

Oficina Nacional de Evaluación

Informe

24007

**Restablecimiento del equilibrio económico del contrato de
concesión de servicios para la renovación, suministro de
energía y mantenimiento del alumbrado público del municipio
de Bormujos**

Ayuntamiento de Bormujos

Julio 2024

DATOS DEL EXPEDIENTE

N.º Expediente ONE: 0018/2024

N.º Expediente órgano solicitante: P4101700E-2022/000079-PBA

Tipo de informe: Restablecimiento del equilibrio económico

Tipo de contrato: Concesión de servicios

Objeto del contrato: Renovación, suministro de energía y mantenimiento del alumbrado público del municipio de Bormujos

Entidad solicitante: Ayuntamiento de Bormujos

Órgano contratación: Pleno del Ayuntamiento de Bormujos

Fecha solicitud inicial: 05/06/2024

Fecha recepción información complementaria: 01/07/2024



La Oficina Nacional de Evaluación (ONE) tiene como finalidad principal el análisis de la sostenibilidad financiera de los contratos de concesiones de obras y contratos de concesión de servicios, así como informar los acuerdos de restablecimiento del equilibrio económico que deban adoptarse en estos tipos de contratos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 333 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

El presente informe se emite en el ejercicio exclusivo de las funciones atribuidas legalmente a esta Oficina y, por tanto, con pleno respeto a las competencias de otros órganos u organismos públicos

Oficina Nacional de Evaluación

Avda. General Perón, 38 - 5.ª Planta - 28020 Madrid – Tel. +34 91 349 14 60

E-mail: secretaria.one@hacienda.gob.es

Web: <https://www.hacienda.gob.es/es-ES/Oirescon/Paginas/one.aspx>

El presente informe fue aprobado por el Pleno de la ONE en su reunión celebrada en día 19 de julio de 2024. La información contenida en este documento puede ser utilizada y reproducida en parte o en su integridad citando que procede de la Oficina Nacional de Evaluación.

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN	5
1.	Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.....	5
2.	Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación	6
II.	EXPEDIENTE	7
1.	Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación	7
2.	Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.....	8
3.	Análisis preliminar de la concesión del servicio de gestión integral con garantía total para la renovación, suministro de energía y mantenimiento del Alumbrado Público del Municipio de Bormujos.....	9
3.1.	Objeto del contrato de concesión de servicios.....	9
3.2.	Antecedentes de la tramitación del contrato de concesión de servicios... ..	10
III.	METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN	11
IV.	DESARROLLO DEL ANÁLISIS	12
1.	Motivación de la petición de restablecimiento del equilibrio económico.	12
2.	Fundamentación y análisis del restablecimiento en el marco normativo. 13	
2.1.	Informe de los servicios jurídicos del Ayuntamiento	13
2.2.	Análisis de la fundamentación jurídica considerándola como modificación no prevista en el PCAP contrato	15
3.	Elementos económicos del contrato de concesión.....	17
3.1.	Análisis de ingresos previstos y sistema de retribución al contratista.....	17
3.2.	Análisis de los costes.....	18
4.	Cálculo y análisis económico del reequilibrio.....	19
4.1.	Análisis económico del reequilibrio y las modificaciones planteadas por la Administración solicitante.....	19
4.2.	Análisis de la metodología utilizada para calcular los importes del restablecimiento del equilibrio económico del contrato.....	20
4.3.	Análisis comparativo de la situación inicial y posterior al reequilibrio	24
V.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	26
	ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME.....	27

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Prestaciones incluidas dentro del objeto del contrato	9
Tabla 2. Importe de adjudicación anual (IVA exc.)	10
Tabla 3. Precio anual contrato en la licitación.....	17
Tabla 4. Importe ofertado por el concesionario.....	17
Tabla 5. Importes del restablecimiento propuestos por el Ayuntamiento (IVA excluido)	20
Tabla 6. Cálculo del precio de referencia de kWh ofertado para el reequilibrio	21
Tabla 7. Cálculo incremento prestación P1 propuesto para reequilibrio.....	21
Tabla 8. Cálculo incremento prestación P3 propuesto para reequilibrio por el Ayuntamiento de Bormujos.....	22
Tabla 9. Cálculo incremento prestación P3 ajustado para reequilibrio	22
Tabla 10. Importe total a restablecer según la modificación propuesta por el Ayuntamiento de Bormujos y según la modificación ajustada.....	23
Tabla 11. Importes del restablecimiento propuestos por esta Oficina (IVA excluido)	23

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Distribución de los ingresos ofertados	18
---	----

I. INTRODUCCIÓN

1. Marco normativo de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación

La Oficina Nacional de Evaluación (ONE), órgano colegiado integrado en la Oficina Independiente de Regulación y Supervisión de la Contratación (OIReScon), se encuentra regulada en el artículo 333 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 (en adelante, LCSP), así como por la Orden HFP/1381/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula la organización y funcionamiento de la Oficina Nacional de Evaluación (en lo sucesivo, Orden ONE).

La ONE tiene como finalidad principal analizar la sostenibilidad financiera de los contratos de concesión de obras y contratos de concesión de servicios, así como de los acuerdos de restablecimiento del equilibrio económico que deban adoptarse en estos tipos de contratos, en los supuestos establecidos en el apartado 3 del artículo 333 de la LCSP.

Dicho precepto establece que, con carácter previo a la licitación de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios a celebrar por los poderes adjudicadores y entidades adjudicadoras, así como por otros entes, organismos y entidades dependientes de la Administración General del Estado y de las Corporaciones Locales, se evacuará informe preceptivo en los dos casos siguientes:

- a) Cuando el valor estimado del contrato sea superior a un millón de euros y se realicen aportaciones públicas a la construcción o a la explotación de la concesión, así como cualquier medida de apoyo a la financiación del concesionario.
- b) Las concesiones de obras y concesiones de servicios en las que la tarifa sea asumida total o parcialmente por el poder adjudicador concedente, cuando el importe de las obras o los gastos de primer establecimiento superen un millón de euros.

Asimismo, la ONE informará los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, respecto de las concesiones de obras y concesiones de servicios que hayan sido informadas previamente de conformidad con las letras a) y b) anteriores o que, sin haber sido informadas, supongan la incorporación en el contrato de alguno de los elementos previstos en estas, siempre y cuando el valor estimado del contrato sea superior a un millón de euros.

La regulación de todo el procedimiento de solicitud, documentos que son necesarios aportar y plazo para la emisión de informe se recogen en los artículos 8 a 10 de la Orden ONE.

2. Objeto y alcance del informe de la Oficina Nacional de Evaluación

Siguiendo el artículo 333.4 de la LCSP y el artículo 7.3 de la Orden ONE, los informes evaluarán si la rentabilidad del proyecto, obtenida en función del valor de la inversión, las ayudas otorgadas, los flujos de caja esperados y la tasa de descuento establecida, es razonable en atención al riesgo de demanda que asuma el concesionario. En dicha evaluación se tendrá en cuenta la mitigación que las ayudas otorgadas puedan suponer sobre otros riesgos distintos del de demanda, que habitualmente deban ser soportados por los operadores económicos.

