Infraestructura Verde (ASEJA)

**Equipo de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP):**

Grupo de Trabajo de Infraestructura Verde de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP)

**CONTENIDO**

|   |    |
|---|----|
| 1. INTRODUCCIÓN   | 4  |
| 2. ASPECTOS LEGALES DE REFERENCIA   | 5  |
| 2.1. LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO  | 5  |
| 2.2. OTRAS LEYES RELACIONADAS (solo a título de referencia)                               | 6  |
| 3. RESUMEN DE LOS CONTRATOS MÁS HABITUALES SEGÚN LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO   | 7  |
| 3.1. INTRODUCCIÓN   | 7  |
| 3.2. RESUMEN DE CONTRATOS TÍPICOS EN LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO               | 7  |
| El Contrato de Obras  | 8  |
| El Contrato de Concesión de Obras   | 8  |
| El Contrato de Concesión de Servicios   | 8  |
| El Contrato de Suministro   | 8  |
| El Contrato de Servicios  | 9  |
| El Contrato Mixto   | 9  |
| 4. CONTRATOS DE SERVICIOS SIN Y CON INVERSIÓN   | 10 |
| 5. DIMENSIONAMIENTO DE UN CONTRATO DE SERVICIOS CON INVERSIÓN                             | 12 |
| PRIMER PASO: DEFINIR LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL MUNICIPIO                               | 12 |
| SEGUNDO PASO: DIMENSIONAR LAS NECESIDADES DEL SERVICIO                                    | 12 |
| TERCER PASO: CÁLCULO ECONÓMICO DE LOS MEDIOS E INVERSIONES NECESARIOS                     | 12 |
| 6. ESTUDIO ECONÓMICO DE UN CONTRATO DE SERVICIOS CON INVERSIÓN                            | 13 |
| 6.1. DURACIÓN DEL CONTRATO  | 13 |
| 6.2. ESTRUCTURA DE COSTES DEL CONTRATO  | 16 |
| 6.3. FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS DEL CONTRATO  | 18 |
| 6.4. OTRAS CONSIDERACIONES RESPECTO A LA REVISIÓN DE PRECIOS                              | 22 |
| 7. PARTICULARIDADES DE LOS CONTRATOS DE SERVICIOS CON INVERSIÓN RESPECTO A SU TRAMITACIÓN | 24 |
| 8. CONTRATOS DE SERVICIOS CON INVERSIÓN: CONCLUSIONES                                     | 25 |
| 9. CONTRATOS DE SERVICIOS CON INVERSIÓN: DIAGRAMA DE FLUJO RESUMEN                        | 26 |

# 1. INTRODUCCIÓN

El objetivo de este documento es el de detallar las características principales de los Contratos de Servicios, especialmente de aquellos con una duración mayor de cinco años, que llamaremos, a efectos de esta Guía, **Contratos de Servicios con Inversión**, para que sirva de referencia y apoyo a la preparación de un expediente de contratación de un servicio de conservación de la Infraestructura Verde en cualquier municipio.

Los **Contratos de Servicios con Inversión** los definimos como aquellos en los que el periodo de recuperación o amortización de las inversiones significativas a realizar para llevar a cabo el servicio es igual o mayor a cinco años. Dichas inversiones pueden incluir la adquisición de nuevos vehículos y maquinaria, la construcción de instalaciones o la propia inversión en la infraestructura verde del municipio. **Se consideran inversiones significativas aquellas que superen al menos el 1% del valor total del contrato.**



Por tanto, este tipo de contratos es muy apropiado cuando el adjudicatario ha de realizar inversiones significativas, sobre todo al inicio de los mismos. Pueden ser fundamentales todas aquellas inversiones que se van a realizar sobre la propia infraestructura verde, ya que pueden resultar prioritarias para mejorarla y potenciarla, al disponer de una mayor duración del contrato y, por consiguiente, de un mayor periodo de amortización, siendo más sencillo poder acometer dichas inversiones por parte de la administración y el adjudicatario.

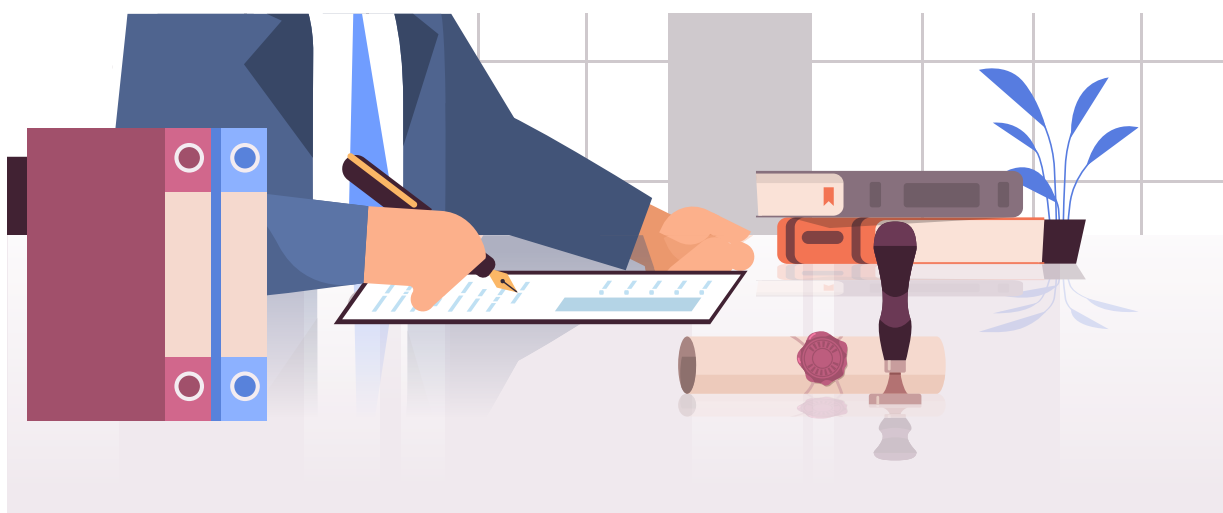
Es importante destacar que **una de las principales ventajas de este tipo de contratos es que permiten fijar en los pliegos de condiciones una fórmula de revisión de precios, periódica y predeterminada, que podría comenzar a aplicarse una vez transcurrido un año desde la formalización del contrato y cubierto el 20% del total del importe total** del mismo. De este modo, la posible incertidumbre económica debida a tensiones inflacionistas se reduce considerablemente, siendo más plausible obtener un razonable rendimiento económico sobre el capital invertido, evitando que se produzcan desajustes económicos que perjudiquen el devenir del contrato.

