

Informe preceptivo EC06/2025, 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 Iniesta (Cuenca).

I. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Iniesta, con fecha 7 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 la persona titular de la alcaldía de Iniesta.
- Memoria justificativa de la estructura de costes y de la fórmula de revisión de tarifas del contrato firmada una persona titulada en Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos.
- Solicitudes de estructuras de costes a los operadores económicos, así como las respuestas recibidas.

Posteriormente, entre el 26 de marzo y el 9 de junio de 2025, se recibieron distintos correos electrónicos en respuesta a los requerimientos de documentación y aclaraciones que realizó esta Oficina.

Los documentos presentados fueron los siguientes:

- Borrador de Pliego 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 costes fijos y variables.
- Certificado del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Iniesta por el que se aprueba la estructura de costes y se somete a información pública.
- Anuncio de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cuenca de la estructura de costes de la actividad a contratar.



- 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.

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.

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:

“Previo 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 Iniesta (Cuenca), en los términos y con el alcance establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante PCAP), en el Estudio de Viabilidad y en los Anexos a los pliegos, así como 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.

El abastecimiento de agua potable del municipio se realiza actualmente a través de dos sondeos de titularidad municipal, ubicados al noroeste del núcleo urbano. Los recursos hídricos extraídos mediante estas captaciones resultan suficientes para cubrir la demanda del municipio, sin requerir la adquisición de agua externa.

El agua captada en ambos pozos es impulsada mediante un sistema de bombeo individual por pozo hacia dos depósitos de almacenamiento. Desde estos depósitos, la distribución hacia la red



general de abastecimiento municipal se efectúa por gravedad. Para garantizar una presión adecuada en la red, se ha instalado una válvula reductora de presión en el tramo de bajada desde los depósitos.

Las principales características del servicio son las siguientes:

- Población del municipio de Iniesta en 2024, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) publicados: 4.525 habitantes.
- Superficie total del municipio: 232,30 km².
- El número total de personas abonadas al servicio de abastecimiento y de alcantarillado a finales del año 2023 (último dato disponible): 3.042.
- Volumen total de agua suministrada durante el ejercicio 2023: 393.335 m³, lo que equivale a un consumo medio diario de 354 litros por persona abonada.
- Volumen total de agua facturada en el ejercicio 2023: 228.224 m³, lo que representa igualmente un consumo medio diario de 205 litros por persona abonada.
- Rendimiento en el año 2023: 62,07%.
- Red de abastecimiento: El agua potable tratada, procedente del núcleo urbano, es transportada desde los depósitos de almacenamiento a través de una conducción principal de 315 milímetros de diámetro y una longitud aproximada de 4.000 metros, hasta su empalme con la red primaria de distribución. Esta red cuenta con una extensión total de 24 kilómetros, compuesta por tuberías con diámetros nominales comprendidos entre 60 y 150 milímetros. En cuanto a los materiales empleados, predomina el fibrocemento, seguido en proporciones similares por el PVC y polietileno.
- Red de alcantarillado: está compuesta mayormente por tuberías de fibrocemento de diámetros comprendidos entre los 200 y los 600 milímetros.

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.

La memoria justificativa de la estructura de costes incorpora los cuadros de flujo económico-financiero correspondientes al contrato de concesión de servicios. En dicho documento se contempla una partida destinada a “inversiones iniciales”, por un importe total de 315.000,00 euros, cuya ejecución está prevista durante el primer ejercicio de vigencia de la concesión. Esta inversión se orienta a la renovación de la red de distribución y a la adquisición de bienes materiales esenciales para asegurar las labores de mantenimiento y explotación del servicio.

En relación con la mejora de la infraestructura hidráulica, se establece una inversión mínima de 285.000 euros, orientada a la sustitución de tramos obsoletos con el fin de reducir pérdidas por fugas, mejorar las condiciones hidráulicas, optimizar la presión y el caudal, así como adaptar la red a las nuevas demandas de consumo. Para asegurar la eficacia de la intervención, el órgano de contratación ha realizado un diagnóstico técnico de la red existente, identificando sus principales deficiencias y estableciendo criterios de priorización en función de la criticidad de los tramos. Esta estrategia busca maximizar el impacto positivo en el rendimiento del sistema desde las fases iniciales de ejecución.

