



## Cálculo de la revisión excepcional de precios.

### CONSULTA

“Buenos días.

*Paso a exponer una duda surgida con la aplicación de la Revisión Excepcional de Precios en un contrato de obras:*

*Se trata de una revisión de precios de un contrato de Redacción de Proyecto + Ejecución de una obra en el I.E.S.O. de XXX, en el mismo una vez comprobada la procedencia de la aplicación de la normativa de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras, se procede al cálculo de la indemnización por diferencia entre las cantidades revisadas según los índices de aplicación y las realmente satisfechas. A este sumatorio de le aplica el 13% en concepto de Gastos Generales y el 6% de Beneficio Industrial de forma similar al cálculo del presupuesto de licitación en base al cual se formuló la oferta. Tenemos dudas de la aplicación de estos dos conceptos...hemos realizado varias búsquedas y no nos aclaran la procedencia de su aplicación.*

*Os adjunto el informe. Cualquier cosa me decís.*

*Muchas gracias. Un saludo.”*

### RESPUESTA

En relación con la citada consulta, hemos de indicar que la revisión excepcional de precios se regula en el Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo, de medidas para la mejora de la sostenibilidad del transporte de mercancías por carretera y del funcionamiento de la cadena logística, y por el que se transpone la Directiva (UE) 2020/1057, de 15 de julio de 2020, por la que se fijan normas específicas con respecto a la Directiva 96/71/CE y la Directiva 2014/67/UE para el desplazamiento de los conductores en el sector del transporte por carretera, y de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras, (en adelante RDL 3/2022). Señala la norma, en su preámbulo que “(...) Las excepcionales circunstancias sociales y económicas que ha producido la pandemia desencadenada por el virus SARS-CoV-2 han repercutido de una manera directa en la ejecución de determinados contratos del sector público. Tras el descenso experimentado en 2020, los precios de las materias primas han subido con fuerza en 2021 en el contexto de la recuperación económica. El alza extraordinaria del coste de determinadas materias primas que resultan necesarias



*para la ejecución de ciertas unidades de obra, ha repercutido de manera intensa en los contratos de obras.*

*Todo ello ha tenido como consecuencia que la ejecución de un número significativo de contratos se haya dificultado notablemente, pues los contratistas han visto cómo se alteraba fuertemente la economía de estos contratos por causa de un incremento extraordinario de ciertos costes, incremento que era imprevisible en el momento de la licitación y que excedería del que pueda ser incluido en el riesgo y ventura que el contratista ha de soportar en todo contrato público.*

*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) permite en su artículo 103 la revisión periódica y predeterminada para los contratos de obra del sector público a través del mecanismo de la revisión de precios, aplicable cuando el contrato se haya ejecutado al menos en un 20 por ciento de su importe y hayan transcurrido dos años desde su formalización. Sin embargo, la magnitud y el carácter imprevisible del alza experimentada en el último año por los precios de un número limitado de materias primas indispensables para la realización de determinadas obras no es posible afrontarla con dicho mecanismo en aquellos contratos cuyos pliegos no incorporan revisión de precios, así como en aquellos que, incorporándola, no hubieran transcurrido dos años desde su formalización o no se hubiera ejecutado el 20 por ciento de su importe.*

*Ante esta circunstancia, notablemente perjudicial para el interés público subyacente en cualquier contrato del sector público y que también afecta severamente a los operadores económicos del sector de la obra civil, se ha considerado oportuno adoptar medidas urgentes y de carácter excepcional para, únicamente en estos supuestos, permitir una revisión excepcional de los precios del contrato (...)*

Lo que establece el RDL 3/2022 es una revisión de carácter excepcional que encuentra su regulación en el propio Real Decreto (artículos 6 a 10), sin que resulte de aplicación a la misma (en las cuestiones que aquél regula) lo dispuesto en la LCSP, que prevé la revisión “ordinaria” en sus artículos 103 a 105. Así lo indica el artículo 6.1 del RDL 3/2022: “Dicha revisión excepcional se reconocerá con independencia del régimen jurídico que por razón temporal o de la materia se aplique al contrato”.



De esta forma, el RDL 3/2022, tal y como establece la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado (en adelante, JCCPE) en su expediente 13/22, “(...) *introduce la posibilidad excepcional de aplicar una revisión de precios no prevista en los pliegos rectores del contrato o que no podría aplicarse en condiciones normales, bien por no haberse ejecutado una parte del contrato o bien por no haber superado el periodo de carencia, extremos ambos que limitan la aplicación de la revisión de precios en condiciones normales. (...)*”.

