

Acuerdo 9/2025, de 17 de octubre, del Pleno de la Junta Central de Contratación de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Asunto: Petición de informe preceptivo sobre estructura de costes. Ayuntamiento de Villanueva de Los Infantes

Primero. Con fecha 9 de junio de 2025, el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes remite a la Junta Central de Contratación de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (en adelante, la Junta), 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, saneamiento y depuración de dicho municipio, 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.

Segundo. Por la secretaría de la Junta, se da traslado a la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha (OEF-CLM), de la citada solicitud para la evacuación de los informes preceptivos.

Tercero. Con fecha 21 de julio de 2025, la OEF-CLM remite a la Junta el correspondiente informe.

Cuarto. Con objeto de analizar el informe remitido, la secretaria de la Junta remite convocatoria de reunión telemática, mediante correo electrónico de fecha 8 de octubre de 2025.

Salvo la vocal representante de la Intervención General, asisten de forma telemática, alcanzando el quorum necesario, el resto de vocales de la Junta Central.

Quinto. Visto el informe por los miembros asistentes de la Junta, y prestando todos ellos su conformidad, se ha adoptado el siguiente:

ACUERDO

ÚNICO. Aprobar por unanimidad el informe propuesto por la OEF-CLM, tal como se recoge en el Anexo al presente Acuerdo.

PRESIDENTA DE LA JUNTA CENTRAL DE CONTRATACIÓN

SECRETARIA DE LA JUNTA CENTRAL DE
CONTRATACIÓN

Informe preceptivo EC09/2025, de 8 de octubre 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 para contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración del municipio de Villanueva de los Infantes (Ciudad Real).

I. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes, con fecha 9 de junio 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 (en adelante, RD 55/2017), solicitud de informe preceptivo sobre la estructura de costes y fórmula de revisión de tarifas aplicable al futuro contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración de dicho municipio.

Junto con la solicitud se acompañan los siguientes documentos:

- Oficio de solicitud de informe firmado por la Alcaldía-Presidencia.
- Certificado del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento 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 Ciudad Real, número 25, de 6 de febrero de 2025, de la estructura de costes de la actividad a contratar.
- Diligencia extendida por la persona titular de la Secretaría en la que consta que el anuncio de la estructura de costes ha estado expuesto en el tablón de edictos electrónico del Ayuntamiento desde el 10 de febrero hasta el 10 de marzo de 2025, ambos inclusive.
- Certificado de ausencia de alegaciones, reclamaciones ni sugerencias al anuncio publicado, firmado por la Secretaría del Ayuntamiento, con el visto bueno de la Alcaldía.
- Memoria justificativa de la estructura de costes y de la fórmula de revisión de tarifas del contrato de concesión elaborada por una empresa de ingeniería especialista en la gestión del ciclo integral del agua, suscrita por la persona titular de la dirección.
- Informe de viabilidad económica financiera del contrato realizado por la misma empresa.
- Borrador del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).
- Memoria valorada de las actuaciones necesarias para la renovación de la red de abastecimiento en determinadas zonas y de la renovación de equipos.



- Documentación complementaria con desglose detallado de los costes asociados a la prestación del servicio.

Posteriormente, entre el 9 de junio y el 22 de julio 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:

- Estudio del período de la recuperación de la inversión y los flujos de caja, conforme a la terminología establecida en el artículo 10 del RD 55/2017.
- Justificantes de registro de las consultas sobre estructuras de costes realizadas a cinco operadores económicos, con sus respectivas respuestas.
- Archivos en formato Excel que contienen los cálculos del estudio económico para la determinación de la estructura de costes propuesta.
- Anteproyectos relativos a la renovación de la red de distribución de agua potable en diversas vías del municipio, así como a la actualización y mejora de los equipos electromecánicos de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

1. 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.”

Por otra parte, y con el fin de garantizar la adecuada tramitación de estos informes, la Secretaría General de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital dictó, mediante Resolución, unas instrucciones específicas que desarrollan el procedimiento aplicable. Estas [instrucciones](#) pueden consultarse en el portal oficial de contratación pública de Castilla-La Mancha, dentro del apartado correspondiente a la Junta Central de Contratación.

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 y 9.7 del RD 55/2017.

2. 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 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 tratarse de un contrato con un plazo de ejecución extenso, 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, de conformidad con lo establecido en 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 2014/23/UE y 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014, (en adelante, LCSP), los precios de los contratos del sector público solo podrán ser objeto de revisión periódica y predeterminada en los términos establecidos en dicho precepto, salvo en los contratos no sujetos a regulación armonizada, a los que se refiere el artículo 19.2 de la LCSP, en los que podrá admitirse la revisión periódica no predeterminada o no periódica.

Asimismo, previa justificación en el expediente y conforme a lo previsto en el RD 55/2017, la revisión periódica y predeterminada de precios solo podrá aplicarse en los siguientes supuestos: contratos de obra; contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas; contratos de suministro de energía; y contratos cuyo período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años, calculado según lo dispuesto en el citado Real Decreto.

De este modo, la posibilidad de establecer la revisión de precios se fundamenta principalmente en el cumplimiento de dos principios recogidos en el RD 55/2017.

En primer lugar, el **principio de referenciación a costes**, conforme al cual será necesario elaborar y tomar como referencia la estructura de costes de la actividad correspondiente, ponderando sus distintos componentes e identificando aquellos indispensables para la correcta realización de la actividad, atendiendo a su peso relativo en el valor de la misma.

En segundo lugar, el **principio de eficiencia y buena gestión empresarial** establece que los regímenes de revisión únicamente podrán contemplar las variaciones de costes que no estén sometidas al control del operador económico. Se entenderá que dichas variaciones están bajo su control cuando puedan ser eludidas mediante prácticas empresariales, como el cambio de suministrador. La estructura de costes de referencia deberá corresponder a una empresa eficiente y bien gestionada, considerando las mejores prácticas disponibles en el sector. Para ello, podrán utilizarse indicadores objetivos de eficiencia, como los costes unitarios, la productividad o la calidad del bien o servicio prestado. Asimismo, dicha estructura deberá estar debidamente 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 esta como base para establecer, en su caso, el régimen de revisión aplicable. 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. Asimismo, se analiza la fórmula de revisión de precios propuesta, en tanto que deriva directamente de la estructura de costes y debe reflejar con



precisión su composición y evolución. 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:

- 1º. La comprobación de que el contrato, por su objeto, puede contemplar la revisión de precios, conforme a lo previsto en la normativa vigente.
- 2º. La comprobación de la concurrencia de otros requisitos exigibles para que proceda la revisión de precios.
- 3º. El examen del trámite de consulta de su estructura de costes a operadores económicos del sector.
- 4º. El análisis de la estructura de costes propuesta por el órgano de contratación, junto a la evaluación de los índices aplicados.
- 5º. El análisis de la fórmula de revisión de precios propuesta.
- 6º. 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:

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

Como se ha indicado anteriormente, el artículo 103.2 de la LCSP establece que:

“Previa justificación en el expediente y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, la revisión periódica y predeterminada de precios solo 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 período de recuperación de la inversión del contrato igual o superior a cinco años.



El **objeto** del contrato, según lo indicado en el cuadro resumen del PCAP, es la “Concesión del Servicio de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración del Municipio de Villanueva de los Infantes, mediante una gestión sostenible y eficiente del servicio”.

No obstante, la cláusula 1 del mismo PCAP señala literalmente:

“El objeto del contrato a que se refiere el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares es regular las condiciones jurídicas y económico-administrativas que regirán el procedimiento de adjudicación del contrato de la Concesión del Servicio de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración del Municipio de Villanueva de los Infantes (Ciudad Real), cumpliendo con las condiciones de ejecución del contrato de carácter ambiental y social que se establecen en el artículo 202 de la LCSP.”

Si bien no corresponde a esta Oficina pronunciarse sobre la adecuación jurídica del contenido del Pliego, se observa que la redacción de la cláusula 1 del PCAP podría inducir a confusión respecto al objeto del contrato, tal como se define en el artículo 99 de la LCSP. Con el fin de aportar mayor claridad y coherencia al expediente, se estima conveniente que el órgano de contratación proceda a armonizar dicha cláusula con lo recogido en el cuadro resumen.

Las principales características del servicio son las siguientes:

- Población del municipio de Villanueva de los Infantes en 2024, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) publicados: 4.785 habitantes.
- Densidad del municipio: 35,43 habitantes/ km².
- Superficie del municipio: 135,06 km².
- El número total de personas abonadas al servicio en el año 2023 (último dato disponible): 3.901 al servicio de saneamiento y 3.509 al de depuración.
- Volumen suministrado: 385.133 m³.
- Volumen registrado: 251.755 m³.
- Rendimiento: 65,37%.
- Volumen facturado por servicio:
 - Abastecimiento: 230.004 m³
 - Saneamiento: 226.792 m³
 - Depuración: 226.781 m³
- Red de abastecimiento: el abastecimiento de agua potable se realiza íntegramente mediante adquisición directa desde el Embalse de la Cabezuela. El recurso es almacenado en un depósito con capacidad de 3.000 m³ y conducido por gravedad a



través de una tubería de PVC hasta el contador de control de la empresa concesionaria. Cabe señalar que tanto el depósito como la conducción hasta dicho contador no están incluidos en el contrato de gestión. La distribución en la red de baja presión se efectúa por gravedad. La red de abastecimiento cuenta con aproximadamente 50 km de conducciones de distintos diámetros y materiales, configurada como una red ramificada y unitaria. En los últimos años, el Ayuntamiento ha ejecutado sustituciones parciales de tramos de tuberías de fibrocemento aún existentes.

