

Informe preceptivo EC04/2025, de 26 de mayo 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 y saneamiento en el municipio de Manzanares (Ciudad Real)

I. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Manzanares, con fecha 10 de febrero 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 y saneamiento en el municipio de Manzanares (Ciudad Real).

Junto con la solicitud se acompañan los siguientes documentos:

- Informe-memoria justificativa de la estructura de costes del contrato de concesión del servicio de abastecimiento y saneamiento del municipio de Manzanares, realizado por una consultoría e ingeniería que desarrolla sus actividades en el sector del agua.
- Solicitudes de estructuras de costes a los operadores económicos, así como las respuestas recibidas.
- Certificado del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Manzanares por el que se aprueba y se somete a información pública la estructura de costes.
- Escrito de alegaciones remitido por el Ayuntamiento de Membrilla (Ciudad Real) sobre la "Propuesta de la estructura de costes en la concesión del servicio de abastecimiento y saneamiento del municipio de Manzanares".
- Informe de la Intervención del Ayuntamiento de Manzanares por el que se propone al Pleno de dicha Corporación desestimar las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Membrilla.
- Certificado del Pleno del Ayuntamiento de Manzanares en el que se acuerda desestimar las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Membrilla.

Posteriormente, entre el 26 de marzo y el 19 de mayo de 2025, se recibieron distintos correos electrónicos en respuesta a los requerimientos de documentación y aclaraciones que realizó esta Oficina.



Junto con las aclaraciones remitidas en los correos, los documentos presentados fueron los siguientes:

- Oficio de solicitud de informe valorativo firmado por la persona titular de la alcaldía del ayuntamiento de Manzanares.
- Borrador de Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Estudio de viabilidad económico-financiera.
- Hoja de cálculo en la que figura el desglose de los costes fijos y variables.

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

I. 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.

II. 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 estos 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 **objeto** del contrato, recogido en los pliegos, será la concesión del servicio público de abastecimiento y saneamiento del Municipio de Manzanares (Ciudad Real), mediante una gestión sostenible y eficiente del Servicio, cumpliendo con las condiciones de ejecución del contrato de carácter ambiental y social que se establecen en el artículo 202 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en los términos establecidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, así como en el resto de la documentación que tenga carácter contractual.

Complementariamente, la empresa concesionaria asumirá la conservación y mantenimiento de las obras e instalaciones de saneamiento, excepto aquellos que por su naturaleza sean ampliaciones, renovaciones y mejoras, en los términos establecidos en los pliegos.

El suministro de agua a Manzanares proviene de dos captaciones subterráneas, que abastecen tanto a la población de Manzanares, como a la de Membrilla y al Centro Penitenciario de Herrera de la Mancha. No obstante, no es objeto del contrato la gestión de la red en baja de estos dos últimos municipios.



Las principales características del servicio son las siguientes:

- Población del municipio de Manzanares en 2024, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) publicados: 17.745 habitantes.
Además, la población del municipio de Membrilla, según los últimos datos suministrados por el INE es de 5.839 habitantes y del centro penitenciario de Herrera de la Mancha es de unos 650.
- Superficie del municipio de Manzanares: 474,22 km², aproximadamente.
- Número total de personas abonadas al servicio en el municipio de Manzanares en el año 2023 (último dato disponible): 11.624 al servicio de abastecimiento y 11.411 al de alcantarillado.
- Caudal medio diario suministrado: 7.971 m³ al municipio de Manzanares y 9.156 m³ al resto de municipios.
- Red de abastecimiento en baja de Manzanares: 105 kilómetros, aproximadamente.
- Contadores destinados al servicio de abastecimiento de agua potable: 9.129, de los cuales, más de la mitad tiene una antigüedad superior a 20 años.

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.



El estudio de viabilidad presentado por la corporación municipal revela que el valor total de las inversiones asciende a 10.697.231,61 Euros, IVA no incluido, distribuidas a lo largo de la vigencia del contrato según el siguiente cronograma:

