



Informe preceptivo EC03/2025, de 17 de marzo de 2025 de la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha, sobre la propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de precios en la licitación prevista del contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado del municipio de Esquivias (Toledo)

I. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Esquivias, con fecha 30 de enero de 2025, remite a la Junta Central de Contratación de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo previsto en el apartado 7 del artículo 9 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, solicitud de informe preceptivo respecto de la estructura de costes y fórmula de revisión de precios aplicable al futuro contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado en el municipio de Esquivias (Toledo).

Junto con la solicitud se acompañan los siguientes documentos:

- Memoria del expediente de contratación justificativa de la estructura de costes del servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado del municipio de Esquivias.
- Oficio de remisión de memoria justificativa firmado por la alcaldesa de Esquivias.
- Solicitudes de estructuras de costes a los operadores económicos (a excepción de uno de ellos), así como las respuestas recibidas.
- Propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de precios de la actividad redactada por una consultoría independiente de referencia a nivel nacional de servicios públicos urbanos.
- Resolución de aprobación de la propuesta técnica de estructura de costes por el órgano de contratación.
- Certificado de aprobación de la propuesta técnica de estructura de costes por el Pleno del Ayuntamiento.
- Anuncio de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de la estructura de costes de la actividad a contratar.
- Certificado de exposición pública de la propuesta y no haber recibido alegaciones al respecto.

Posteriormente, entre el 13 de febrero y el 28 de febrero de 2025, se recibieron distintos correos electrónicos en respuesta a los requerimientos de documentación y aclaraciones que realizó esta Oficina.





Los documentos presentados fueron los siguientes:

- Borrador de Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Estudio de viabilidad.
- Hoja de cálculo en la que figura el valor de la inversión, así como el cálculo del periodo de recuperación de la inversión.
- Estructura de costes en formato legible.
- Solicitudes de los siete operadores económicos consultados.
- Memoria de renovación de redes a los efectos de la trazabilidad de la cuantía de inversiones.
- Informe del carácter recurrente de los gastos.

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

A. Competencia de la Junta Central de Contratación de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y legitimación para solicitar informe.

El apartado 8 del artículo 7 del Decreto 74/2018, de 23 de octubre, de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, por el que se regula la Oficina de Contratación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el sistema de contratación centralizada preceptúa lo siguiente:

“Artículo 7. - La Junta Central de Contratación. (...)

8. La Junta Central de Contratación emitirá informes en el ámbito de sus competencias a petición de las secretarías generales de las diferentes consejerías de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y sus organismos autónomos, de la Intervención General, de la Dirección de los Servicios Jurídicos de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y de los representantes de cualquiera de las entidades del sector público previstas en el artículo 2.

También podrán solicitar informes y elevar consultas a la Junta Central, sobre cuestiones de carácter general en materia de contratación pública, los representantes de las entidades locales del ámbito territorial de Castilla-La Mancha.”

Adicionalmente, la Junta Central de Contratación también ostenta la competencia determinada expresamente por el Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, aprobado mediante el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, el cual, en su artículo 9 establece lo siguiente:





“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. (...)”

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.”

Asimismo, la petición del informe ha sido formulada por el órgano legitimado, de conformidad con lo dispuesto en los citados artículos 7.8 del Decreto 74/2018 de 23 de octubre por el que se regula la Oficina de Contratación de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y el sistema de contratación centralizada y 9.7 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.

B. Régimen jurídico aplicable a la propuesta de estructura de costes.

La Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española se desarrolla mediante el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero (en adelante RD 55/2017). Ambas normas contienen actuaciones dirigidas a implantar una disciplina no indexadora en la contratación pública, de manera que la regla general se configura como la no obligatoriedad de revisión de los contratos públicos.

No obstante, en los casos en los que el órgano de contratación considere que la revisión de precios es indispensable para la correcta ejecución del contrato, como es el caso de este expediente, por tener un plazo de ejecución extenso en el tiempo, se permite establecer ésta, siempre que únicamente se vincule a la evolución de los costes que estén directamente relacionados con la actividad que se ejecuta y revisa, y que la ejecución del contrato se pueda calificar como eficiente.

En el mismo sentido, el artículo 103 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), establece que únicamente será posible realizar una revisión periódica y predeterminada de los contratos del sector público, exceptuando los contratos no sujetos a regulación armonizada referidos en el artículo 19.2 de la LCSP, que pueden ser objeto de revisión periódica no predeterminada o no periódica. Previa justificación en el expediente, y de conformidad con lo dispuesto en el RD 55/2017, la revisión periódica y predeterminada de precios sólo 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.

De esta forma, la posibilidad de revisión del contrato se fundamentará básicamente en el cumplimiento de dos principios establecidos en el RD 55/2017 y que se denominan:

- Principio de referenciación a costes, conforme al cual será necesario elaborar y tomar como referencia la estructura de costes de la actividad de que se trate y además ponderar los distintos componentes de costes, identificando los indispensables para la correcta realización de la actividad en función de su concreto peso relativo en el valor de esta.
- Principio de eficiencia y buena gestión empresarial, el cual supone que los regímenes de revisión únicamente podrán incluir las variaciones de costes que no estén sometidas al control del operador económico, y la estructura de costes que todo régimen de revisión debe tomar como referencia debe ser la correspondiente a una empresa eficiente y bien gestionada. A tal fin, la estructura de costes se determinará atendiendo a las mejores prácticas disponibles en el sector en donde se encuadre la actividad y se podrán considerar indicadores objetivos de eficiencia como costes unitarios, productividad o calidad del bien o servicio a prestar. La estructura de costes deberá estar justificada en la memoria que acompañe al expediente de contratación.

De conformidad con ambos principios, el **objeto del presente informe** es valorar la estructura de costes de la actividad a contratar, analizando la trazabilidad de la información y la consistencia económica del modelo para obtener dicha estructura de costes, sirviendo ésta como base para establecer el régimen de revisión de precios a aplicar, en su caso. Por lo tanto, el alcance del informe no solamente consiste en el análisis de la propia estructura de costes, sino también en la verificación de la concurrencia de las condiciones necesarias para que proceda la correspondiente revisión de precios. No es objeto de este informe la validación de los valores económicos empleados, en la medida en que supondría formular consulta a expertos independientes con conocimientos especializados en cuanto a la actividad objeto del contrato.