Las actuaciones previstas incluyen:

- Instalación de conducciones de PVC-O (Policloruro de Vinilo Orientado) en los sectores seleccionados, con el objetivo de incrementar la eficiencia energética y medioambiental, así como reducir los costes y plazos de ejecución. Estas tuberías deberán cumplir con las especificaciones de las normas UNE-EN 17176, ISO 16422 y con los criterios técnicos definidos en el anteproyecto de renovación.
- Incorporación de válvulas de compuerta, destinadas a facilitar las operaciones de mantenimiento, maniobra y sectorización de la red.
- Sustitución de acometidas domiciliarias incluidas en el ámbito de intervención.
- Realización de pruebas de presión conforme a lo establecido en la norma UNE-EN 805, relativa a redes exteriores de abastecimiento.
- Limpieza y desinfección de las nuevas conducciones antes de su puesta en servicio, garantizando la calidad del agua distribuida.

El órgano de contratación ha fundamentado ante esta Oficina la necesidad de intervenir en determinados tramos establecidos en los pliegos, justificando que:



“La red presenta tramos de conducciones envejecidas y frágiles, con materiales obsoletos como el fibrocemento y acometidas de hierro y plomo. En vista de la situación actual, debido a la envergadura que supondría la renovación completa de estas redes, se deben priorizar las calles y tramos con más incidencias. Por ello, se ha propuesto actuar sobre aquellos elementos de las redes que actualmente ocasionan mayor número de problemas en el servicio por el envejecimiento de las infraestructuras, asegurando la total adecuación técnica y económica de las actuaciones. El número de incidencias, la eliminación del fibrocemento y la obsolescencia de los materiales que la componen ha sido lo que ha determinado priorizar las inversiones en determinadas zonas”.

Adicionalmente, se ha previsto una dotación de 30.000 euros para la adquisición de medios materiales destinados a las labores de mantenimiento y explotación. Estos equipos, cuyo desglose ha sido debidamente justificado en el expediente, son: un geófono, un cortatubos, herramientas manuales, una bomba de achique, prelocalizadores acústicos, correladores y una unidad móvil de descontaminación para trabajos con materiales de fibrocemento, entre otros.

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 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 del 5,22. En este sentido, se ha verificado que, al aplicar esta última tasa, el periodo de recuperación de la inversión sigue siendo de 20 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, se ha aportado un informe con el siguiente contenido:

“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 20 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 incardina en uno de los supuestos a que se refiere el artículo 103 de la Ley de Contratos del Sector Público para poder revisar su precio, se verifican, a continuación, otros requisitos recogidos en la normativa vigente cuyo cumplimiento resulta igualmente necesario para que sea posible la citada revisión.

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

Punto 1. Ha transcurrido 1 año desde la formalización del contrato y se hubiese ejecutado como mínimo el 20% de su importe. Esta última condición, 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.

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. Esta Oficina ha podido verificar que, en la documentación aportada por la corporación municipal, se contempla la revisión de precios, concretamente en la cláusula 34 del borrador del PCAP, donde se indica que:

“La revisión de precios del contrato tendrá lugar de acuerdo con lo establecido en 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 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 el presente apartado se verifica que “la revisión no podrá efectuarse una vez transcurrido el periodo de recuperación de la inversión asociado al contrato”. En el caso concreto del contrato analizado, la cláusula 7 del borrador del PCAP establece que dicho periodo de recuperación coincide íntegramente con la duración contractual, la cual se fija en un plazo de veinte 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 Cuenca, número 24, de fecha 28 de febrero de 2025, incluyendo una indicación expresa sobre el derecho de los interesados a presentar alegaciones en el plazo de veinte días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su publicación.



En relación con el expediente objeto de análisis, se ha incorporado al mismo un certificado expedido por la Secretaría del Ayuntamiento de Iniesta, en el que se hace constar que el estudio de la estructura de costes permaneció expuesto al público durante el plazo legalmente establecido, sin que se haya recibido alegación alguna por parte de los interesados.

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

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

En concreto, se justifica un valor estimado del contrato de **9.930.475 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.

La documentación remitida por la corporación municipal señala que, en diciembre de 2024, se solicitó la estructura de costes a seis empresas de reconocido prestigio en el sector del agua en España. Todas ellas cuentan con una amplia trayectoria en la gestión de servicios municipales de depuración y operan a nivel nacional, con una presencia destacada en Castilla-La Mancha. Se confirma que todas las entidades consultadas respondieron en tiempo y forma.

En la solicitud enviada a los operadores económicos, el Ayuntamiento requería la remisión de sus estructuras de costes para la actividad objeto del contrato. En particular, se solicitó el



desglose del peso o porcentaje que representan, sobre el valor íntegro, las siguientes partidas o costes:

- Personal.
- Conservación y mantenimiento.
- Energía eléctrica.
- Control de calidad.
- Gestión de fangos y residuos.
- Otros costes.

La mayoría de los operadores no disponía de información detallada sobre las especificaciones del servicio. Algunos de ellos manifestaron expresamente esta circunstancia al remitir su estructura de costes. No obstante, con base en concesiones de características similares, procedieron a enviar las siguientes estructuras de costes.

Estructura de costes enviadas por los distintos operadores económicos						
Concepto	Operador 1	Operador 2	Operador 3	Operador 4	Operador 5	Operador 6
PERSONAL	35,00%	33,30%	36,50%	28,00%	33,00%	35,87%
MANTENIMIENTO Y CONSERV.	25,00%	21,20%	22,50%	16,00%	17,21%	16,20%
ENERGÍA ELÉCTRICA	20,00%	18,00%	17,00%	19,00%	22,96%	13,29%
CONTROL DE CALIDAD	5,00%	5,90%	2,25%	2,00%	5,00%	1,43%
GESTIÓN DE RESIDUOS	5,00%	3,20%	5,50%	0,00%	1,50%	0,71%
OTROS COSTES	10,00%	18,40%	16,25%	35,00%	20,33%	32,50%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Con respecto al operador económico 1, el Ayuntamiento estima que la estructura de costes presentada se encuentra razonablemente alineada con los porcentajes incluidos en la propuesta municipal. Si bien se han observado ciertas desviaciones, estas no revisten carácter significativo ni afectan sustancialmente la coherencia global del análisis.

En cambio, las estructuras de costes presentadas por los operadores económicos 3, 4 y 6 muestran desviaciones sustanciales con respecto a la propuesta municipal, especialmente en partidas concretas, si bien en otras las discrepancias son de menor relevancia.

En cuanto a los operadores económicos 2 y 5, sus propuestas muestran una estructura de costes alineada con la presentada por la corporación municipal. En este sentido, el Ayuntamiento argumenta que resulta coherente que el operador 5 mantenga una estructura similar, dado que ha sido anteriormente adjudicatario del servicio.

En este punto, resulta pertinente señalar que habría sido recomendable que el Ayuntamiento, al solicitar las estructuras de costes a los operadores económicos, especificara las



particularidades del servicio y del municipio. Entre estos aspectos, se podrían haber detallado el tipo de fuente de suministro, la dimensión del servicio, incluyendo el número de personas abonadas y los consumos estimados, el número de instalaciones a gestionar, el estado y conservación de las infraestructuras, así como las necesidades de inversión, entre otras circunstancias. 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 base de referencia los datos correspondientes a los gastos operativos del servicio de abastecimiento y alcantarillado del ejercicio 2024, los cuales están detallados en la memoria técnica y se presentan a continuación:

Costes del servicio de abastecimiento y alcantarillado en 2024	
Personal	111.384,37 €
Mantenimiento y conservación	90.574,47 €
Medios materiales	33.967,50 €
Control de calidad	19.937,73 €
Gastos administrativos y varios	12.873,00 €
GASTOS FIJOS	268.737,07 €
Energía	74.374,00 €
Reactivos	2.500,00 €
Canon	25.000,00 €
GASTOS VARIABLES	101.824,00 €
COSTES DE EXPLOTACIÓN (Gastos fijos + Gastos Variables)	370.561,07 €
AMORTIZACIONES	23.178,25 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	22.124,36 €
COSTES TOTALES DEL SERVICIO	415.863,68 €

Asimismo, la corporación municipal ha considerado las particularidades inherentes al servicio, tales como el tipo de suministro, el estado de conservación de las infraestructuras existentes, las inversiones previstas, así como determinadas partidas proporcionadas por operadores económicos que han contemplado dichas especificidades.