Para que opere esta revisión excepcional es preciso que se cumplan una serie de condicionantes, entre otros: sólo está prevista para los contratos de obras que se encuentren en alguno de los estados de tramitación a que se refiere el artículo 6 del RDL 3/2022; asimismo, será preciso que el incremento del coste de los materiales empleados para el contrato de obras haya tenido un impacto directo y relevante en la economía del contrato durante su vigencia y hasta su finalización; no se tienen en cuenta todos los materiales que hubieran podido emplearse para la ejecución del citado contrato, únicamente procederá la revisión respecto del incremento de los materiales que el propio Real Decreto establece, indicando (artículo 7.1 in fine) que se pondrán establecer otros por Orden del Ministerio de Hacienda y Función Pública, previo informe del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado. Así, en un principio, el Real Decreto sólo reconocía los **siderúrgicos, materiales bituminosos, aluminio o cobre**; recientemente, la Orden HFP/1070/2022, de 8 de noviembre, amplía la relación de materiales citados anteriormente, a los efectos del reconocimiento de la revisión excepcional de precios, y establece como tales el **cemento, los materiales cerámicos, la madera, los plásticos, los productos químicos y el vidrio**. Además, la fórmula de revisión de precios (ya sea la establecida en el pliego de cláusulas administrativas particulares, o en su defecto, la fórmula que hubiera correspondido al contrato de entre las mencionadas en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre) deberá ser modificada, suprimiendo el término que represente el elemento de coste correspondiente a energía.

El artículo 8 del RDL 3/2022 regula los “*Criterios de cálculo de la revisión excepcional de precios*”, distinguiendo según que el pliego de cláusulas administrativas particulares del contrato de obras establezca o no una fórmula de revisión de precios. En el caso que nos ocupa, el pliego no establece dicha fórmula, por lo que resultará de aplicación lo dispuesto en el apartado b) del citado artículo que establece lo siguiente:

*“La cuantía resultante de la revisión excepcional se calculará de la siguiente manera:*



*b) Cuando el pliego de cláusulas administrativas particulares no establezca la fórmula de revisión de precios, dicha cuantía se determinará como la diferencia entre el importe certificado por la ejecución de la obra cada año desde 1 de enero de 2021, o desde la primera certificación si ésta fuera posterior, hasta la conclusión del contrato y el que se habría certificado si dicha ejecución hubiera tenido derecho a revisión de precios, aplicando la fórmula que aparezca en el proyecto de construcción que sirvió de base para la licitación del mismo o en su defecto la que hubiera correspondido al contrato de entre las mencionadas en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, modificada suprimiendo el término que represente el elemento de coste correspondiente a energía, e incrementando el término fijo, que representa la fracción no revisable del precio del contrato, en el valor del coeficiente del término suprimido, de forma que la suma de todos los coeficientes mantenidos más el término fijo sea la unidad. Esta regla se aplicará aunque todavía no se hubiera ejecutado el 20 por ciento del importe del contrato o no hubiesen transcurrido dos años desde su formalización.*

*En ambos casos, la fecha a considerar como referencia para los índices de precios representados con subíndice 0 en las fórmulas de revisión será la fecha de formalización del contrato, siempre que la formalización se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto a la fecha en que termine dicho plazo de tres meses si la formalización se produce con posterioridad. En todo caso, si la fecha de formalización es anterior al 1 de enero de 2021, se tomará como referencia el 31 de diciembre de 2020”.*

La entidad consultante, a efectos de la aplicación de la revisión excepcional de precios al contrato, ha utilizado una de las fórmulas previstas en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre. Pues bien, esta fórmula tipo ya tiene en cuenta lo dispuesto en el artículo 103.2 de la LCSP, que señala que “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”.



Así pues, no se consideran en la misma, y no se han tenido en cuenta en su cálculo, entre otros, los gastos generales o de estructura ni el beneficio industrial; por tanto, tal y como hemos citado, se cumpliría lo establecido por la LCSP en su artículo 103.2. No obstante, el que el coeficiente resultante de la fórmula se haya calculado sin tener en cuenta los mismos, no significa que en la certificación correspondiente no hayan de aplicarse esos porcentajes, junto con el coeficiente de adjudicación (en su caso), y el IVA correspondiente.

Finalmente indicar que, sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la presente respuesta a la consulta planteada tiene carácter meramente informativo y en ningún caso resulta vinculante.

SERVICIO DE ASESORAMIENTO Y NORMALIZACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN