

**INFORME DE ESTRUCTURA DE COSTES Y
FÓRMULA 2026 DE REVISIÓN DE TARIFAS DE LOS CONTRATOS
DE CONCESIÓN DEL SERVICIO PÚBLICO DE LOS
APARCAMIENTOS PUBLICOS MUNICIPALES**



OBJETO DEL INFORME

La Subdirección General de Gestión de Aparcamientos de la Dirección General de Planificación e Infraestructuras de Movilidad tiene previsto licitar en los próximos meses los contratos de concesión de servicio público de varios aparcamientos municipales.

El Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, establece en su artículo 9 que:

“Procederá la revisión periódica y predeterminada de dichos precios, transcurridos dos años desde la formalización del contrato y ejecutado al menos el 20 por ciento de su importe, cuando concurran 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.”*

Concurriendo dichas circunstancias para tales contratos, es objeto del presente informe describir, al amparo del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, **la estructura de costes del servicio de aparcamiento público en el municipio de Madrid**, así como definir una fórmula de revisión de tarifas para los citados contratos de concesión de servicio.

En virtud de Decreto de 12 de diciembre de 2025 del Delegado del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, se aprobaron para el año 2026 las tarifas de las plazas rotacionales de las concesiones en vigor de los aparcamientos municipales mixtos y de rotación de la ciudad de Madrid. No obstante, la normativa citada anteriormente establece que para nuevas concesiones la revisión de las tarifas no puede realizarse con una actualización al IPC, sino que es necesario fijar una fórmula de revisión específica para el servicio de aparcamientos en el municipio de Madrid.

El RD 55/2017 establece, para las revisiones de precios, la obligación de justificar su procedencia en el expediente de contratación y que deberá establecerse en los pliegos la fórmula de revisión de precios aplicable, que se determinará en función de la naturaleza del contrato y de la estructura y evolución de los costes de la actividad que constituye su objeto.

Esta fórmula, que no será modificable, se vinculará únicamente a los costes directos, indispensables y significativos para el cumplimiento del objeto del contrato que no estén



sometidos al control del contratista. No serán revisables los costes asociados a las amortizaciones, los costes financieros, los gastos generales o de estructura, ni el beneficio industrial.

El incremento repercutible de los costes de mano de obra no podrá ser superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

El RD 55/2017 establece, además, en el caso que nos ocupa, que para la aplicación de la fórmula **deberán haber transcurrido 2 años** desde la formalización del contrato y ejecutado, al menos, **un 20 por ciento** de su importe y podrán ser tanto al alza como a la baja.

En los contratos de gestión de servicios públicos, la condición relativa al porcentaje de ejecución del contrato no será exigible a efectos de proceder a la revisión periódica y predeterminada. Así mismo la revisión no podrá tener lugar transcurrido el período de recuperación de la inversión del contrato.

De este modo, conforme se establece en el artículo 9 del Real Decreto, se ha solicitado su estructura de costes a cinco operadores económicos significativos del sector, todos ellos con implantación en la ciudad de Madrid por encontrarse prestando servicios de este tipo actualmente: Serrano Park, Interparking, Empark, Indigo y Saba.

A partir de estas cinco respuestas se ha elaborado una propuesta de estructura de costes para la actividad **servicio de aparcamiento público en el municipio de Madrid**, al objeto de poder someterla al preceptivo trámite de información pública por un plazo de 20 días tal y como establece el artículo 9.7 b) y posteriormente remitirla al órgano competente de la Administración General del Estado o de la Comunidad de Madrid para su informe previo a la aprobación de los pliegos.

MARCO ECONÓMICO.

Se muestra en este apartado el estado actual y de evolución de las principales variables económicas con influencia en los componentes de la estructura de costes, con el objeto de apoyar la decisión de cuáles de ellos deben pasar a formar parte de la fórmula de revisión de precios, con los condicionantes que establece el Real Decreto 55/2017.

Tasa de inflación en España de 2014 a 2025											
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
0,15%	0,50%	-0,20%	1,96%	1,68%	0,70%	-0,30%	3,10%	8,40%	3,50%	2,80%	2,70%



Evolución del PIB (millones de euros)									
2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.114.420 M€	1.162.492 M€	1.203.859 M€	1.245.513 M€	1.117.989 M€	1.206.842 M€	1.346.377 M€	1.461.889 M€	1.591.627 M€	1.687.152 M€
3,00%	3,00%	2,30%	2,00%	-11,30%	5,50%	5,50%	2,50%	3,20%	2,80%

DESARROLLO DE LA PROPUESTA DE LA ESTRUCTURA DE COSTES.