## 2.

## ASPECTOS LEGALES DE REFERENCIA

La principal referencia legal que rige los Contratos de Servicios, con o sin Inversión, es la **Ley de Contratos del Sector Público**, junto con su reglamento. En esta Guía se citan también otras leyes relacionadas, que han influido o modificado algunos artículos de la Ley de Contratos del Sector Público, aunque es necesario indicar que todas esas modificaciones han ido quedando recogidas en el texto consolidado de la propia Ley, por lo que solamente se incluyen en esta Guía a modo de referencia.

Se incluyen los enlaces a sus publicaciones en el Boletín Oficial del Estado. Siempre que se acceda a los enlaces se recomienda utilizar el vínculo a la "**Última Actualización**" o a "**Ver Texto Consolidado**", para consultar así la última referencia disponible.



## 2.1. LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

**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.**



BOE-A-2017-12902 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.



## 2.2. OTRAS LEYES RELACIONADAS (solo a título de referencia)



**Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española.**



[BOE-A-2015-3443 Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.](#)



**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.**



[BOE-A-2017-1150 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.](#)



**Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023. Disposición final vigésima séptima. Modificación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.**

*Disposición final vigésima sexta. Modificación de la Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para 2017.*



[BOE-A-2022-22128 Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023.](#)



**Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.**

*Disposición final séptima. Modificación de 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.*



[BOE-A-2023-11022 Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.](#)

## 3.

RESUMEN DE LOS CONTRATOS MÁS HABITUALES  
SEGÚN LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

## 3.1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se resumen, de forma breve, los tipos de contratos que aparecen en la Ley de Contratos del Sector Público, sobre todo aquellos relacionados con los contratos de prestación de servicios objeto de esta Guía, para posteriormente centrarnos en los Contratos de Servicios con Inversión.

## 3.2. RESUMEN DE CONTRATOS TÍPICOS EN LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

La contratación pública se encuentra regulada por una serie de procedimientos específicos. 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, “Ley de Contratos del Sector Público” o LCSP) contempla los distintos tipos de contratos que puede suscribir la Administración Pública.

La clasificación de los contratos en la Ley de Contratos del Sector Público resulta relevante para conocer qué procedimientos y normas son los que hay que aplicar en los procesos ligados a la contratación: convocatoria, adjudicación, plazos, resolución, etcétera. La clasificación se puede realizar siguiendo diferentes ópticas: en función de su objeto, tramitación, régimen jurídico aplicable o procedimiento de adjudicación, entre otras.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Contratos del Sector Público, se pueden clasificar los contratos en función de su objeto, en cuyo caso, podemos distinguir los siguientes tipos: típicos, mixtos y administrativos especiales.

Los contratos típicos son los expresamente denominados por la Ley del siguiente modo:

- El Contrato de Obras
- El Contrato de Concesión de Obras
- El Contrato de Concesión de Servicios
- El Contrato de Suministro
- El Contrato de Servicios
- El Contrato Mixto

Se realiza a continuación una breve descripción de los mismos.





### El Contrato de Obras

Este tipo de contratos se emplean para la realización de una obra de acuerdo con lo proyectado por la Administración contratante. Así, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.2. de la LCSP, por obra se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil destinados a cumplir por sí mismos una función económica o técnica, que tengan por objeto un bien inmueble.



### El Contrato de Concesión de Obras

La concesión de obras públicas es un contrato que presenta los mismos caracteres que los propios de los contratos públicos de obras, con la salvedad de que la contrapartida del contrato consiste bien únicamente en el derecho a explotar la obra o bien en dicho derecho acompañado de un precio.

Puede tener incluida la realización, por parte del concesionario, de algunos de los requerimientos a que se refiere el contrato de obra, comprendidos los de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos.



### El Contrato de Concesión de Servicios

Es aquel en cuya virtud uno o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la gestión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

Se tiene que tratar de un servicio o competencia de la Administración que sea susceptible de explotación económica, pero no podrá implicar, en ningún caso, ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos y en la que esa explotación de los servicios implicará (necesariamente) la transferencia a la concesionaria del riesgo operacional de demanda, de suministro o de ambos.



### El Contrato de Suministro

Es aquel que tiene por objeto la adquisición, el arrendamiento financiero, o el arrendamiento, con o sin opción de compra, de productos o bienes muebles. En este caso el adjudicatario se obliga a entregar una pluralidad de bienes de forma sucesiva y por precio unitario sin que la cuantía total se defina con exactitud al tiempo de celebrar el contrato, por estar subordinadas las entregas a las necesidades del adquirente.





### El Contrato de Servicios

Es aquel cuyo objeto son prestaciones consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o suministro, incluyendo aquellos en que el adjudicatario se obligue a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario.