En consecuencia, el órgano de contratación ha propuesto la estructura de costes simplificada correspondiente al servicio que se detalla a continuación:

Estructura de costes simplificada propuesta por el Ayuntamiento	
Concepto	Porcentaje
PERSONAL	26,78%
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	21,78%
MEDIOS MATERIALES	8,17%
ENERGÍA	17,88%
OTROS COSTES NO REVISABLES	25,38%
TOTAL	100,00%

Esta Oficina considera que la estructura de costes simplificada propuesta por el Ayuntamiento de Iniesta se ajusta a lo dispuesto en el artículo 7 del 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.

Asimismo, en virtud de lo establecido en la citado precepto, 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 los gastos asociados a la gestión de residuos, al no alcanzar el umbral mínimo establecido.

Igualmente, únicamente se podrán incorporar las variaciones de costes q no estén sujetas al control del operador económico. Se considera que un coste está bajo su control cuando puede ser evitado mediante decisiones operativas, como el cambio de proveedor. Por esta razón, se incluyen en los costes no revisables los relativos al control de calidad y a la gestión administrativa, al entender el Ayuntamiento que la empresa concesionaria puede influir 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 solo cuatro costes revisables del total que componen la estructura de costes: “personal”, “mantenimiento y conservación”, “medios materiales” y “energía”. 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 término, la partida correspondiente a los **costes de personal** se considera significativa e indispensable, y, por consiguiente, susceptible de revisión. Según la estimación realizada por el Ayuntamiento de Iniesta, dicha partida representa el 26,78 % del coste total del contrato, constituyéndose así en el componente con mayor peso dentro de la estructura de costes del servicio.

Estos costes presentan una variabilidad recurrente, al estar sujetos a actualizaciones anuales conforme a lo establecido en el “Convenio Colectivo Estatal del Ciclo Integral del Agua”, o en cualquier otra normativa aplicable.

A la fecha de elaboración del presente informe, el convenio colectivo vigente es el “VI Convenio Colectivo Estatal del Ciclo Integral del Agua (2018-2022)”, publicado en el Boletín Oficial del Estado el 3 de octubre de 2019. En su artículo 41, dicho convenio establece un incremento salarial anual del 3 %. No obstante, al encontrarse actualmente en proceso de negociación, las condiciones salariales previstas podrían verse modificadas como resultado de los acuerdos que se alcancen.

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** también se considera indispensable y significativo, representando el 21,78% 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 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:

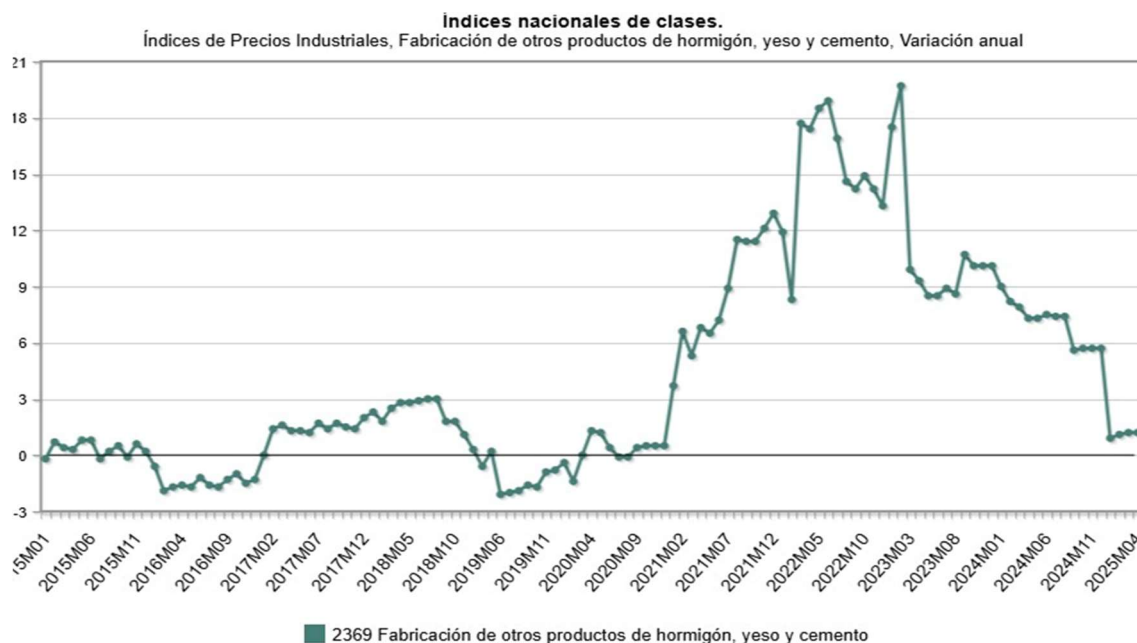
- I_c : CNAE-2009 2369.- Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso.
- I_{tub} : CNAE-2009 2221.- Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico.
- I_{vyg} : CNAE 2009 2814.- Fabricación de otra grifería y válvulas.
- I_{mn} : CNAE 2009 3312.- Reparación de maquinaria.