El servicio de aparcamiento público tiene como objetivo facilitar el estacionamiento subterráneo en diversas zonas de la capital tanto con carácter rotacional como residencial, así como acceder a otra serie de usos relacionados con el anterior y con la movilidad sostenible tales como recarga eléctrica, carsharing, lavadero de coches o distribución urbana de mercancías, entre otros.

De conformidad con lo previsto en el artículo 3 del RD 55/2017 relativo al principio de referenciación a costes, todo régimen de revisión deberá tomar como referencia la estructura de costes de la actividad, ponderándose cada componente de costes en función de su peso relativo.

En consecuencia, los elementos y ponderación que forman parte de la estructura de costes, y de la consiguiente fórmula de revisión, han sido determinados en función de los requerimientos del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, considerando las respuestas de operadores representativos del sector, quienes han facilitado las estructuras de costes referidos al servicio de aparcamiento público en Madrid.

Todos los operadores consultados aportaron sus estructuras de costes para el Servicio con un nivel de desglose que se considera suficiente.

ESTRUCTURA DE COSTES DEL SERVICIO.

Teniendo en cuenta las respuestas de todos los operadores se ha diseñado una estructura en la cual se incorporan aquellos costes más representativos indispensables de la actividad a partir de datos siempre comparables y desagregados en la mayor medida posible, según lo establecido en el Real Decreto 55/2017.

De este modo, la estructura de costes imprescindibles para llevar a cabo la actividad es la siguiente:

GASTOS DE PERSONAL	26,606%
GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS VARIABLES	25,166%



OTROS COSTES	20,304%
AMORTIZACIONES	27,924%
TOTAL	100.00%

En la estructura de costes del sector **servicio de aparcamiento público en el municipio de Madrid**, destaca el importante esfuerzo inversor que tuvieron que llevar a cabo las empresas consultadas, lo cual se traduce en una partida de amortizaciones (sin intereses) de la inversión total que constituye el capítulo más importante de esta estructura de costes (el 27,92% del total de costes), junto con los gastos de personal.

Según lo dispuesto en el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, la revisión se ha de realizar únicamente teniendo en cuenta los costes directos, indispensables y significativos para el cumplimiento del objeto del contrato. Una vez efectuada la máxima desagregación posible y razonable, deben resultar compatibles con las normas establecidas en este Real Decreto, de manera que:

1. Sólo podrán ser revisados los componentes que supongan, al menos, el 1 por 100 de valor íntegro de la actividad y no estar sometidos al control del contratista.
2. No son revisables los costes asociados a las amortizaciones, los costes financieros, los gastos generales o de estructura, ni el beneficio industrial.
3. Cada componente de coste a incorporar en la fórmula tendrá un precio individual o índice específico que permita reflejar su evolución.

De acuerdo con lo anterior, la estructura de costes sería la siguiente:

GASTOS DE PERSONAL	26,606%
GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS VARIABLES	25,166%
Electricidad, mantenimiento y seguridad	16,402%
OTROS COSTES Y AMORTIZACIONES	48,228%
TOTAL	100.00%

En primer lugar, destaca el porcentaje que corresponde a la partida de costes de personal, incluidos todos los conceptos para la empresa en función de los establecidos en el Convenio Colectivo del Sector Aparcamientos Garajes y estaciones terminales de autobuses de la Comunidad de Madrid. Se confirma que estamos en un sector intensivo en mano de obra, con un peso relativo sobre el total de costes del servicio superior al **26,6%**.



En el apartado de Gastos en bienes corrientes y servicios variables se encuentran los gastos imputables a servicios esenciales para la explotación del aparcamiento tales como limpieza del mismo, conservación y mantenimiento de la infraestructura (exigido en los pliegos al titular de la concesión) o el servicio de seguridad o vigilancia, así como los suministros relacionados de forma directa con la prestación del servicio entre los que destaca energía, agua, telecomunicaciones, entre otros. Este apartado se sitúa en el **25,16%** del total, siendo los costes imputables a los gastos de electricidad, mantenimiento y seguridad del **16,40%**.

El apartado de otros costes fijos y amortizaciones, aparte de éstas últimas, agrupa seguros, tasas e impuestos, entre otros gastos, y se sitúa prácticamente en el **48,23%** de los costes totales, confirmando el importante esfuerzo inversor con su consiguiente amortización.

Los componentes de esta estructura evolucionan con el tiempo, de modo que sus costes deberán variar en consecuencia y es fundamental disponer de un determinado grado de certidumbre respecto a que la evolución de los costes relevantes de las actuaciones necesarias para desarrollar el servicio de aparcamiento público va a ser tenido en cuenta.