- Inversión inicial: durante el primer y segundo año, se invertirán 7.000.000,00 euros, IVA no incluido, lo que equivale a 3.500.000,00 Euros por año.
- Inversión anual: a lo largo de toda la duración del contrato, se destinarán 2.000.000,00 euros anuales, IVA no incluido, lo que representa 80.000,00 euros por año.
- Inversión en el parque de contadores con telelectura: se invertirán 1.561.716,96 euros, IVA no incluido, con una inversión anual de 260.286,16 euros, que se realizará en los años primero, segundo, undécimo, duodécimo, vigésimo primero y vigésimo segundo, conforme a la Orden Ministerial ICT/155/2020, de 7 de febrero.
- Inversiones de primer establecimiento por equipos y medios y gastos de licitación: el total asciende a 63.911,61 €, sin incluir el IVA, para toda la vigencia del contrato. En el primer año, las inversiones serán de 14.462,27 €. En los años posteriores, se realizarán inversiones en equipos y medios que se repetirán en los años sexto, undécimo, décimo sexto y vigésimo primero, con un importe de 10.262,40 euros. Además, se efectuarán otras inversiones en equipos y medios en los años noveno, décimo séptimo y vigésimo quinto, con un importe de 4.199,87 €, cumpliendo con la periodicidad de cada 5 y 8 años respectivamente.
- Inversión en Sistema de información geográfica (GIS), Plan Director y gastos de licitación: durante el primer año, se destinarán 72.000,00 € sin incluir el IVA, que cubrirán los gastos de licitación y las inversiones relacionadas con el Plan Director y GIS.

La siguiente tabla presenta un resumen de las valoraciones de las inversiones iniciales, correspondientes al primer y segundo año, y las inversiones anuales a lo largo de toda la vigencia del servicio.

Adicionalmente, se detallan las inversiones requeridas para la implementación y renovación del parque de contadores con capacidad de telelectura, conforme a lo establecido en el estudio de viabilidad.



INVERSIONES VALORADAS	
Red de distribución en alta de Agua Potable	8.723.050,51 €
Instalación de un Nuevo Depósito en la Red de Distribución de Agua Potable del Municipio de Manzanares (Ciudad Real)	465.543,25 €
Renovación de la Red de Abastecimiento desde Sondeo de los Romeros a Estación de Rebombao en Carniceras en el Municipio de Manzanares (Ciudad Real)	2.936.881,64 €
Renovación de la Red de Abastecimiento desde la Estación de Rebombao en Carniceras a Depósitos de Distribución en el Municipio de Manzanares (Ciudad Real)	2.578.556,18 €
Renovación de la Red de Abastecimiento desde los Depósitos de Distribución hasta la Red en Baja en el Municipio de Manzanares (Ciudad Real)	1.742.069,44 €
Red de distribución de baja de Agua Potable	1.577.334,13 €
Actualización del Parque de Contadores del Municipio de Manzanares e Implantación del Sistema de Telelectura en el Municipio de Manzanares (Ciudad Real)	1.577.334,13 €
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	10.300.384,64 €

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, según el cuadro incluido en la propuesta de estructura de costes presentada por el Ayuntamiento es de 5,03. Para ello, se tomaron el promedio de los datos de rentabilidad de las obligaciones a diez años publicados por el Banco de España en el momento de hacer el cálculo, referidos a los seis meses precedentes (de julio de 2024 a diciembre de 2024), incrementados en 200 puntos básicos. En el momento de la elaboración de este informe, se han tomado los datos actualizados a la fecha (de diciembre de 2024 a mayo de 2025), obteniéndose una tasa de descuento del 5,15 %. En este sentido, se ha verificado que, al aplicar esta última tasa, el periodo de recuperación de la inversión sigue siendo de 25 años. No obstante, se recomienda al órgano de contratación recalcular el cuadro definitivo de flujos de caja, considerando la tasa de descuento vigente en el momento de la licitación.

Por otro lado, no se contempla el valor residual de los activos, que 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. Tras requerimiento al Ayuntamiento de aclaración al respecto, se aporta informe que indica lo siguiente:

“El valor residual de los activos no se ha tenido en cuenta dada la naturaleza de las inversiones a realizar por el concesionario. Las inversiones consideradas, han sido reparaciones y renovaciones orientadas a la mejora inmediata de las infraestructuras actuales del servicio que



se encuentran en mal estado y que afectan a la baja eficiencia actual de la red. Se ha considerado su amortización total hasta el final de la concesión, sin valor residual, y tampoco se prevén cobros procedentes de su enajenación al final de la concesión. Se trata de inversiones de reparación y nuevas dotaciones (como en el caso de la telelectura), cuya vida útil queda dentro del periodo de concesión”.

Tomando como correcta la cifra propuesta como inversión, y no obstante lo indicado en relación con la actualización de la tasa de descuento, tras justificarse la trazabilidad de la inversión y la no inclusión del valor residual de los activos en los cálculos, 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, se incardina 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.