- Tratamiento de aguas residuales: Las aguas residuales generadas en el núcleo urbano son tratadas en la EDAR del municipio, en funcionamiento desde 2001. Aunque su estado general es adecuado, se han identificado deficiencias en equipos e instalaciones atribuibles al desgaste por el uso y el paso del tiempo. El sistema de alcantarillado conduce las aguas por gravedad hasta una arqueta de bombeo situada en la entrada de la EDAR.

Considerando las características técnicas, operativas y económicas del servicio descrito, y dado que el contrato no se encuadra en ninguno de los supuestos excluidos por el artículo 103.2 de la LCSP, esto es, contratos de obras, de suministro de energía o de fabricación de armamento y equipamiento para las Administraciones Públicas, resulta procedente determinar si la concesión de servicios objeto del expediente exige un período de recuperación de la inversión igual o superior a cinco años. Esta cuestión se analizará a continuación.

El concepto de “**período de recuperación de la inversión**” se regula en el artículo 10 del RD 55/2017. Se refiere al intervalo temporal en el que, de forma previsible, el contratista puede recuperar las inversiones realizadas para la correcta ejecución de las obligaciones contractuales, permitiéndole además obtener un beneficio sobre el capital invertido en condiciones normales de explotación.

La determinación de dicho período debe realizarse atendiendo a parámetros objetivos, en función de la naturaleza específica del contrato. Las estimaciones deben basarse en predicciones razonables y, siempre que sea posible, en fuentes estadísticas oficiales.

Este período resulta esencial, ya que la revisión periódica y predeterminada de precios solo podrá aplicarse durante el mismo, conforme a lo previsto en el artículo 103.2 de la LCSP y el RD 55/2017.

Para su cálculo, deberá aplicarse la fórmula matemática establecida en el artículo 10.2 del citado Real Decreto:

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



En esta desigualdad, “t” son los años medidos en números enteros, “FCt” 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 correspondiente a 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.

Por su parte, el generado por 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.

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.

En consecuencia, deberá determinarse con precisión el importe de la inversión y, posteriormente, calcular el período de recuperación de la inversión conforme a la fórmula recogida en el artículo 10.2 del RD 55/2017.

En la memoria justificativa de la estructura de costes se propone, tras el análisis del estado actual de las infraestructuras vinculadas a los servicios de abastecimiento, saneamiento y depuración del municipio, la posibilidad de ejecutar una o varias actuaciones orientadas a corregir las deficiencias más relevantes detectadas. Asimismo, se contemplan las inversiones en medios materiales y equipos, detalladas en el expediente, necesarias para la correcta prestación del servicio.



La primera actuación que se contempla consiste en la renovación de la red de abastecimiento en la Calle Fuente y Camino de San Miguel, en el tramo comprendido entre las calles Antonio Machado y Arroyo del Toril. Según el órgano de contratación, estos tramos presentan un estado estructural deficiente debido al envejecimiento de los materiales, lo que provoca roturas frecuentes, pérdidas de agua y cortes reiterados en el suministro, configurándose como puntos críticos dentro de la red.

La intervención incluye la sustitución de las conducciones existentes por tuberías de polietileno de alta densidad (PEAD), la reposición de las conexiones actuales, el mallado con las redes existentes, la ejecución de nuevas acometidas domiciliarias y la instalación de los elementos auxiliares necesarios (válvulas, hidrantes, ventosas, desagües, entre otros).

La segunda actuación que se valora acometer es la renovación integral de los equipos electromecánicos y de instrumentación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) municipal. Esta intervención responde al desgaste derivado del uso continuado, a la obsolescencia tecnológica de determinados componentes y al incremento de las necesidades de mantenimiento, factores que comprometen la eficiencia y fiabilidad del proceso de depuración.

La actuación contempla la sustitución de equipos en las siguientes etapas del tratamiento: llegada de agua bruta, desbaste de gruesos, tamizado, desarenado, desengrasado, tratamiento biológico, decantación secundaria, espesamiento por gravedad, acondicionamiento y deshidratación de fangos. Asimismo, se prevé la renovación del panel de control general.

Ambas actuaciones están programadas para ejecutarse durante el primer año de vigencia del contrato.

Además de lo anterior, se contempla la adquisición de medios materiales y equipos durante el primer año, así como durante el quinto y el octavo año de concesión, conforme a lo justificado en el expediente, con el objetivo de garantizar la operatividad y eficiencia del servicio.

La cláusula 36 del PCAP detalla estas inversiones en los siguientes términos, recogiendo expresamente las actuaciones previstas para el primer año de vigencia del contrato, así como aquellas programadas para los ciclos posteriores:

“Las inversiones que se han contemplado en el Modelo económico, y en el Informe de Viabilidad ascienden a 60.270,69 € IVA no incluido, tal y como se muestra en el apartado 4.1.2 del Informe de Viabilidad, dichas inversiones a su vez se desglosan en:

- Inversiones iniciales.
- Inversiones en equipos y medios.



Las inversiones iniciales mínimas que se han contemplado en el Modelo económico ascienden a 43.000,00 € IVA no incluido. Sobre las cuales los licitadores ofertarán al alza, y para poder justificar las mismas se han incluido en la licitación los siguientes Anteproyectos:

- Memoria valorada de renovación de la red de abastecimiento en la Calle Fuente y Camino de San Miguel del municipio de Villanueva de los Infantes (Ciudad Real), por un importe de 177.905,49 €, más IVA.
- Memoria valorada de necesidades de renovación de equipos de la EDAR del municipio de Villanueva de los Infantes (Ciudad Real), por importe de 180.171,00 €, más IVA.

Será el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes el que decida en función de la oferta que haya realizado el futuro adjudicatario del Servicio, el que en función de las necesidades que haya en el municipio en ese momento, el que decida que inversiones se acometerán de las contempladas en los Anteproyectos.

Los criterios de decisión que tomará el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes serán criterios técnicos, para que las actuaciones prioritarias mejoren la eficiencia del Servicio, además de garantizar la sostenibilidad y resiliencia a lo largo del contrato, y criterios sociales, para que las actuaciones que se elijan garanticen un servicio público de calidad, básico para la población fundamental en la vida cotidiana de los ciudadanos.

Entre las inversiones de la EDAR o las renovaciones de redes de abastecimiento, serán prioritarias las mejoras en la EDAR debido a que un mal funcionamiento de la depuradora puede originar mala calidad del vertido, con consecuencias medioambientales además de sanciones. Las inversiones dentro de la EDAR se elegirán en función de las horas de funcionamiento de los equipos y la obsolescencia de los mismos. Las inversiones de renovación de redes de abastecimiento se elegirán en función del número de usuarios afectados por las conducciones y del volumen total de pérdidas que se estiman en cada conducción.

Las inversiones iniciales deberán ejecutarse en el primer año del contrato.

En relación a las inversiones en equipos y medios que ascienden a 17.270,69 € IVA no incluido, para toda la vigencia del contrato, y que son aquellas necesarias para el primer establecimiento del Servicio por parte del adjudicatario, estas inversiones las tendrá que contemplar el licitador como inversión y no como coste de explotación, por haberse reflejado dentro de los flujos de caja procedentes de las actividades de inversión y que han sido utilizados para dar la duración del contrato, establecidas por el RD 55/2017.

De dicho importe, cabe destacar que en el año 1 las inversiones ascienden a 7.727,61 € correspondientes a inversión en Equipos y Medios, así como los gastos de licitación. En los años posteriores del contrato, existe una inversión en Equipos y Medios que se repite en el año 6 y



año 11 un importe anual de 3.815,48 €, y otras inversiones, también referidas a Equipos y Medios, que se repite en el año 9 del contrato de 1.912,13 €.”

A la vista del contenido de la cláusula 36 del PCAP, se constata que, si bien se establece una inversión mínima obligatoria de 43.000 euros (sin IVA), dicha cuantía actúa únicamente como umbral de referencia. No existe una definición clara y vinculante sobre el conjunto total de inversiones que se ejecutarán de entre las contempladas en los anteproyectos, ya que su concreción queda supeditada a decisiones futuras del Ayuntamiento. Esta indeterminación introduce una incertidumbre técnica y económica que dificulta la estimación precisa del período de recuperación de la inversión. Por otro lado, aunque no constituye objeto de análisis en el presente informe, también compromete la fiabilidad de cualquier evaluación económico-financiera, incluidos indicadores como el Valor Actual Neto (VAN) o la Tasa Interna de Retorno (TIR), que requieren conocer con exactitud el importe total de la inversión a realizar.