Sin embargo, algunas de las partidas se encuentran bajo la influencia de desviaciones derivadas de circunstancias ajenas a la voluntad del concesionario, o de su capacidad de gestión, además de a la propia evolución del mercado. Todo ello lleva consigo una variación recurrente e impredecible en el tiempo de algunas componentes de coste, que en ocasiones se encuentra supeditada a la coyuntura económica del momento.

COSTES PARA LA DETERMINACIÓN DE LA FÓRMULA DE REVISIÓN.

De acuerdo con las previsiones del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, la revisión se ha de realizar únicamente teniendo en cuenta los costes directos, indispensables y significativos para el cumplimiento del objeto del contrato.

Es por ello por lo que los costes de amortización y financiación de la inversión no son revisables. Tampoco son revisables aquellos costes que componen la partida de otros costes directos, pues incorporan gastos generales o de estructura.

De este modo se proponen, por su carácter indispensable para la realización del servicio de aparcamiento y por poder sufrir desviaciones significativas, los siguientes gastos:



GASTOS DE PERSONAL
GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS VARIABLES
Electricidad, mantenimiento y seguridad

Por tanto, los costes a incorporar en la fórmula de revisión de precios cumplen con lo definido en el artículo 3 del Real Decreto 55/2017, que observa el principio de referenciación a costes, según el cual la revisión del precio que remunera una actividad reflejará la evolución de los costes incurridos para realizar dicha actividad.

A la vez, cumple con las dos reglas que se establecen para admitir la inclusión de costes en los regímenes de revisión:

- a) En primer lugar, la regla de la relación directa. Sólo se han tenido en cuenta los costes directamente asociados a la actividad.
- b) En segundo lugar, la regla de la indispensabilidad. Sólo se han tenido en cuenta los costes indispensables para la realización de la actividad.

JUSTIFICACIÓN DE LOS COSTES REVISABLES ELEGIDOS

Tal y como se ha indicado, los costes a incorporar para la determinación de la fórmula de revisión de precios se corresponden con los costes de mano de obra y los gastos en bienes corrientes y servicios variables.

Justificación de la evolución de los costes de mano de obra.

El coste de personal es uno de los componentes más relevantes de la estructura de costes para esta actividad, tal y como se ha podido comprobar anteriormente.

Incorpora el coste total de un trabajador, tanto sus retribuciones (salario base, antigüedad, diferentes pluses, complementos, etc.), y todas aquellas cotizaciones a la Seguridad Social por los conceptos de contingencias comunes, contingencias profesionales, desempleo, formación profesional, plus transporte y Fondo de Garantía Salarial.

Todos estos elementos se encuentran claramente especificados en los correspondientes convenios colectivos, pero cuya evolución a nivel global no es siempre inmediata de calcular al depender de la composición de la plantilla según categorías profesionales,



antigüedad, tipologías contractuales, número de empleados, etc. en cada momento del contrato.

El coste salarial se establece en el convenio colectivo aplicable, en este caso el Convenio Colectivo para el sector de aparcamientos y garajes citado anteriormente.

Mediante la negociación colectiva, las organizaciones empresariales y sindicales acuerdan las condiciones de trabajo y los modelos de producción para aumentar el empleo, mejorar la eficiencia del trabajo y las condiciones laborales, de forma que los salarios evolucionen de forma paralela a la coyuntura económica y otros convenios del sector.

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

Puede comprobarse, en resumen, que los costes de la mano de obra son fundamentales e indispensables, su variación es frecuente y fundamentalmente al alza, y debe ser trasladada a la fórmula de revisión a emplear, si bien, como determina el Real Decreto 55/2017, dicho traslado tendrá como límite máximo el incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Dado que el incremento respecto al año anterior de los gastos de personal señalado por las empresas del sector (3,90%) es superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público para 2026, fijado por el Gobierno de la Nación en un máximo del 2%, procede, con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 55/2017, ajustar (a los puros efectos de su consideración como gasto revisable) el gasto de personal revisable al porcentaje del año anterior (25,608%) incrementado en un 2%, por lo que el porcentaje de gasto revisable por este concepto sería del 26,12%.

Justificación de la evaluación de los costes de la electricidad, mantenimiento y seguridad.

En el apartado de Gastos en bienes corrientes y servicios variables se encuentran los gastos imputables a servicios esenciales para la explotación del aparcamiento tales como el suministro de electricidad, el mantenimiento de la infraestructura (exigido en los pliegos al titular de la concesión) y el servicio de seguridad o vigilancia.

Básicamente depende de su consumo y de su precio. Sobre el consumo existe cierta capacidad de influencia por parte del adjudicatario, a través del buen uso y mantenimiento de la infraestructura y de la utilización de tecnologías eficientes.



Respecto al precio, la evolución depende de diferentes factores políticos y económicos que quedan claramente fuera del ámbito de influencia del concesionario.

En el precio de la electricidad influyen notablemente la tributación, que puede variar en función de las circunstancias económicas del país o la normativa vigente en cada momento.

Por lo tanto, se considera que el coste de la electricidad debe ser trasladado a la fórmula de revisión, ya que influye en los costes para la prestación del servicio por parte del concesionario.

IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS ÍNDICES DE REVISIÓN ELEGIDOS PARA LOS COSTES INCLUIDOS EN LA FÓRMULA DE REVISIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Real Decreto 55/2017, para cada coste se propone un precio individual o índice específico de precios, procedentes de organismos oficiales especializados, disponibles al público y con el mayor grado de desagregación posible, evitando así la indexación al IPC.

Índice de revisión para los costes de mano de obra.

Se propone la variación salarial media pactada, a nivel estatal, publicada por el Ministerio de Trabajo y Economía Social en apartado Estadísticas – Condiciones de trabajo y relaciones laborales – Convenios Colectivos de trabajo.

En concreto se propone la división CNAE-009 5221. Actividades anexas al transporte terrestre, por ser el que más se asemeja al ámbito de actividad que nos ocupa.

El origen del dato es:

URL:

https://www.mites.gob.es/es/estadisticas/condiciones_trabajo_relac_laborales/CCT/welcome.htm#

Condiciones de trabajo y relaciones laborales
Convenios Colectivos de trabajo.

Variable de análisis: Variación salarial media pactada

Variable de clasificación: Ámbito y división de actividad

Ámbito o áreas. Ámbito superior a la empresa

División CNAE 2009: 5221. Actividades anexas al transporte terrestre.



Índice de revisión de los costes de bienes corrientes y servicios.

Se propone como índice la variación anual a nivel estatal del índice nacional de la clase "Electricidad", publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) por ser el índice más idóneo.

El origen del dato:

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

Clase: 0451. Electricidad

Tipo de dato: Variación anual

PROPUESTA DE FÓRMULA DE REVISIÓN DE PRECIOS

La fórmula que se propone incorpora como componentes revisables los mencionados anteriormente y que representan alrededor del 42,52% del total.

GASTOS DE PERSONAL	26,120%
GASTOS EN BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS VARIABLES	
Electricidad, mantenimiento y seguridad	16,402%

Por otro lado, existen en la fórmula otra serie de componente fijos no revisables que representan alrededor del 57,48 %.

Para cada uno de estos componentes se representa con el subíndice t los valores de los índices de precios en la fecha de aplicación de la revisión del precio del contrato, y con el subíndice 0 los valores de dichos índices en la fecha de origen a considerar para la revisión de precios del contrato.

Kt es el coeficiente de revisión resultante de la aplicación de la fórmula. La estructura de la fórmula es, en consecuencia, la siguiente:

$$K_t = A * (P_t / P_o) + B * (E_t / E_o) + C$$

Donde:



A: Es el peso de la mano de obra en tanto por uno **(0,26120)**

Pt: Es la variación salarial media pactada, a nivel estatal, publicada por el Ministerio de Trabajo y Economía Social en el año de revisión del precio del contrato. Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo en el momento de la revisión.

Po: Ídem en el año y mes de la adjudicación del contrato siempre que la adjudicación se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas o respecto de la fecha en que termine dicho plazo si la adjudicación se produce con posterioridad. Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la revisión.

B: Es el Peso del gasto en Electricidad, mantenimiento y seguridad en tanto por uno **(0,16402)**

Et: Variación a nivel estatal del índice de la clase "Electricidad" publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para el mes corresponda. Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la revisión.

Eo: Ídem en el año y mes de la formalización del contrato. Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la revisión.

C: Costes no revisables **(0,57478)**.

Por lo tanto, $A+B+C= 0,26120+0,16402+0,57478= 1$

Este coeficiente K_t , será el utilizado para calcular la revisión de precios del contrato mediante la siguiente fórmula:

$T_t = K_t * T_o$

Siendo:

T_t : Tarifa revisada.

T_o : Tarifa en el mes y año de adjudicación del contrato.

(Firmado electrónicamente)

DELEGADO DEL AREA DE GOBIERNO DE URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD
Francisco de Borja Carabante Muntada