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, está 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. Esta Oficina ha podido verificar que, en la documentación aportada por la Corporación Municipal, concretamente en el Anexo V del pliego de cláusulas administrativas particulares, se indica correctamente que la revisión de precios procederá únicamente transcurrido un año desde la formalización del contrato (de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103.5 de la LCSP y 9.2 del RD 55/2017), sin que sea necesario haber ejecutado el 20% de su prestación en los contratos de concesión de servicios. En este sentido, cabe recordar que, de conformidad con el artículo 103.5 de la LCSP la revisión de precios procederá únicamente transcurrido un año desde la formalización del contrato, si bien, en el caso del presente contrato de concesión de servicios, no es exigible la condición relativa al porcentaje de ejecución del contrato que



disponen los artículos antes citados. Tanto esta circunstancia como el hecho de que la revisión de precios pueda aplicarse tanto al alza como a la baja debe recogerse en los pliegos definitivos.

Punto 3. En el borrador del pliego de cláusulas administrativas 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. Se advierte que este aspecto deberá figurar en el pliego definitivo del contrato.

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 ha constatado su cumplimiento, dado que la corporación municipal ha incorporado un desglose detallado de los componentes de coste de la actividad objeto del contrato en una hoja de cálculo. Además, ha incluido la ponderación de cada uno de ellos respecto al precio total en la propuesta de estructura de costes recogida en el Anexo V del PCAP.

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 35, por lo que queda verificado el cumplimiento de los dispuesto en este punto.

Punto 5. En este punto proceder a verificar que “la revisión no podrá tener lugar transcurrido el periodo de recuperación de la inversión del contrato”. El contrato analizado en este informe establece un plazo de 25 años para la recuperación de las inversiones, coincidiendo con la duración del mismo.

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 periodo 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.*

La Corporación Municipal cumple con este requisito, el cual se desarrolla en el análisis del punto 4 del apartado II de este informe.

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

Esta Oficina también ha verificado el cumplimiento de este requisito, cuyo objetivo es permitir la presentación de alegaciones a la estructura de costes. A tal efecto, se ha publicado dicha estructura en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real número 247, de 20 de diciembre de 2024, con indicación expresa de lo siguiente:

“El documento de Propuesta de estructura de costes estará de manifiesto al público, en la Secretaría Municipal, en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento y en el tablón municipal, por plazo de veinte días hábiles a contar desde la publicación del presente anuncio en el BOP, durante cuyo periodo, cualquier interesado podrá examinarlo y presentar las alegaciones o reclamaciones que estime convenientes.”

En el expediente en cuestión, se ha presentado una alegación dentro del trámite por la persona que ostenta la alcaldía-presidencia del Ayuntamiento de Membrilla el 21 de enero de 2025, en la que ha cuestionado principalmente lo siguiente:

- Los ingresos previstos durante la duración del contrato no son los adecuados.
- La titularidad de un pozo o captación de aguas.

El ayuntamiento de Manzanares ha desestimado las alegaciones de la corporación municipal de Membrilla argumentando, entre otras consideraciones, que:

- El único objetivo de incluir los ingresos previstos del contrato es calcular su precio.



- El pozo o captación sobre el que se cuestiona su titularidad es de su propiedad, ya que adquirió en su momento los terrenos y obtuvo la pertinente concesión de abastecimiento el día 7 de junio de 1984.

Como se indicó con anterioridad, el propósito del presente informe es únicamente evaluar 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. Esta evaluación servirá para establecer, en su caso, el régimen de revisión de precios a aplicar, en su caso. Por lo tanto, esta Oficina no es competente para determinar la titularidad de la propiedad en disputa, ni para evaluar si los ingresos previstos en la estructura de costes o en el estudio de viabilidad son adecuados. En este último caso, sería necesario solicitar dicha información a expertos independientes con conocimientos especializados en la actividad objeto del contrato.

- 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 que se emita 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.

En concreto, en el cuadro de características que forma parte del borrador del PCAP, presentado por el Ayuntamiento tras requerimiento de esta Oficina, se justifica un valor estimado del contrato de **43.755.247,63** euros, según lo establecido en el artículo 101 de la LCSP, y un presupuesto base de licitación de **48.130.970,39** euros, en los términos del artículo 100 de la LCSP.

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

Tal como se ha mencionado previamente, 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 la corporación municipal, se indica que, en el mes de octubre de 2024, se solicitó la remisión de su estructura de costes a cinco 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. De los cinco operadores, solo cuatro de ellos dieron respuesta a dicho requerimiento.

En este punto, es importante señalar que habría sido preferible realizar consultas adicionales con la finalidad de obtener las cinco respuestas necesarias y así conseguir una información más completa sobre los costes del sector teniendo en cuenta que, tal y como se menciona en el preámbulo del RD 55/2017, esta consulta se lleva a cabo en orden a justificar el cumplimiento del principio de eficiencia y buena gestión empresarial, que persigue evitar la remuneración de costes innecesarios o premiar comportamientos ineficientes, lo que aumentaría injustificadamente la inflación, generaría incentivos inadecuados y trasladaría a la propia Administración o, en su caso, a las personas usuarias y consumidoras de servicios públicos, cargas que en buena práctica económica no deberían soportar. Así, sólo podrán trasladarse a precios las variaciones de costes que hubiesen sido asumidos por una empresa eficiente y bien gestionada.

