

Informe preceptivo EC05/2025, de 24 de junio de 2025 de la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha, sobre la propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de tarifas en la licitación prevista del contrato de concesión de los servicios de abastecimiento de agua potable y de alcantarillado del municipio de Magán (Toledo).

I. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Magán, con fecha 17 de marzo de 2025, remitió 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 tarifas aplicable al futuro contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado de dicho municipio.

Junto con la solicitud se acompañan los siguientes documentos:

- Oficio de solicitud de informe preceptivo firmado por el Alcalde-Presidente de Magán.
- Memoria justificativa de la estructura de costes y de la fórmula de revisión de tarifas del contrato firmada por una persona titulada en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos.
- Oficio de solicitud de estructura de costes a cinco operaciones económicas de reconocido prestigio en el sector firmado por el Alcalde-Presidente, así como las respuestas recibidas.

Posteriormente, entre el 18 de marzo y el 6 de junio de 2025, se recibieron distintos correos electrónicos en respuesta a los requerimientos de documentación y aclaraciones que solicitó esta Oficina.

Los documentos presentados fueron los siguientes:

- Anuncio de información pública de la estructura de costes propuestas en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo de fecha 13 de febrero de 2025.
- Certificado de exposición pública de la propuesta de estructura de costes en el que se indica la ausencia de alegaciones, firmado por la persona titular de la Secretaría del Ayuntamiento de Magán.
- Borrador de pliego de prescripciones técnicas y de cláusulas administrativas particulares.
- Estudio de viabilidad, de acuerdo con lo previsto en el art. 285.2 de la LCSP.
- Hoja de cálculo en la que figura el desglose de los costes fijos y variables.
- Convenio colectivo provincial de las industrias de captación, elevación, conducción, depuración tratamiento y distribución de aguas potables y residuales de la provincia de



Toledo aplicable al personal, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo el 31 de agosto de 2018.

- Actualización de las tablas salariales del Convenio, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo el 9 de junio de 2023.

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 RD 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. Por el contrario, 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.

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:

“Prevía 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, es la concesión de los servicios de abastecimiento de agua potable y alcantarillado en el municipio de Magán, así como las obras de renovación, en los términos y con el alcance establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en el Estudio de Viabilidad y en el resto de la documentación que tenga carácter contractual.

Para la prestación de los servicios enunciados en el párrafo anterior, el concesionario gestionará las instalaciones que componen el servicio de abastecimiento de agua potable y alcantarillado, incluida la gestión de 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.

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

- Población en 2024, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) publicados: 4.114 habitantes empadronados.
- Superficie del municipio: 29 km² aproximadamente.
- El número total de abonados del servicio de abastecimiento y de alcantarillado a finales del año 2024 (último dato disponible): 2.017 abonados.



- Red de abastecimiento: el abastecimiento de agua al municipio se realiza mediante el sistema en alta de captación, tratamiento y distribución de Picadas y Almoguera, gestionado por Infraestructuras del Agua de Castilla-La Mancha. El municipio de Magán, integrado en la comarca de La Sagra Baja, no dispone de infraestructura propia para el tratamiento del agua potable. El recurso hídrico es tratado en las Estaciones de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) de Valmojado y Sagra Este. El suministro en alta se efectúa desde un depósito de regulación de titularidad autonómica, con una capacidad de 1.500 m³, situado a 3,5 km del núcleo urbano, desde donde se canaliza hasta el punto de conexión con la red de distribución en baja del municipio.
- Red de distribución: se inicia con una conducción de PVC de diámetro nominal (DN) 160 mm, conectada al nuevo ramal procedente del depósito. A partir de este punto, la red se ramifica en arterias principales de PVC de 160 mm y 125 mm de diámetro, que enlazan con la red secundaria del municipio, compuesta por conducciones de diversos diámetros. La red secundaria, derivada de la primaria, se encarga del suministro directo a la población. Está constituida mayoritariamente por tuberías de PVC, complementadas en menor proporción por conducciones de polietileno.
- Sistema de distribución: se organiza en cinco sectores hidráulicos: Casco Urbano, Las Vegas, Olías, Ermita y Kosovo. El flujo de agua se canaliza inicialmente a través del Casco Urbano, desde donde se distribuye hacia los sectores periféricos. Todos los sectores están integrados en un sistema de telecontrol que permite la monitorización y gestión remota de la red.
- Longitud de la red de agua potable: 34,055 kilómetros, de los que 567 metros son de fibrocemento.
- Longitud de la red de alcantarillado: 17,052 kilómetros, de los que el 95 % son de hormigón.
- Número de contadores: 2.107.

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 “**período de recuperación de la inversión**” viene regulado en el artículo 10 del RD 55/2017, y puede entenderse como a aquél 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 el estudio de viabilidad se establece que son necesarias unas inversiones por valor de 549.996,69 €.

El Ayuntamiento de Magán justifica estas inversiones por la necesidad de llevar a cabo actuaciones imprescindibles derivadas de los daños ocasionados por la DANA del 3 de septiembre de 2023. Asimismo, estas intervenciones permitirán modernizar y ampliar las infraestructuras de redes en el municipio de Magán, con el objetivo de garantizar un suministro eficiente y seguro a la población, así como a los sectores comercial e industrial, y de mitigar los riesgos frente a futuros fenómenos meteorológicos extremos.

Estas obras incluyen las de ampliación para nuevos desarrollos, la eliminación del fibrocemento existente, así como adecuación de diámetros de las arterias que distribuyen el agua hacia los sectores, de modo que sea posible un abastecimiento seguro y eficaz, minimizando los cortes o fondo de saco.