En este sentido se indican, a continuación, seis extremos fundamentales que son objeto de análisis y verificación en este informe:





1. La comprobación de que el contrato, por su objeto, puede contemplar la revisión de precios, conforme a lo previsto en la normativa vigente.
2. La comprobación de la concurrencia de otros requisitos exigibles para que proceda la revisión de precios.
3. El examen del trámite de consulta de su estructura de costes a operadores económicos del sector.
4. El análisis de la estructura de costes propuesta por el órgano de contratación.
5. El análisis de la fórmula de revisión propuesta.
6. La consideración de parámetros que incentiven la eficiencia de la empresa contratista.

A continuación, se procede a la verificación del cumplimiento de los seis extremos para este caso concreto:

1. La comprobación de que el contrato, por su objeto, puede contemplar la revisión de precios, conforme a lo previsto en la normativa vigente.

Como se ha indicado anteriormente, el artículo 103.2 de la LCSP establece que: *“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 sólo 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”.*

Por su parte, el RD 55/2017 también se refiere a un periodo de recuperación de la inversión del contrato igual o superior a cinco años.

El Ayuntamiento de Esquivias ha remitido a esta Oficina el borrador del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y el borrador del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) en los que se indican aspectos relativos al objeto del contrato, valor estimado y revisión de precios.

El **objeto** del contrato viene determinado en el borrador del PCAP, y consiste en *“la concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado del municipio de Esquivia. Para la prestación del servicio, la empresa concesionaria gestionará las instalaciones que componen el servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado, incluidas las instalaciones eléctricas, mecánicas o de otro tipo relacionadas con el objeto del contrato cuya titularidad ostente el Órgano de Contratación, así como aquellos trabajos u obras accesorias o complementarias de ampliación, renovación o mejora que resulten necesarias para la adecuada explotación de las mismas. Específicamente la prestación incluye la gestión y explotación de todas las instalaciones, equipos y elementos de la red de distribución desde los depósitos*





municipales hasta las acometidas de los usuarios en el caso del agua potable y la red donde se conecta la acometida de alcantarillado de los usuarios”.

Las características principales del municipio de Esquivias y del servicio son las siguientes:

- Población en 2024, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) publicados: 5.832 habitantes.
- Superficie: 24.92 km² aproximadamente.
- El número total de abonados del servicio de abastecimiento y de alcantarillado en el del año 2022 (último dato disponible): 2.822 abonados de abastecimiento y 2.818 abonados al de alcantarillado.

Por tanto, dado que el contrato en cuestión no es una obra, ni un contrato de suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, ni un contrato de suministro de energía, habrá que comprobar si este contrato de concesión de servicios requiere un periodo de recuperación de la inversión igual o superior a cinco años; cuestión que se analiza a continuación.

El concepto de “**periodo de recuperación de la inversión**” viene regulado en el artículo 10 del RD 55/2017, y puede entenderse como aquel en el que previsiblemente la contratista pueda recuperar las inversiones realizadas para la correcta ejecución del contrato, y que le permita, además, obtener un beneficio sobre el capital invertido en condiciones normales de explotación.

Dicho precepto establece que la determinación del período de recuperación de la inversión del contrato deberá basarse en parámetros objetivos, en función de la naturaleza concreta del objeto del contrato. Las estimaciones deberán realizarse sobre la base de predicciones razonables y, siempre que resulte posible, basadas en fuentes estadísticas oficiales.

Se precisa conocer este periodo de recuperación de la inversión, dado que únicamente durante el mismo será posible revisar el precio del contrato. Para su determinación se debe aplicar la siguiente fórmula matemática:

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

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

El citado precepto también determina que el valor de la tasa de descuento a utilizar será el rendimiento medio en el mercado secundario de la Deuda del Estado a diez años en los últimos





seis meses, incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos, tomando como referencia para dicho cálculo los datos publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

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

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

El flujo de caja de las actividades de inversión será la diferencia entre los cobros y pagos que tengan su origen en la enajenación o adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles, materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

Se incluirán, como cobros procedentes de las actividades de inversión, el valor residual de los anteriores activos. El valor residual se entenderá como el importe que se podría recuperar al término del contrato, o bien de la vida útil del activo, en caso de que ésta finalice con anterioridad.

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

El período de recuperación de la inversión será el mínimo valor de “n” para que se cumpla la desigualdad expuesta anteriormente, habiéndose realizado todas las inversiones para una correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato. Si “n” es igual o superior a cinco se cumplirá con lo establecido en el artículo 9.2.a) y el régimen de revisión procederá, siempre y cuando, se cumplan los restantes requisitos establecidos en el RD 55/2017.

Así pues, en primer lugar, se debe determinar adecuadamente la inversión, y posteriormente, calcular el periodo de recuperación de la inversión con base en la fórmula descrita.

En la documentación aportada inicialmente por el Ayuntamiento de Esquivias, se pone de manifiesto que *“el gasto previsto en inversiones directamente relacionadas con el servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado que deberá ejecutar el futuro concesionario durante los dos primeros años de contrato asciende a 941.579,93 euros”*, sin añadirse más información sobre la justificación de su importe; es decir, sin desglosar ni especificar las inversiones que el órgano de contratación estima necesarias para ejecutar el servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado. Este importe sirve para el posterior cálculo del





periodo de recuperación de la inversión, y condicionará el plazo del contrato, por lo que es importante justificar su trazabilidad.

Tras requerimiento de esta Oficina, fue remitido por el Ayuntamiento el estudio de viabilidad económico-financiera, en la que se determina el detalle de la inversión necesaria a realizar, por un importe total de 941.579,93€, en concepto de Presupuesto de Ejecución Material. Este estudio contiene el desglose de las inversiones, que serían las siguientes:

1. Renovación de tuberías de fibrocemento casco antiguo: 44.342,49 €
2. Renovación de redes de abastecimiento: 365.916,64 €
3. Renovación conducción bajada depósito: 153.144,66 €
4. Actuaciones en la red de alcantarillado de Esquivias: 378.176,14 €

En el estudio de viabilidad aportado se plantea la ejecución de todas las inversiones a lo largo de los dos primeros años de contrato. En el primer año se ha previsto la realización de inversiones por importe de 410.259,13€, resultado de la renovación de tuberías de fibrocemento en el casco antiguo y la renovación de redes de abastecimiento. En el segundo año se ha previsto la realización de inversiones consistentes en actuaciones en la red de alcantarillado de Esquivias por importe de 378.176,14 €. En el tercer año se ha previsto la realización de inversiones por importe de 153.144,66 € para la renovación conducción de la bajada de depósito. De esta forma, se hace referencia a que las inversiones se producirán en los dos primeros años del contrato, y después se indica que también se producen en el tercer año, por ello, se precisa quede aclarado, en la documentación definitiva del expediente, el periodo en el que finalmente tendrán lugar las inversiones.