En lo que respecta a la tasa de descuento empleada en el cálculo del período de recuperación, y conforme a la fórmula establecida en el Reglamento, se indica que la tasa aplicada —según el cuadro incluido en la propuesta de estructura de costes presentada por el Ayuntamiento— asciende al 5,27 %. Para su determinación, se tomó como base el promedio de la rentabilidad de las obligaciones del Estado a diez años, publicado por el Banco de España en el Boletín de Mercado de Deuda Pública, correspondiente al semestre inmediatamente anterior (enero a junio de 2024) a la elaboración de la propuesta. A dicho promedio se le aplicó un incremento de 200 puntos básicos, conforme a los criterios establecidos para el cálculo.

En el momento de elaboración del presente informe, se han tomado los datos actualizados correspondientes al período de abril a septiembre de 2025, obteniéndose una tasa de descuento del 5,24 %. En consecuencia, se recomienda al órgano de contratación recalcular el cuadro definitivo de flujos de caja, considerando la tasa vigente en el momento en que se efectúe el cálculo.

Asimismo, dentro del mismo marco de análisis, el estudio de viabilidad contempla el valor residual de los activos, entendido como el importe que podría recuperarse al término del contrato o de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que esta finalice con anterioridad, ya sea mediante su venta en el mercado o por otros medios. Dicho importe se incluiría como cobro procedente de las actividades de inversión, aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.2.b) del RD 55/2017.

A este respecto, el Ayuntamiento, en el anexo V del PCAP, indica lo siguiente:

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



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

Esta exclusión del valor residual se encuentra razonada en términos operativos, al considerar que, una vez finalizada su vida útil, los activos no conservarán valor económico alguno.

Por todo lo anterior, se estima conveniente que el órgano de contratación incorpore las observaciones formuladas en este apartado, especialmente en lo relativo a la necesidad de concretar el volumen total de inversión previsto y de aplicar la tasa de descuento vigente en el momento en que se efectúe el cálculo del período de recuperación de la inversión, conforme a lo establecido en el artículo 10 del RD 55/2017.

2º. 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 LCSP, lo que permite la revisión de su precio, se procede, a continuación, a verificar otros requisitos establecidos en la normativa vigente, cuyo cumplimiento resulta igualmente necesario para que dicha revisión pueda aplicarse.

En este sentido, el artículo 9 del RD 55/2017 regula el régimen de revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público distintos de los contratos de obras y de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas. Conforme a lo dispuesto en dicho artículo, y teniendo en cuenta la modificación introducida en el artículo 103 de la LCSP por la disposición final séptima de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de transposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos, estos contratos podrán ser objeto de revisión de precios siempre que concurran las siguientes condiciones:

Punto 1. Que haya transcurrido al menos un año desde la formalización del contrato y se haya ejecutado, como mínimo, el 20 % de su importe. Esta última condición no será exigible en los contratos de concesión de servicios, según lo dispuesto en el artículo 103.5 de la LCSP.

Punto 2. Que el período de recuperación de la inversión del contrato sea igual o superior a cinco años, debiendo determinarse conforme a los criterios establecidos en el artículo 10 del RD 55/2017.



Punto 3. Que la revisión de precios esté prevista en los pliegos, los cuales deberán detallar expresamente 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 período de recuperación de la inversión del contrato.

Punto 6. En los casos en que no se utilice una fórmula tipo aprobada por el Consejo de Ministros, el órgano de contratación deberá justificar el cumplimiento del principio de eficiencia y buena gestión empresarial. A tal efecto, deberá llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- 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.

A continuación, se verifica el cumplimiento de las condiciones recogidas en los seis puntos anteriores, con excepción del Punto 2, que ya ha sido examinado en el análisis del extremo anterior.

Punto 1. En la cláusula 35 del borrador del PCAP se indica que:



“Previa justificación en el expediente, la revisión de precios del contrato tendrá lugar de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero (RDDEE) que desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (LDEE), una vez transcurrido el primer año desde la formalización del contrato.”

Tras el análisis del contenido del borrador del pliego, se ha constatado que lo previsto en la cláusula examinada se ajusta a lo establecido en el artículo 103.5 de la LCSP, en cuanto a que la revisión de precios resulta procedente una vez transcurrido un año desde la formalización del contrato. Asimismo, al tratarse de un contrato de concesión de servicios, resulta aplicable la excepción relativa al porcentaje de ejecución contemplada en la citada norma.

Cabe señalar que, aunque el texto del borrador del pliego hace referencia a los “contratos de gestión de servicios públicos”, dicha figura contractual fue suprimida por la LCSP. En virtud de su Disposición Adicional Trigésima Cuarta, estas referencias deben entenderse realizadas a los contratos de concesión de servicios, siempre que se ajusten a lo regulado para esta modalidad. Por tanto, tratándose en este caso de un contrato de concesión de servicios, el contenido sustantivo de la cláusula se considera conforme con la normativa vigente.

Punto 3. En el borrador del PCAP remitido por el Ayuntamiento se ha constatado la inclusión de la fórmula de revisión de precios prevista para su aplicación, cumpliéndose así con la exigencia establecida en los artículos 103.4 de la LCSP y 9.2.b) del RD 55/2017, relativos a la obligación de incorporar en los pliegos la fórmula correspondiente.

Por otro lado, las fórmulas de revisión deben reflejar la evolución de los costes reales de producción vinculados al contrato, permitiendo ajustes tanto al alza como a la baja. En consecuencia, se recomienda que el pliego incluya expresamente esta posibilidad, garantizando que la fórmula permita la aplicación de revisiones en ambos sentidos, conforme a lo previsto en la normativa vigente.

Asimismo, conforme al artículo 105 de LCSP, la revisión de precios debe aplicarse de oficio por el órgano de contratación. No obstante, en la práctica puede producirse una omisión en los supuestos de revisión a la baja, especialmente cuando no existe reclamación por parte del adjudicatario. Se recomienda, por tanto, extremar el control en la aplicación de la fórmula, asegurando su ejecución en ambos sentidos, conforme a lo previsto en el pliego y en la normativa vigente.

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 la letra a), esta Oficina ha verificado su cumplimiento, ya que la corporación municipal ha incorporado en la cláusula 35 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.

Asimismo, respecto a la letra b), se han identificado, en la citada cláusula 35 del PCAP, los precios individuales o índices de precios específicos asociados a cada componente de coste, vinculados a fuentes oficiales, lo que permite acreditar el cumplimiento del requisito previsto en dicha letra.

En cuanto a la letra c), esta Oficina ha verificado si los pliegos contemplan lo exigido en relación con el mecanismo de incentivo de eficiencia previsto en el artículo 7 del RD 55/2017. Si bien el órgano de contratación ha optado por no incorporar expresamente dicho mecanismo en la fórmula de revisión de precios, esta decisión se ampara en la interpretación del apartado 8 del citado artículo, que establece su inclusión como facultativa. Este aspecto se desarrolla con mayor detalle en un punto posterior de este informe, donde se analiza la conveniencia técnica de incorporar este tipo de mecanismos en futuras licitaciones.

Punto 5. En este apartado se verifica que “la revisión no podrá efectuarse una vez transcurrido el período de recuperación de la inversión asociado al contrato”.

En el caso concreto del contrato analizado, el Anexo V del borrador del PCAP recoge expresamente que:

“Teniendo en cuenta los flujos de caja procedentes de las actividades de explotación y de inversión en el caso específico del Contrato, el período de recuperación de la inversión es superior a cinco años, en concreto el plazo que debe tener el contrato para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación de las obras o servicios, será de 15 años”.

Dicho período de recuperación de la inversión coincide íntegramente con la duración contractual, fijada en un plazo de quince años, sin que se contemple la posibilidad de prórroga. En consecuencia, una vez alcanzado ese plazo, el contrato habrá agotado su vigencia, y con ello también la posibilidad de aplicar la revisión de precios.



Si bien la norma no exige que esta limitación se recoja expresamente en los pliegos, se recomienda su inclusión con el fin de reforzar la claridad contractual.

Punto 6. En este punto se establece que el órgano de contratación deberá llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- 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.

En relación con este punto, esta Oficina ha verificado el cumplimiento del requisito de publicidad de la estructura de costes, cuyo objetivo es garantizar la participación ciudadana mediante la posibilidad de formular alegaciones, sugerencias o reclamaciones.

A tal efecto, se ha constatado que la estructura de costes fue sometida al correspondiente trámite de información pública por un plazo de veinte días hábiles, y que el anuncio fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Ciudad Real, número 25, de fecha 6 de febrero de 2025. Dicho anuncio incluía una indicación expresa sobre el derecho de las personas interesadas a presentar las reclamaciones y sugerencias que estimaran oportunas.

Finalizado el trámite, el Ayuntamiento ha aportado un certificado expedido por la Secretaría, con el visto bueno de la Alcaldía, 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, reclamación ni sugerencia alguna por parte de las personas interesadas.