No podrán ser objeto de estos contratos los servicios que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos.



### El Contrato Mixto

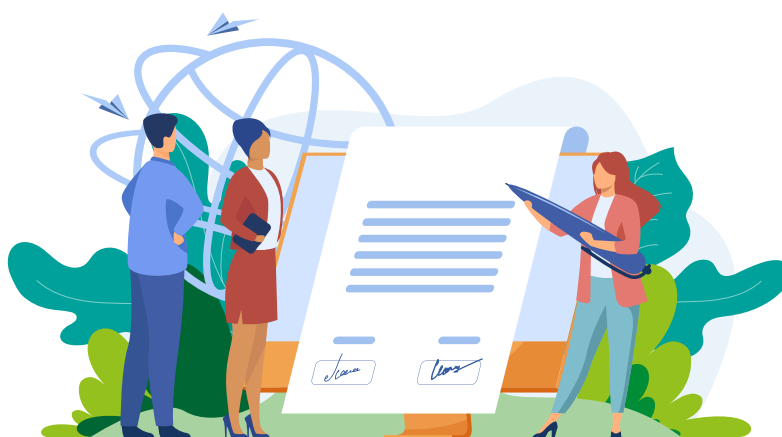
Es aquel que contiene prestaciones correspondientes a dos o más tipologías de contratos. Cuando un contrato mixto comprenda prestaciones propias de dos o más contratos de obras, suministros o servicios, se atenderá al carácter de la prestación principal.

En el caso de que el contrato contenga prestaciones de los contratos de obras, suministro o servicios, por una parte, y contratos de concesiones de obra o de servicios, por otra, se atenderá igualmente al carácter de la prestación principal, en el caso de que las distintas prestaciones no sean separables. Si las distintas prestaciones son separables, se aplicarán las normas relativas a los contratos de obras, suministros o servicios cuando el valor estimado de las prestaciones correspondientes a estos contratos supere las cuantías establecidas en los artículos 20, 21 y 22 de la LCSP, respectivamente. En otro caso, se aplicarán las normas relativas a los contratos de concesión de obras y concesión de servicios.



## 4. CONTRATOS DE SERVICIOS SIN Y CON INVERSIÓN

Tal y como se ha citado, **los Contratos de Servicios**, “son aquellos cuyo objeto son prestaciones consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o suministro, incluyendo aquellos en que el adjudicatario se obligue a ejecutar el servicio de forma sucesiva y por precio unitario.”



Bajo esta definición se licitan los contratos de mantenimiento de la infraestructura verde de los municipios. En el art. 29.4 de la LCSP se cita expresamente que:

**“Los contratos de suministros y de servicios de prestación sucesiva tendrán un plazo máximo de duración de cinco años, incluyendo las posibles prórrogas que en aplicación del apartado segundo de este artículo acuerde el órgano de contratación, respetando las condiciones y límites establecidos en las respectivas normas presupuestarias que sean aplicables al ente contratante”.**

**“Excepcionalmente, en los contratos de suministros y de servicios se podrá establecer un plazo de duración superior al establecido en el párrafo anterior, cuando lo exija el período de recuperación de las inversiones directamente relacionadas con el contrato y estas no sean susceptibles de utilizarse en el resto de la actividad productiva del contratista o su utilización fuera antieconómica, siempre que la amortización de dichas inversiones sea un coste relevante en la prestación del suministro o servicio, circunstancias que deberán ser justificadas en el expediente de contratación con indicación de las inversiones a las que se refiera y de su período de recuperación”.**

Todos los contratos de conservación que se licitan exigen, lógicamente, de un cierto grado de inversión económica, pero al objeto de esta Guía, y siguiendo las anteriores directrices de la LCSP, se distingue entre dos tipos de Contratos de Servicios, sin o con Inversión:



Los **Contratos de Servicios sin Inversión** se definen como aquellos con una duración máxima de cinco años, incluidas sus posibles prórrogas, ya que no requieren de inversiones cuyo periodo de recuperación sea mayor de esos cinco años. Son los contratos más habituales y utilizados en la contratación de servicios de conservación de la infraestructura verde.



Los **Contratos de Servicios con Inversión** son aquellos en los que el periodo de recuperación o amortización de las inversiones significativas a realizar para llevar a cabo el servicio (las destinadas a adquisición de nuevos vehículos y maquinaria, construcción de instalaciones o a la propia inversión en la infraestructura verde) sea igual o superior a cinco años. Se consideran inversiones significativas, o como de coste relevante, aquellas que superen, al menos, el 1% del valor total del contrato. Este tipo de contratos ha sido más utilizado hasta ahora en servicios de limpieza viaria y recogida de residuos urbanos, dadas las inversiones significativas a realizar en los vehículos y maquinaria propios de este tipo de trabajos.

En los Contratos de Servicios con Inversión es posible fijar en los pliegos de condiciones una fórmula de revisión de precios periódica y predeterminada, que podría comenzar a aplicarse una vez transcurrido un año desde la formalización del contrato y cubierto el 20% del total del importe total del mismo.