Además de las inversiones iniciales indicadas, para el cómputo total de inversiones se han tenido en cuenta los gastos de primera implantación, correspondientes a *gastos de licitación, software, equipos y material y stock de materiales*. Para el año 1, resulta un importe total de 84.859 €. Para el año 9 y el año 17, se vuelve a llevar a cabo una inversión, dada la vida útil estimada de ocho años de los conceptos mencionados, por importe de 82.859 € (se excluyen los gastos de licitación que solo se producen el primer año).

Asimismo, se tiene en cuenta en el calendario de inversiones planteado, el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) del canon variable de mejora de infraestructuras hidráulicas. El estudio de viabilidad recoge que este canon es un canon variable anual y finalista destinado a obras de mejora de las infraestructuras del servicio, establecido como un porcentaje sobre los ingresos obtenidos por la prestación del servicio y que el concesionario deberá ingresar al Ayuntamiento en los términos que se definan en los pliegos de licitación. Se ha considerado, para la elaboración del estudio de viabilidad, un canon variable del 2,10 % sobre los ingresos. En cuanto al ITP sobre el canon variable, se dispone que la base imponible vendrá determinada por el importe total en concepto de canon variable de mejora de infraestructuras hidráulicas que





haya de satisfacer el futuro concesionario, siendo el tipo aplicable, según la normativa vigente, el 8%. La base imponible se calcula descontando, a una tasa del 10%, el flujo obtenido en concepto de canon variable de mejora de infraestructuras hidráulicas a lo largo del periodo de concesión.

Al respecto, esta Oficina considera que el importe del ITP del canon variable, debería considerarse un gasto y no una inversión. Si bien, la cifra que representa esta partida sobre el total del proyecto no es representativa, por lo que no afecta significativamente al estudio de viabilidad realizado.

Respecto del cálculo del periodo de recuperación de la inversión realizado por el Ayuntamiento, con base en la fórmula establecida por el Reglamento, se recoge que la tasa de descuento aplicada es de 5,24. Para ello, se tomaron los datos de rentabilidad de las obligaciones a diez años publicados por el Banco de España en el momento que se realizó el estudio, referidos a los seis meses anteriores al cálculo (de abril de 2024 a septiembre de 2024).

Teniendo en cuenta lo anterior y los flujos de caja procedentes de las actividades de explotación e inversión, en el caso específico de este proyecto, el periodo de recuperación de la inversión es igual a 25 años, como se muestra en los cálculos recogidos en el estudio de viabilidad económico-financiera. El primer año en el que el flujo de caja descontado acumulado es positivo corresponde al año 25, por tanto, se establece un plazo de concesión de 25 años.

Esta Oficina ha realizado un nuevo cálculo del periodo de recuperación de la inversión teniendo en cuenta la actualización de la tasa de descuento, a marzo de 2025, resultando una tasa de 5,10. En este sentido, se recomienda al órgano de contratación rehacer los cálculos del cuadro definitivo de flujos de caja con base en la tasa de descuento actualizada.

Por otro lado, en el citado cuadro definitivo de flujos de caja, que recoge el cálculo del periodo de recuperación de la inversión, no se contempla el valor residual de los activos, que, como se ha expuesto, se entiende como el importe que se podría recuperar al término del contrato, o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que éste finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios. Ese importe se incluiría como cobro procedente de las actividades de inversión, aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 10.2.b) del RD 55/2017. Si bien, para el presente contrato, en el estudio de viabilidad se manifiesta que *“por la naturaleza de las inversiones a realizar por el concesionario y los activos fijos afectos al servicio, no se prevén cobros procedentes de su enajenación al final de la concesión”*.

Tomando como correctas las cifras propuestas como inversión, tras justificarse la trazabilidad de esta, y no obstante las consideraciones indicadas en este apartado, se comprueba que la





fórmula del RD 55/2017 se aplica de forma adecuada por el Ayuntamiento, y muestra un periodo de recuperación de la inversión de 25 años, cumpliendo, por tanto, con lo previsto en el artículo 10.1 del RD 55/2017, y en el párrafo 29.6. de la LCSP, lo que posibilita la revisión del contrato por ser su ejecución superior a los 5 años.

2. La comprobación de la concurrencia de otros requisitos exigibles para que proceda la revisión de precios.

Una vez determinado que el contrato, por su objeto, entra dentro de los supuestos a que se refiere el artículo 103 para poder revisar su precio, se verifican, a continuación, otros requisitos recogidos en la normativa vigente cuyo cumplimiento resulta igualmente necesario para que sea posible la citada revisión.

En este sentido, el artículo 9 del RD 55/2017, regula la revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público distintos a los contratos de obras y a los contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas. Conforme al mismo y teniendo en cuenta la modificación operada en el artículo 103 de la LCSP, mediante la disposición final séptima de la Ley 11/2023, estos contratos podrán ser objeto de revisión si:

Punto 1. Ha transcurrido 1 año desde la formalización del contrato y se hubiese ejecutado como mínimo el 20% de su importe. Esta última condición no será exigible en el caso de contratos de gestión de servicios públicos.

Punto 2. El período de recuperación de la inversión del contrato es igual o superior a 5 años. Este deberá determinarse conforme a los criterios establecidos en el artículo 10.

Punto 3. La revisión está prevista en los pliegos, que deberán detallar la fórmula de revisión aplicable.

Punto 4. En el supuesto de que no se utilice una fórmula tipo aprobada por el Consejo de Ministros, como sucede en el presente caso, los pliegos deberán especificar como mínimo:

- a) El desglose de los componentes de coste de la actividad objeto del contrato y la ponderación de cada uno de ellos sobre el precio del contrato.
- b) Los precios individuales o índices de precios específicos asociados a cada componente de coste susceptible de revisión.
- c) Los mecanismos de incentivo de eficiencia, en su caso, contemplados en el artículo 7.





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

Punto 6. Cuando no exista una fórmula de revisión aprobada por el Consejo de Ministros, el órgano de contratación deberá justificar el cumplimiento del principio de eficiencia y buena gestión empresarial. A tales efectos, dicho órgano de contratación debe:

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

Se verifica, seguidamente, el cumplimiento de estos seis puntos; con excepción del punto 2, que ya ha sido objeto de estudio con ocasión del análisis del extremo anterior:

Punto 1. En la cláusula 36 del borrador del PCAP se indica que *“la revisión de precios del contrato tendrá lugar de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 9 del RD 55/2017 una vez transcurrido un año desde la formalización del contrato, sin que sea necesario haber ejecutado el 20% de su prestación, según lo establecido en el artículo 9.3 para los contratos de gestión de servicios públicos”*.