En los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, el informe analizará si las compensaciones financieras establecidas mantienen una rentabilidad razonable según lo mencionado en el primer párrafo.

En este caso, debe mencionarse que la licitación del contrato de concesión de servicios sobre el que ahora se propone el restablecimiento del equilibrio económico, no fue objeto de informe por la ONE, debiendo haberlo sido. A este respecto, debe señalarse que el presente informe no tiene como finalidad revisar los elementos del contrato de concesión original, sino que está dirigido a evaluar el impacto que sobre ellos puede tener el acuerdo de restablecimiento del equilibrio económico proyectado.¹

Para atender a este objeto, el informe se ha estructurado a partir de un análisis de los elementos y circunstancias que sirven de fundamentación a la propuesta de restablecimiento del equilibrio económico del contrato para verificar que constituyen alguno de los supuestos previstos en el marco normativo de aplicación, particularmente recogido en el artículo 290 de la LCSP al tratarse de un contrato de concesión de servicios, evaluándose el impacto económico-financiero en los ingresos y costes de la explotación de la concesión, para verificar la ruptura del equilibrio económico realmente producida y cuyo restablecimiento se pretende, y finalmente formular las conclusiones del informe, todo ello con base en la documentación aportada por la entidad contratante, tanto

¹ En esta misma línea, la Junta Consultiva de Contratación del Estado, en su Resolución del 25 de mayo de 2023, interpreta que dentro de los límites que deben tener en cuenta los órganos de contratación para articular correctamente el restablecimiento del equilibrio económico de un contrato de concesión, se encuentra el del *respeto al principio de transferencia del riesgo operacional de la explotación del servicio al concesionario, necesario para que el contrato sea considerado como una concesión (art. 15.2. de la LCSP) ya que, de otro modo, se estaría alterando la naturaleza del contrato.*

en la solicitud como en posteriores requerimientos de documentación adicional o aclaraciones.²

Siguiendo lo establecido en la Orden ONE, la unidad de apoyo técnico ha formulado un documento de análisis y estudio sobre el contrato de la concesión de servicios objeto de evaluación, que ha servido de principal soporte técnico para la elaboración de la propuesta de informe que, conforme a lo previsto en la Orden ONE, ha sido elevada por la División de evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon, para su debate y aprobación por parte del Pleno de la ONE.

II. EXPEDIENTE

1. Antecedentes: admisibilidad de la solicitud y documentación

El día 5 de junio de 2024, se recibe en esta Oficina una solicitud de emisión de informe relativo al restablecimiento del equilibrio económico del contrato de “*Concesión del servicio de renovación, suministro de energía y mantenimiento del alumbrado público del municipio de Bormujos*”, en los términos establecidos en el artículo 333.3 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) y en el artículo 7 de la Orden HFP/1381/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula la Organización y Funcionamiento de la ONE (Orden ONE).

Una vez analizada la documentación aportada en la solicitud, esta Oficina precisó de aclaraciones de información y documentación adicional que instó mediante el envío de un requerimiento al Ayuntamiento el 17 de junio de 2024.

El Ayuntamiento de Bormujos respondió al requerimiento de información el 1 de julio de 2024, remitiendo dos documentos. A partir de ahí esta Oficina ha procedido a analizar toda la documentación recibida en su conjunto y a informar con respecto a la propuesta de restablecimiento del equilibrio económico del contrato de concesión presentada.

Conviene mencionar que el 2 de febrero de 2024 este Ayuntamiento presentó una primera solicitud de informe de esta Oficina relativa a la misma propuesta de restablecimiento del equilibrio económico de este contrato. Después de que se efectuaran dos requerimientos por parte de esta Oficina e, incluso, tras haber tenido lugar una reunión con el Ayuntamiento, el día 20 de mayo de 2024 se resolvió la inadmisión de la solicitud de informe y el archivo del expediente

² El segundo párrafo del artículo 10.1 de la Orden HFP/1381/2021, de 9 de diciembre, por la que se regula la organización y funcionamiento de la Oficina Nacional de Evaluación, establece que “*Los informes vendrán referidos a la documentación facilitada por el solicitante del informe, por lo que cualquier modificación sustantiva que pudiera producirse con posterioridad en el expediente, con carácter previo a la licitación del contrato de concesión, requerirán una nueva solicitud de informe.*”

7/2024 ante la insuficiencia de información y documentación necesaria para elaborar un informe con la fundamentación mínima exigible.

A la vista de ello, el Ayuntamiento ha vuelto a formular una nueva solicitud de informe sobre el restablecimiento económico del contrato indicado, aportando documentación e información adicionales.

2. Análisis preliminar sobre la admisibilidad de la solicitud de informe a la Oficina Nacional de Evaluación.

Sin perjuicio de los análisis que se realizan posteriormente en este informe, la evaluación debe iniciarse con una comprobación referida a la admisibilidad formal previa de la solicitud de informe realizada por el Ayuntamiento de Bormujos, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- **Aspecto subjetivo:** El solicitante es el Ayuntamiento de Bormujos, que efectivamente, como Corporación Local, se encuentra dentro del ámbito subjetivo establecido en el artículo 333.3 de la LCSP.
- **Aspecto objetivo:** Se trata de la propuesta de restablecimiento del equilibrio económico de un contrato de concesión de servicios que, sin perjuicio de los análisis que posteriormente se realizan en este informe, ha sido considerado procedente por el propio solicitante de este informe al amparo de lo establecido en el artículo 290 de la LCSP, habiendo sido informado favorablemente por los servicios jurídicos del Ayuntamiento.

Asimismo, se verifica que el valor estimado del contrato de referencia es superior al millón de euros.

Debe señalarse que la licitación del contrato de concesión de servicios sobre el que ahora se propone el restablecimiento del equilibrio económico, no fue objeto de informe por la ONE.

- **Aspecto temporal:** El momento de la solicitud de informe se produce con anterioridad a la adopción del acuerdo de restablecimiento del equilibrio del contrato, tal y como recoge el artículo 7.1 b) de la Orden ONE.

Considerando estos aspectos, hay que concluir que, en efecto, la solicitud de informe formulada por el Ayuntamiento de Bormujos resulta formalmente admisible.

3. Análisis preliminar de la concesión del servicio de gestión integral con garantía total para la renovación, suministro de energía y mantenimiento del Alumbrado Público del Municipio de Bormujos.

3.1. Objeto del contrato de concesión de servicios.

El objeto del contrato, cuya solicitud de reequilibrio económico se analiza en el presente informe, consiste en una concesión de servicio para la gestión integral con garantía total para la renovación, suministro de energía y mantenimiento del alumbrado público del municipio de Bormujos con la finalidad de prestar un servicio de calidad y de reducir el consumo anual de energía.