El Ayuntamiento de Magán presentó el siguiente desglose de inversiones en el anteproyecto:

1. *Aliviadero en la red de alcantarillado en la Avenida de América: 2.850,80 €.*
2. *Renovación de la red de alcantarillado en la calle Caminillo: 180.036,90 €.*
3. *Renovación en la red de alcantarillado en Prado de Abajo: 202.616,17 €.*
4. *Actuaciones urgentes por daños causados por el temporal “Filomena” (El Cerro): 18.601,71 €.*
5. *Instalación de imbornales en Urbanización La Charca: 2.083,50 €.*
6. *Instalación de aliviadero en el Arroyo: 2.850,80 €.*
7. *Instalación de imbornales en la Calle Olías: 3.369,36 €.*
8. *Sustitución de tuberías existentes de fibrocemento: 137.587,45 €.*

Junto al escrito de aclaraciones, el Ayuntamiento aportó memorias técnicas que incluyen los presupuestos que conforman estas cuantías.

Respecto del cálculo del periodo de recuperación de la inversión realizado por la corporación municipal, 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 es de 5,49. Para ello, se tomó el promedio de los datos de rentabilidad de las obligaciones a diez años, publicados por el Banco de España en el Boletín de Mercado de Deuda Pública en la fecha del cálculo. Dichos datos corresponden a los seis meses anteriores a la elaboración de la propuesta de estructura de costes para la concesión del servicio y han sido incrementados en 200 puntos básicos.

En el momento de la elaboración de este informe, se han tomado los datos actualizados a la fecha (de enero a junio de 2025), obteniéndose una tasa de descuento de 5,22. 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.

Si bien la estructura de costes aportada incorpora el cálculo del período de recuperación de la inversión, es importante señalar que dicho cálculo no contempla el valor residual de los activos, entendido como el importe recuperable del elemento patrimonial al término del contrato o de su vida útil, en caso de una finalización anticipada, ya sea mediante su venta en el mercado u otros mecanismos. Dicho importe debería considerarse un cobro derivado de las actividades de inversión, incluso cuando su enajenación no esté prevista al momento de realizar las proyecciones, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 10.2.b) del RD 55/2017. En respuesta al requerimiento de aclaración formulado al Ayuntamiento de Magán, se ha aportado un informe con el siguiente contenido:

“Las inversiones proyectadas definidas en el anteproyecto son obras a realizar en el municipio para mejorar el sistema de alcantarillado evitando desbordamientos, así como actualizar redes de abastecimiento mejorando la calidad de distribución de agua potable. Existe una pequeña parte con valor de 10.000 € que se utilizará para la adquisición de materiales necesarios para realizar los trabajos de reparación.

Tanto las obras como los materiales adquiridos no tienen valor residual al final del contrato dado que las obras realizadas no pueden enajenarse y los materiales y equipos se utilizarán durante el periodo de concesión y por tanto no tendrán valor residual alguno. Es por tanto que el valor final residual a considerar será 0 €.”

Aceptando como válida la cifra propuesta por la corporación municipal en concepto de inversiones iniciales y, a pesar de lo señalado respecto a la actualización de la tasa de descuento, una vez justificada tanto la trazabilidad de dicha inversión como la exclusión del valor residual de los activos en los cálculos, se verifica que la fórmula establecida en el RD 55/2017 ha sido aplicada correctamente por el Ayuntamiento. Dicha aplicación determina un período de recuperación de la inversión de 25 años, cumpliendo así con lo dispuesto en el artículo 10.1 del



RD 55/2017 y en el párrafo 29.6 de la LCSP, lo que permite la revisión del contrato al superar su ejecución el plazo de 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 encuadra dentro de uno de los supuestos previstos en el artículo 103 de la Ley de Contratos del Sector Público, lo que habilita la posibilidad de revisar su precio, se procede a verificar el cumplimiento de otros requisitos establecidos en la normativa vigente, cuyo cumplimiento es igualmente necesario para hacer efectiva dicha 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, según preceptúa el artículo 103.5 de la LCSP, no será exigible en los contratos de concesión de servicios.

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 del RD 55/2017.

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) El mecanismo de incentivo de eficiencia, en su caso, contemplado 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 34 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 RDDEE, 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, de conformidad con el artículo 103.5 de la LCSP la revisión de precios procederá cuando hubiese 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. Se recomienda que, tales circunstancias, al igual que 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, figuren en los pliegos definitivos del contrato.

Punto 3. En el borrador del PCAP remitido por el Ayuntamiento de Magán 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 los pliegos definitivos 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.”*

En relación con el apartado a), esta Oficina ha verificado su cumplimiento, ya que la corporación municipal ha incorporado en la cláusula 34 del PCAP un desglose detallado de los componentes de coste vinculados a la actividad objeto del contrato, así como la ponderación de cada componente en relación con el precio total.

Respecto a los apartados b) y c), se ha constatado su inclusión en la misma cláusula, lo que permite acreditar el cumplimiento de lo establecido en dichos puntos.

Punto 5. En este punto se verifica que “la revisión no podrá efectuarse una vez transcurrido el periodo de recuperación de la inversión asociado al contrato”. En el caso del contrato que se está analizando, la cláusula 7 del borrador del PCAP establece que el periodo de recuperación de la inversión es coincidente con el plazo del contrato, la cual se fija en un plazo de veinticinco años, sin que se contemple la posibilidad de prórroga.