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.

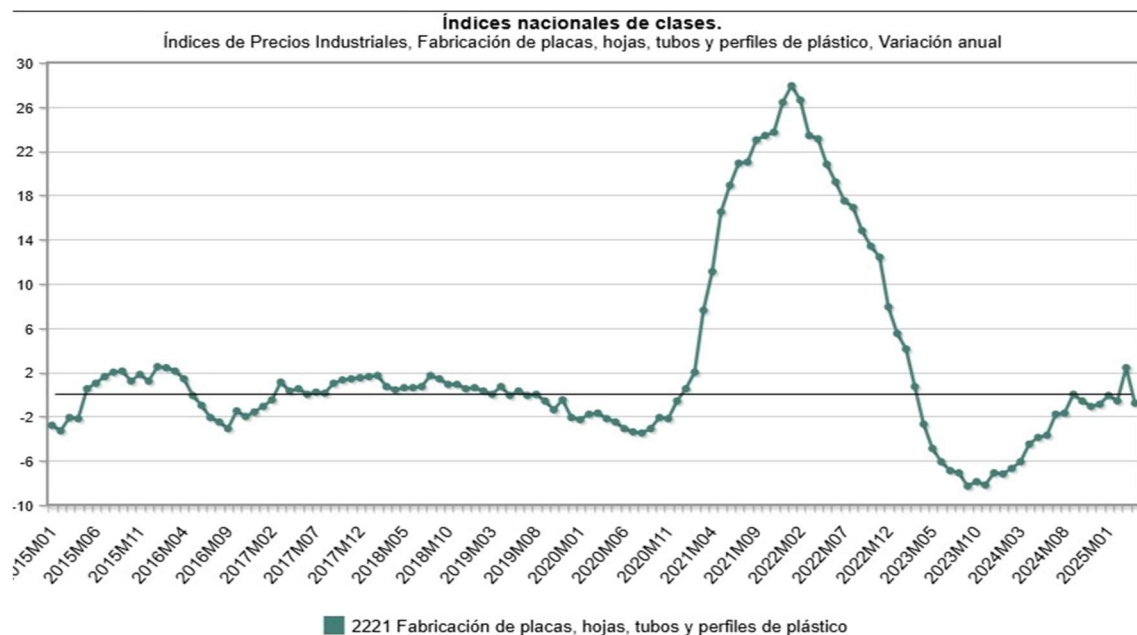
Esta Oficina considera que los costes que propone el Ayuntamiento son los adecuados, ya que corresponde con los materiales más utilizados y los trabajos más habituales.

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





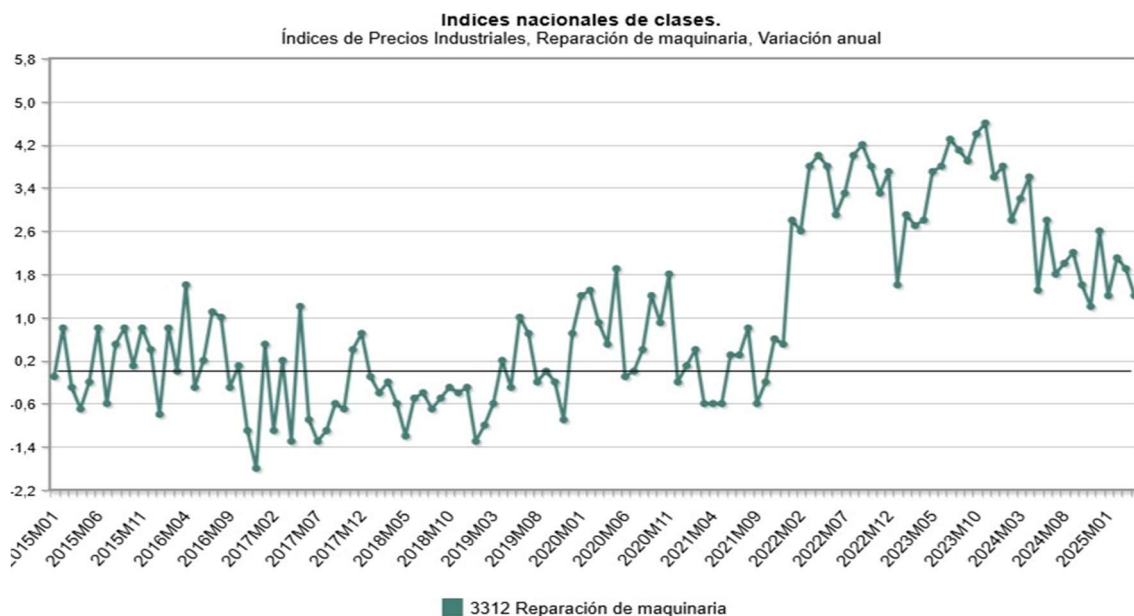
En cuanto al primer índice, tal y como se puede observar en la gráfica anterior, estamos ante un coste sujeto a una variación recurrente en su precio, siendo por tanto susceptible de ser considerado como una partida de coste revisable según lo establecido en el RD 55/2017.



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).

Respecto del **coste de medios materiales**, tercero de los costes revisables del contrato, que también se considera un coste significativo, supone en el presupuesto el 8,17 % del coste 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.



Documento Verificable en www.jccm.es mediante
Código Seguro de Verificación (CSV): 5A77E842F647C5B4B163F9



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.

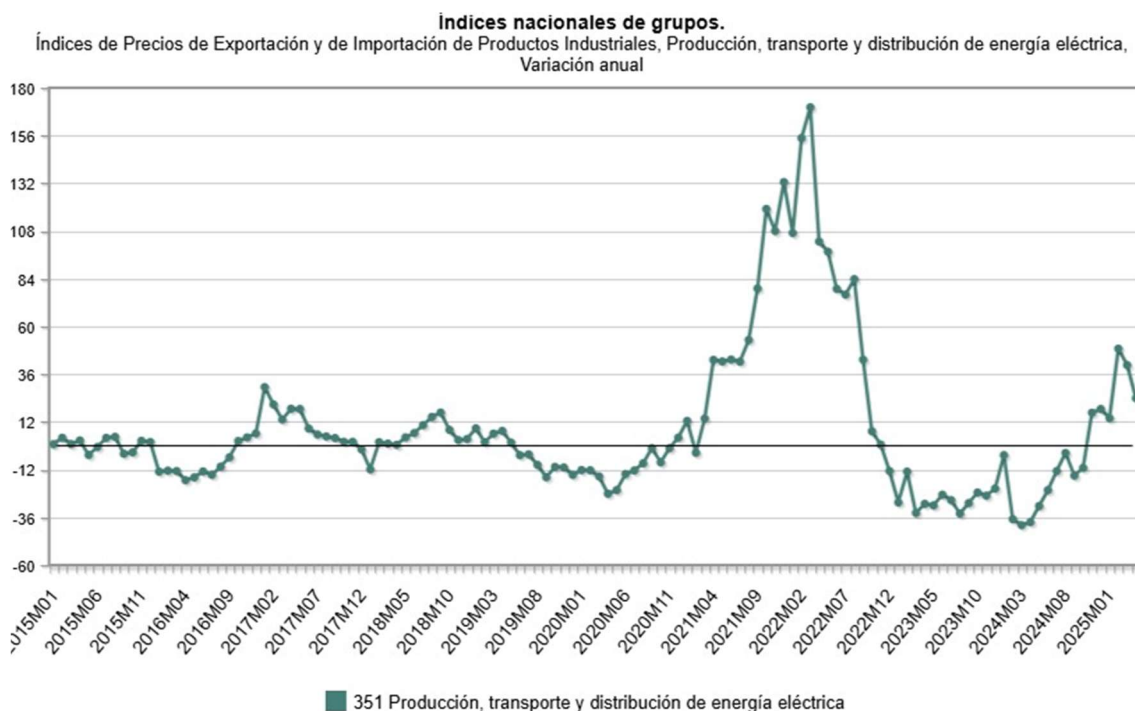
Sobre el **coste de energía**, cuarto y último de los costes revisables del contrato, también se considera un coste significativo e indispensable ya que supone en el presupuesto el 17,88 % del coste total de la estructura de costes.