Conforme al Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP), el objeto del contrato se divide en seis prestaciones:

Prestación	Descripción
P1	<i>Gestión energética y de explotación, incluida la <u>gestión del suministro energético</u> para el funcionamiento de las instalaciones de alumbrado exterior objeto del contrato.</i>
P2	<i><u>Mantenimiento preventivo</u> para conseguir el perfecto funcionamiento y rendimiento de las instalaciones de alumbrado exterior y de todos sus componentes, incluida la limpieza periódica.</i>
P3	<i><u>Garantía y reparación</u> con sustitución de todos los elementos deteriorados por el uso y envejecimiento de las instalaciones, así como localización y reparación de todas las averías que se produzcan en las instalaciones de alumbrado exterior.</i>
P4	<i>Obras de mejora y renovación de las instalaciones consumidoras de energía (inversiones).</i>
P5	<i>Alumbrado decorativo para periodo navideño, fiestas o actos.</i>
P6	<i>Inversiones en ahorro energético y energías renovables o ampliaciones de contrato.</i>

Tabla 1. Prestaciones incluidas dentro del objeto del contrato

De la totalidad de prestaciones, el concesionario recibirá ingresos regulares del Ayuntamiento por las prestaciones P1, P2 y P3 y por los consumos energéticos del alumbrado extraordinario para eventos de P5. Con estos ingresos el concesionario deberá cubrir la totalidad de los costes e inversiones de las prestaciones incluidas en el objeto del contrato.

El conjunto de prestaciones del contrato de concesión se agrupa en un único lote cuya duración se extiende durante catorce años sin posibilidad de prórroga.

A este contrato le corresponde la siguiente codificación de la nomenclatura del Vocabulario Común de los Contratos CPV³:

- 45316100-6: Instalaciones de equipo de alumbrado exterior.
- 50232110-1: Mantenimiento alumbrado público en calles.
- 71314000-4: Servicios de gestión energía.
- 50232110-4: Puesta a punto de instalaciones de iluminación pública.

La adjudicación de este contrato se produjo mediante el procedimiento abierto, conforme a lo regulado en los artículos 156 a 158 de la LCSP.

3.2. Antecedentes de la tramitación del contrato de concesión de servicios.

El 16 de diciembre de 2022, el Pleno del Ayuntamiento de Bormujos aprobó los pliegos técnicos y administrativos del contrato de concesión. Dichos pliegos fueron publicados el 22 de diciembre de 2022 en el perfil del contratante del Ayuntamiento, recibándose una sola oferta en el proceso de licitación.

El 27 de abril de 2023, el Pleno de la Corporación adjudicó a la única licitadora, OHL SERVICIOS INGESAN, S.A., el contrato de concesión por el precio anual de 295.959,00 euros, más el IVA con el detalle que se muestra en la siguiente tabla:

Prestación	P1(€) (Gestión energética)	P2(€) (Mantenimiento preventivo)	P3(€) (Garantía y reparación)	TOTAL(€)
Importe ofertado anual (IVA exc.)	226.760,00	57.501,00	11.680,00	295.941,00

Tabla 2. Importe de adjudicación anual (IVA exc.)

Finalmente, el 14 de junio de 2023 se firma el contrato. Tras la formalización del mismo, la empresa adjudicataria procedió a verificar el recuento indicado en pliego y a analizar el estado de la instalación del alumbrado público con el programa QGIS. En este recuento, el cual fue contrastado con la Auditoria inicial realizada por la empresa ESETEK SMART ENERGY, S.L., se detectaron las siguientes variaciones:

³ Reglamento (CE) N.º 213/2008 de la Comisión, de 28 de noviembre de 2007, que modifica el Reglamento (CE) N.º 2195/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, por el que se aprueba el Vocabulario común de contratos públicos (CPV), y las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo sobre los procedimientos de los contratos públicos, en lo referente a la revisión del CPV.

1º) Auditoria inicial de fecha **15/10/2021**: Ofrecía un recuento de **3.556** puntos de luz y **80** cuadros de mando y protección.

2º) Recuento de la **empresa adjudicataria** del contrato: Ofrece un recuento de **4.437** puntos de luz y **73** cuadros de mando y protección.

Sobre esta discrepancia en el número de luminarias (881 menos que las previstas en el PCAP) y de cuadros de mando y protección (7 de más) se fundamenta la propuesta de restablecimiento económico de contrato, que ha sido presentada por el Ayuntamiento de Bormujos, considerando que el objeto sobre el que recae las prestaciones de este contrato es mayor que el inicialmente previsto en el PCAP.

III. METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS Y EVALUACIÓN

Se efectuará un análisis técnico de carácter fundamentalmente económico-financiero, que toma como referencia principal el estudio facilitado por la unidad de apoyo técnico sobre los elementos que se contienen en la propuesta de restablecimiento económico de la concesión presentada por el Ayuntamiento de Bormujos.

A partir del mismo, la División de análisis económico y evaluación de los contratos de concesión de la OIReScon ha realizado el análisis que se desarrolla en el siguiente apartado de este informe, centrándose, en primer lugar, en el estudio de la motivación del restablecimiento de equilibrio económico realizada en el expediente por parte de la Administración solicitante.

En segundo lugar, se ha analizado el marco normativo aplicable a las modificaciones de contrato contempladas.

Posteriormente, se ha estudiado la procedencia del restablecimiento del equilibrio, comparando la estructura económica reflejada por el adjudicatario en su oferta antes y después de la pretendida modificación contractual, conforme a la información y documentación facilitada por el Ayuntamiento solicitante de este informe⁴.

Finalmente, el informe se completará con un apartado de conclusiones y recomendaciones.

⁴ Los datos que figuran en las tablas que recogen los análisis realizados por esta Oficina en la mayor parte de las ocasiones contienen únicamente dos decimales, por lo que en algunos resultados pueden encontrarse pequeñas desviaciones provocadas por el efecto de dicho redondeo.

IV. DESARROLLO DEL ANÁLISIS

1. Motivación de la petición de restablecimiento del equilibrio económico.

Ante las diferencias contrastadas en el recuento de puntos de luz y cuadros de mandos y protección, el Ayuntamiento solicitó a la empresa auditora que ostenta la Dirección Facultativa de la prestación P4, ESETEK SMART ENERGY, S.L. un “Informe de Contraste de Desviaciones”, que el técnico municipal responsable ha certificado como correcto, tal y como se recoge en el Informe “*Propuesta de modificación del contrato*” de 16 de noviembre de 2023.

Según el citado informe, los motivos de las desviaciones detectadas en el recuento se deben principalmente a:

- Alumbrado público perteneciente a otras Administraciones públicas.
- Terrenos urbanizados posteriormente a la fecha de la realización de la auditoría base.
- Recuento de cuadros de mando y protección correspondientes a nuevas luminarias y cuadros dobles contabilizados como dos cuando solo tiene un único modulo contador.

Como consecuencia de la desviación detectada con respecto al recuento incluido en los pliegos, la empresa adjudicataria realiza al Ayuntamiento de Bormujos la siguiente propuesta:

- **Mantener sin sustitución**⁵ en la prestación P4⁶, las luminarias instaladas más recientemente, con la premisa de que sean de fabricantes LED de reconocido prestigio y calidad suficiente y que se mantengan agrupadas por zonas o calles, para no romper la estética. Como consecuencia se mantendrán sin reposición el total de **881 Uds.** de luminarias, en las que queda incluido el alcance global e integrado para las prestaciones P1, P2 y P3.
- **Renovar 3.556 luminarias** que se sustituirán en los cinco primeros meses.

De la propuesta de modificación realizada por la empresa adjudicataria se puede deducir que el concesionario no va a tener que realizar nuevas inversiones fuera de las previstas en los pliegos (P4) y que la incorporación de las nuevas luminarias aparecidas **supondrá un incremento de los costes** correspondientes a la gestión energética, explotación y suministro energético

⁵ Se recuerda que los Pliegos que regían esta licitación contemplaban sustituir la totalidad de las luminarias existentes en el municipio (inicialmente 3.556)

⁶ La prestación P4 se corresponde con la inversión que debe realizar la empresa para sustituir las luminarias previstas inicialmente.

(P1), de los costes del mantenimiento preventivo (P2) y de los costes de la garantía y reparación (P3).

Por consiguiente, conforme a lo indicado anteriormente y con el objetivo de mantener el equilibrio económico financiero ofertado por el concesionario, el Ayuntamiento de Bormujos propone modificar la aportación municipal anual realizando una **aportación anual complementaria** a las prestaciones anuales correspondientes a P1, P2 y P3, pero no a P4⁷ y que se recogerán en el apartado correspondiente al análisis económico del reequilibrio del presente informe.

2. Fundamentación y análisis del restablecimiento en el marco normativo

2.1. Informe de los servicios jurídicos del Ayuntamiento

El informe jurídico que acompaña a la documentación del expediente clasifica la modificación propuesta por el Ayuntamiento como una modificación no prevista al amparo del artículo 203.2.b) de la LCSP, cuya tipología y requisitos se regula en el artículo 205 de la propia LCSP, que lleva por título *“Modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares: prestaciones adicionales, circunstancias imprevisibles y modificaciones no sustanciales.”*

Según el mencionado informe, la modificación propuesta cumple con los requisitos establecidos en el artículo 205.1 de la LCSP al introducir las variaciones estrictamente indispensables (incremento únicamente del consumo energético, del mantenimiento preventivo y de la garantía y reparación de las nuevas luminarias) y, por tanto, puede considerarse una modificación no sustancial del contrato de las incluidas en el artículo 205.2.c) de la LCSP. Además dicha modificación del precio unitario del contrato no supera el 10% del precio inicial del mismo.

Según este último precepto, cuando las modificaciones no sean sustanciales se tendrá que justificar especialmente la necesidad de las mismas, indicando las razones por las que esas prestaciones no se incluyeron en el contrato inicial, y al respecto establece que:

Una modificación de un contrato se considerará sustancial cuando tenga como resultado un contrato de naturaleza materialmente diferente al celebrado en un principio. En cualquier caso, una modificación se considerará sustancial cuando se cumpla una o varias de las condiciones siguientes:

1.º Que la modificación introduzca condiciones que, de haber figurado en el procedimiento de contratación inicial, habrían permitido la selección de

⁷ En definitiva, los costes teóricos de P4 (inversiones) del concesionario no se incrementan con la propuesta de no sustituir las luminarias indicadas.

candidatos distintos de los seleccionados inicialmente o la aceptación de una oferta distinta a la aceptada inicialmente o habrían atraído a más participantes en el procedimiento de contratación.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando la obra o el servicio resultantes del proyecto original o del pliego, respectivamente, más la modificación que se pretenda, requieran de una clasificación del contratista diferente a la que, en su caso, se exigió en el procedimiento de licitación original.

2.º Que la modificación altere el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista de una manera que no estaba prevista en el contrato inicial.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando, como consecuencia de la modificación que se pretenda realizar, se introducirían unidades de obra nuevas cuyo importe representaría más del 50 por ciento del presupuesto inicial del contrato.

3.º Que la modificación amplíe de forma importante el ámbito del contrato.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando:

(i) El valor de la modificación suponga una alteración en la cuantía del contrato que exceda, aislada o conjuntamente, del 15 por ciento del precio inicial del mismo, IVA excluido, si se trata del contrato de obras o de un 10 por ciento, IVA excluido, cuando se refiera a los demás contratos, o bien que supere el umbral que en función del tipo de contrato resulte de aplicación de entre los señalados en los artículos 20 a 23.

(ii) Las obras, servicios o suministros objeto de modificación se hallen dentro del ámbito de otro contrato, actual o futuro, siempre que se haya iniciado la tramitación del expediente de contratación.

Según el Informe jurídico del Ayuntamiento, la modificación pretendida no cumple con ninguno de los requisitos para ser considerada como sustancial y ello en la medida en que:

“a) Las nuevas condiciones, de ninguna manera hubieran permitido la aceptación de oferta diferente, ya que únicamente se presentó a la licitación la adjudicataria. Tampoco puede defenderse que la inclusión de las luminarias desde el inicio hubiera atraído a más participantes, ya que no se modifican las condiciones del servicio ni el incremento de la retribución es sustancial.

b) No se introducen modificaciones que supongan unidades de obra por más del 50 %.

c) *El valor de la modificación no supone una alteración superior al 10 % del precio inicial del mismo, ya que de conformidad con el informe del responsable del contrato es de 9,985%.*"

2.2. Análisis de la fundamentación jurídica considerándola como modificación no prevista en el PCAP contrato

A la vista de la documentación aportada con la solicitud de informe puede considerarse acreditado que, efectivamente, en el momento de la licitación el cómputo de los puntos de luz y de los cuadros de mando y protección no incluían el número de luminarias que se contrastaron en la auditoría posterior.

Las 881 luminarias no computadas suponen un incremento del 24,78% de las 3.556 identificadas en el momento de la licitación. Por su parte, los 73 cuadros de mando suponen una reducción del 8,75% respecto a los 80 determinados en el procedimiento de contratación inicial.

De la documentación facilitada por el Ayuntamiento, parece deducirse que el conteo erróneo proviene de haber utilizado en aquel momento un informe técnico no actualizado, al ser de 2020, para llevar a cabo la licitación.

Bajo estas circunstancias, lo primero que debe analizarse es si se dan los requisitos previstos en el artículo 290 de la LCSP para poder llevar a cabo el restablecimiento del equilibrio económico pretendido.

El artículo 290.1 de la LCSP establece que la *Administración podrá modificar las características del servicio contratado y las tarifas que han de ser abonadas por los usuarios, únicamente por razones de interés público y si concurren las circunstancias previstas en la Subsección 4.ª de la Sección 3.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley* (referida a la modificación de los contratos), y dado el carácter obligatorio para el contratista (*ius variandi*), la Administración deberá compensar a la concesionaria *de manera que se mantenga el equilibrio de los supuestos económicos que fueron considerados como básicos en la adjudicación del contrato*.