En este sentido, cabe recordar que, aunque el mencionado art. 9 del RD 55/2017 expresa que la revisión periódica y predeterminada de precios procederá transcurridos dos años desde la formalización del contrato; es correcto lo manifestado por el Ayuntamiento en el borrador del PCAP, pues de conformidad con el artículo 103.5 de la LCSP, la revisión de precios procederá únicamente transcurrido un año desde la formalización del contrato. Asimismo, en el caso del presente contrato de concesión de servicios, no es exigible la condición relativa al porcentaje de ejecución del contrato, como señala el Ayuntamiento en los pliegos de forma correcta.





Por otro lado, esta Oficina recomienda que los pliegos definitivos contemplen el hecho de que la revisión de precios puede operar, tanto al alza, como a la baja, según recoge el principio de referenciación a costes.

Punto 3. En el borrador del pliego remitido por el Ayuntamiento se ha podido comprobar que figura la correspondiente fórmula de revisión de precios que se prevé utilizar, dando cumplimiento, por tanto, a la exigencia derivada de los artículos 103.4 de la LCSP, y 9.2.b) del RD 55/2017, que se refieren a la obligación de detallar en los pliegos la correspondiente fórmula de revisión.

Punto 4. Como se ha expuesto, el artículo 9.4 del RD 55/2017 preceptúa, para el supuesto que no se utilice una fórmula tipo aprobada por el Consejo de Ministros, como sucede en el presente caso, lo siguiente: *“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.”*

Con relación al apartado a), esta Oficina no ha podido constatar su cumplimiento. Aunque la propuesta de estructura de costes y el estudio de viabilidad presentados incluyen un desglose detallado de los componentes de coste de la actividad objeto del contrato, así como la ponderación de cada uno de ellos en relación con el precio total, las premisas mencionadas no se reflejan en los borradores de pliegos. Se recuerda que se deberá, pues, hacer constar en los pliegos definitivos del contrato lo preceptuado en esta letra a).

En cuanto al cumplimiento de los apartados b) y c), esta Oficina ha podido comprobar su inclusión en el borrador del PCAP, en su cláusula 36, por lo que queda verificado el cumplimiento de los dispuesto en este punto.

Punto 5. En este punto procede verificar que *“la revisión no podrá tener lugar transcurrido el periodo de recuperación de la inversión del contrato”*. En el caso del contrato que se está analizando, el periodo de recuperación de la inversión es coincidente con el plazo del contrato, es decir, 25 años, según se establece en la documentación aportada por el Ayuntamiento.

También, se indica que no están previstas eventuales prórrogas del contrato.





Se recuerda que, de conformidad con el artículo 9 apartado 5 del RD 55/2017, deberá hacerse constar expresamente en los pliegos definitivos del contrato que la revisión de precios no podrá tener lugar una vez transcurrido el período de recuperación de la inversión.

Punto 6. En este punto se establece que el órgano de contratación debe:

- a) *Solicitar, como mínimo, a cinco operadores económicos del sector la remisión de su estructura de costes.*

A lo cual se da cumplimiento por parte del Ayuntamiento y es objeto de desarrollo en el análisis del extremo 3 del apartado II de este informe.

- b) *Elaborar una propuesta de estructura de costes de la actividad objeto del contrato, utilizando, en la medida de lo posible, la información de las respuestas recibidas de los operadores económicos.*

Requisito al cual se da cumplimiento por parte de la Corporación Municipal y es objeto de desarrollo en el análisis del extremo 4 del apartado II del presente informe.

- c) *Someter su propuesta de estructura de costes a un trámite de información pública por un plazo de 20 días.*

Esta Oficina ha podido comprobar que se ha dado cumplimiento a este requisito que tiene el fin de que sea posible realizar alegaciones a dicha estructura de costes. A tal efecto, se ha publicado aquella en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo nº 237, de 11 de diciembre de 2024, con indicación expresa de que se somete a información pública por un plazo de veinte días, durante los cuales los interesados podrán formular las alegaciones que consideren pertinentes. El expediente de referencia se puso a disposición de los interesados en la sede electrónica del Ayuntamiento de Esquivias.

Se ha aportado certificado firmado por la Secretaria-Interventora y la Alcaldesa del Ayuntamiento de Esquivias, de no haberse recibido alegaciones en plazo y forma.

- d) *Remitir su propuesta de estructura de costes al Comité Superior de Precios de Contratos del Estado, o en su caso, al órgano autonómico consultivo en materia de contratación pública, cuando se trate de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales. Si el precio del contrato fuese inferior a cinco millones de euros, esta remisión tendrá efectos informativos, en caso contrario, el Comité Superior de Precios, o en su caso, el órgano autonómico consultivo en materia de contratación pública emitirá un informe preceptivo, que deberá incluirse en el expediente de contratación.*





Así pues, se cumple también con lo dispuesto en el artículo 9.7 del RD 55/2017, en virtud del cual se requiere el presente informe preceptivo, dado que se estima un precio del contrato superior a 5 millones de euros, tal y como se ha expuesto anteriormente.

3. El examen del trámite de consulta de su estructura de costes a operadores económicos del sector.

Como se ha expuesto anteriormente, se trata de un requisito previo para la elaboración de la propuesta presentada. El artículo 9.7 del RD 55/2017 establece la necesidad de que el órgano de contratación elabore una propuesta de estructura de costes de la actividad, previa solicitud a cinco operadores económicos del sector de la remisión de su estructura de costes y, siempre que sea posible, este debe utilizar la información de las respuestas recibidas para elaborar su propia propuesta de estructura de costes.

En la documentación remitida por el Ayuntamiento de Esquivias, se indica que, en el mes de julio de 2024, se solicitó su estructura de costes a siete reconocidas empresas del sector del ciclo integral del agua en España, todas ellas con dilatada experiencia en la gestión de dichos servicios municipales, que operan a nivel nacional y que tienen presencia en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. Si bien, solo cinco de ellas dieron respuesta a dicho requerimiento.

Las solicitudes enviadas a los operadores por parte del Ayuntamiento detallan las características básicas del servicio: población usuaria, ámbito territorial, datos estimados al inicio de la futura concesión (n.º abonados de abastecimiento, n.º abonados de alcantarillado, volumen de agua comprado en alta y rendimiento del sistema), instalaciones principales del sistema de abastecimiento y del sistema de saneamiento y el personal previsto. Asimismo, en la solicitud se establece un modelo de estructura de costes.