En el estudio de viabilidad se argumenta que el coste de la energía eléctrica constituye un componente significativo en la prestación del servicio, dado que el Ayuntamiento no adquiere agua de terceros para su distribución, sino que el suministro se realiza íntegramente a partir de recursos hídricos propios. Estos provienen de la captación de dos pozos ubicados en el núcleo urbano de Iriate, desde los cuales el agua es impulsada mediante sistemas de bombeo eléctrico hasta el depósito municipal, para su posterior distribución a toda la población.

En la memoria justificativa presentada por la corporación municipal, se señala que, con el fin de determinar si los costes asociados al consumo eléctrico están sujetos a variaciones recurrentes, resulta pertinente analizar la evolución anual del Índice de Precios de Productos Industriales (IPRI), base 2021, específicamente el correspondiente a los índices nacionales de grupos, sección D, división 351: "Producción, transporte y distribución de energía eléctrica", elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

Este subíndice permite evaluar la evolución de los precios en el sector eléctrico, siendo un referente clave para el análisis de los costes energéticos en servicios públicos o actividades industriales. Las fluctuaciones observadas en esta división pueden estar condicionadas por diversos factores, tales como el precio de las materias primas energéticas, la demanda del mercado, la normativa regulatoria vigente o los avances tecnológicos.

A continuación, se analiza si este índice está sujeto o no a una variación recurrente y continuada en los precios.



En la gráfica se observa que este índice presenta variaciones anuales, siendo especialmente significativas en determinadas anualidades. Por tanto, queda acreditado el carácter recurrente de la variación de este componente de coste.

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 de Iniesta 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:

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

En la que:

a = Coeficiente de ponderación de los costes de personal, expresado en tanto por uno **(0,27)**.

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 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 costes de mantenimiento y conservación, expresado en tanto por uno **(0,22)**.

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_{vvg}**: 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 **(0,08)**.

I_{mm} = Índice de variación de los precios de los medios materiales 0711 N 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 costes de energía, expresado en tanto por uno **(0,18)**.

I_{ee} = Índice de variación de precios industriales (IPRI), Base 2021, índice nacional de grupos 351 de producción transporte y distribución de energía eléctrica, publicado en el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondiente al período t de revisión, expresado en tanto por uno.

e = Coeficiente en función de la calidad del servicio prestado, expresado en tanto por uno **(0,025)**.

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 de la empresa concesionaria, no procederá la revisión de precios correspondiente a dicho ejercicio.

f = Coeficiente de los costes no revisables, expresado en tanto por uno **(0,225)**.

Además, deberá cumplirse lo siguiente:

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

Siendo:

a	b	c	d	e	f
0,27	0,22	0,08	0,18	0,025	0,225

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 Kt, que viene recogida en la Memoria presentada por el Ayuntamiento, es la siguiente:



$$K(n+1) = 0,27 * (1 + I_{mo}) + 0,22 * (1 + I_{mc}) + 0,08 * (1 + I_{mm}) + 0,18 * (1 + I_{ee}) + 0,025 * (X_{cc}) + 0,225$$

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:

- 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 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 Iniesta 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 Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero. 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

Una vez analizada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Iniesta y teniendo en cuenta las consideraciones incluidas en el presente informe, esta Oficina emite una valoración favorable respecto a la propuesta de estructura de costes objeto de evaluación.

Se determina que los criterios establecidos para la revisión de precios, así como la estructura de costes y la fórmula de revisión analizadas, resultan adecuadas y se alinean con los principios establecidos en la normativa vigente en materia de revisión de precios. Igualmente, los cuatro elementos de coste propuestos como revisables se consideran directos, relevantes y esenciales para la correcta ejecución del contrato.



Asimismo, los índices seleccionados para la revisión evidencian un nivel de desagregación apropiado, lo cual permite reflejar con precisión la evolución efectiva de los costes vinculados a este contrato.

Finalmente, con base en la propuesta evaluada y en el contexto 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.