Como se ha dicho, el artículo 205 de la LCSP regula los supuestos de modificaciones no previstas en el PCAP, estableciéndose como requisito que:

- a) Que encuentre su justificación en alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado segundo de este artículo.
- b) Que se limite a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

Los tres supuestos que posibilitan la modificación son, en síntesis, la necesidad de realizar prestaciones adicionales, la concurrencia de circunstancias imprevisibles y la calificación de éstas como modificaciones no sustanciales.

El Ayuntamiento de Bormujos ha basado la propuesta de restablecimiento en una modificación no sustancial del contrato (artículo 205.2.c)). Cabría también argumentar que se trata de prestaciones adicionales fundamentadas en que, como señala el artículo 205.2.a), existe la necesidad objetiva⁸ de cubrir una prestación adicional y que realizarlo a través de una licitación y un contratista distinto conllevaría claras disfunciones e inconvenientes de carácter técnico y económico⁹.

En todo caso se deduce que cumple los requisitos propios de una modificación de carácter no sustancial del contrato¹⁰, como mantiene el Ayuntamiento, ya que no supone una alteración de las condiciones esenciales de la licitación¹¹, no conlleva una variación de sus elementos técnicos superior al 50% y la alteración económica supone menos del 10% del precio inicial del contrato.

Por todo lo expuesto la alteración que motiva la propuesta de restablecimiento del equilibrio económico del contrato se debe calificar como una **modificación no prevista** conforme a la letra b) del artículo 203.2. y el artículo 205.2 de la LCSP.

Respecto a la obligatoriedad de las modificaciones del contrato, el artículo 206.1 de la LCSP establece que *en los supuestos de modificación del contrato recogidas en el artículo 205, las modificaciones acordadas por el órgano de contratación serán obligatorias para los contratistas cuando impliquen, aislada o conjuntamente, una alteración en su cuantía que no exceda del 20 por ciento del precio inicial del contrato, IVA excluido.*

En definitiva, hay considerar que la modificación presentada de las cláusulas contractuales de contenido económico para el restablecimiento del equilibrio

⁸ Aunque se hubiera producido por falta de diligencia o de previsibilidad del órgano de contratación en el momento de la licitación.

⁹ En particular, la modificación no prevista sustentada en la necesidad abordar de prestaciones adicionales establece como requisito en el artículo 205.2.a)¹⁰ de la LCSP *“Que el cambio de contratista no fuera posible por razones de tipo económico o técnico, por ejemplo que obligara al órgano de contratación a adquirir obras, servicios o suministros con características técnicas diferentes a los inicialmente contratados, cuando estas diferencias den lugar a incompatibilidades o a dificultades técnicas de uso o de mantenimiento que resulten desproporcionadas; y, asimismo, que el cambio de contratista generara inconvenientes significativos o un aumento sustancial de costes para el órgano de contratación.”*

¹⁰ En este caso se tendrá que justificar especialmente la necesidad de las mismas, indicando las razones por las que esas prestaciones no se incluyeron en el contrato inicial.

¹¹ No obstante, no puede compartirse una afirmación tan categórica como la contenida en el informe de los servicios jurídicos del Ayuntamiento: *“Las nuevas condiciones, de ninguna manera hubieran permitido la aceptación de oferta diferente, ya que únicamente se presentó a la licitación la adjudicataria”.*

económico financiero de la concesión se ajusta a la regulación prevista en la LCSP.

3. Elementos económicos del contrato de concesión.

3.1. Análisis de ingresos previstos y sistema de retribución al contratista

La **previsión de ingresos** para el concesionario se corresponde con las prestaciones P1, P2 y P3 que se recogen en las páginas con número 7 y 8 del PCAP. Éstos son abonados directamente por el Ayuntamiento de Bormujos durante los 14 años de duración de la concesión. También se prevé que el concesionario reciba ingresos por el consumo energético del alumbrado decorativo, aunque dichos ingresos no se incluyen dentro de la prestación P1, sino en la P5¹².

A continuación, se muestra los importes de licitación anuales para las prestaciones P1, P2 y P3:

Prestación	P1(€) (Gestión energética)	P2(€) (Mantenimiento preventivo)	P3(€) (Garantía y reparación)	TOTAL(€)
Importe licitación (IVA exc.)	229.050,90	74.801,50	15.192,62	319.045,02

Tabla 3. Precio anual contrato en la licitación

Como dichos importes formaban parte de los criterios de adjudicación, los mismos eran susceptibles de ser reducidos por el concesionario en su oferta, quedando la oferta presentada por el adjudicatario de la siguiente manera:

Prestación	P1(€) (Gestión energética)	P2(€) (Mantenimiento preventivo)	P3(€) (Garantía y reparación)	TOTAL(€)
Importe ofertado anual (IVA exc.)	226.760,00	57.501,00	11.680,00	295.941,00

Tabla 4. Importe ofertado por el concesionario

¹² Recuérdese además que la prestación P4 "Obras de mejora y renovación de las instalaciones consumidas de energía" que debe realizarse por el contratista no tiene repercusión en los pagos que debe efectuar el Ayuntamiento, ya que serán ejecutadas y financiadas por el adjudicatario mediante los ahorros conseguidos dentro del periodo de vigencia del contrato, y no tendrán repercusión económica sobre el presupuesto de este contrato.

Distribución ingresos

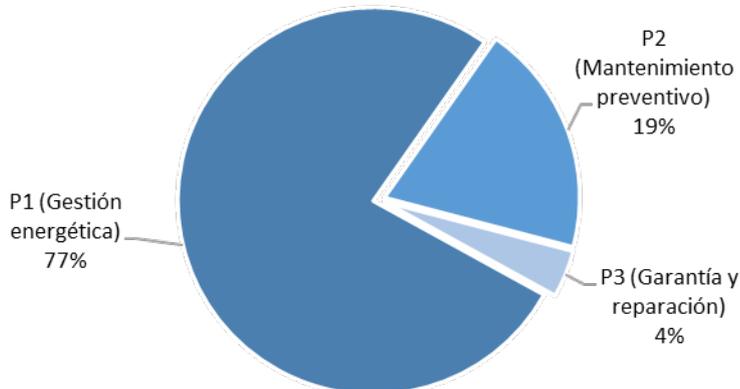


Gráfico 1. Distribución de los ingresos ofertados

En relación con la revisión de precios, en las cláusulas 5.2 y 32 del PCAP se contempla que el precio será fijo durante los dos primeros años para las prestaciones P2 y P3 y que la P1 sí que será revisable el primer año.

Finalmente, la totalidad de los ingresos regulares previstos (P1, P2 y P3) que percibirá el concesionario a lo largo de la duración del contrato tendrán la consideración de fijos, al no estar vinculados directamente con la demanda de los servicios.