Así, la mayoría de las contestaciones remitidas por los operadores presentan homogeneidad en sus formas y siguen el modelo con los parámetros de estructura de costes indicados por el Ayuntamiento en su solicitud. De los cinco operadores económicos que aportan los datos solicitados, el Ayuntamiento de Esquivias considera que solo las estructuras de costes de dos de las empresas presentadas son consideradas asimilables a las características del municipio de Esquivias. Mientras que el resto han aportado una estructura de costes genérica, que no sería representativa para un ámbito geográfico con las características del municipio en cuestión. En este sentido, la Corporación Municipal ha analizado las estructuras de costes de los cinco operadores económicos que lo presentaron, si bien no las han tenido en cuenta para la elaboración de su propuesta de costes por no considerar los datos aportados representativos, ya que no se ajustarían a las necesidades particulares del municipio.





Esta decisión es fundamentada por el Ayuntamiento con base en lo recogido en el art. 9.7 del RD 55/2017, que establece que el órgano de contratación deberá *“elaborar una propuesta de estructura de costes de la actividad. Para ello utilizará, siempre que sea posible, la información de las respuestas de los operadores económicos mencionados en la letra anterior”*.

A este respecto, en la documentación aportada se hace referencia al *“informe de la Asociación Española de Empresas Gestoras de los Servicios de Agua Urbana, sobre el proyecto de Ley de Desindexación de la Economía Española”*, en el que se expone que una de las características intrínsecas de los servicios relacionados con la gestión del agua urbana es su heterogeneidad: *“Tanto por su dimensión, el tipo de fuentes de suministro, la calidad de las mismas, la necesidad y diversidad de procesos de tratamiento, las características orográficas del ámbito territorial, la dispersión territorial de los núcleos urbanos abastecidos, el ámbito de gestión y el grado de integración en los mismos, como por su forma de gestión, ya sea directa o indirecta; es evidente que existe una diversidad de condiciones para definir las características y particularidades de cada servicio urbano de agua.”*

Por ello, el Ayuntamiento considera necesario que: *“el régimen de precios que se establezca para el futuro contrato de concesión tome como referencia una estructura de costes que refleje las particularidades del servicio del municipio de Esquivias, teniendo presente la corroboración en el rango de los pesos de las partidas más sustanciales que algunas de las estructuras recibidas mantienen. En este sentido, se ha optado por establecer una estructura de costes que considere las condiciones administrativas, técnicas y económicas de la futura contratación, definidas por el Ayuntamiento de Esquivias, según unos objetivos de calidad y gestión.”*

En cualquier caso, esta Oficina ha procedido a realizar los cálculos necesarios para determinar el promedio de costes de los operadores económicos según la información proporcionada por éstos. Al comparar la media resultante con los datos de la propuesta de estructura de costes considerada por el Ayuntamiento se han observado significativas diferencias en los costes de “Personal” y “canon de depuración”. En cambio, en lo relativo a los costes de “Conservación y mantenimiento” y de “Compra de agua” se comprueba que existe concordancia entre los datos de la propuesta de estructura de costes de la Corporación Municipal y la media obtenida de las estructuras de costes aportadas por los operadores.

Asimismo, se comprueba que los operadores consultados revisarían de media el 65,74 % de los costes del contrato y la propuesta municipal revisa el 77,60 % de estos.

Se concluye que el trámite de consulta de su estructura de costes a operadores económicos del sector se ha llevado a cabo, por parte del Ayuntamiento, conforme a lo preceptuado en el RD 55/2017.





4. El análisis de la estructura de costes propuesta por el órgano de contratación.

La estructura de costes debe integrar la totalidad de los costes que requiere la prestación del servicio. Su análisis requiere verificar por esta Oficina que la propuesta remitida por el Ayuntamiento de Esquivias cumple con las reglas establecidas en el artículo 7 del RD 55/2017, de manera que sólo se revisen los costes del contrato que sean costes directos o asociados a la actividad objeto de este y que, además, sean costes “indispensables” para su ejecución. Se considera que un coste es indispensable cuando la actividad no pueda realizarse de manera correcta y conforme a las obligaciones asumidas por la contratista sin incurrir en dicho coste.

Asimismo, el coste indispensable debe ser también “significativo”, y lo es cuando represente al menos el 1 por ciento de valor íntegro de la actividad, y no se encuentre sometido al control de la contratista.

Los costes asociados a las amortizaciones, los costes financieros, los gastos generales o de estructura, y el beneficio industrial, según preceptúan los artículos 7.3 del RD 55/2017 y 103.2 de la LCSP, se consideran, en todo caso, no revisables, por lo que también procede verificar este aspecto.

En cuanto a los costes de mano de obra, la citada norma determina que sólo serán revisables si su coste es significativo e indispensable.

Por otro lado, en virtud de lo preceptuado en el artículo 9.2 del RD 55/2017, corresponde verificar por esta Oficina que en la memoria que acompaña al expediente, el órgano de contratación ha justificado el carácter recurrente de la variación de los distintos componentes de coste a considerar en la fórmula de revisión de precios, lo cual también se analiza en el presente extremo.

Del total de los costes referenciados en la propuesta presentada, el Ayuntamiento considera como no significativos, y por tanto no revisables, los siguientes: energía eléctrica, reactivos y beneficio del concesionario (este último en todo caso no es revisable).

A su vez, considera como significativos los costes de control analítico (1,4 %), los costes administrativos y varios (6,6 %), medios materiales -vehículos y maquinaria- (1,9 %), gastos generales (5,1 %), canon variable (1,6 %) y amortizaciones (5,7 %).

La propuesta municipal considera cuatro costes revisables del total que componen la estructura: el de personal, de conservación y mantenimiento, compra de agua y el correspondiente a canon de depuración. Los cuatro costes son indispensables para realizar el servicio correctamente y se analizan a continuación, de mayor a menor peso específico.





En primer lugar, siendo la partida de más peso en la estructura de costes, se encuentra el de compra de agua, que representa un 30,30 % del total, y supone un coste similar a la media de los operadores que es el 27,87 %.

En segundo lugar, el coste relativo al canon de depuración (26,7%), se consideran indispensable y significativo, y por ello revisable.

El municipio de Esquivias se abastece de la compra de agua en alta a la Mancomunidad de Municipios de la Sagra Alta y debe abonar un canon de depuración a la misma entidad, por tanto, debe hacer frente a unas tarifas que el citado organismo aprueba cada año (compra de agua y canon de depuración). Estos precios de compra de agua y canon de depuración son cambiantes y, normalmente, ascendentes a lo largo de los años, como se observa en la tabla del documento aportado. Se constata que estas tarifas están disponibles al público, pudiendo ser consultadas en la sede electrónica de la Mancomunidad de la Sagra Alta.

En tercer lugar, respecto de la partida correspondiente a los costes de personal, ésta se considera significativa e indispensable, y por ello revisable. Representa en el cálculo del Ayuntamiento de Esquivias el 11,9 % de los costes totales del contrato.