- 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, la cláusula 4 del borrador del PCAP justifica un valor estimado del contrato de **7.207.832,26 euros**, correspondiente al importe neto de la cifra de negocios —sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido— que el órgano de contratación estima que generará la empresa concesionaria durante los quince años de ejecución del contrato. Todo ello en cumplimiento de lo establecido en el artículo 101.1.b) de la LCSP, aplicable a las concesiones de servicios.

3º. Examen del trámite de consulta sobre la estructura de costes a operadores económicos del sector.

El trámite de consulta a operadores económicos constituye un requisito previo indispensable para la elaboración de la propuesta de estructura de costes, conforme a lo establecido en el apartado 7 del artículo 9 del RD 55/2017. Dicho precepto dispone que el órgano de contratación deberá solicitar a cinco operadores económicos del sector la remisión de sus respectivas estructuras de costes, y que, siempre que sea posible, la propuesta deberá construirse utilizando la información obtenida de las respuestas recibidas.

Según la documentación aportada por la corporación municipal, en enero de 2025 se cursó dicha solicitud a cinco empresas de reconocido prestigio en el sector del agua en España, todas ellas con amplia experiencia en la gestión de servicios municipales de depuración y con presencia significativa en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha. Las empresas consultadas fueron: AQUONA, FCC AQUALIA, DRACE, FACSA y ACCIONA. De estas, cuatro remitieron su respuesta en tiempo y forma.

Si bien se ha cumplido formalmente con el número mínimo de operadores exigido por la normativa, habría sido recomendable ampliar el número de consultas para obtener una muestra más representativa del sector. Esta recomendación se fundamenta en el principio de eficiencia y buena gestión empresarial recogido en el preámbulo del RD 55/2017, que persigue evitar la remuneración de costes innecesarios o la incentivación de comportamientos ineficientes. En consecuencia, solo deben trasladarse a precios aquellas variaciones de costes que serían asumidas por una empresa eficiente y bien gestionada.



En la solicitud remitida, el Ayuntamiento requirió a los operadores económicos la presentación de sus estructuras de costes relativas a la actividad objeto del contrato, incluyendo una clasificación precisa de los componentes de coste sobre los que se deseaba obtener información. Los conceptos solicitados fueron: Personal; Mantenimiento y conservación; Medios materiales; Control analítico de agua potable; Administrativos y costes varios; Energía; Reactivos; Residuos y fangos; Impagados; Gastos generales y beneficio industrial; Aval de la garantía definitiva; Amortización; Gastos financieros.

De acuerdo con lo previsto en la instrucción quinta, letra d), de las instrucciones específicas dictadas por la Secretaría General de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, el órgano de contratación diseñó previamente un modelo o formulario de respuesta. Esta medida constituye una buena práctica orientada a mejorar la precisión del análisis económico sectorial y la fiabilidad de los resultados obtenidos.

No obstante, habría sido más adecuado que dicho modelo incluyera una descripción detallada del objeto del contrato y de las características del servicio previsto. Esta contextualización habría permitido una mayor precisión en los cálculos y facilitado la comparabilidad entre estructuras homogéneas, considerando que la distribución y ponderación de los costes de explotación varían significativamente según las características de cada contrato.

Aunque la mayoría de los operadores carecía de información detallada sobre las especificaciones concretas del servicio —circunstancia que algunos hicieron constar expresamente al remitir su estructura de costes—, procedieron a enviar la información solicitada basándose en concesiones de características similares. A continuación, se presentan las estructuras de costes aportadas por los distintos operadores, junto con el cálculo de la media correspondiente a cada partida:

Estructuras de costes enviadas por los distintos operadores económicos					
Concepto	Operador 1	Operador 2	Operador 3	Operador 4	Media
PERSONAL	35,70%	29,00%	24,74%	34,00%	30,86%
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	16,26%	9,00%	11,78%	12,00%	12,26%
COMPRA DE AGUA	2,66%	-----	-----	-----	0,67%
MEDIOS MATERIALES	-----	6,00%	9,49%	5,00%	5,12%
CONTROL ANALÍTICO	1,41%	5,00%	2,13%	2,00%	2,64%
ADMINISTRATIVOS Y COSTES VARIOS	15,78%	7,00%	14,13%	3,00%	9,98%
ENERGÍA	13,39%	5,00%	11,51%	17,00%	11,73%
REACTIVOS	1,21%	2,00%	1,15%	5,00%	2,34%
IMPAGADOS	0,16%	2,50%	0,71%	1,00%	1,09%
FANGOS Y RESIDUOS	0,71%	5,00%	1,55%	5,00%	3,07%
CÁNONES	0,48%	-----	-----	-----	0,12%
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUST.	-----	10,00%	7,06%	10,00%	6,77%
AVAL DE LA GARANTÍA DEFINITIVA	0,01%	1,50%	0,36%	1,00%	0,72%
AMORTIZACIONES	8,79%	16,00%	12,66%	4,00%	10,36%
GASTOS FINANCIEROS	3,44%	2,00%	2,73%	1,00%	2,29%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%



Sin perjuicio de las consideraciones anteriores, esta Oficina estima que se ha dado cumplimiento al trámite de consulta previsto en el artículo 9.7 del RD 55/2017, al haberse solicitado la estructura de costes a cinco operadores económicos del sector, conforme a lo exigido por la normativa. Se considera, no obstante, conveniente que en futuros procedimientos se refuerce la representatividad de la muestra y se mejore la contextualización técnica de las solicitudes, con el fin de garantizar una mayor precisión en la estimación de costes y una mejor alineación con el principio de eficiencia y buena gestión empresarial.

4º. Análisis de la estructura de costes propuesta por el órgano de contratación y consideración de parámetros que incentiven la eficiencia de la empresa contratista.

La estructura de costes debe recoger, de forma íntegra y debidamente justificada, todos los componentes necesarios para garantizar la adecuada 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 previstos del servicio de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y alcantarillado, que se detallan a continuación y se encuentran recogidos en la memoria técnica:

Costes del servicio de agua, saneamiento, depuración y alcantarillado	
Personal	242.266,03 €
Mantenimiento y conservación	53.287,94 €
Medios materiales	17.738,92 €
Control analítico	13.347,07 €
Administrativos y costes varios	34.855,40 €
Energía	44.687,15 €
Reactivos	3.540,00 €
Impagados	9.409,51 €
Fangos y residuos	9.359,64 €
COSTES DE EXPLOTACIÓN	428.491,65 €
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	42.849,17 €
AMORTIZACIONES	4.002,11 €
GASTOS FINANCIEROS	1.230,05 €
COSTES TOTALES DEL SERVICIO	470.475,73 €

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



Según lo indicado por el órgano de contratación, todos los costes propuestos están directamente relacionados con la actividad objeto del contrato y se consideran indispensables para su correcta ejecución y el cumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas.

Adicionalmente, dichos costes deben ser considerados “significativos”, entendiéndose como tales aquellos que representen, al menos, el 1 % del valor total de la actividad.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el artículo 7.3 del RD 55/2017 y en el artículo 103.2 de la LCSP, los costes asociados a amortizaciones, costes financieros, gastos generales o de estructura, así como el beneficio industrial, se consideran en todo caso no revisables.

En coherencia con los criterios expuestos, se presenta a continuación la estructura de costes simplificada que el órgano de contratación ha considerado adecuada para la prestación del servicio:

Estructura de costes simplificada propuesta por el Ayuntamiento	
Concepto	Porcentaje
PERSONAL	51,49 %
MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN	11,33 %
MEDIOS MATERIALES	3,77 %
CONTROL ANALÍTICO	2,84 %
ENERGÍA	9,50 %
FANGOS Y RESIDUOS	1,99 %
OTROS COSTES NO REVISABLES	19,08 %
TOTAL	100,00%

Se constata que la propuesta del Ayuntamiento incorpora una revisión del 80,92 % de los costes del contrato.

A continuación, se procederá a comparar la estructura de costes propuesta por los operadores económicos con la del Ayuntamiento, con el fin de verificar la adecuación, proporcionalidad y suficiencia de los costes incluidos en la documentación aportada, conforme a lo establecido en el artículo 9.7 del RD 55/2017.

En primer lugar, respecto a la estructura de costes presentada por el operador económico 1, si bien ostenta actualmente la gestión del servicio, ha incluido en su propuesta partidas que no corresponden directamente con el objeto del contrato, tales como la adquisición de agua o el pago de cánones. Asimismo, ha omitido las partidas relativas a medios materiales y gastos generales, argumentando, según lo manifestado por el Ayuntamiento, que ambas se encuentran integradas dentro de la partida de gastos administrativos y costes varios.



En segundo lugar, el operador económico 2 ha presentado una estructura de costes que, en términos generales, muestra una alineación con la propuesta municipal en lo que respecta a las partidas de mantenimiento y conservación, gastos administrativos y varios, impagados y gastos generales. No obstante, se observan discrepancias significativas en el resto de partidas, especialmente en la correspondiente a los gastos de personal.