**Nota:** *El artículo 103.2 de la LCSP recoge un caso particular en el que también se puede aplicar una fórmula predeterminada de revisión de precios, aunque el periodo de recuperación de las inversiones del contrato sea menor de cinco años. Se trata de aquellos contratos en los que la suma de la participación en el presupuesto base de licitación del contrato de las materias primas, bienes intermedios y energía que se hayan de emplear, supere el 20% de dicho presupuesto. En este caso particular, la revisión solo podrá afectar a la fracción del precio del contrato que representa dicha participación. El pliego de condiciones deberá indicar el peso de cada materia prima, bien intermedio o suministro energético con participación superior al 1% y su respectivo índice oficial de revisión de precios. En estos casos, no será exigible la emisión de informe por el Comité Superior de Precios de Contratos del Estado para la inclusión en los pliegos de la fórmula de revisión a aplicar al precio del contrato.*

## 5.

**DIMENSIONAMIENTO DE UN CONTRATO DE SERVICIOS CON INVERSIÓN**

En primer lugar, al igual que en cualquier otro contrato de servicios, es importante calcular las necesidades a cubrir, tanto en medios humanos como materiales, para llevar a cabo las prestaciones e inversiones necesarias en cada municipio, con el alcance y el nivel de calidad deseados.

Para el cálculo de estas necesidades, esta Guía se remite a los trabajos previos publicados por la Red de Gobiernos Locales +Biodiversidad de la FEMP, la Asociación de Empresas de Gestión de Infraestructura Verde (ASEJA) y la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP).

**PRIMER PASO:****DEFINIR LA INFRAESTRUCTURA VERDE DEL MUNICIPIO**

GUÍA DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE MUNICIPAL (2019). Sirve para identificar y definir la infraestructura verde.

Enlace: <https://redbiodiversidad.es/node/461>

**SEGUNDO PASO:****DIMENSIONAR LAS NECESIDADES DEL SERVICIO**

RECOMENDACIONES PARA LA CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE (2021). Sirve para dimensionar las necesidades de mantenimiento: tipologías, labores y medios.

Enlace: <https://redbiodiversidad.es/node/460>

**TERCER PASO:****CÁLCULO ECONÓMICO DE LOS MEDIOS E INVERSIONES NECESARIOS**

ESTUDIO ECONÓMICO PARA LA LICITACIÓN DE LOS SERVICIOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA VERDE (2023). Sirve para facilitar el cálculo económico y la redacción del informe económico preceptivo.

Enlace: <https://redbiodiversidad.es/node/496>

## 6.

## ESTUDIO ECONÓMICO DE UN CONTRATO DE SERVICIOS CON INVERSIÓN

El Estudio Económico que justifique el valor o precio del contrato deberá ampliarse en el caso concreto de los Contratos de Servicios con Inversión. Así, además del **Presupuesto Base de Licitación** y el **Valor Estimado del contrato**, es necesario justificar:

- *la Duración del Contrato*
- *la Estructura de Costes de la Actividad*
- *la Fórmula de Revisión del Precio del Contrato*



## 6.1. DURACIÓN DEL CONTRATO

Para establecer la duración del contrato, debemos primero justificar tres aspectos en el Estudio Económico:

### 1º Justificar la relevancia de las inversiones del contrato en la prestación del servicio

Las inversiones a realizar son las que se indiquen en el correspondiente Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato y, habitualmente, se refieren a vehículos y maquinaria nuevos o pendientes de amortizar, instalaciones o inversiones en la propia infraestructura verde.

En el Estudio Económico debemos detallar todas estas inversiones, junto con su correspondiente periodo de amortización. Finalmente, el sumatorio del valor de todas ellas supondrá un tanto por ciento respecto al importe total del contrato. Si este porcentaje es superior al 1%, se considerarán como inversiones significativas.

### 2º Calcular el periodo de recuperación de la inversión (cálculo de la amortización)

El **periodo de recuperación de las inversiones marca la duración del contrato** y se ha de establecer como **el número de años que se necesitan para la recuperación de la inversión que se exija realizar**, siempre que dicha inversión **suponga un coste relevante en la prestación del servicio**, y no siendo susceptible de utilizarse en el resto de la actividad productiva del contratista, ya que se exige su **utilización en exclusiva para el contrato**.

Con independencia de cumplir con todos los objetivos legales, es obligatorio incluir en el Estudio Económico una tabla, en la cual, se expongan, desglosados, al menos los siguientes datos por anualidades:

- Ingresos estimados para cada anualidad.
- Desglose por Gastos, según la estructura de costes propuesta.
- Total de Gastos, desglosando Gastos Generales y Beneficio Industrial.
- Inversiones significativas.
- Flujo de Caja de la Actividad de Explotación.
- Flujo de Caja de la Actividad de Inversión.

Junto a esta tabla se deben adjuntar los últimos datos disponibles de rentabilidad de obligaciones a 10 años, publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública, utilizados para el cálculo.

Para una mejor comprensión de estos cálculos, se adjunta como Anexo una Hoja de Cálculo a modo de ejemplo.

El Marco Reglamentario que rige la justificación del periodo de recuperación de la inversión se recoge en el siguiente cuadro:

**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.**

■ **Artículo 10. Período de recuperación de la inversión de los contratos.**

1. Se entiende por **período de recuperación de la inversión del contrato** aquél en el que **previsiblemente puedan recuperarse las inversiones realizadas para la correcta ejecución de las obligaciones previstas** en el contrato, incluidas las exigencias de calidad y precio para los usuarios, en su caso, **y se permita al contratista la obtención de un beneficio sobre el capital invertido** en condiciones normales de explotación.

(...)

2. Se define el período de recuperación de la inversión del contrato como el mínimo valor de  $n$  para el que se cumple la siguiente desigualdad, habiéndose realizado todas las inversiones para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato:

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

Donde:

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

**FCt** es el flujo de caja esperado del año *t*, procedente de las actividades de explotación, que es, básicamente, la diferencia entre los cobros y los pagos.

(...)

**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.

**Nota:** Para el cálculo de las amortizaciones se recomienda utilizar las tablas de amortización que están recogidas en el Anexo I del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades:



[BOE-A-2004-14600 Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.](#)

En los territorios forales existen normas específicas, parecidas pero no idénticas, por lo que es necesario precisar que la Comunidad Foral Navarra tiene sus propios coeficientes en La Ley Foral 26/2016 (*Lexnavarra*), mientras que, en el País Vasco cada Territorio Foral tiene también sus propios coeficientes de amortización.

**Nota:** Para el cálculo de la tasa de descuento “b” se han de tomar como referencia los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública:



[Banco de España - Síntesis de Indicadores - Capítulo 1 \(bde.es\)](#)

Se ha de descargar el PDF “1.2. Indicadores financieros” y tomar como valor de referencia la Rentabilidad de las Obligaciones a 10 años.

### 3º Justificar la dedicación de las Inversiones Significativas en exclusiva al Servicio

En el Estudio Económico es necesario expresar que las inversiones significativas en vehículos, maquinaria, instalaciones o la propia infraestructura verde se han de dedicar en exclusiva a la prestación del servicio, no siendo susceptibles de utilizarse en el resto de la actividad productiva del adjudicatario, lo cual ha de quedar asimismo recogido expresamente en los pliegos de condiciones.

## 6.2. ESTRUCTURA DE COSTES DEL CONTRATO

Todo régimen de revisión deberá tomar como referencia la estructura de costes de la actividad, en este caso, un servicio de conservación de la infraestructura verde, ponderándose cada componente de costes en función de su peso relativo en el valor íntegro de dicha actividad, entendiendo dicho valor como el precio global del contrato.

Para que esta estructura de costes sea lo más ajustada a la realidad del mercado, es necesario que la administración responsable de la licitación del contrato prepare una estructura de costes acorde al estudio económico realizado. Para ello, debe solicitar a, al menos, cinco operadores o empresas del sector (contratistas cuya actividad habitual sea la de gestionar servicios de conservación de la infraestructura verde) sus estructuras de costes tipo para un servicio de similares características. Estas empresas deben ser habituales en el sector y atender también a los principios de eficiencia y buena gestión empresarial.

Por tanto, para la elaboración de la propuesta de estructura de costes definitiva se deben tener en cuenta, siempre que sea posible, las respuestas de todos los operadores, junto con el estudio económico propio del servicio técnico municipal, pues las estructuras de costes de las empresas del sector son genéricas para esta tipología de servicio, mientras que la del servicio técnico municipal es específica para la dotación y necesidades concretas del municipio. Así, atendiendo al propio análisis realizado, y comparándolo con las estructuras de coste recibidas por parte de los operadores, el órgano de contratación debe elaborar una propuesta definitiva.

**Nota:** *Es importante destacar que el Real Decreto 55/2017 solo exige que el órgano de contratación “solicite” la estructura de costes a los operadores. No obstante, éstos no tienen obligación de responder, por lo que el órgano de contratación cumpliría con la exigencia legal una vez realizado el trámite de la solicitud.*

Se adjunta, como ejemplo, una posible **Tabla de Estructura de Costes Tipo** (en porcentajes, sin incluir importes concretos):

| COSTES EJECUCIÓN MATERIAL (AÑO 1)                               |               |
|---|---------------|
|   | % (S/EM)      |
| A. Total costes de personal                                     | 77,2%         |
| B. Total costes de vehículos y maquinaria                       | 7,6%          |
| C. Total costes vestuario, equipamientos, útiles y herramientas | 1,3%          |
| D. Total costes locales e instalaciones                         | 3,7%          |
| E. Total costes materiales de conservación                      | 3,8%          |
| F. Total otros costes   | 6,2%          |
| <b>Total costes ejecución material del servicio</b>             | <b>100,0%</b> |

En este tipo de servicios, lo habitual es que el porcentaje mayoritario corresponda a la partida de medios humanos del servicio, incluyendo en el mismo todos aquellos costes que vaya a soportar la adjudicataria en función de los establecidos en convenio colectivo, acuerdos particulares, categorías, días de servicio, vacaciones, absentismo, etcétera.



El Marco Reglamentario que rige la justificación de la Estructura de Costes se recoge en el siguiente cuadro:

**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.**

**Artículo 9. 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.**

*(...)*

**7. 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.*

**8. Para los contratos con un precio inferior a cinco millones de euros, el órgano de contratación solicitará a cinco operadores económicos del sector la remisión de su estructura de costes. El órgano de contratación elaborará una propuesta de estructura de costes de la actividad. Para ello utilizará, siempre que sea posible, la información de las respuestas que reciba. La propuesta de estructura de costes será sometida a un trámite de información pública por un plazo de 20 días, con carácter previo a la aprobación de los pliegos.**

*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.*

***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.***

### 6.3. FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS DEL CONTRATO

Se ha de elaborar una fórmula de revisión de precios del contrato para su aprobación conforme al procedimiento establecido por la Ley. La fórmula de revisión de precios que se proponga debe cumplir con las siguientes características:

**Los componentes fijados en la fórmula de revisión de precios** (a modo de ejemplo: mano de obra, carburantes, lubricantes, mantenimiento y reparaciones de vehículos y maquinaria) **han de tener un carácter totalmente recurrente** en el contrato, es decir, deben ser elementos propios del servicio y continuados a lo largo de la vida del mismo.

**Se debe tomar como referencia la estructura de costes del contrato** cuyo valor monetario es objeto de revisión, **ponderándose cada componente de costes en función de su peso relativo respecto al valor íntegro** de dicho contrato.

En la fórmula propuesta no se deben incluir las variaciones de los costes financieros, amortizaciones, los gastos generales o de estructura ni el beneficio industrial.

El **régimen de revisión de precios sólo ha de incluir**, de entre los costes del contrato, **aquellos que son indispensables para su realización**. Se entiende que un coste es indispensable cuando no sea posible la correcta realización del contrato y el pleno cumplimiento de las obligaciones normativas o contractuales exigibles, sin incurrir en dicho coste.

El régimen de revisión se debe diseñar de tal modo que, en ausencia de variación en los costes, no se produzca ningún cambio en el valor sujeto a revisión. Asimismo, incrementos y disminuciones en los costes susceptibles de revisión darán lugar a revisiones al alza y a la baja, respectivamente.

En el régimen de revisión de precios únicamente se deben incluir costes cuyas variaciones no estén sometidas al control de la empresa adjudicataria del contrato.

Cada componente de coste a incorporar en la fórmula de revisión será referenciado por un precio individual o índice específico de precios, para permitir reflejar la evolución de dichos componentes.

En cuanto a los límites a los costes de mano de obra, el incremento repercutible de los mismos 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.

#### EJEMPLO DE FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS

$$K_t = A * (H_t / H_o) + B * (E_t / E_o) + C * (I_t / I_o) + D$$

#### Donde:

**A:** Peso del coste de mano de obra en tanto por uno (**0,75-0,85 es la horquilla más habitual**)

**H<sub>t</sub>:** variación salarial media pactada a nivel estatal en el sector de actividades de jardinería en el año de revisión de precios del contrato, publicado por el Ministerio de Trabajo y Economía Social en su “Estadística de Convenios Colectivos de Trabajo”. Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la revisión.

**H<sub>o</sub>:** variación salarial media pactada a nivel estatal en el sector de actividades de jardinería en el año de la formalización del contrato, publicado por el Ministerio de Trabajo y Economía Social en su “Estadística de Convenios Colectivos de Trabajo”. Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la revisión.

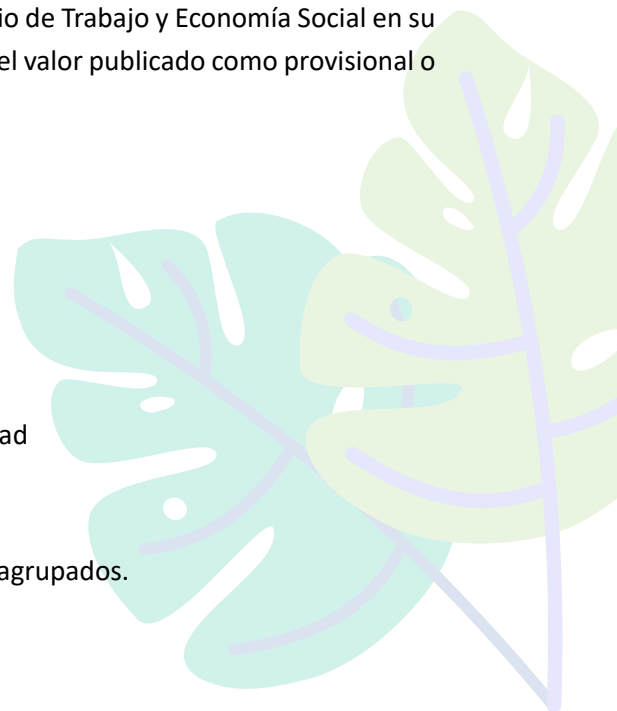


<https://expinterweb.mites.gob.es/series/>

Seleccionar:

- Condiciones de trabajo y relaciones laborales
- Convenios colectivos de trabajo
- Variable de análisis: Variación salarial media pactada
- Variable de clasificación: Ámbito y división de la actividad
- Ámbito o áreas: Ámbito superior de la empresa
- División CNAE 2009: A seleccionar

Nota: No aparecen convenios colectivos específicos, solo agrupados.



**B:** Peso del coste de carburantes/lubricantes en tanto por uno (**0,01-0,02 es la horquilla más habitual**)

**Et:** variación a nivel estatal del índice de la clase “Carburantes y lubricantes” publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para el mes que corresponda.

**Eo:** variación a nivel estatal del índice de la clase “Carburantes y lubricantes” publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para el mes que corresponda como origen.

 <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=23714&L=0>

Seleccionar:

- Clase: 0722. Carburantes y lubricantes para vehículos personales
- Tipo de dato: Variación anual

**C:** Peso del coste de mantenimiento / Reparaciones en tanto por uno (**0,01-0,06 es la horquilla más habitual**)

**It:** variación a nivel estatal del índice de la clase “Servicios de Mantenimiento y Reparaciones” publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para el mes que corresponda.

**Lo:** variación a nivel estatal del índice de la clase “Servicios de Mantenimiento y Reparaciones” publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para el mes que corresponda como origen.

 <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=23714&L=0>

Seleccionar:

- Clase: 0723. Mantenimiento y reparación de vehículos personales
- Tipo de dato: Variación anual

**D:** No revisable (amortización, financiación, etc.) (**0,10-0,20 es la horquilla más habitual**)

Se ha de verificar que **A+B+C+D = 1**

De este modo, la revisión de precios se llevará a cabo a través del coeficiente  $K_t$ , que establecerá la evolución del total del presupuesto de ejecución material del servicio a lo largo del periodo revisable, del modo siguiente:

$$C_t = K_t \times C_o$$

Siendo:

**C<sub>t</sub>:** Presupuesto de ejecución material en el momento de la revisión del precio del contrato.

**C<sub>o</sub>:** Presupuesto de ejecución material en el momento de la formalización del contrato

El marco reglamentario que rige la elaboración de la Fórmula de Revisión de Precios del Contrato se recoge en el siguiente cuadro:

**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**

**LIBRO PRIMERO/TÍTULO III/CAPÍTULO II. Revisión de precios en los contratos de las entidades del Sector Público**

**Artículo 103. Procedencia y límites**

(...)

*2. 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 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.*

**No se considerarán revisables en ningún caso los costes asociados a las amortizaciones, los costes financieros, los gastos generales o de estructura ni el beneficio industrial.** Los costes de mano de obra de los contratos distintos de los de obra, suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, se revisarán cuando el período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años y la intensidad en el uso del factor trabajo sea considerada significativa, de acuerdo con los supuestos y límites establecidos en el Real Decreto.

**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**

(...)

**Artículo 9. 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**

*1. Los precios contenidos en los contratos del sector público a los que es de aplicación el Real Decreto legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, que aprueba el texto refundido de la Ley de 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, sólo podrán ser objeto de revisión periódica y predeterminada.*

**2. Procederá la revisión periódica y predeterminada de dichos precios, transcurrido un año 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 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.

(...)

**4. Para que pueda producirse la revisión periódica y predeterminada, los pliegos deberán especificar, al menos:**

**a) Un 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) El mecanismo de incentivo de eficiencia, en su caso, contemplado en el artículo 7, de este real decreto.**

No será exigible la especificación de las cuestiones contenidas en las letras a), b) y c) anteriores, en el supuesto de que se utilice una fórmula tipo aprobada por Consejo de Ministros.

**5. La revisión no podrá tener lugar transcurrido el período de recuperación de la inversión del contrato.**

6. 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.

#### 6.4. OTRAS CONSIDERACIONES RESPECTO A LA REVISIÓN DE PRECIOS

Con carácter anual, la revisión de precios podría comenzar a aplicarse una vez transcurrido un año desde la formalización del contrato y cubierto el 20% del importe total del mismo. En todo caso, los precios a revisar serán los incluidos en la oferta del contratista adjudicatario de la licitación.

Se debe exigir el cumplimiento de los requisitos de calidad y obligaciones esenciales estipuladas en los pliegos de condiciones del contrato, como condición necesaria para la revisión de precios.

Se atenderá a lo dispuesto en el Artículo 5 del R.D. 55/2017, por el que se desarrolla la Ley 2/2015 de Desindexación de la Economía Española, sobre el límite a los costes de mano de obra, ya que, en la propuesta de fórmula de revisión de precios se establece que el valor revisado de los costes de mano de obra y el incremento repercutible de los mismos 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. Y en todo caso, se estará de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.4 de la LCSP.

La revisión de precios no podrá tener lugar transcurrido el periodo de recuperación de la inversión.

**Nota:** *En el momento de calcular el precio total del contrato, es importante que, se tengan en cuenta los convenios vigentes de aplicación para el cálculo de los costes del personal a dedicar al servicio, incluyendo todas aquellas cláusulas o acuerdos a mayores que se hayan alcanzado en cada municipio entre las empresas de conservación y los trabajadores. En estos contratos con inversión, al ser de larga duración, será necesario estimar las posibles subidas salariales que, de forma lógica, se puedan ir produciendo a lo largo de los años de duración del contrato.*

## 7. PARTICULARIDADES DE LOS CONTRATOS DE SERVICIOS CON INVERSIÓN RESPECTO A SU TRAMITACIÓN

Este tipo de contratos de servicios con inversión requieren incorporar en el Estudio Económico una serie de informaciones adicionales a las que suele incluir un contrato de servicios sin inversión.

Como ya se ha expuesto, el órgano de contratación deberá adjuntar en el expediente un informe preceptivo valorativo de la estructura de costes. Además, el órgano de contratación deberá:

- 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.
- Si el contrato es igual o superior a cinco (5) millones de euros, se deberá remitir la propuesta de estructura de costes al Comité Superior de Precios de Contratos de su Comunidad Autónoma o del Estado, para su valoración
- Si el contrato es inferior a cinco (5) millones de euros, se deberá comunicar, solo a efectos informativos, al Comité Superior de Precios de Contratos del Estado y, en su caso, al órgano autonómico consultivo correspondiente.

El resto de los procedimientos son similares a los de un Contrato de Servicios.





## 8.

## CONTRATOS DE SERVICIOS CON INVERSIÓN: CONCLUSIONES

Los contratos de servicios con inversión no están siendo muy utilizados en la licitación de servicios de conservación de la infraestructura verde, a pesar de que este tipo de contratos **es conocido por las Administraciones Públicas**, ya que es habitual utilizarlo en los servicios de limpieza viaria y recogida de residuos urbanos.

A través de esta Guía se ha pretendido dar a conocer las **características de este tipo de contrato de servicios**, para que sea más conocido por los servicios técnicos municipales responsables de licitar contratos de conservación de la Infraestructura Verde, al objeto de que pueda convertirse en una opción más a tener en cuenta a la hora de plantear una futura licitación.

Una de sus **grandes ventajas** es la posibilidad de **prolongar más allá de cinco años la duración del contrato**, en función del periodo de amortización de las inversiones significativas a realizar para lograr el mantenimiento y conservación deseados. Así, este tipo de contratos permite a las **Entidades Locales afrontar licitaciones** que exijan inversiones a las empresas que resulten adjudicatarias, solicitando, por ejemplo, vehículos, maquinaria, instalaciones o inversiones en la propia infraestructura verde, cuya amortización se extenderá en el tiempo.

Otro de los **beneficios** de este tipo de contratos es que permite **fijar una cláusula de revisión de precios** en los pliegos de condiciones, lo que va a **incrementar la confianza de las empresas licitadoras** en poder recuperar las inversiones que realicen, pues dicha cláusula se puede ligar a una serie de indicadores relacionados con las variaciones oficiales de tasas anuales de índices de precios al consumo, lo que se conoce como inflación.

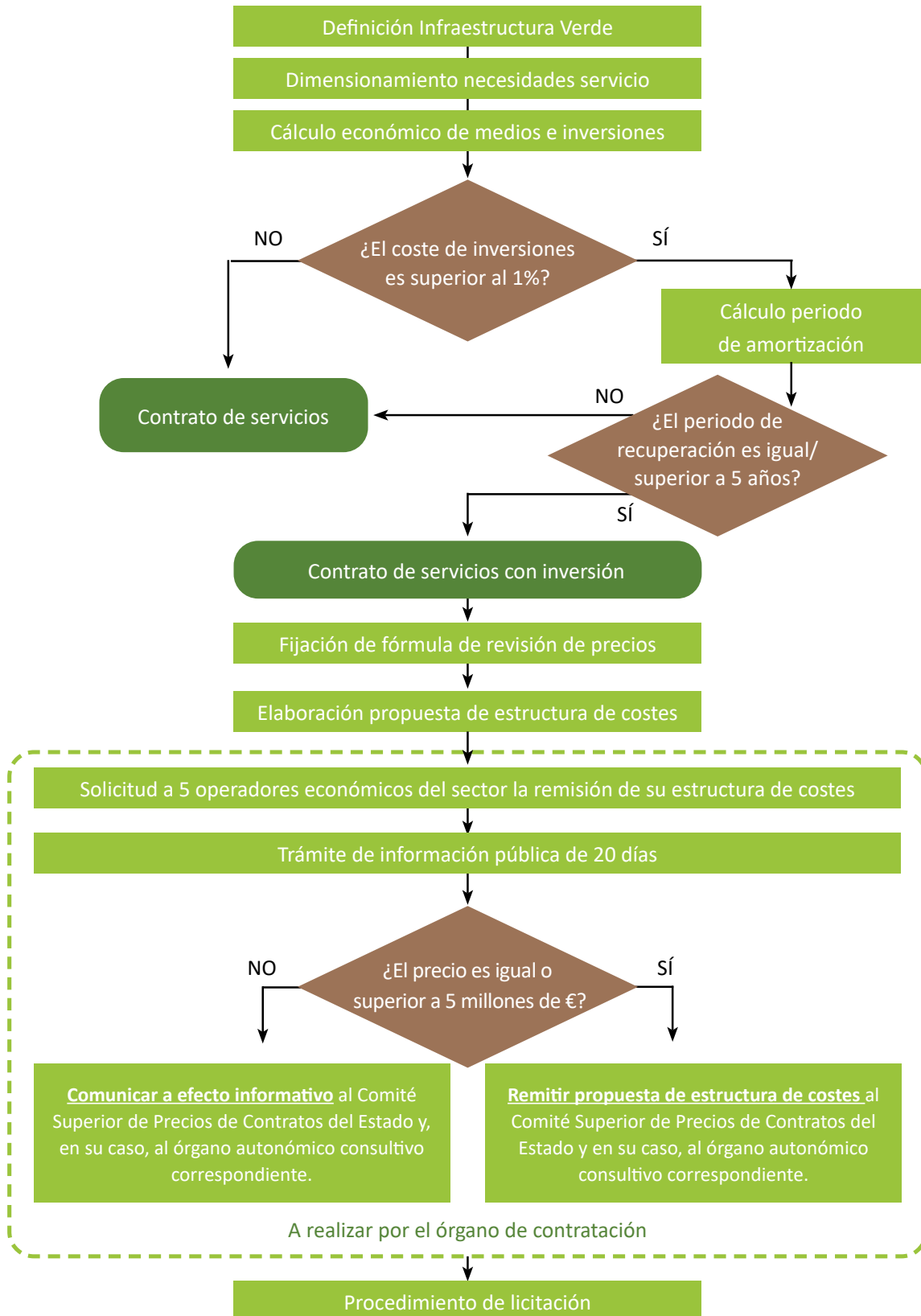
Además, pueden suponer un **ahorro de tiempo** en la tramitación global de expedientes para los servicios técnicos municipales, ya que, al ser mayor la duración de los contratos, no es preciso elaborar nuevos pliegos cada cuatro o cinco años.

Un inconveniente podría ser que el estudio económico que se requiere para la elaboración del Estudio Económico sea un poco más complejo que el de los contratos sin inversión, por lo que una posible falta de formación en materia económica por parte de los servicios técnicos municipales podría suponer un hándicap, ya que requieren de una mayor carga de trabajo en la elaboración de los documentos del expediente de contratación, al tener que incluir la justificación de la duración del contrato y de la fórmula de revisión de precios. Este posible inconveniente se ha intentado **minimizar mediante las tablas anejas a esta Guía**, donde se facilitan los cálculos indicados en el documento y la información a presentar.

También pueden suponer una ampliación del tiempo de aprobación y licitación del expediente, al tener que ser informado por el organismo autonómico o estatal competente (en los contratos cuyo valor sea menor de cinco millones de euros, solamente se informa al organismo competente, no se necesita su aprobación).

9.

CONTRATOS DE SERVICIOS CON INVERSIÓN:  
DIAGRAMA DE FLUJO RESUMEN





Federación Española de Municipios y Provincias  
Red de Gobiernos Locales +Biodiversidad  
[www.redbiodiversidad.es](http://www.redbiodiversidad.es)  
[red.biodiversidad@femp.es](mailto:red.biodiversidad@femp.es)