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, siempre que sea 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 verificado el cumplimiento del requisito establecido, cuyo propósito es permitir la presentación de alegaciones respecto a la estructura de costes. A tal fin, dicha estructura fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo número 29, de fecha 13 de febrero de 2025, incluyendo la indicación expresa de que las personas interesadas dispondrían de un plazo de veinte días hábiles, contados a partir del siguiente a su publicación, para formular alegaciones, sugerencias o reclamaciones. En relación con el expediente en cuestión, se ha incorporado un certificado expedido por la persona titular de la Secretaría, con el visto bueno de la Alcaldía, que acredita la exposición pública durante el periodo señalado y la ausencia de alegaciones presentadas.

- 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.*

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.



En concreto, se justifica un valor estimado del contrato de **13.831.152,65 euros**, siendo este el importe neto de la cifra de negocios que el órgano de contratación estima que generará la empresa concesionaria durante la ejecución del contrato, tal y como indica la cláusula 4 del borrador del PCAP.

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

El trámite de consulta de la estructura de costes a operadores económicos del sector es un requisito previo para la elaboración de la propuesta presentada. El apartado séptimo del artículo 9 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, esta debe utilizar la información de las respuestas recibidas para elaborar su propia propuesta de estructura de costes.

En la documentación remitida por el Ayuntamiento se indica que se solicitó su estructura de costes, en noviembre de 2024, a cinco reconocidas empresas del sector del agua en España, todas ellas con relevante experiencia en la gestión de servicios municipales de depuración y que operan a nivel nacional, con especial presencia en el ámbito de Castilla-La Mancha. De los cinco operadores, solo dos de ellos han dado respuesta a dicho requerimiento.

En este punto, cabe señalar que habría sido recomendable realizar consultas adicionales con el fin de obtener, en la medida de lo posible, las cinco respuestas necesarias para lograr una información más completa sobre los costes del sector. Conforme a lo establecido en el preámbulo del RD 55/2017, estas consultas tienen como propósito justificar el cumplimiento del principio de eficiencia y buena gestión empresarial, evitando la remuneración de costes innecesarios o el incentivo de prácticas ineficientes. Tales distorsiones podrían incrementar injustificadamente la inflación, generar incentivos inadecuados y trasladar a la Administración o, en su caso, a las personas usuarias y consumidoras de servicios públicos, cargas que, en términos de buena práctica económica, no deberían asumir. Por ello, únicamente podrán reflejarse en los precios las variaciones de costes que hayan sido asumidas por una empresa eficiente y bien gestionada.

En el oficio de solicitud de estructura de costes, el Ayuntamiento de Magán requirió la remisión de dicha estructura para la actividad objeto del contrato, con el fin de determinar la fórmula de revisión que se incorporará en los pliegos. En particular, se solicitó el desglose del peso o porcentaje que representan, sobre el valor íntegro, las siguientes partidas o costes:



- Costes de personal.
- Costes de mantenimiento y conservación.
- Costes de energía eléctrica.
- Costes de control de calidad.
- Costes de gestión de residuos.
- Otros costes.

Al remitir su estructura de costes, uno de los dos operadores señala en su propuesta que la distribución y ponderación de los costes de explotación presentan variaciones en función de las particularidades de cada servicio. Asimismo, enfatiza que la estructura de costes debe ajustarse a las características específicas de cada infraestructura gestionada, garantizando una representación fiel de la realidad operativa.

Aunque los operadores consultados carecían de información detallada sobre las particularidades del servicio, han presentado sus respectivas estructuras de costes conforme a sus estimaciones sobre los gastos asociados a la prestación que el Ayuntamiento prevé implementar. Esta circunstancia implica que, en función del enfoque metodológico adoptado por cada operador, determinadas partidas pueden ser consideradas o excluidas en el cálculo.

De este modo, la estructura de costes correspondiente a cada uno de los operadores económicos que han presentado su estimación ha sido la siguiente:

Estructura de costes enviadas por los distintos operadores económicos		
Concepto	Operador 1	Operador 2
PERSONAL	32,15%	40,60%
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	27,40%	14,80%
ENERGÍA ELÉCTRICA		18,00%
CONTROL DE CALIDAD		2,70%
GESTIÓN DE RESIDUOS		2,50%
COMPRA DE AGUA	35,00%	
OTROS COSTES	5,45%	21,40%
TOTAL	100,00%	100,00%

El operador económico número 1 ha incluido el concepto de compra de agua en alta. El Ayuntamiento de Magán, a pesar de no incluir en el oficio de solicitud de la estructura de costes esta partida, da por válida su inclusión dado que el servicio tiene como fuente de suministro el sistema de infraestructuras del agua de Castilla-La Mancha (Sistema Picadas) y representa un porcentaje muy importante en el global de los costes. Según lo manifestado en la memoria justificativa de la estructura de costes aportada por la corporación municipal, el operador 1 era consciente de la obligación de incluir esta partida, dado que anteriormente había sido concesionaria del servicio en este municipio.



Por el contrario, el operador económico número 2 ha presentado una estructura de costes que refleja una correspondencia porcentual con los valores propuestos por el Ayuntamiento en lo relativo a los gastos de personal, mantenimiento y conservación, control analítico del agua potable y costes administrativos. Sin embargo, se han detectado discrepancias significativas en otros componentes, como los costes de energía, reactivos, gestión de residuos y fangos, así como en la adquisición de agua, los cuales no se ajustan a los parámetros establecidos por el órgano de contratación.

Según manifiesta el propio operador, estas divergencias se deben al desconocimiento de las particularidades del servicio. En este sentido, propone la inclusión de determinados costes, como el consumo de energía eléctrica, que la corporación municipal ha descartado expresamente al no existir bombeos, grupos de presión ni otras instalaciones similares que requieran dicho consumo, dado que el agua es adquirida y, por tanto, el gasto en electricidad no resulta significativo.