3.2. Análisis de los costes.

Como se ha señalado en este informe, el concesionario asumirá todos los costes de las seis prestaciones incluidas en el objeto del contrato. Además, la cláusula 5 de PCAP recoge que *“A todos los efectos se entenderá que en las ofertas que se presenten estarán incluidos todos los gastos que el Adjudicatario deba realizar para el cumplimiento de las prestaciones contratadas, como son los generales, financieros, beneficio, seguros, transportes, dietas y desplazamientos, honorarios de personal técnico, comprobaciones y ensayos, tasas, visados, emisión de certificados y toda clase de tributos, incluido el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)”*.

Todos los costes indicados deberán ser cubiertos por los ingresos que reciba el concesionario por parte del Ayuntamiento en las prestaciones P1, P2 y P3.

4. Cálculo y análisis económico del reequilibrio.

4.1. Análisis económico del reequilibrio y las modificaciones planteadas por la Administración solicitante

Según consta en la documentación aportada por el Ayuntamiento, la argumentación que sustenta la propuesta de restablecimiento de la concesión es el menoscabo económico producido al concesionario por el incremento de las prestaciones que deberá realizar tras la modificación no prevista en los pliegos. Ello supondrá el aumento de los costes correspondientes a las prestaciones P1 (*gestión del suministro eléctrico*), P2 (*mantenimiento preventivo*) y P3 (*garantías y reparaciones*) para dar soporte a las 881 luminarias adicionales que no se contemplaron en el recuento inicial incluido en los pliegos, con las siguientes matizaciones:

- En la propuesta realizada por el Ayuntamiento, la prestación P4 (*inversiones en reposición de luminarias*) no se incrementa por los siguientes motivos:
 - La concesionaria propone no sustituir 881 luminarias más nuevas, que recientemente ha sido sustituidas por los medios municipales y que ya utilizan tecnología led.
 - Tras el nuevo recuento se pasa de la necesidad de sustituir 80 cuadros de mando contemplado inicialmente en pliegos a 73 cuadros de mando y, por tanto, una reducción de los trabajos previstos por este concepto, así como de los costes de inversión en la prestación P4 en relación con estos 7 cuadros de mando y protección.

Según el informe técnico del Ayuntamiento de 27 de mayo de 2024, la reducción de estos costes *se compensa*¹³ *con el incremento de costes que supondrán los trabajos a realizar en 14 cuadros de mando procedentes de las luminarias que no se van a sustituir, para adaptarlos a la Pasarela Signify Xitanium y que puedan funcionar con el software de control propuesto "Muncoon"*¹⁴.

- Respecto a la prestación P2 (*mantenimiento preventivo*), en base al mismo informe técnico de 27 de mayo de 2024, la empresa adjudicataria ha ofrecido la prestación P2, por el mismo importe que el contrato inicial y, por tanto, no procedería establecer reequilibrio en relación con la prestación P2.

¹³ Según se recoge en el documento "08. Informe a Requerimiento ONE Técnico de Obras", de 27 de mayo de 2024.

¹⁴ El software de control medioambiental "Muncoon" sirve para obtener mediciones online de CO2, decibelios, luxometría, contaminación lumínica, incidencias en instalaciones, etc.

En definitiva, el Ayuntamiento propone el aumento de las luminarias iniciales en 881, lo cual implica repercusión económica sobre las prestaciones P1, P2 y P3 sin que conlleve impacto en las prestaciones P2 y P4 quedando la distribución de los incrementos de la aportación anual pública y los nuevos importes (*IVA no incluido*) de la siguiente forma:

Prestación	Descripción	Importes ofertados inicialmente para aportación pública	Importe anual a incrementar	Nuevos importes de la aportación pública tras la modificación propuesta
P1	Gestión del suministro energético	226.760,00 €	27.212,00 €	253.972,00 €
P2	Mantenimiento preventivo	57.501,00 €	0,00 €	57.501,00 €
P3	Garantía y reparaciones	11.680,00 €	2.358,00 €	14.038,00 €
TOTAL ANUAL		295.941,00 €	29.570,00€	325.511,00 €

Tabla 5. Importes del restablecimiento propuestos por el Ayuntamiento (IVA excluido)

4.2. Análisis de la metodología utilizada para calcular los importes del restablecimiento del equilibrio económico del contrato

En el documento que acompaña al expediente denominado “10. Respuesta Requerimiento ESETEK”, de 10 de mayo de 2024, se recoge la cuantificación y justificación de los importes propuestos en las prestaciones P1 y P3 para el reequilibrio del contrato según se indica a continuación:

♦ **Calculo reequilibrio de la prestación P1**

Como base del cálculo de esta prestación, el Ayuntamiento parte de las luminarias inventariadas inicialmente (3.556); del consumo anual de referencia indicado en pliegos (1.823.366 kWh); del número de horas anuales de funcionamiento de las luminarias (3.437,03) y del precio anual ofertado por el concesionario para esta prestación P1 (226.760 euros anuales). El consumo de las nuevas luminarias (881) no se encontraba computado en el contemplado en los pliegos de licitación, según manifiesta el Ayuntamiento¹⁵, por lo que se debe proceder a la estimación del coste del consumo de esas luminarias de acuerdo con la metodología que se detalla a continuación:

Del consumo contemplado en la licitación y del número de luminarias existentes en ese momento, se deduce que el precio del kWh ofertado por el concesionario es 0,12436340263 €, al cual el Ayuntamiento aplica un factor de corrección al alza del 0,22% por ajustes de decimales según indica dicho documento.

En el requerimiento de información de 2 de junio de 2024, entre otras cuestiones, se solicitó al Ayuntamiento de Bormujos la justificación de la aplicación del 0,22%

¹⁵ El Ayuntamiento de Bormujos remitió una certificación en este sentido como respuesta al requerimiento de esta Oficina.

por ajustes de decimales. En la respuesta al requerimiento recibida 1 de julio siguiente no figuraba ninguna justificación al respecto y, por tanto, esta Oficina considera que el precio de la energía debe quedar finalmente ajustado en **0,12436340263 €/kWh** sin aplicar factor de corrección alguno. Este valor es el que se utilizará (como coste anual de referencia) para calcular el incremento de la prestación P1 correspondiente a la propuesta de reequilibrio, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Nº de lumin.	Consumo anual de referencia (A)	Horas anuales	Importe anual ofertado prestación P1 (B)	Precio kWh ofertado ajustado (B/A)
3.556	1.823.366 kWh	3.437,03	226.760 €	0,12436340263 €

Tabla 6. Cálculo del precio de referencia de kWh ofertado para el reequilibrio

Seguidamente, se toma como base las 881 luminarias que se añaden al recuento inicial junto con la potencia (en Watios) de cada una de ellas y se les aplicará el número de horas de funcionamiento anual ofertadas por el concesionario (3.437,03 horas). Con estos datos se obtiene el consumo anual en kWh de todas las luminarias adicionales a las cuales se les aplica el precio de referencia ajustado de 0,12436340263 €/kWh.