En la solicitud enviada a los operadores económicos, el Ayuntamiento requería la remisión de sus estructuras de costes para la actividad objeto del contrato y, en concreto, el peso o porcentaje sobre el valor íntegro de esta, para las siguientes partidas o costes:

- Personal.
- Mantenimiento y conservación.
- Medios materiales.
- Control analítico del agua potable.
- Control de calidad.
- Administrativos y varios.
- Energía.
- Reactivos.
- Impagados.
- Gastos generales y beneficio industrial.
- Aval de la garantía definitiva.
- Amortización
- Gastos financieros.

Con base en lo anterior, la comparativa de las estructuras de costes de aquellos operadores económicos que han remitido su respuesta es la siguiente:



Estructura de costes de los distintos operadores económicos				
Concepto	Operador 1	Operador 2	Operador 3	Operador 4
PERSONAL	13,00%	36,52%	30,00%	35,70%
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	16,00%	6,79%	17,00%	16,20%
MEDIOS MATERIALES	2,00%	7,10%	3,00%	
CONTROL ANALÍTICO DEL AGUA POTABLE	2,00%	2,29%	2,00%	1,41%
ADMINISTRATIVOS Y VARIOS	6,00%	4,69%	3,00%	15,78%
ENERGÍA	19,00%	10,52%	15,00%	13,39%
REACTIVOS	2,00%	1,13%	5,00%	1,21%
IMPAGADOS	2,00%	0,11%	1,00%	0,16%
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUST.	19,00%	13,00%	19,00%	
AVAL DE LA GARANTÍA DEFINITIVA	1,00%	0,26%	1,00%	0,01%
AMORTIZACIONES	16,00%	17,49%	3,00%	8,79%
GASTOS FINANCIEROS	2,00%	0,10%	1,00%	3,44%
RESIDUOS Y FANGOS				0,71%
CÁNONES DE AGUA Y SANEAMIENTO				0,48%
COMPRA DE AGUA				2,66%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

El operador económico número 4 ha integrado en su estructura de costes, además de los mencionados por el Ayuntamiento, otros gastos que pueden variar según el caudal o volumen de agua suministrada. Estos incluyen los costes asociados a residuos y fangos, los cánones de agua y saneamiento, así como el coste de la compra de agua. Sin embargo, no ha considerado otros gastos, tales como los medios materiales, los gastos generales y el beneficio industrial.

El Ayuntamiento aduce que la propuesta de la estructura de costes aportada por ese operador no ha sido considerada para la elaboración de su estructura de costes, debido a que incluye partidas que no corresponden a servicios contemplados en el mismo, como el coste asociado a la actividad de depuración.

En relación con las propuestas de estructura de costes presentadas por los demás operadores económicos, la comparativa entre partidas homogéneas de costes difieren sustancialmente. En relación con este aspecto, los operadores hacen hincapié en sus respuestas a que las estructuras de costes de los servicios públicos son muy casuísticas, dependiendo, en cada caso, de las peculiaridades de cada servicio, aunque estos envían sus respectivas tablas con la estructura de costes medios de los contratos asimilables al contrato que el Ayuntamiento pretende licitar, aún sin llegar a conocer con exactitud las especificaciones del servicio a ofrecer.

Esta Oficina considera que habría sido más recomendable que el órgano de contratación, al solicitar las propuestas de estructura de costes a los operadores económicos, especificara las singularidades del servicio y del municipio como, por ejemplo, el tipo de fuente de suministro,



la dimensión del servicio (número de personas abonadas y consumos estimados), el número de instalaciones a gestionar, el estado y la conservación de las infraestructuras, o las necesidades de inversión, entre otras circunstancias. De este modo, las propuestas se adecuarían mejor a las características del servicio y serían más homogéneas, con el objetivo de obtener una información más completa sobre los costes del sector. Cabe destacar que esta consulta, tal y como menciona en el preámbulo del RD 55/2017, se realiza con el fin de justificar el cumplimiento del principio de eficiencia y buena gestión empresarial.

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

La estructura de costes debe integrar la totalidad de los gastos necesarios para la prestación del servicio.