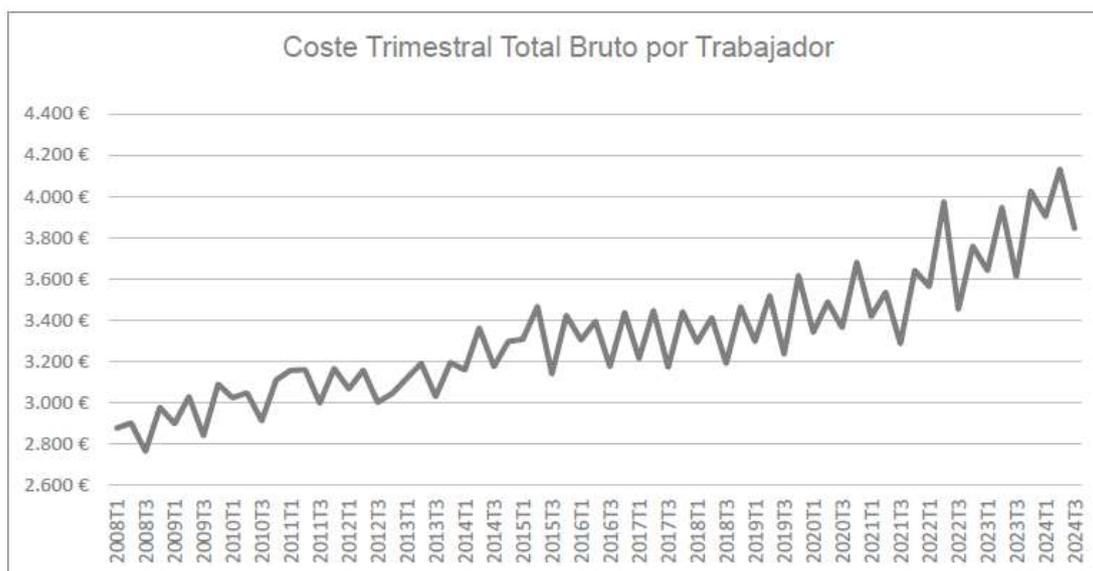
No obstante, la revisión de estos costes de personal cuenta con un límite máximo, y es que el incremento repercutible de estos costes no podrá ser superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado. En este punto cabe recordar al órgano de contratación que deberá tener en cuenta el citado límite, que viene regulado en el artículo 5 del R.D. 55/2017.

En la documentación aportada se desglosa por unidades el personal necesario para el desarrollo del servicio y el porcentaje de jornada asignado a cada categoría, referido al primer año de concesión: jefe de servicio (dedicación 20%), administrativo (dedicación 30%), capataz (dedicación 20%), y oficial 1ª redes (dedicación 100%). Esta Oficina considera que hubiese sido recomendable contar con información más detallada para llevar a cabo el análisis de la trazabilidad de este coste, por ejemplo, no se ha especificado el salario bruto medio, el promedio de los seguros sociales, las previsiones por subida de convenio, entre otros.

Por otra parte, el Ayuntamiento ha presentado documentación relativa a la justificación del carácter recurrente del coste de mano de obra, para ello se ha analizado la evolución del coste laboral para la captación, depuración y distribución de agua, a través de la información ofrecida por el INE, corroborándose que se trata de un coste sujeto a variaciones recurrentes.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 476A5974B2D1155F5657436



En relación con el coste de conservación y mantenimiento, también se considera significativo e indispensable y supone en el presupuesto el 8,8 % del coste total, un porcentaje muy próximo a la media de los cinco operadores estudiados (9,20 %).

En este contrato la mayor parte de los trabajos de mantenimiento serán realizados por personal propio del servicio y, por lo tanto, esa parte ya estará imputada en su correspondiente partida de personal. El coste del mantenimiento y conservación básicamente se referirá a la adquisición de los materiales necesarios para realizar tales tareas y únicamente habrá que tener en cuenta el coste de aquellas labores de reparación que deban ser subcontratadas a terceros. Si bien son multitud de tipo de suministros necesarios para llevar a cabo estas labores, se ha considerado oportuno elegir aquellos relacionados con las labores más frecuentes, esto es: elementos de





hormigón, tubos y perfiles plásticos, elementos de grifería y válvulas. Para comprobar si los costes de estos suministros y reparación están sujetos a variaciones recurrentes, se han analizado los datos del índice de Precios Industriales (IPRI) ofrecidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE), un indicador coyuntural que mide la evolución mensual de los precios de los productos industriales fabricados y vendidos en el mercado interior. En concreto, se han analizado las variaciones de:

- El Índice CNAE-2009 236 relativo a la fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso; serie de datos entre 2015 Y 2021. Base 2015
- El Índice CNAE-2009 2221 relativo a la fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico; serie de datos entre 2015 Y 2021. Base 2015
- El Índice CNAE-2009 2814 relativo a la fabricación de otra grifería y válvulas, serie de datos entre 2015 Y 2021. Base 2015
- El Índice CNAE-2009 331 relativo a la reparación de productos metálicos, maquinaria y equipo, serie de datos entre 2015 Y 2021. Base 2015



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 476A5974B2D155F5657436



Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 476A5974B2D155F5657436



Por tanto, se observa que se trata de un coste sujeto a una variación recurrente en su precio, siendo por tanto susceptible de ser considerado como una partida de coste revisable según lo establecido en el RD 55/2017.

Tras el análisis de estos costes y de la documentación aportada, resulta la siguiente propuesta de estructura de costes, que se considera adecuada:

Estructura de costes del servicio de Esquivias	
Concepto	% costes sobre total de ingresos
Costes de personal	11,90 %
Conservación y mantenimiento	8,80 %
Control analítico	1,40 %
Costes administrativos y varios	6,60 %
Medios materiales (vehículos y maquinaria)	1,90 %
Compra de agua	30,30 %
Energía eléctrica	0,10 %
Reactivos	0,00 %
Canon de depuración	26,70 %
Gastos generales (no revisable)	5,10 %
Canon variable (no revisable)	1,60 %
Amortizaciones (no revisable)	5,70 %
Beneficio del concesionario (no revisable)	0,00 %
TOTAL	100,00%





Partiendo de esta estructura, el Ayuntamiento considera sujetos a revisión los costes de personal, conservación y mantenimiento, compra de agua y canon de depuración. Como resultado se obtiene la siguiente estructura de costes simplificada:

Estructura de costes simplificada		
Concepto	% (s/ Total)	Coficiente
Personal	11,90 %	0,12
Conservación y mantenimiento	8,80 %	0,09
Compra de agua	30,30 %	0,30
Canon de depuración	26,70 %	0,27
Otros costes (NO REVISABLES)	22,40 %	0,22
Total	100,00 %	1,00

La revisión propuesta por el Ayuntamiento supone el 77,60 % del total de los costes del contrato, quedando sin revisión el 22,40 % por corresponder a costes que no son revisables, que tienen carácter poco significativo o bien que pudieran estar sometidos a un control por parte del operador económico.