En tercer lugar, la propuesta del operador económico 3 refleja una estructura de costes similar a la del órgano de contratación en determinadas partidas, como mantenimiento y conservación, energía, gestión de fangos y residuos, reactivos y control analítico. Sin embargo, se identifican diferencias sustanciales en otras partidas, particularmente en las relativas a amortizaciones y personal.

Finalmente, en el caso del operador económico 4, la estructura de costes presentada está alineada con la del órgano de contratación en las partidas de mantenimiento y conservación, gastos generales, beneficio industrial, control analítico y aval de garantía. No obstante, se aprecian divergencias relevantes en las partidas de energía y personal.

En este contexto, y según se recoge en la memoria de estructura de costes elaborada por el Ayuntamiento, la entidad ha tomado en consideración las propuestas presentadas por los distintos operadores económicos únicamente de forma parcial, y exclusivamente en aquellos casos en los que las partidas se encontraban debidamente alineadas con los requerimientos del servicio a prestar en el municipio.

En vista del análisis comparativo realizado, y atendiendo a los criterios de eficiencia y adecuación técnica, esta Oficina considera que la estructura de costes simplificada propuesta por el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes se ajusta a lo dispuesto en el artículo 7 del RD 55/2017, al limitarse a la inclusión de aquellos costes contractuales que son indispensables y significativos, especificando en una partida aparte los costes no revisables.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la propuesta municipal considera seis costes revisables del total que componen la estructura de costes: “personal”, “mantenimiento y conservación”, “medios materiales”, “control analítico”, “energía” y “fangos y residuos”.

A continuación, y a efectos de verificar la adecuación técnica de los índices asignados a cada uno de estos componentes, resulta pertinente recordar lo dispuesto en el apartado cuarto del artículo 7 del citado Real Decreto, que establece que “cada componente de coste incluido en la fórmula de revisión periódica y predeterminada será aproximado por un precio individual o índice específico de precios, que deberá tener la mayor desagregación posible a efectos de reflejar de manera precisa la evolución de dicho componente. Los índices específicos no incorporarán, en la medida de lo posible, elementos ajenos al coste que se pretende reflejar. Los índices utilizados deben estar disponibles al público y no ser modificables unilateralmente por el operador económico al que resulten de aplicación”.



En este contexto, esta Oficina procederá al análisis individualizado de cada uno de los componentes de coste considerados como revisables, con el fin de verificar su adecuación a los criterios establecidos en el artículo 7 del RD 55/2017.

Coste de personal

La partida correspondiente a los costes de personal representa el 51,49 % del total de costes del contrato, configurándose como el componente de mayor peso dentro de la estructura de costes.

Estos costes presentan una variabilidad periódica, derivada de las actualizaciones anuales establecidas en los convenios colectivos o en otros acuerdos normativos aplicables. El marco normativo que los regula es el “Convenio Colectivo Estatal del Ciclo Integral del Agua”, sin perjuicio de otras disposiciones que pudieran resultar de aplicación. A la fecha de elaboración del presente informe, se encuentra vigente el “VII Convenio Colectivo Estatal del Ciclo Integral del Agua (2024-2027)”, publicado en el Boletín Oficial del Estado el 25 de septiembre de 2025, que recoge una revisión salarial anual.

No obstante, la repercusión de estas variaciones en el contrato está condicionada por el límite de incremento autorizado para las retribuciones del personal del sector público, conforme a lo establecido en las correspondientes Leyes de Presupuestos Generales del Estado. Esta restricción se fundamenta en lo dispuesto en el artículo 5 del RD 55/2017. En caso de que la evolución de los costes laborales exceda el umbral permitido, se aplicará como límite el porcentaje fijado por la normativa presupuestaria vigente.

Coste de conservación y mantenimiento

La partida del coste de conservación y mantenimiento supone el 11,33 % del coste total del contrato.

Este coste incluye la adquisición de materiales esenciales para la ejecución de las tareas de mantenimiento, considerando únicamente aquellas labores que deban ser subcontractadas a terceros.

Dada la diversidad de suministros requeridos para la prestación del servicio, el órgano de contratación ha seleccionado los más representativos para las labores habituales, tales como elementos de hormigón, cemento y yeso; placas, hojas, tubos y perfiles plásticos; grifería y válvulas; así como la reparación de productos metálicos, maquinaria y equipos.

El órgano de contratación ha manifestado que, para el análisis de esta partida, ha adoptado como referencia el Índice de Precios Industriales (IPRI), base 2021, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Este indicador coyuntural mide la evolución de los precios de los productos industriales fabricados y vendidos en el mercado interior en el primer paso de su



comercialización, es decir, los precios de venta a salida de fábrica, excluyendo los gastos de transporte, comercialización y el IVA facturado.

Dentro de este índice general, se han seleccionado cuatro índices nacionales de clases (según la clasificación CNAE-2009) considerados representativos de las actividades habituales vinculadas al contrato. Estos son:

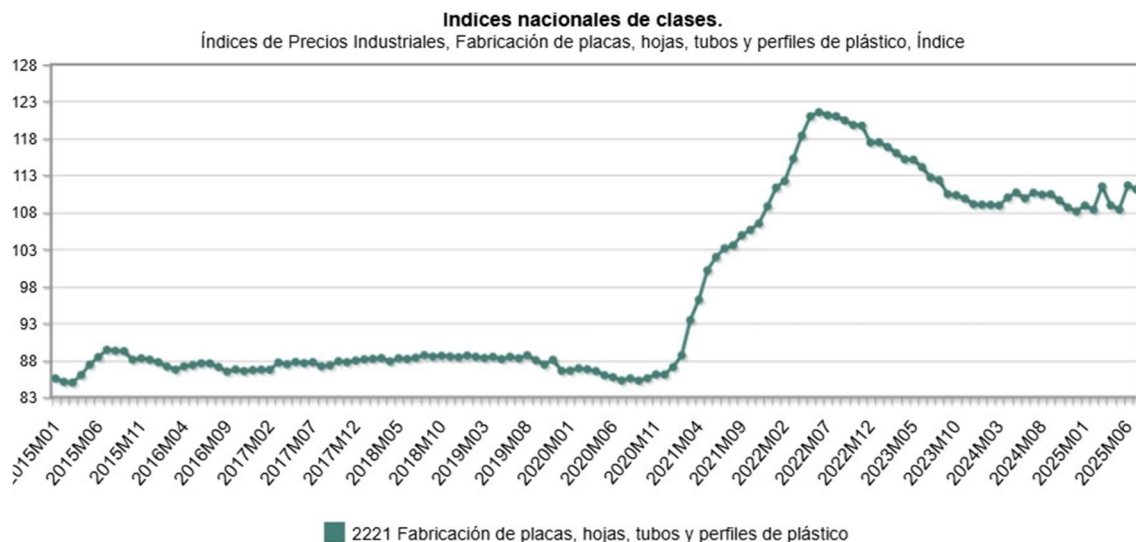
- I_c : CNAE-2009 236.- Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso.
- I_{tub} : CNAE-2009 2221.- Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico.
- I_{vyg} : CNAE-2009 2814.- Fabricación de otra grifería y válvulas.
- I_{mn} : CNAE-2009 331.- Reparación de productos metálicos, maquinaria y equipo.

La selección realizada responde a los criterios del órgano de contratación, al estar vinculada a las actividades y materiales más representativos del servicio.

Seguidamente, se presentan las gráficas correspondientes a cada uno de los índices referidos, las cuales reflejan la evolución y el comportamiento histórico de los precios de los productos vinculados a la fabricación o reparación de estos elementos hasta la fecha de elaboración del presente informe:



Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI), base 2021, Índices nacionales de grupos, de fabricación de otros productos de hormigón, yesos y cemento – CNAE-2009 236. Enero 2015 – Julio 2025.



Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI), base 2021, Índices nacionales de clases, de fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico – CNAE-2009 2221. Enero 2015 – Julio 2025.



Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI), base 2021, Índices nacionales de clases, de fabricación de otra grifería y válvulas – CNAE-2009 2814. Enero 2015 – Julio 2025.



Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI), base 2021, Índices nacionales de grupos, de reparación de productos metálicos, maquinaria y equipo – CNAE-2009 331. Enero 2015 – Julio 2025.

Coste de medios materiales

El coste asociado a los medios materiales representa un 3,77 % del coste global previsto para la prestación del servicio.