Atendiendo a sus particularidades, la corporación municipal propone la siguiente estructura de costes para la actividad:

Estructura de costes propuesta por el Ayuntamiento	
Concepto	Porcentaje
PERSONAL	14,01%
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	13,62%
MEDIOS MATERIALES	0,84%
CONTROL ANALÍTICO DEL AGUA POTABLE	1,68%
ADMINISTRATIVOS Y VARIOS	4,59%
ENERGÍA	18,96%
REACTIVOS	0,28%
IMPAGADOS	3,19%
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	5,15%
AVAL DE LA GARANTÍA DEFINITIVA	1,01%
AMORTIZACIONES	19,33%
GASTOS FINANCIEROS	4,09%
OTROS COSTES NO REVISABLES	13,25%
TOTAL	100,00%

El análisis que realiza esta Oficina en este informe tiene como objetivo verificar que la propuesta remitida por el Ayuntamiento de Manzanares cumple con las normas establecidas en el artículo 7 del RD 55/2017.

De esta manera, sólo se revisarán los costes del contrato que sean directos o asociados a la actividad objeto del mismo y que, además, sean considerados "indispensables" para su ejecución. Se entiende que un coste es indispensable cuando la actividad no puede llevarse a cabo de manera correcta y conforme a las obligaciones asumidas por el contratista sin incurrir en ese gasto.



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

Por último, únicamente podrán incluirse las variaciones de costes que no estén sometidas al control del operador económico, entendiéndose que las variaciones de costes están sometidas al control del operador cuando hubiesen podido ser eludidas a través de prácticas, tales como el cambio de empresa suministradora.

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, y en virtud de lo preceptuado en el apartado segundo del artículo 9 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.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la propuesta municipal considera solo cuatro costes revisables del total que componen la estructura: “personal”, “mantenimiento y conservación”, “energía” y “control analítico”. Los cuatro costes son significativos, indispensables para la prestación del servicio del municipio, no están sujetos al control del operador económico y su variación presenta un carácter recurrente. Estos costes se analizan de manera individualizada a continuación.

En primer lugar, respecto de la partida correspondiente a los **costes de personal**, esta se considera significativa e indispensable, y por ello revisable. Representa, en el cálculo realizado por el Ayuntamiento de Manzanares, el 14,01 % de los costes totales del contrato.

Estos costes presentan una elevada variabilidad, dado que están sujetos a revisiones anuales conforme a lo estipulado en el “Convenio Colectivo Estatal del sector de captación, elevación, conducción, tratamiento, distribución, saneamiento y depuración de aguas potables y residuales”, o cualquier otro acuerdo normativo aplicable. A la fecha de elaboración del presente informe, el convenio vigente es el VI, que fue publicado en el Boletín Oficial del Estado el 3 de octubre de 2019.



El incremento repercutible de los costes de personal estará limitado al porcentaje de variación autorizado para las retribuciones del personal al servicio del sector público, conforme a lo dispuesto en las correspondientes Leyes de Presupuestos Generales del Estado. Esta restricción se establece en virtud del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, que desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

Por lo tanto, si la variación de los costes de personal excede el incremento permitido para las retribuciones del personal público, el porcentaje establecido en dichas leyes presupuestarias será el límite aplicable.

Esta Oficina ha verificado que el órgano de contratación ha acreditado debidamente el carácter recurrente de la variación del componente de coste en cuestión, dentro de los límites normativos establecidos. Asimismo, se ha constatado que la información justificativa correspondiente se encuentra disponible para su consulta pública.

En segundo lugar, el **coste de mantenimiento y conservación** también se considera indispensable y significativo, suponiendo en la estructura de costes el 13,62 % del coste total.

Este coste se refiere a la adquisición de materiales necesarios para realizar tales tareas y únicamente habrá que tener en cuenta el coste de aquellas labores de mantenimiento de reparación que deban ser subcontratadas a terceros. Aunque son necesarias una multitud de suministros para llevar a cabo estas labores de mantenimiento y conservación en un servicio de estas características, la corporación municipal ha elegido aquellos suministros que están relacionados con las labores más frecuentes: los elementos de hormigón, cemento y yeso; las placas, hojas, tubos y perfiles plásticos; los elementos de grifería y válvulas; y la reparación de productos metálicos, maquinaria y equipo.

Para comprobar si los costes de estos suministros y reparación están sujetos a variaciones recurrentes, el Ayuntamiento ha analizado los datos del Índice de Precios Industriales (IPRI) ofrecidos por el Instituto Nacional de Estadística, 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 anuales de los siguientes índices nacionales de clases:

- I_c : CNAE-2009 2369.- Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso.
- I_{tub} : CNAE-2009 2221.- Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico.
- I_{vyg} : CNAE 2009 2814.- Fabricación de otra grifería y válvulas.
- I_{mn} : CNAE 2009 3312.- Reparación de maquinaria.

Para calcular el coste de mantenimiento y conservación en la fecha de revisión de precios del contrato del año en cuestión, se utilizará la media aritmética de los índices anteriores del CNAE.