En este punto, es conveniente señalar que habría sido recomendable que el Ayuntamiento, al solicitar las estructuras de costes a los operadores económicos, especificara las singularidades del servicio y del municipio. Esto habría permitido que las propuestas se ajustaran mejor a las características del servicio y fueran más homogéneas, proporcionando una información más completa sobre los costes del sector. Cabe destacar que esta consulta, según se indica en el preámbulo del RD 55/2017, se realiza con el propósito 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 y la consideración de parámetros que incentiven la eficiencia de la empresa contratista.

La estructura de costes debe integrar la totalidad de los costes que requiere la prestación del servicio.

Para la elaboración de la estructura de costes, la entidad municipal ha tomado como referencia los datos relativos a los gastos operativos del servicio de abastecimiento y saneamiento correspondientes al ejercicio anterior. Dichos datos, detallados en el estudio económico, se presentan a continuación:



Costes del servicio de abastecimiento y alcantarillado	
Personal	94.328,30 €
Mantenimiento y conservación	86.777,00 €
Medios materiales	9.314,00 €
Control analítico del agua potable	4.393,05 €
Gastos administrativos y varios	19.408,00 €
GASTOS FIJOS	214.220,35 €
Energía	0,00 €
Reactivos	745,00 €
Canon	106.775,74 €
GASTOS VARIABLES	107.520,74 €
COSTES DE EXPLOTACIÓN (Gastos fijos + Gastos Variables)	321.741,09 €
AMORTIZACIONES	36.439,49 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	64.472,50 €
COSTES TOTALES DEL SERVICIO	422.653,09 €

Asimismo, la corporación municipal ha considerado las particularidades inherentes al servicio, incluyendo el tipo de suministro, su alcance, el estado de conservación de las infraestructuras existentes y las inversiones previstas. Además, ha contemplado determinadas partidas proporcionadas por los operadores económicos, quienes han incorporado dichas especificidades en sus estimaciones.

En consecuencia, el órgano de contratación presenta la siguiente estructura de costes simplificada correspondiente al servicio:

Estructura de costes simplificada propuesta por el Ayuntamiento de Magán	
Concepto	Porcentaje
PERSONAL	22,32%
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	20,53%
MEDIOS MATERIALES	2,20%
COMPRA DE AGUA	25,26%
OTROS COSTES NO REVISABLES	29,69%
TOTAL	100,00%

Esta Oficina considera que la estructura de costes simplificada propuesta por el Ayuntamiento se ajusta a lo dispuesto en el RD 55/2017, al limitarse a la inclusión de aquellos costes contractuales directamente atribuibles a la actividad objeto del contrato y que, además, revisten el carácter de “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.



Además, en virtud de lo establecido en la citada norma, el coste indispensable debe ser también “significativo”, y lo es cuando represente al menos el uno por ciento de valor íntegro de la actividad, y no se encuentre sometido al control de la contratista. En virtud de este criterio, el Ayuntamiento incluye en la partida de los costes no revisables de la estructura de costes simplificada los gastos asociados a la energía y a los reactivos, al no alcanzar el umbral mínimo establecido.

Igualmente, el RD 55/2017 señala que solo podrán incorporarse las variaciones de costes que no estén sujetas al control del operador económico. Se considera que un coste está bajo su control cuando podría haber sido evitado mediante determinadas prácticas, como el cambio de empresa suministradora. En consecuencia, se incluyen entre los costes no revisables aquellos asociados al control analítico del agua potable y a la gestión administrativa, al entender el Ayuntamiento de Magán que la empresa concesionaria puede incidir en su cuantía.

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

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 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, y como se ha señalado en la tabla anterior, la propuesta municipal considera cuatro costes revisables del total que componen su estructura: “personal”, “mantenimiento y conservación”, “medios materiales” y “compra de agua”. 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, la partida correspondiente a los **costes de personal** se considera significativa e indispensable y, por tanto, susceptible de revisión. Según la estructura de costes elaborada por el Ayuntamiento, dicha partida representa el 22,32 % del coste total del contrato.

Dicha categoría de gasto presenta recurrente variabilidad, al estar sujeta a actualizaciones anuales establecidas por Convenios Colectivos, u otros pactos de aplicación.



El marco regulador aplicable en este supuesto es el Convenio Colectivo provincial del sector de captación, elevación, conducción, depuración, tratamiento y distribución de aguas potables y residuales en la provincia de Toledo, cuya vigencia abarca los ejercicios 2022 a 2025, y cuya publicación tuvo lugar en el Boletín Oficial de la Provincia el 9 de junio de 2023.

La cláusula 37 del citado Convenio Colectivo establece los siguientes incrementos retributivos anuales: 3,75 % para el año 2022; 2,75 % para 2023; 2,5 % para 2024 y 2 % para 2025.

No obstante, la repercusión de estos aumentos en el contrato estará limitada por el porcentaje de variación autorizado para las retribuciones del personal del sector público, conforme a lo dispuesto en las correspondientes Leyes de Presupuestos Generales del Estado. Esta limitación se fundamenta en lo previsto en artículo 5 del Real Decreto 55/2017.

En consecuencia, si la evolución de los costes laborales supera el umbral permitido para el personal público, se aplicará como límite el porcentaje fijado en la normativa presupuestaria correspondiente.

Esta Oficina ha verificado que el órgano de contratación ha justificado adecuadamente la naturaleza recurrente de esta variación de costes. Asimismo, se ha comprobado la trazabilidad de la información y su disponibilidad al público.

En segundo lugar, el **coste de mantenimiento y conservación** constituye un elemento esencial para la prestación del servicio, representando el 20,53 % del coste total del contrato dentro de la estructura de costes.

Este coste corresponde a la adquisición de materiales esenciales para la ejecución de las tareas de mantenimiento. Únicamente se considerará el coste de aquellas labores de mantenimiento y reparación que deban ser subcontratadas a terceros.

Dado que la prestación del servicio requiere una amplia variedad de suministros, la corporación municipal ha seleccionado aquellos más relevantes para las labores habituales de mantenimiento y conservación, incluyendo: elementos de hormigón, cemento y yeso; placas, hojas, tubos y perfiles plásticos; grifería y válvulas; así como 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 de Magán 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:

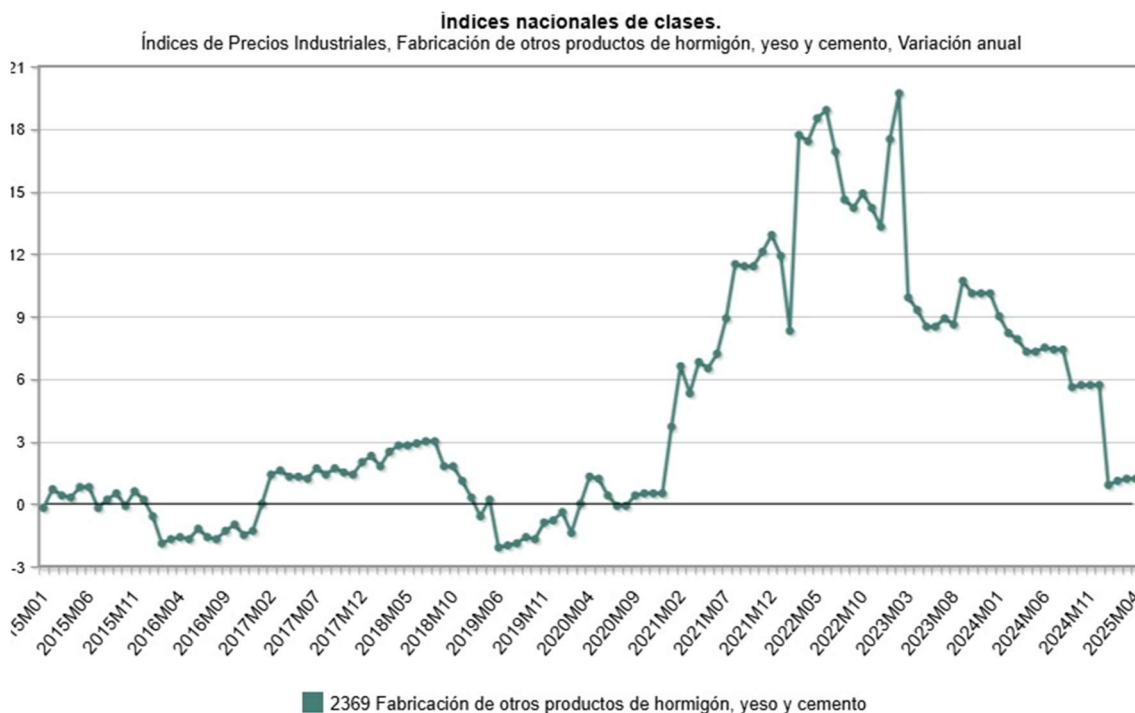


- I_c : CNAE-2009 2369.- Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso.
- I_{tub} : CNAE-2009 2221.- Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico.
- I_{vyg} : CNAE 2009 2814.- Fabricación de otra grifería y válvulas.
- I_{mn} : CNAE 2009 3312.- Reparación de maquinaria.

Para determinar el coste de mantenimiento y conservación en la fecha de revisión de precios del contrato correspondiente al año en cuestión, se aplicará la media aritmética de los índices previos del CNAE. Dichos índices reflejarán el promedio de la variación porcentual registrada durante los 12 meses anteriores a la revisión.

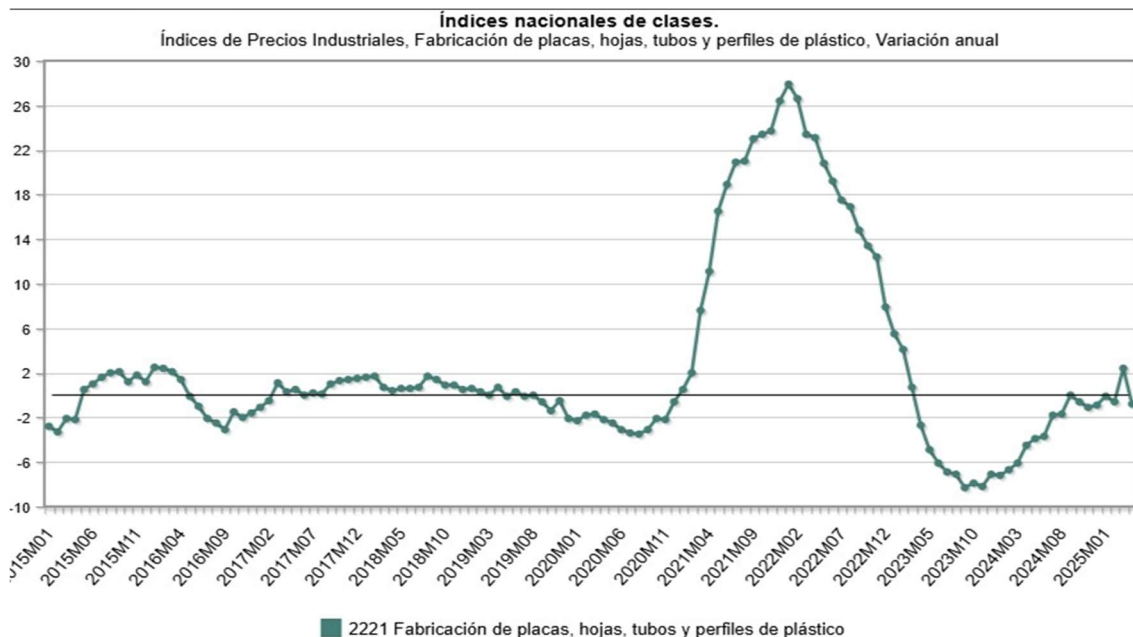
Esta Oficina considera que los costes que propone el Ayuntamiento de Magán son los adecuados, ya que corresponde con los materiales más utilizados y los trabajos más habituales.

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

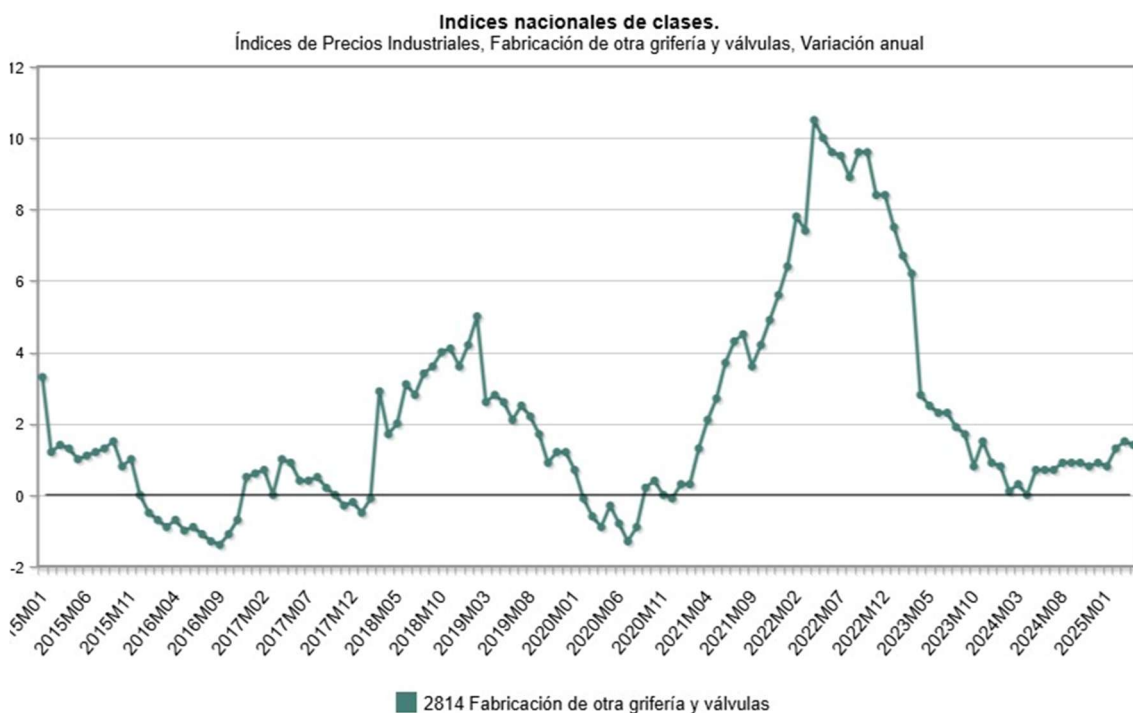


En cuanto al primer índice, tal y como se puede observar en la gráfica anterior, estamos ante un coste sujeto a una variación recurrente en su precio, siendo por tanto susceptible de ser considerado como una partida de coste revisable según lo establecido en el RD 55/2017.





El índice de precios industriales, que refleja 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 intervalos de tiempo reducidos. Tal como se observa en el gráfico, esta volatilidad justifica su consideración como 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.



En último lugar, en relación con el índice de reparación de maquinaria, se observa que presenta variaciones frecuentes a lo largo del tiempo y, debido a su naturaleza, se clasifica como un coste recurrente.

En consecuencia, se acredita que el órgano de contratación ha fundamentado correctamente el carácter recurrente del coste de mantenimiento y conservación. Asimismo, esta Oficina ha analizado la información disponible, verificando su accesibilidad pública, dado que está publicada en el Instituto Nacional de Estadística (INE).

En tercer lugar, el **coste de los medios materiales** representa un componente significativo dentro de la estructura de costes del servicio, ya que equivale al 2,20 % del total.

El órgano de contratación fundamenta que el incremento en los costes asociados a los medios materiales empleados en la prestación del servicio de abastecimiento y alcantarillado del municipio se debe, principalmente, al uso de vehículos destinados al transporte de mercancías. No obstante, también reconoce que la ejecución del servicio requiere una amplia variedad de recursos materiales.

Con el propósito de verificar si los costes vinculados a dichos medios materiales presentan variaciones recurrentes, el Ayuntamiento ha procedido al análisis de los datos del Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA), elaborado por el Instituto Nacional de Estadística. Este índice constituye un indicador estadístico diseñado para medir la evolución de los precios de

una cesta representativa de bienes y servicios de consumo, permitiendo así la comparación internacional de la inflación entre los Estados miembros de la Unión Europea.