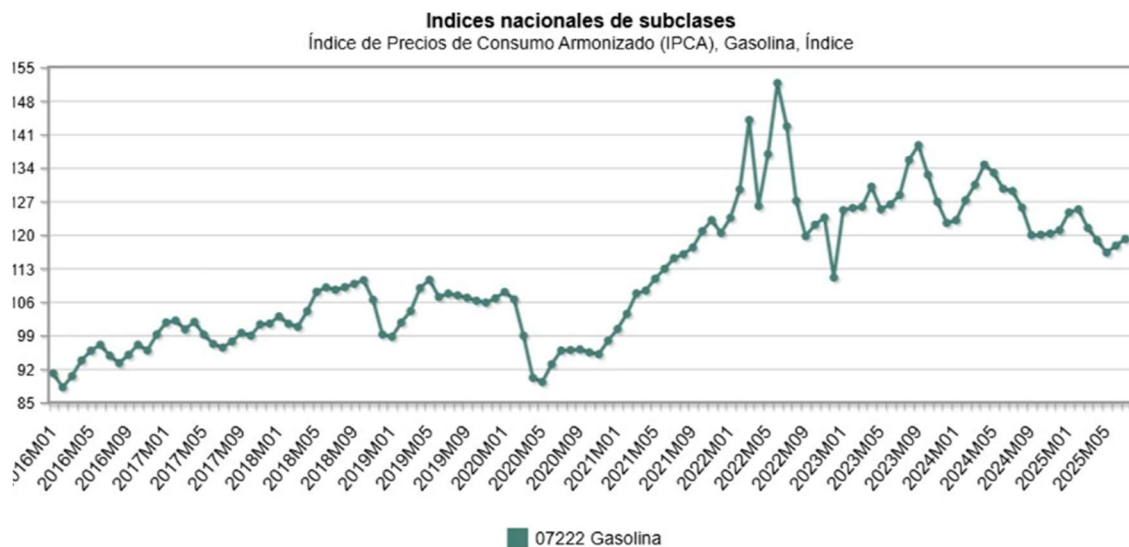
Para la evaluación de este componente, el órgano de contratación ha adoptado como referencia el Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA), elaborado por el INE. Este índice constituye un indicador económico armonizado a nivel europeo que permite medir la evolución de los precios de los bienes y servicios de consumo, siguiendo una metodología común entre los Estados miembros.

El órgano de contratación justifica que esta partida comprende los medios materiales necesarios para la prestación del servicio, principalmente vehículos destinados al transporte de mercancías y personas, cuyo combustible predominante es la gasolina y que se incorporan al servicio mediante contratos de renting. En consecuencia, se han considerado los índices IPCA con base 2015, correspondientes a las subclases 07222 (gasolina) y 07241 (alquiler de automóviles).

Según lo manifestado por el órgano de contratación, dichos índices reflejan de manera objetiva la evolución de los costes de los medios materiales más representativos utilizados en el servicio.

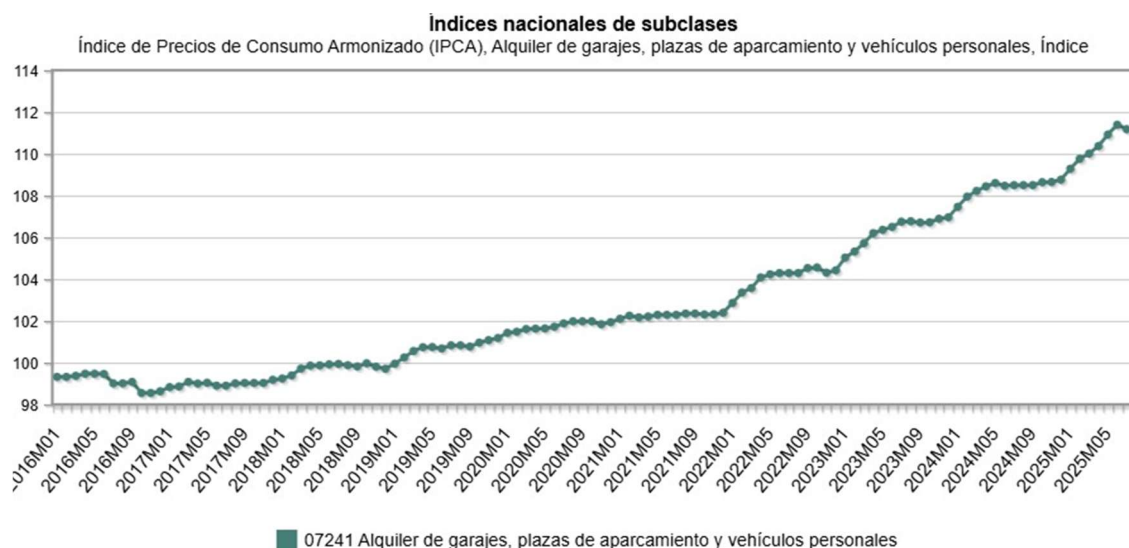
A continuación, se presenta la gráfica del índice correspondiente a la evolución de los precios de la gasolina, que muestra su trayectoria histórica hasta la fecha de emisión del presente informe:





Fuente: INE. Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA), base 2015, subclase 0722 - Gasolina. Enero 2016 – Agosto 2025.

En cuanto al índice correspondiente al alquiler de automóviles, se presenta a continuación la gráfica correspondiente, la cual refleja su comportamiento histórico hasta la fecha del presente informe:



Fuente: INE. Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA), base 2015, subclase 07241 – Alquiler de vehículos personales. Enero 2016 – Agosto 2025.



Coste del control analítico

El coste asociado al control analítico representa el 2,84 % del total de la estructura de costes propuesta para el servicio.

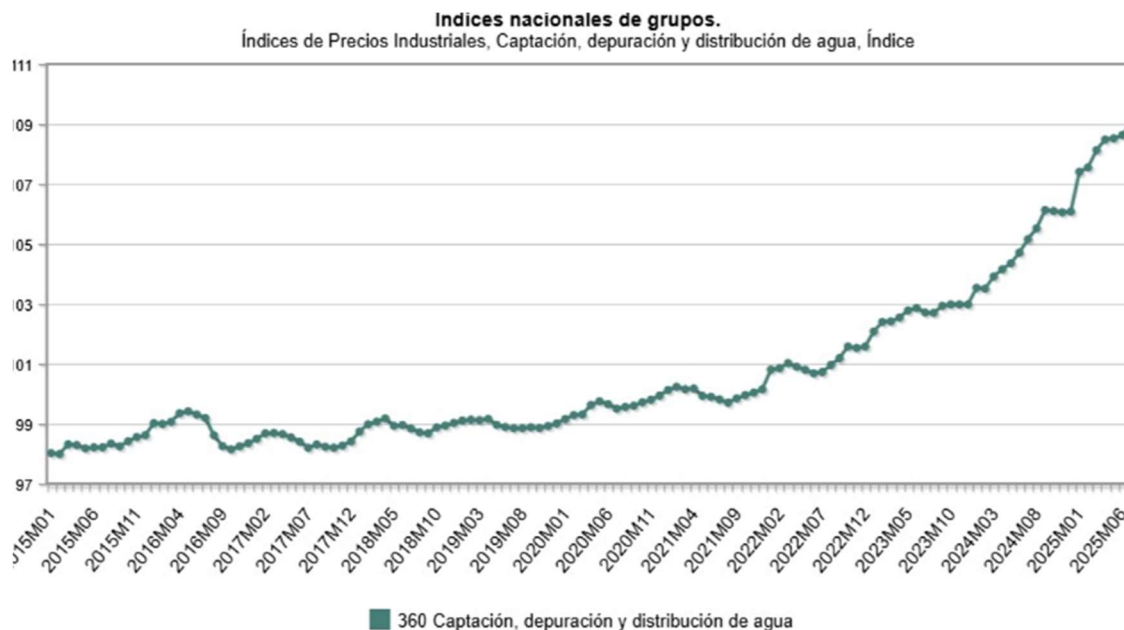
El Ayuntamiento ha considerado este componente para el Año Base del Servicio conforme a las exigencias mínimas establecidas en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se regulan los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo humano, su control y suministro. En concreto, la memoria incluye una tabla en la que se detallan los costes correspondientes al primer año, que abarcan: servicio de abastecimiento (red de distribución, grifo del consumidor, radioactividad, operacional turbidez y rutinario), servicio de depuración (control de procesos en EDAR) y plan de control de vertidos.

Conforme al RD 3/2023, el control analítico se define como el conjunto de actividades de toma de muestras y análisis fisicoquímicos, microbiológicos y radiológicos del agua de consumo humano, realizadas en distintos puntos del sistema de abastecimiento —desde la captación hasta el grifo del consumidor— con el objetivo de verificar el cumplimiento de los valores paramétricos establecidos y garantizar la salubridad, limpieza y seguridad del agua suministrada.

En la memoria justificativa presentada por el Ayuntamiento, se ha considerado el índice de “captación, depuración y distribución de agua”, publicado en el Índice de Precios Industriales (IPRI), sección D, división 360, elaborado por el INE. Este índice mide la evolución mensual de los precios de los servicios industriales relacionados con la captación, tratamiento y distribución de agua para usos domésticos e industriales. Dado que el componente de “control analítico” en este contrato incluye actividades operativas integradas en el ciclo del agua —como el control de procesos en EDAR, el plan de control de vertidos y la supervisión en red y grifo del consumidor—, este índice resulta representativo para reflejar la evolución de dichos costes, conforme a los criterios de adecuación y desagregación establecidos en el artículo 7.4 del RD 55/2017.