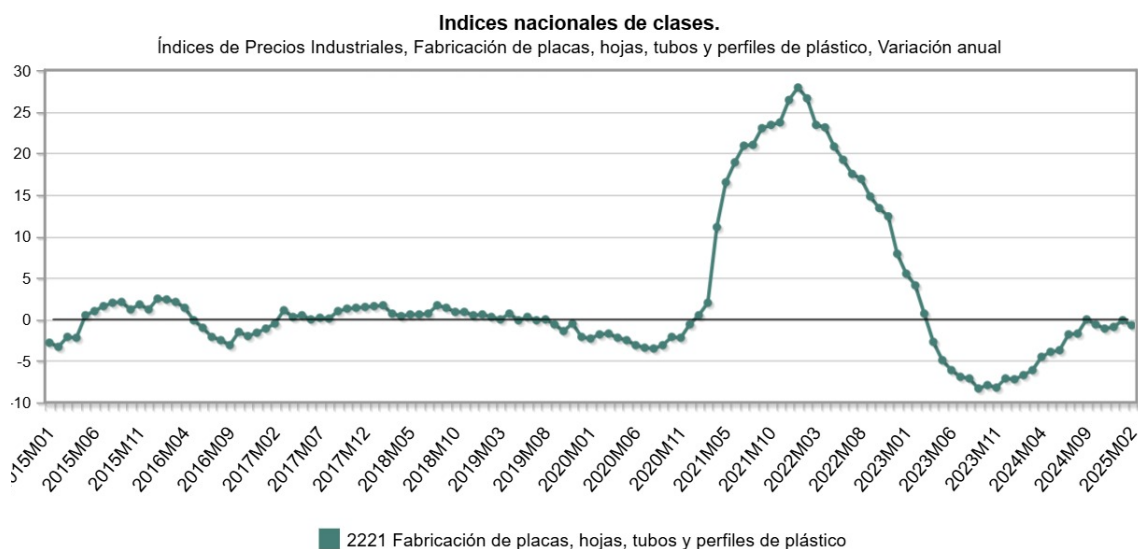
Estos índices representarán el promedio de la variación porcentual durante los 12 meses previos a la fecha de revisión.

Esta Oficina considera que los costes propuestos por el Ayuntamiento son adecuados, ya que reflejan los materiales más comunes para hacer este servicio y los trabajos más habituales.

A continuación, analizaremos si estos índices están sujetos o no a una variación recurrente y continuada en los precios.



Respecto al primer índice, tal como se muestra en la gráfica anterior, se trata de un coste con una variación recurrente en su precio. Por ello, puede ser considerado una partida de coste revisable conforme a lo establecido en el RD 55/2017.



El índice de precios industriales, que mide la variación anual en la fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico, presenta fluctuaciones frecuentes tanto al alza como a la baja en períodos muy cortos. Como se observa en el gráfico, esta volatilidad permite considerarlo un coste revisable.



Asimismo, debido a las fluctuaciones recurrentes en los precios de la grifería y las válvulas, el índice que mide su variación anual refleja una volatilidad significativa. Por ello, este coste puede considerarse susceptible de revisión.