En particular, se han examinado las variaciones anuales del subíndice IPCA 0711, correspondiente a automóviles, con base en el año 2021.

A continuación, se procederá al análisis de la estabilidad o recurrencia de las variaciones en los precios reflejados por dicho índice.



Tal como se refleja en el gráfico, el índice presenta variaciones significativas en su evolución temporal, con oscilaciones tanto ascendentes como descendentes. Esta dinámica justifica su consideración como un coste susceptible de revisión. Asimismo, esta Oficina ha verificado la trazabilidad y accesibilidad de la fuente de información, la cual se encuentra publicada en el sitio web oficial del Instituto Nacional de Estadística, garantizando así su carácter público y verificable.

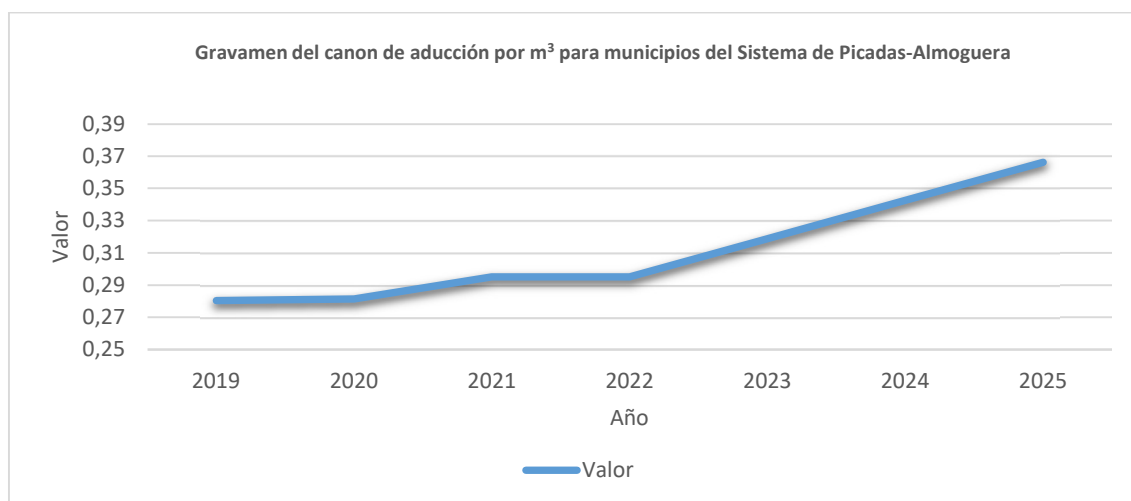
En relación con el **coste de la compra de agua**, el último de los costes revisables del contrato, este se considera un componente esencial y de gran relevancia, ya que representa el 25,26 % del presupuesto total. Según la estructura de costes establecida por el órgano de contratación, constituye el gasto más significativo dentro del contrato.



El coste de adquisición de agua está sujeto al canon de aducción, regulado por la Ley 2/2022, de 18 de febrero, de Aguas de Castilla-La Mancha. Este canon se destina a la financiación de los gastos de gestión y explotación de las infraestructuras administradas por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, correspondientes a su fase «en alta».

La cuota del canon de aducción se obtiene de multiplicar la base imponible, que está constituida por el volumen de agua registrado en los equipos de medida de caudal de salida de las infraestructuras de abastecimiento en alta hacia el punto de toma de la red municipal de distribución domiciliaria y expresado en metros cúbicos durante el período de liquidación, por el tipo correspondiente.

A continuación, analizaremos si este índice está sujeto o no a una variación recurrente y continuada en los precios según la variación del tipo de gravamen establecido por metro cúbico de agua para la prestación del servicio de abastecimiento de agua en alta a los municipios integrados en el Sistema de Abastecimiento de Picadas-Almoguera, que se actualiza anualmente en la Ley de Presupuestos Generales de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:



En relación con este índice, se observa que presenta múltiples fluctuaciones en el precio a lo largo del tiempo, por lo que se clasifica como un coste recurrente.

Por tanto, se ha constatado que el órgano de contratación ha fundamentado el carácter recurrente del coste de mantenimiento y conservación. Asimismo, se ha realizado un análisis detallado de la información y su trazabilidad, verificando, además, su accesibilidad pública.

En definitiva, la estructura de costes analizada se considera adecuada en su planteamiento y razonable en su valoración. Presenta una identificación individualizada de los elementos de coste, diferenciando entre revisables y no revisables, lo que permite una mejor referencia a un precio individual o a un índice específico de precios. Esto facilita la aplicación de la fórmula de



revisión de precios del contrato, basada en la variación de los elementos de coste, cuya metodología 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, la memoria justificativa de la estructura de costes presentada por el Ayuntamiento 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:

$$K_t = a * (1 + I_{mo}) + b * (1 + I_{mc}) + c * (1 + I_{mm}) + d * (1 + I_{ag}) + e * (X_{cc}) + f$$

Donde:

a = Coeficiente de ponderación de los costes de personal, expresado en tanto por uno **(0,22)**.

I_{mo} = Índice de variación anual de los costes de personal pactada para el salario base en el Convenio Colectivo Provincial de Toledo de las industrias de captación, elevación, conducción, tratamiento, distribución, saneamiento y depuración de aguas potables y residuales, u otro pacto de aplicación, salvo que esta sea superior a la marcada en el Real Decreto de Desindexación, en cuyo caso se aplicará el previsto reglamentariamente.

b = Coeficiente de ponderación de los costes de mantenimiento y conservación, expresado en tanto por uno **(0,20)**.