A continuación, se presenta la gráfica del índice correspondiente a su evolución, que muestra su trayectoria histórica hasta la fecha de emisión del presente informe:





Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI), base 2021, división 360. Captación, depuración y distribución de agua. Enero 2015 – Agosto 2025.

Coste de energía

El coste asociado al consumo energético representa el 9,50 % del total de la estructura de costes propuesta para el servicio.

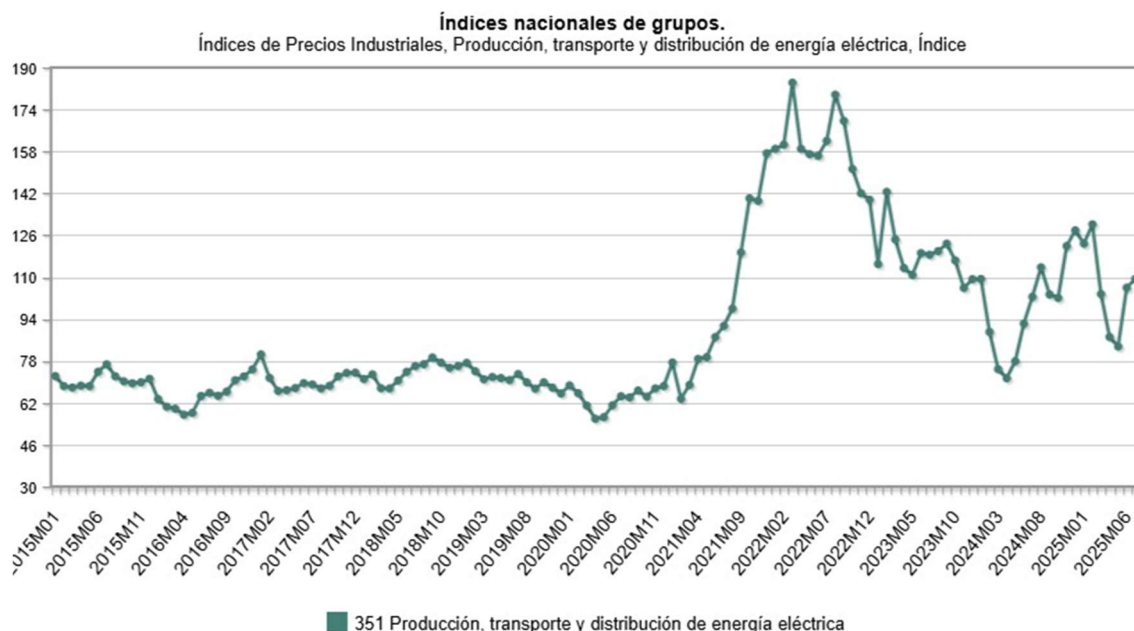
Según el estudio de viabilidad municipal, esta partida incluye tanto el coste por la potencia contratada como el consumo eléctrico derivado del funcionamiento de las instalaciones y equipos vinculados al servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración. En el caso del municipio de Villanueva de los Infantes, dicho consumo se concentra principalmente en la estación depuradora de aguas residuales.

Para reflejar la evolución de este componente, se ha tomado como referencia la variación anual del Índice de Precios Industriales (IPRI), base 2021 —concretamente el subíndice nacional de la división 351: “Producción, transporte y distribución de energía eléctrica”, elaborado por el INE.

Este indicador permite evaluar la evolución de los precios en el sector eléctrico, constituyendo un referente clave para el análisis de costes en servicios públicos e industrias. Las fluctuaciones observadas pueden estar condicionadas por factores como el precio de las materias primas, la demanda del mercado, la normativa vigente o los avances tecnológicos.



La gráfica que se muestra a continuación recoge la evolución del índice hasta la fecha de elaboración del presente informe:



Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI), base 2021, división 351. Producción, transporte y distribución de energía eléctrica. Enero 2015 – Agosto 2025.

Coste asociado a la gestión de residuos y fangos

La partida correspondiente a los costes de retirada de lodos y fangos generados en la EDAR representa el 1,99 % del total de la estructura de costes propuesta para el servicio.

Para reflejar la evolución de este componente, el Ayuntamiento ha considerado la variación anual del Índice de Precios Industriales (IPRI), base 2021. En concreto, se alude al índice nacional de la sección E: “Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación”, elaborado por el INE. La memoria justificativa incorpora una gráfica con la evolución temporal de dicho índice.





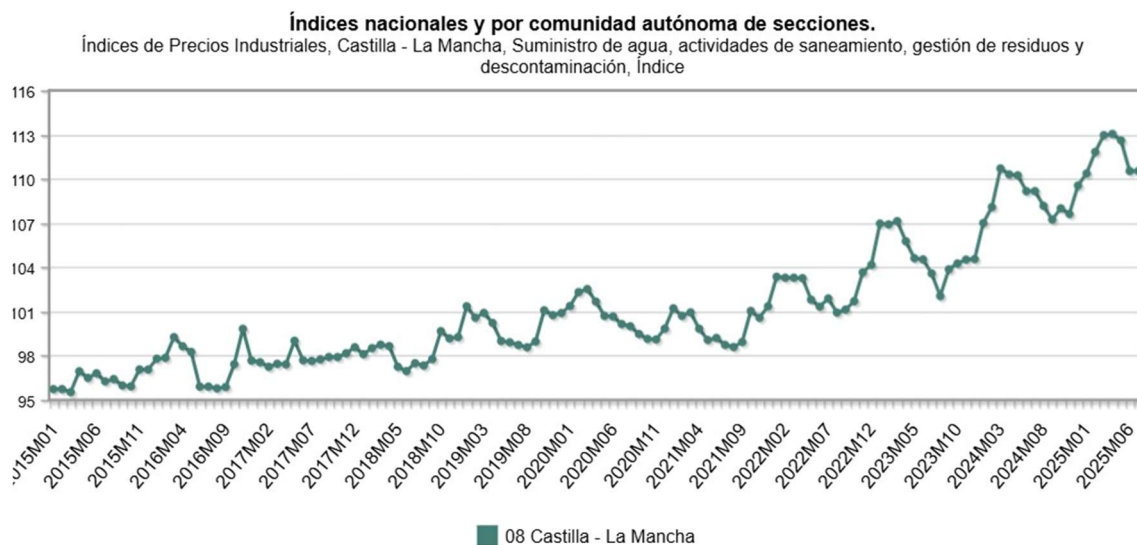
Fuente: Memoria justificativa aportada por el Ayuntamiento.

En este contexto, y conforme a lo establecido en el artículo 7.4 del RD 55/2017, “cada componente de coste incluido en la fórmula de revisión periódica y predeterminada será aproximado por un precio individual o índice específico de precios, que deberá tener la mayor desagregación posible a efectos de reflejar de manera precisa la evolución de dicho componente”.

En cumplimiento de este principio, esta Oficina considera más adecuado utilizar el índice de precios correspondiente a la sección E del IPRI desagregado por comunidades autónomas, concretamente el publicado para Castilla-La Mancha, al entender que refleja con mayor precisión la evolución del componente de coste en el ámbito territorial donde se presta el servicio.

La gráfica que se muestra a continuación recoge la evolución histórica de dicho índice regional, correspondiente a la sección E del IPRI en Castilla-La Mancha, hasta la fecha de emisión del presente informe.





Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI) nacionales y por comunidades autónomas de secciones, base 2021, Castilla-La Mancha, sección E. Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación. Enero 2015 – Agosto 2025.

En conclusión, tras el análisis individualizado de los distintos componentes revisables — personal, conservación y mantenimiento, medios materiales, control analítico, energía, gestión de residuos y fangos— se constata que cada uno de ellos está representado por un índice específico de precios, con un nivel de desagregación suficiente para reflejar de forma precisa su evolución, conforme a lo establecido en el artículo 7.4 del RD 55/2017. En aplicación de este principio, esta Oficina ha sustituido el índice nacional inicialmente propuesto para el componente de gestión de residuos y fangos por el correspondiente índice regional de Castilla-La Mancha, al considerar que presenta un mayor grado de desagregación y representa mejor la evolución del coste en el ámbito territorial del servicio.

Asimismo, en la memoria justificativa que acompaña al expediente, el órgano de contratación ha acreditado la variación recurrente de los distintos componentes de coste, tal y como exige el artículo 9.2 del citado Real Decreto. Igualmente, esta Oficina ha verificado que los índices seleccionados se ajustan al componente de coste que pretenden reflejar, evitando en lo posible la inclusión de elementos ajenos, y que todos ellos son públicos y no susceptibles de modificación unilateral por parte del operador económico al que resulten de aplicación.

A modo de síntesis, puede afirmarse que la estructura de costes analizada resulta 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 referencia más precisa a precios individuales o a índices específicos de precios.

Sobre esta base, se procede al estudio de la fórmula de revisión de precios aplicable al contrato, cuya metodología se analiza a continuación.



5º. El análisis de la fórmula de revisión propuesta.

De conformidad con lo establecido en el apartado 3 del artículo 103 de la LCSP, en los supuestos en que proceda, el órgano de contratación podrá establecer el derecho a la revisión periódica y predeterminada de precios, fijando la fórmula que deba aplicarse en atención a la naturaleza del contrato y a la estructura y evolución de los costes de las prestaciones objeto del mismo.