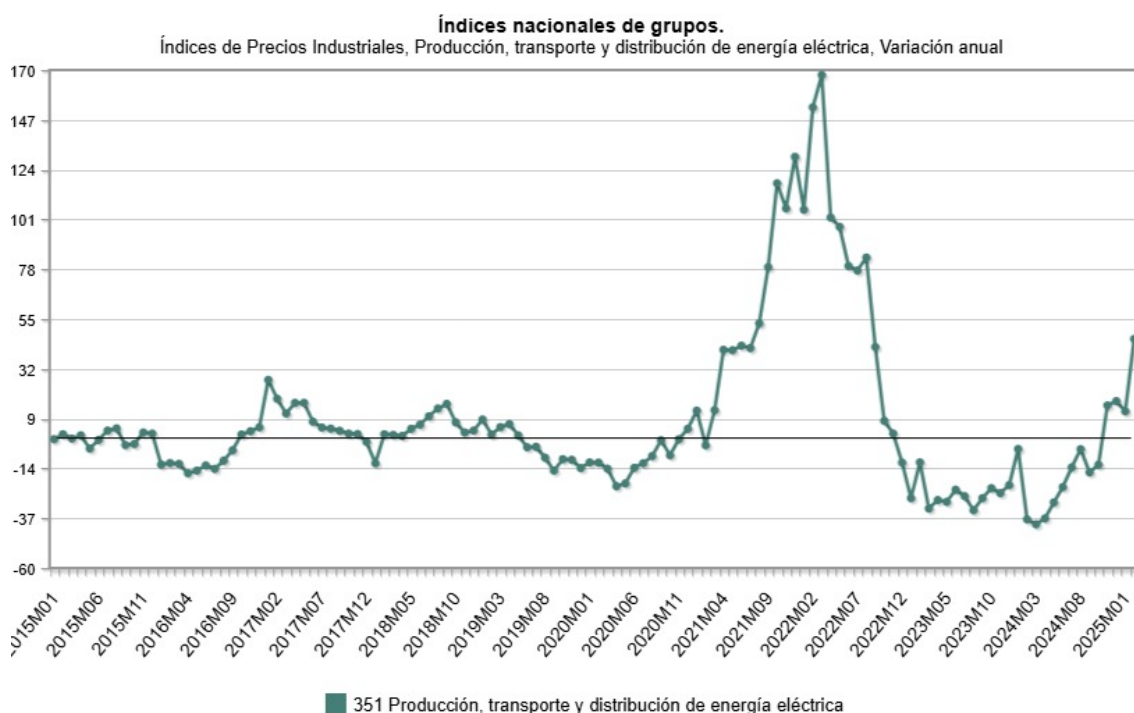


Por último, en cuanto al índice de reparación de maquinaria, también se puede observar que presenta fluctuaciones recurrentes en el tiempo, y es considerado como un coste recurrente.

El órgano de contratación ha justificado de manera adecuada el carácter recurrente del coste de mantenimiento y conservación, ha analizado la información disponible y ha verificado que la información está disponible al público, al estar publicada en el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Respecto del **coste de energía**, tercero de los costes revisables del contrato, que también se considera un coste significativo, supone en el presupuesto el 18,96 % del coste total, y es uno de los costes más importantes de la estructura de costes presentada por el órgano de contratación.

En la memoria justificativa aportada por el Ayuntamiento se indica que para analizar si los costes de la energía eléctrica están sujetos a variaciones recurrentes o no, se ha analizado la variación anual del índice de precios de productos industriales (IPRI), índices nacionales de grupos, sección D, división 351: “Producción, transporte y distribución de energía eléctrica”.



Tal como se observa en el gráfico, este índice muestra fluctuaciones en el precio a lo largo del tiempo, tanto al alza como a la baja. Por ello, puede considerarse un coste revisable.

En este sentido, esta Oficina ha verificado que el órgano de contratación ha justificado el carácter recurrente del coste de energía, además de comprobar la trazabilidad de la información y su disponibilidad al público.



El coste de **control analítico del agua potable**, considerado el último en análisis, se reconoce como indispensable y significativo, ya que representa el 1,68 % del coste total. Además, su importancia queda reflejada al constituir, al menos, el 1 % del valor íntegro de la actividad

En la estructura de costes, aportada por la corporación, se indica que, con objeto de comprobar si los costes del control analítico del agua potable están sujetos a variaciones recurrentes o no, se ha analizado la variación anual del índice de precios de productos industriales (IPRI), sección D, división 360: “Captación, depuración y distribución de agua”.



Como se observa, el índice en cuestión presenta variaciones significativas en el precio a lo largo del tiempo, con fluctuaciones tanto al alza como a la baja. Debido a esta recurrencia, se clasifica como un coste revisable. Además, se ha realizado un análisis detallado de la trazabilidad de la información, verificando su disponibilidad al público.

En conclusión, la propuesta de estructura de costes analizada se considera adecuada en su planteamiento y razonable en su ponderación. Su diseño permite una identificación individualizada de los elementos de coste, diferenciando entre aquellos revisables y no revisables, lo que facilita su vinculación a un precio individual o a un índice específico de precios. Esta clasificación optimiza la aplicación de la fórmula de revisión de precios del contrato, cuyo análisis se desarrolla a continuación, en función de la variación de los elementos de coste

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 memoria justificativa de la estructura de costes presentada por el Ayuntamiento de Manzanares se recoge la siguiente fórmula polinómica para la revisión de precios:

$$T(n+1) = T(n) \times K(n+1)$$

Siendo:

T(n): Tarifa vigente en el año (n) o en el inicio del contrato.

T(n+1): Tarifa a aplicar año (n+1).

K(n+1): Coeficiente de revisión, en el momento (n+1). Aplicable sobre los distintos conceptos tarifarios del servicio.

El **coeficiente de revisión K (n+1)** se compone de los siguientes términos:

$$K(n+1) = a * (1 + I_{mo}) + b * (1 + I_{mc}) + c * (1 + I_{ca}) + d * (1 + I_e) + e$$

En la que:

a = Coeficiente de ponderación de los costes derivados del personal, expresado en tanto por uno **(0,1401)**.