En definitiva, la propuesta de estructura de costes analizada se considera que es correcta en sus planteamientos y razonable en su ponderación. Se trata de una estructura concreta y propia, elaborada a partir de un análisis previo de los datos aportados por los operadores del sector y que ha tenido en cuenta el propio conocimiento que posee el Ayuntamiento sobre el servicio a prestar objeto del contrato. Asimismo, presenta una identificación individualizada de los elementos de coste diferenciando entre costes revisables y no revisables, lo que permite una mejor referenciación de estos a un precio individual o índice específico de precios, de forma que se facilita la aplicación de la fórmula de revisión de precios del contrato, la cual se analiza a continuación.

5. El análisis de la fórmula de revisión propuesta.

El RD 55/2017, en su artículo 9.2, exige justificar en la memoria que debe acompañar al expediente de contratación la idoneidad de la fórmula «ad hoc» establecida por el órgano de contratación, los diferentes componentes de coste a considerar y la mejor elección de los índices por mayor desagregación.

En este sentido, en la propuesta de estructura de costes, así como en el borrador del PCAP, se establece que la revisión periódica y predeterminada de precios del contrato de abastecimiento de agua potable y alcantarillado del municipio de Esquivias, se realizará conforme a la siguiente fórmula polinómica:



$$\text{Tarifas}_t = K_t * \text{Tarifas}_0$$

Siendo:

$$K_t = a * P_{t/0} + b * M_{t/0} + c * CA_{t/0} + d * CD_{t/0} + e$$

En esta fórmula los índices elegidos para la revisión de precios, en el contrato en cuestión, son los siguientes:

- a: Coeficiente de ponderación de los costes de personal, en tanto por uno. El valor del coeficiente “a” será de 0,12.
- $P_{t/0}$: El coste de personal será referenciado por un índice que determinará la variación salarial pactada según el Convenio colectivo estatal del ciclo integral del agua. El incremento repercutible no podrá ser superior al experimentado por las retribuciones del personal funcionario, que se fijan anualmente en la Ley de Presupuestos Generales del Estado (LPGE).

La variación salarial pactada por convenio o en la LPGE es habitual expresarla en tanto por ciento. Para aplicar la fórmula de revisión de precios, las tasas de variación (expresadas en términos porcentuales) habrán de expresarse en tanto por uno, obteniendo así los factores de variación unitaria de cada periodo (1+TPt).

El valor del índice $P_{t/0}$ se podrá calcular encadenando los correspondientes índices:

$$P_{t/0} = P_{t/t-1} \cdot P_{t-1/t-2} \cdot \dots \cdot P_{1/0} = (1 + TP_{t/t-1}) \cdot (1 + TP_{t-1/t-2}) \cdot \dots \cdot (1 + TP_{1/0})$$

“TP” hace referencia a la Tasa de variación salarial pactada correspondiente a un periodo, expresada en tanto por uno.

- b: Coeficiente de ponderación de los costes de conservación y mantenimiento, en tanto por uno. El valor del coeficiente “b” será de 0,09.
- $M_{t/0}$: El coste de mantenimiento y conservación será referenciado por un índice que determinará la variación de la media aritmética de los siguientes índices de precios industriales publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Itub: CNAE 2009 2221 – Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico.

IC: CNAE 2009 236 – Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso.

Ivvg: CNAE 2009 2814 – Fabricación de otra grifería y válvulas.

Imn: CNAE 2009 331 – Reparación de productos metálicos, maquinaria y equipos.





$$M_{t/0} = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{I_{it}}{I_{i0}}}{N} = \frac{\frac{I_{tub t}}{I_{tub 0}} + \frac{I_{c t}}{I_{c 0}} + \frac{I_{vyg t}}{I_{vyg 0}} + \frac{I_{mn t}}{I_{mn 0}}}{4}$$

- **c:** Coeficiente de ponderación del coste de compra de agua en alta, en tanto por uno. El valor del coeficiente “c” será de 0,30.
- $CA_{t/0}$: El coste de compra de agua en alta será referenciado por un índice que determinará la variación de las tarifas de compra de agua en alta a la Mancomunidad de municipios de la Sagra Alta, considerando cantidades consumidas fijas las del periodo base. Las comparaciones se efectúan sobre los valores medios del año.

$$CA_{t/0} = \frac{pft^i + pvt^i \cdot q_0^i}{pfo^i + pvo^i \cdot q_0^i}$$

pft^i = precio fijo en euros del proveedor i en el periodo t

pvt^i = precio variable en euros por metro cúbico del proveedor i en el periodo t

pfo^i = precio fijo en euros del proveedor i en el periodo 0

pvo^i = precio variable en euros por metro cúbico del proveedor i en el periodo 0

q_0^i = metros cúbicos de agua adquirida al proveedor i en el periodo 0

- **d:** Coeficiente de ponderación del coste de canon de depuración, en tanto por uno. El valor del coeficiente “d” será de 0,27.
- $CD_{t/0}$: El coste del canon de depuración será referenciado por un índice que determinará la variación del precio del canon de depuración a satisfacer a la Mancomunidad de municipios de la Sagra Alta, considerando cantidades consumidas fijas las del periodo base. Las comparaciones se efectúan sobre los valores medios del año.

$$CD_{t/0} = \frac{p_{cd t} \cdot q_0}{p_{cd 0} \cdot q_0}$$

$p_{cd t}$ = precio en euros or metro cúbico en el periodo t

$p_{cd 0}$ = precio en euros or metro cúbico en el periodo 0
 q_0 = metros cúbicos de agua adquirida en el periodo 0

- **e:** Coeficiente de ponderación del conjunto de costes no revisables, en tanto por uno. Se incluyen aquellas partidas de costes no significativos o no susceptibles de ser revisados por no cumplir los requisitos exigibles en el RD 55/2017. El valor del coeficiente “e” será de 0,22.





El resultado de aplicar las ponderaciones e índices previstos proporcionará en cada fecha, respecto a la fecha de formalización del contrato, un coeficiente K_t que se aplicará a las tarifas iniciales del contrato.