Tipo de luminarias	Uds. (A)	Potencia (W) (B)	kWh Anuales (C) = (A) x [(B):1.000] x (3.437,03) horas funcionamiento anual	Coste anual de referencia ajustado ONE: (C) x (0,12436340263 €/kWh)
Viales	574	80	157.828,42	19.628,08 €
Decorativas	222	60	45.781,24	5.693,51 €
Villa	74	55	13.988,71	1.739,68 €
Proyector RGB	1	70	240,59	29,92 €
Ornamental	10	10,6	364,33	45,31 €
IMPORTE ANUAL	881		Incremento anual Prestación P1	27.136,50 €

Tabla 7. Cálculo incremento prestación P1 propuesto para reequilibrio

Tras aplicar la metodología indicada anteriormente se obtiene que el **incremento ajustado** que se debe aplicar a la prestación **P1** es de **27.136,50 euros** anuales para restablecer su equilibrio inicial.

♦ **Cálculo reequilibrio de la prestación P3**

El Ayuntamiento toma como base las 881 luminarias adicionales junto con su coste unitario (sin IVA) y aplica una tasa de reposición de las mismas del 15% que basa en datos históricos. A continuación, se divide entre los 14 años de contrato para obtener el cálculo anual de la prestación P3.

Tipo de luminarias	Uds.	Coste unitario luminaria	Coste total Luminarias
Viales	574	221,50 €	127.141,00 €
Decorativas	222	256,44 €	56.929,68 €
Villa	74	473,97 €	35.073,78 €
Proyector RGB	1	432,06 €	432,06 €
Ornamental	10	50,32 €	503,20 €
TOTAL	881		220.079,72 €
Tasa de reposición	15% (220.079,02 * 15%)	Prestación P3	33.011,96 €
	(Entre 14 años de contrato)	Incremento anual Prestación P3	2.357,99

Tabla 8. Cálculo incremento prestación P3 propuesto para reequilibrio por el Ayuntamiento de Bormujos

Esta Oficina, sin embargo, considera que la metodología adecuada partiría de la contemplada en el propio PCAP para calcular el importe de la prestación P3, es decir, el importe de P3 se correspondería con el 5% de la suma de las prestaciones P1 y P2 tras aplicar el incremento del restablecimiento a ambas. A partir de ahí se debe tener en cuenta la oferta presentada por el adjudicatario, que cuantificaba la prestación P3, de un 4,11%¹⁶ de la suma de las prestaciones (P1 + P2), la cual debe mantenerse en términos similares tras la aplicación de la propuesta de reequilibrio.

En la siguiente tabla se muestra el cálculo de la prestación P3 siguiendo la metodología indicada anteriormente:

Prestación (importes anuales)	Pliegos	% (P1+P2)	Oferta concesionario (A)	% (P1+P2)	Nuevos precios con modificación ajustada (B)	% (P1+P2)	Incrementos anuales de la modificación ajustados (B - A)
P1	229.050,29 €		226.760,00 €		253.896,50 €		27.136,50 €
P2	74.801,50 €		57.501,00 €		57.501,00 €		0,00 €
P3	15.192,62 €	5%	11.680,00 €	→ 4,11% ¹⁷	12.795,41 €	← 4,11% ¹⁸	1.115,01 €

Tabla 9. Cálculo incremento prestación P3 ajustado para reequilibrio

¹⁶ Realmente el porcentaje exacto es el 4,1088999%.

¹⁷ Realmente el porcentaje exacto es el 4,1088999%.

¹⁸ Realmente el porcentaje exacto es el 4,1088999%.

Con esta metodología se ha obtenido el **incremento de P3 ajustado**, como consecuencia de la modificación del contrato propuesta, que asciende a **1.115,01 euros** anuales.

♦ **Importes totales de la modificación propuesta por el Ayuntamiento e importes de la modificación ajustada**

En términos del contrato, la modificación de restablecimiento económico del contrato ajustada por esta Oficina asciende a 395.569,16 € para los 14 años de la duración del contrato, mientras que la propuesta del Ayuntamiento asciende a 413.980,00 €.

Prestación	Descripción	Importes anuales a restablecer según Ayto.	Importes totales de la modif. propuesta por Ayto. (14 años)	Importes anuales a restablecer <u>ajustados</u>	Importes totales de la modificación ajustada (14 años)
P1	Gestión del suministro energético	27.212,00 €	380.968,00 €	27.136,50 €	379.911,00 €
P2	Mantenimiento preventivo	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
P3	Garantía y reparaciones	2.358,00 €	33.012,00 €	1.115,01 €	15.610,16 €
TOTAL		29.570,00 €	413.980,00 €	28.251,51	395.569,16 €

Tabla 10. Importe total a restablecer según la modificación propuesta por el Ayuntamiento de Bormujos y según la modificación ajustada

En la siguiente tabla, se muestran los incrementos ajustados por esta Oficina para la modificación propuesta con el objeto de mantener el restablecimiento del equilibrio económico del contrato en estudio, junto con los nuevos importes anuales correspondientes a la aportación pública tras la incorporación de dichos incrementos:

Prestación	Descripción	Importes ofertados inicialmente para aportación pública	Importe anual a restablecer ajustados	Nuevos importes anuales de la aportación pública tras la modificación ajustada
P1	Gestión del suministro energético	226.760,00 €	27.136,50 €	253.896,50 €
P2	Mantenimiento preventivo	57.501,00 €	0,00 €	57.501,00 €
P3	Garantía y reparaciones	11.680,00 €	1.115,01 €	12.795,01 €
TOTAL ANUAL		295.941,00 €	28.251,51 €	324.192,51 €

Tabla 11. Importes del restablecimiento propuestos por esta Oficina (IVA excluido)

4.3. Análisis comparativo de la situación inicial y posterior al reequilibrio

Una vez detallado el método de cálculo de la propuesta de restablecimiento del equilibrio económico contractual objeto del presente informe así como los ajustes realizados por esta Oficina, procedería analizar la comparación de la situación inicial según la oferta presentada por el adjudicatario, con la situación posterior al reequilibrio propuesto. Para ello se deberían tener en cuenta todos los ingresos y los costes que se contemplan en el contrato, tanto en la oferta del adjudicatario, como en el resultado posterior al reequilibrio propuesto.

Por el lado de los ingresos, esta Oficina ha procedido a recalcular la propuesta elevada por el Ayuntamiento, en función de la regulación del propio contrato a través de sus pliegos, los compromisos asumidos con la adjudicación del contrato y demás información y documentación que obran en el expediente. No se han tenido en cuenta aspectos o cálculos que no han quedado suficientemente justificados por el Ayuntamiento.

Por el lado de los costes, esta Oficina no ha podido constatar suficientemente la fundamentación de los que ha facilitado el Ayuntamiento, derivados tanto de la oferta del adjudicatario como de la situación posterior al reequilibrio propuesto, a pesar, de haberse requerido su metodología de cálculo y justificación.

En la respuesta al requerimiento, el Ayuntamiento indicó en el documento "20240701_IV. DOCUMENTACION ONE" que *"Los costes de P1 se han estimado teniendo en cuenta el consumo futuro ya justificado con anterioridad y la ratio de €/kWh calculado y justificado en el apartado anterior"*. Esto implica que para calcular los costes correspondientes a P1 se ha aplicado el ahorro mínimo garantizado indicado en los pliegos con respecto al consumo de referencia (65,13163%) y, por tanto, los costes de P1 se han calculado aplicando el 34,86837% restante a los ingresos de la prestación P1 tras incorporar el importe del reequilibrio.

Con respecto a cálculos de los costes asociados a P2 y P3, en el mismo documento indicado en el párrafo anterior el Ayuntamiento recoge que *"Los costes de P2 y P3 se han estimado. Desconocemos los costes reales de la adjudicataria y solo conocemos su oferta que corresponde a los valores de los ingresos"*. De forma análoga, el Ayuntamiento aplica unos porcentajes a los ingresos de P2 y P3 para calcular a tanto alzado los costes asociados a dichas prestaciones, pero no justifica la utilización de dichos porcentajes.¹⁹

En consecuencia, esta Oficina no ha podido establecer la comparativa entre la oferta presentada por el adjudicatario (situación inicial) y la resultante después

¹⁹ Podría interpretarse que los porcentajes utilizados para calcular a tanto alzado los costes asociados a las prestaciones P2 y P3 pretende mantener la proporcionalidad entre los precios ofertados para cada una de las prestaciones en la licitación antes y después de la modificación, pero sin justificar la estimación de dichos porcentajes.

del restablecimiento del equilibrio propuesto, incluyendo todos los ingresos y costes que conlleva la ejecución efectiva del contrato.

Además de todo ello, esta Oficina considera conveniente realizar las siguientes observaciones:

- Todos los cálculos efectuados por el Ayuntamiento se han realizado con el objeto de incrementar la aportación municipal para compensar al concesionario como consecuencia directa del incremento de luminarias a las que debe prestar servicio respecto de la inventariadas en el recuento incluido en los pliegos de la licitación.
- En relación con los incrementos de los costes que deben ser compensados con el incremento de las aportaciones públicas, han sido calculados por el Ayuntamiento como una relación directa (porcentajes) con los cálculos de los ingresos de las prestaciones P1, P2 y P3, tras aplicar los importes del reequilibrio. La utilización de esta metodología se ha demostrado como insuficiente para poder comparar de forma completa la situación económica del proyecto concesional antes y después de la aplicación de las modificaciones propuestas.
- Ni el concesionario en su oferta inicial, ni el Ayuntamiento en su previsión de flujos de caja para el restablecimiento del equilibrio económico del proyecto concesional, han incluido una previsión sobre la aplicación de la fórmula de reparto de ahorros cuando el concesionario supere el ahorro contemplado en la oferta²⁰. Por tanto, no ha sido posible verificar el eventual impacto de dicha causa en el restablecimiento económico propuesto.

Todo ello, ha impedido comprobar que la propuesta de restablecimiento del equilibrio mantenga las condiciones económicas iniciales. No obstante, sí que se ha podido determinar las cuantías que, por la parte de los ingresos, tendría que percibir el concesionario para reequilibrar la situación económica del contrato en vigor.

²⁰ El porcentaje de reparto para el Ayuntamiento es del 80%, conforme a lo comprometido por el contratista en su oferta, según se refleja en el contrato formalizado.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Conforme al estudio efectuado acerca de la solicitud formulada por el Ayuntamiento de Bormujos y a los documentos que la acompañan, en relación con el contrato de *“Concesión del servicio de renovación, suministro de energía y mantenimiento del alumbrado público del municipio de Bormujos”*, se alcanzan las siguientes conclusiones:

- El análisis realizado en el presente informe no ha tenido como finalidad revisar los elementos del contrato de concesión original, sino que se ha dirigido a evaluar el impacto que sobre ellos tiene el acuerdo de restablecimiento del equilibrio económico proyectado. La licitación del contrato de concesión de servicios sobre el que ahora se propone el restablecimiento del equilibrio económico, no fue objeto de informe por la ONE, debiendo haberlo sido.
- La discrepancia verificada entre el número real de luminarias y de cuadros de mando y protección, respecto a los datos reflejados en el expediente de licitación, **fundamentaría llevar a cabo una modificación del contrato no prevista en el PCAP, conforme a lo establecido en el artículo 205 de la LCSP.** Ante dicha modificación y atendiendo al carácter obligatorio para el contratista (ius variandi), la Administración deberá compensar al concesionario de manera que se mantenga el equilibrio de los supuestos económicos que fueron considerados como básicos en la adjudicación del contrato, en los términos previstos en el artículo 290.2 de la LCSP.
- De la documentación facilitada por el Ayuntamiento se deduce que el conteo erróneo que provoca la discrepancia señalada en el punto anterior proviene de haber utilizado un informe técnico no actualizado, al ser de 2020, sin haber sido oportunamente verificada suficientemente su vigencia en el momento de la licitación, lo cual debe ser objeto de crítica. No obstante, esta discrepancia no puede perjudicar la posición del contratista establecida en el momento de la adjudicación del contrato.
- La información y documentación facilitadas en el expediente han presentado diversas deficiencias. Los cálculos y fundamentación de algunos elementos de la propuesta formulada han adolecido de algunas debilidades, tal y como se ha puesto de manifiesto en este informe. A pesar de ello, esta Oficina ha podido establecer una **equivalencia entre el incremento prestacional que debe ser asumido por el contratista y la compensación económica para atenderlo, que conlleva la necesidad de reformular la propuesta de restablecimiento económico del contrato presentada por el Ayuntamiento, en cuanto a los ingresos a percibir por el concesionario en sus componentes P1 y P3, de acuerdo con los ajustes realizados en el apartado IV.4 del presente informe.**

ANEXO I. DOCUMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE APORTADA CON LA SOLICITUD DE INFORME.

1. Documentación que acompañó a la solicitud formulada el día 5 de junio de 2024:

- ▶ 01. Estudio Viabilidad Eco-Fin.
- ▶ 02. 02. Contrato firmado
- ▶ 03. 03. PCAP
- ▶ 04. 04. PPT
- ▶ 05. 06. Plan Económico-Financiero
- ▶ 06. 07. Propuesta de Modificación del contrato 1
- ▶ 07. 09. Propuesta de restablecimiento del equilibrio económico
- ▶ 08. Informe a Requerimiento ONE Técnico de Obras
- ▶ 09. Informe del INTERVENTOR
- ▶ 10. Respuesta Requerimiento ESETEK
- ▶ 11. 20240605OtrosSolicitud informe
- ▶ 12. Instancia firmada-2024-E-RE-45
- ▶ 13. Recibo-2024-E-RE-45

2. Otra documentación utilizada en el análisis de este expediente:

- ▶ 01. 20240308_OFERTA ECONOMICA
- ▶ 02. 20240308_OFERTA TÉCNICA
- ▶ 03. (Informe Jurídico) 073-2024 IJ Modificación CS Alumbrado