I_{mc} = Índice de 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_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.

c = Coeficiente de ponderación de los costes de medios materiales, expresado en tanto por uno (0,02).

I_{mm} = Índice de variación de los precios de los medios materiales 0711 de consumo armonizado (IPCA) de automóviles, 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 compra de agua, en tanto por uno (0,25).

I_{ag} = Índice de variación de los precios designados por la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha para la distribución de agua potable desde el sistema de Picadas-Almoguera, correspondiente al período t de revisión, en tanto por uno.

e = Coeficiente en función de la calidad del servicio prestado, expresado en tanto por uno (0,03).

X_{cc} = Coeficiente de variación asociado a la imposición de sanciones firmes conforme a lo establecido en la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, derivadas del incumplimiento del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, que regula los criterios técnico-sanitarios relativos a la calidad del agua de consumo, su control y suministro, de la siguiente forma:

- En caso de que durante el ejercicio objeto de revisión no se haya impuesto ninguna sanción firme a la entidad concesionaria, se aplicará un coeficiente de eficiencia de $X_{cc} = +1$.
- Si, por el contrario, se impone alguna sanción firme por los motivos anteriormente indicados, el valor del coeficiente será $X_{cc} = -1$.
- Cuando se constate el incumplimiento de los requisitos de calidad o de las obligaciones esenciales previstas en la normativa vigente, atribuible a una omisión de los deberes contractuales por parte del concesionario, no procederá la revisión de precios correspondiente a dicho ejercicio.

f = Coeficiente de los costes no revisables, expresado en tanto por uno (0,28).



Además, deberá cumplirse lo siguiente:

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

Siendo:

<i>a</i>	<i>b</i>	<i>c</i>	<i>d</i>	<i>e</i>	<i>f</i>
0,22	0,20	0,02	0,25	0,03	0,28

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 justificativa presentada por el Ayuntamiento de Magán, es la siguiente:

$$K_t = 0,22 * (1 + I_{mo}) + 0,20 * (1 + I_{mc}) + 0,02 * (1 + I_{mm}) + 0,25 * (1 + I_{ag}) + 0,03 * (X_{cc}) + 0,28$$

Por lo tanto, esta Oficina considera que la fórmula de revisión de precios propuesta refleja cada componente de coste ponderado según el peso asignado en la estructura de costes de la actividad. Únicamente se revisan aquellos elementos indispensables y significativos, conforme a índices públicos desagregados que no pueden ser modificados unilateralmente por el operador económico, tal 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:

- Un componente que module las revisiones en función de la eficiencia, la productividad o la calidad del producto o servicio.*
- 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 34 del borrador del PCAP, se introduce, como mecanismo de incentivo de eficiencia, en la fórmula de revisión de precios, un índice que varíe en función de la imposición de sanciones firmes conforme a lo establecido en la Ley 33/2011, de 4 de octubre, General de Salud Pública, derivadas del incumplimiento del Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, que regula los criterios técnico-sanitarios relativos a la calidad del agua de consumo, su control y suministro, de la siguiente forma:

- En caso de que durante el ejercicio objeto de revisión no se haya impuesto ninguna sanción firme a la entidad concesionaria, se aplicará un coeficiente de eficiencia de $X_{cc} = +1$.
- Si, por el contrario, se impone alguna sanción firme por los motivos anteriormente indicados, el valor del coeficiente será $X_{cc} = -1$.
- Cuando se constate el incumplimiento de los requisitos de calidad o de las obligaciones esenciales previstas en la normativa vigente, atribuible a una omisión de los deberes contractuales por parte de la concesionaria, no procederá la revisión de precios correspondiente a dicho ejercicio.

Esta Oficina considera que la fórmula de revisión de precios propuesta por el Ayuntamiento de Magán incorpora un mecanismo orientado a fomentar la eficiencia operativa y la mejora continua del servicio, en coherencia con lo previsto en el artículo 7.8.a) del RD 55/2017. Dicha fórmula integra un indicador objetivo de calidad que actúa como incentivo positivo cuando no se registran sanciones firmes, premiando el cumplimiento eficiente, y como elemento disuasorio ante conductas ineficientes, al establecer penalizaciones o incluso la exclusión de la revisión de precios en caso de incumplimientos sancionados.



III. CONCLUSIONES

Tras el análisis de la documentación aportada por el Ayuntamiento de Magán y considerando las observaciones recogidas en el presente informe, esta Oficina emite un pronunciamiento favorable sobre la propuesta de estructura de costes evaluada.

Se concluye que los parámetros de revisión de precios, la estructura de costes y la fórmula de actualización examinados son adecuados y coherentes con los principios que rigen la revisión de precios en la normativa vigente. Asimismo, los cuatro componentes de costes revisables propuestos no solo son directos y relevantes, sino que resultan indispensables para la ejecución del contrato.

Por otro lado, los índices seleccionados para la revisión presentan un nivel de desagregación suficiente para reflejar con precisión la evolución real de los costes asociados a este contrato.

Finalmente, tras la evaluación de la propuesta remitida por el Ayuntamiento de Magán y en el marco de la tramitación del expediente contractual, se formulan las siguientes **recomendaciones**:

- De conformidad con el apartado quinto del artículo 9 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 debe incluir en el PCAP definitivo la limitación establecida en el artículo 5 del RD 55/2017, referente al incremento transferible de los costes de mano de obra, el cual no puede ser superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, de acuerdo con las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.
- Para la determinación del Índice de Precios Industriales (IPRI), que determina el coste de mantenimiento y conservación, debe adoptarse como referencia la base estadística vigente.



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): 6A77B778355039C3CCFA44