I_{mo} = Índice de variación anual de los costes de personal pactada para el salario base en el Convenio Colectivo Estatal del Ciclo Integral del Agua, que anteriormente era el Convenio Colectivo Estatal de las Industrias de Captación, Elevación, Conducción, Tratamiento, Distribución, Saneamiento y Depuración de Aguas Potables y Residuales, u otro pacto de aplicación, salvo que sea superior a la marcada en el RD 55/2017, en cuyo caso se aplicará en previsto reglamentariamente.

b = Coeficiente de ponderación de los gastos derivados de las labores de mantenimiento y conservación, expresado en tanto por uno **(0,1362)**.

I_{ma} = Índice de variación del coste de mantenimiento obtenida por la media aritmética de las variaciones experimentadas por los siguientes índices de precios establecidos la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 2009), publicados en el Instituto Nacional de Estadística (INE):



- I_{tub} : CNAE-2009 2221.- Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico.
- I_{vyg} : CNAE 2009 2814.- Fabricación de otra grifería y válvulas.
- I_{mn} : CNAE 2009 3312.- Reparación de maquinaria.
- I_c : CNAE 2009 2369.- Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso.

c = Coeficiente de ponderación de los costes de control analítico, expresado en tanto por uno **(0,0168)**.

I_{ca} = Índice de variación de los precios del control analítico obtenido de la variación anual del índice de precios de productos industriales (IPRI), sección D, división 360: "Captación, depuración y distribución de agua", publicados en el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondiente al período t de revisión, expresado en tanto por uno.

d = Coeficiente de ponderación de los gastos derivados de la energía eléctrica, en tanto por uno **(0,1896)**.

I_e = Índice de variación de los precios de la energía eléctrica obtenido de la variación anual del índice de precios de productos industriales (IPRI), sección D, división 360: "Producción, transporte y distribución de energía eléctrica", publicados en el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondiente al período t de revisión, expresado en tanto por uno.

e = Coeficiente de los costes no revisables, expresado en tanto por uno **(0,5173)**.

El factor de variación unitaria correspondiente a cada uno de los índices se calculará como el promedio de la variación porcentual interanual del índice de referencia, considerando los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha prevista para la revisión de precios.

Además, deberá cumplirse lo siguiente:

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

Siendo:

a	b	c	d	e
0,1401	0,1362	0,0168	0,1896	0,5173

Esta Oficina ha verificado que se cumple la última igualdad referida.

Con base en lo anterior, la fórmula de revisión empleada para obtener el coeficiente K_t , que viene recogida la Memoria presentada por el Ayuntamiento, es la siguiente:



$$K(n+1) = 0,1401 * (1 + I_{mo}) + 0,1362 * (1 + I_{mc}) + 0,0168 * (1 + I_{ca}) + 0,1896 * (1 + I_e) + 0,5173$$

En conclusión, la fórmula de revisión de precios propuesta se considera adecuada y bien fundamentada, ya que incorpora cada componente de coste ponderado según su peso en la estructura de costes de la actividad. Asimismo, solo se revisan aquellos elementos indispensables y significativos, con base en índices públicos desagregados, cuya modificación unilateral por el operador económico no es posible, conforme a lo dispuesto en 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 35 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:



$$Kt' = Kt$$

Si el Rendimiento Real es menor que el Rendimiento Objetivo:

$$Kt' = 1 + ((Kt - 1) \cdot (1 - \text{Coeficiente reductor}))$$

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%

El rendimiento objetivo establecido en los pliegos será el siguiente:

Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6 y siguientes
60,00%	62,00%	64,00%	66,00%	68,00%	70,00%

La estructura de costes aportada por el Ayuntamiento de Manzanares tiene en consideración parámetros que incentivan la eficiencia en este contrato de concesión del servicio de abastecimiento y saneamiento de este municipio. 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 expuesto y con base en la documentación aportada por el Ayuntamiento de Manzanares, así como en las consideraciones recogidas en el presente informe, esta Oficina informa favorablemente la propuesta de estructura de costes analizada.

Se considera que los parámetros de revisión de precios, la estructura de costes y la fórmula de revisión son adecuados y coherentes con los principios que rigen la normativa vigente. Además, los cuatro componentes de costes revisables propuestos, por ser directos, significativos e indispensables para la ejecución del contrato, cumplen con los criterios establecidos. Los índices de revisión seleccionados presentan un nivel adecuado de desagregación, lo que permite reflejar de manera precisa la 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.
- Se deberán rehacer los cálculos del cuadro definitivo de flujos de caja, con base en la tasa de descuento actualizada.
- 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): F536CAB1362BF5EBB73365