Se especifica, además, que deberá cumplirse lo siguiente:

$$1 - a - b - c - d - e = 0$$

Los pesos relativos o valores otorgados a estos coeficientes, según la estructura de costes aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal, son los siguientes, y coinciden con importes evaluados en la propuesta de estructura planteada:

<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>
0,12	0,09	0,30	0,27	0,22

Se verifica que se cumple la última igualdad referida.

Con base en lo anterior, la fórmula de revisión empleada para obtener el coeficiente de revisión K_t para el presente contrato será la siguiente:

$$K_t = 0,12 * P_{t/0} + 0,09 * M_{t/0} + 0,30 * CA_{t/0} + 0,27 * CD_{t/0} + e$$

En conclusión, la fórmula de revisión de precios propuesta refleja cada componente de coste ponderado en función del peso establecido en la estructura de costes de la actividad, revisándose únicamente los indispensables y significativos con arreglo a índices públicos desagregados, que no pueden ser modificados unilateralmente por el operador económico, tal y como establece el artículo 7 del RD 55/2017.

6) La consideración de parámetros que incentiven la eficiencia de la empresa contratista.

La verificación del cumplimiento del principio de eficiencia y buena gestión empresarial implica que sólo deberían trasladarse a los precios las variaciones de costes que hubiesen sido asumidos por una empresa eficiente y bien gestionada, identificada atendiendo a las mejores prácticas en el sector.

Para ello, el RD 55/2017 dispone, en el apartado 8 del artículo 7, que *“Las fórmulas de revisión podrán incluir mecanismos que incentiven el comportamiento eficiente, tales como:*

- a) Un componente que module las revisiones en función de la eficiencia, la productividad o la calidad del producto o servicio.*





- b) *Un límite a la traslación de la variación de un determinado componente de coste susceptible de revisión, que puede ser concretado como un porcentaje máximo a aplicar sobre la variación de éste.*
- c) *Un límite a la variación del valor monetario objeto de revisión periódica. Tal límite podrá definirse bien como un valor monetario o índice en términos absolutos o bien como una tasa de crecimiento máxima.”*

Por otro lado, el artículo 9.4. de la citada norma establece lo siguiente: *“Para que pueda producirse la revisión periódica y predeterminada, los pliegos deberán especificar, al menos: (...)*

c) El mecanismo de incentivo de eficiencia, en su caso, contemplado en el artículo 7 de este Real Decreto”.

En la cláusula 36 del borrador del PCAP, se introduce, como mecanismo de incentivo de eficiencia, un coeficiente de revisión en función del rendimiento técnico establecido como objetivo para cada año de la concesión en la oferta presentada por el licitador. Se comparará el rendimiento objetivo fijado en la oferta presentada con el rendimiento real alcanzado. Así, en el caso de que no se alcance, se prevé aplicar una penalización sobre el coeficiente K_t hasta un máximo del 20%.

Si el Rendimiento Real es mayor o igual al Rendimiento Objetivo:

$$K_{t'} = K_t$$

Si el Rendimiento Real es menor que el Rendimiento Objetivo:

$$K_{t'} = 1 + ((K_t - 1) \cdot (1 - \text{Coeficiente reductor}))$$

El coeficiente reductor se establece en función de la diferencia entre el rendimiento real y el rendimiento objetivo de la siguiente manera:

Diferencia entre el rendimiento real respecto al rendimiento objetivo	Coeficiente reductor a aplicar
R. Real < R. Objetivo en 2 puntos porcentuales	5%
R. Real < R. Objetivo en 5 puntos porcentuales	10%
R. Real < R. Objetivo en más de 5 puntos porcentuales	20%

La estructura de costes aportada por el Ayuntamiento de Esquivias tiene en consideración parámetros que incentivan la eficiencia del presente contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado. Se cumple así con lo recogido en el artículo 7 apartado 8.a) del RD 55/2017, que establece que las fórmulas de revisión podrán incluir mecanismos que incentiven el comportamiento de eficiencia, tales como un componente que module las revisiones en función de la eficiencia, la productividad o la calidad del servicio, considerando, en este caso, un coeficiente reductor que actúa a modo de penalización.





III. CONCLUSIONES

A la vista de lo anteriormente expuesto, con base en la documentación aportada por el Ayuntamiento de Esquivias, y teniendo en cuenta las consideraciones recogidas en el presente informe, se informa favorablemente la propuesta de estructura de costes analizada por esta Oficina, considerándose que los parámetros para la revisión de precios, la estructura de costes y la fórmula de revisión examinados, se consideran adecuados y coherentes con los principios que rigen la revisión de precios en la normativa vigente, dado que los cuatro componentes de costes revisables propuestos son, además de directos y significativos, indispensables para la ejecución del contrato, y los índices de revisión elegidos para revisarlos, tienen un nivel aceptable de desagregación para reflejar una evolución real de los costes de este contrato.

Asimismo, examinada la propuesta remitida por el Ayuntamiento, y de cara a la tramitación del expediente contractual, se indican las siguientes **recomendaciones**:

- De conformidad con el artículo 9.5 del RD 55/2017, debe hacerse constar expresamente en los pliegos definitivos del contrato que la revisión de precios no podrá tener lugar una vez transcurrido el período de recuperación de la inversión.
- Deberá figurar en el PCAP definitivo que la revisión de precios puede operar, tanto al alza, como a la baja, según establece el principio de referenciación a costes.
- Es necesario que el estudio de viabilidad precise claramente el período en el que se llevará a cabo la inversión inicial. Según los cálculos realizados, se deduce que esta inversión tendría lugar durante los tres primeros años. Sin embargo, en ciertos apartados de la documentación presentada se señala que dicha inversión se efectuará durante los dos primeros años.
- Se deberán rehacer los cálculos del cuadro definitivo de flujos de caja, con base en la tasa de descuento actualizada (según se ha indicado en la verificación del extremo 1 de este informe).
- Se deberá especificar en los pliegos definitivos, el desglose de componentes de coste de la actividad objeto del contrato y la ponderación de cada uno de ellos sobre el precio del contrato, según establece el artículo 9.4 a) del RD 55/2017.
- Adicionalmente, y en virtud de lo preceptuado en el artículo 4.4 del RD 55/2017, se recuerda que se exigirá como condición necesaria para proceder a la revisión de precios el cumplimiento de los requisitos de calidad y obligaciones esenciales estipuladas en las normas de aplicación, pliegos o contratos relativos a la actividad contratada.





Por último, se recuerda al órgano de contratación la obligación de comunicar, tanto a la Junta Central de Contratación de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, como al Comité Superior de Precios de Contratos del Estado, a efectos informativos, la estructura de costes que incluya el pliego definitivo de la licitación correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.7 del RD 55/2017.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 476A5974B2D155F5657436