En aplicación de dicho precepto, y conforme al régimen jurídico desarrollado por el RD 55/2017, el Ayuntamiento ha incorporado, en la cláusula 35 del PCAP, la siguiente fórmula de revisión de precios destinada a reflejar la evolución de los costes asociados a la prestación del servicio:

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

Siendo:

T(n): Tarifa vigente en el año (n).

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:

$$K(n+1) = a \times (1 + I_{mo}) + b \times (1 + I_{ma}) + c \times (1 + I_{mm}) + d \times (1 + I_{ca}) + e \times (1 + I_e) + f \times (1 + I_{RyF}) + g$$

Esta Oficina ha revisado la terminología empleada en la definición de los términos que integran la fórmula de revisión de precios incluida en la documentación remitida por el Ayuntamiento, introduciendo ajustes puntuales con el fin de reforzar la precisión conceptual y asegurar la coherencia metodológica. Estos cambios no alteran, en modo alguno, el contenido sustantivo ni la estructura original de la fórmula aprobada.

En particular, se ha detectado que el PCAP emplea de forma indistinta referencias al índice de precios y a su variación porcentual, lo que puede generar ambigüedad en la interpretación de los componentes de la fórmula. En el contexto de fórmulas polinómicas de revisión de precios, resulta necesario precisar que las expresiones del tipo $(1 + I)$ deben incorporar la variación porcentual del índice en el período de revisión, y no el índice absoluto. Esta distinción responde a criterios metodológicos que inciden directamente en la coherencia del cálculo y en la correcta aplicación de los coeficientes.

Por todo lo anterior, se recomienda que el PCAP precise los siguientes términos, empleando una formulación técnica adecuada que evite ambigüedades en su interpretación.



a = Coeficiente de ponderación de los costes de personal, expresado en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,5149**.

I_{mo} = Variación anual, expresada en tanto por uno, 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, en el momento de la revisión. En caso de que dicha variación supere el incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, el término **I_{mo}** quedará limitado a dicho incremento, en aplicación del artículo 5 del RD 55/2017.

b = Coeficiente de ponderación de los costes de mantenimiento y conservación, expresado en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,1133**.

I_{ma} = Media aritmética de las variaciones anuales experimentadas, en el momento de la revisión, por los siguientes índices de precios publicados por el INE, expresada en tanto por uno:

- **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_{rm}** : CNAE-2009 331. Reparación de productos metálicos, maquinaria y equipo.
- **I_c** : CNAE-2009 236. Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso

c = Coeficiente de ponderación de los costes de medios materiales, expresado en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,0377**.

I_{mm} = Media aritmética, expresada en tanto por uno, de las variaciones anuales experimentadas, en el momento de la revisión, por los siguientes índices de precios publicados por el INE:

- Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA), subclase 07222, “Gasolina”, correspondiente al período t de revisión.
- Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA), subclase 07241, “Alquiler de garajes, plazas de aparcamiento y vehículos personales”, correspondiente al período t de revisión.

d = Coeficiente de ponderación de los costes de control analítico, expresado en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,0284**.

I_{ca} = Variación anual experimentada por el Índice de Precios Industriales (IPRI), correspondiente al índice nacional de grupos, división 360, “Captación, depuración y distribución de agua”, publicado por el INE, relativo al período t de revisión y en tanto por uno.



e = Coeficiente de ponderación de los costes de energía eléctrica, expresado en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,0950**.

I_e = Variación anual experimentada por el IPRI, correspondiente al índice nacional del grupo 351, “Producción, transporte y distribución de energía eléctrica”, publicado por el INE, relativo al período t de revisión y expresado en tanto por uno.

f = Coeficiente de ponderación de los costes de residuos y fangos, expresado en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,0199**.

I_{RyF} = Variación anual experimentada por el IPRI de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, correspondiente a la sección E: “Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación”, publicado por el INE, relativo al período t de revisión y expresado en tanto por uno.

g = Coeficiente de ponderación del conjunto de costes no revisables, expresado en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,1908**.

De este modo, la fórmula de revisión propuesta para determinar el índice de revisión **K_t** queda expresada como:

$$K(n+1) = 0,5149 \times (1 + I_{mo}) + 0,1133 \times (1 + I_{ma}) + 0,0377 \times (1 + I_{mm}) + 0,0284 \times (1 + I_{ca}) + 0,0950 \times (1 + I_e) + 0,0199 \times (1 + I_{RyF}) + 0,1908$$

Se verifica que la suma de los coeficientes de ponderación asignados a los componentes revisables cumple con el requisito de unidad:

$$a + b + c + d + e + f + g = 0,5149 + 0,1133 + 0,0377 + 0,0284 + 0,0950 + 0,0199 + 0,1908 = 1$$

Asimismo, se constata que los valores asignados a los coeficientes de ponderación se derivan de la estructura de costes presentada por el Ayuntamiento, reflejando el peso relativo de cada componente según lo establecido en el artículo 9 del RD 55/2017.

Con carácter complementario, y con el fin de reforzar la aplicabilidad de la fórmula en el tiempo, se sugiere valorar la inclusión en el PCAP de una disposición que permita, en caso necesario, la actualización de los índices utilizados en la fórmula de revisión, cuando las denominaciones o bases estadísticas vigentes hayan sido modificadas, sustituidas o resulten inaplicables. En tales casos, se tomará como referencia el índice equivalente que refleje la misma categoría o componente de coste, siempre que dicho índice cumpla con los requisitos establecidos en el RD 55/2017, con el fin de preservar la continuidad metodológica y la representatividad de los componentes revisables.



En conclusión, y sin perjuicio de las observaciones formuladas en relación con la terminología empleada en la definición de sus componentes, la fórmula de revisión de precios propuesta refleja cada componente de coste ponderado en función del peso establecido en la estructura de costes de la actividad, revisándose únicamente los indispensables y significativos, y articulándose mediante precios individuales —como los pactados en convenio colectivo— o índices específicos de precios que cumplen con las condiciones técnicas establecidas en el artículo 7.4 del RD 55/2017, ya verificadas en este análisis.

6º. Consideración de parámetros que incentiven la eficiencia de la empresa contratista.

El RD 55/2017 contempla la posibilidad de incorporar, en las fórmulas de revisión de precios, mecanismos que promuevan la eficiencia empresarial. Estos instrumentos permiten ajustar la evolución de los precios en función de parámetros como la productividad, la calidad del servicio o la contención de costes, contribuyendo así a una gestión más eficaz de los recursos públicos.

En concreto, el apartado 8 del artículo 7 establece 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.”

Asimismo, el artículo 9.4 establece que los pliegos deberán especificar, en su caso, el mecanismo de incentivo contemplado en el artículo 7.

En la cláusula 35 del borrador del PCAP y en la memoria justificativa de la estructura de costes del servicio se indica que:

“A pesar de que el Real Decreto de Desindexación dispone en su artículo 7, apartado 8, que las fórmulas de revisión podrán incluir mecanismos que incentiven el comportamiento eficiente del contratista, el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes no lo va a tener en consideración, al no tratarse de una obligación sino de una recomendación.”

A la vista de lo anterior, se constata que el Ayuntamiento ha optado por no incorporar expresamente este tipo de mecanismos, decisión que se ampara en la naturaleza facultativa del precepto.



No obstante, desde una perspectiva técnico-administrativa, se considera altamente recomendable la incorporación de mecanismos que incentiven la eficiencia empresarial en la fórmula de revisión de precios, por las siguientes razones:

- El propio RD 55/2017 reconoce expresamente que dichos mecanismos pueden modular las revisiones en función de la eficiencia, la productividad o la calidad del servicio, lo que permite al órgano de contratación alinear los intereses económicos del contratista con los objetivos de mejora continua del servicio público.
- La inclusión de estos mecanismos refuerza el principio de buena gestión empresarial, al garantizar que las variaciones de costes trasladadas a los precios sean asumidas únicamente por empresas eficientes, conforme a las mejores prácticas del sector.
- Además, estos incentivos permiten introducir elementos de control y evaluación objetiva del desempeño del contratista, lo que contribuye a una mayor transparencia y racionalidad en la gestión de los recursos públicos.

Por tanto, se recomienda valorar en futuras licitaciones la incorporación de mecanismos de eficiencia en la fórmula de revisión de precios, especialmente en contratos de elevada cuantía o duración, conforme al enfoque del RD 55/2017, orientado a evitar la indexación automática de precios y a fomentar la eficiencia empresarial en la contratación pública.

III. CONCLUSIONES

Se emite informe favorable condicionado respecto a la propuesta de estructura de costes y a la fórmula de revisión de precios presentada por el Ayuntamiento de Villanueva de los Infantes, en relación con el contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable, saneamiento y depuración del municipio. Este pronunciamiento queda supeditado al cumplimiento de los siguientes requerimientos:

- Se considera necesario que el órgano de contratación defina de forma clara, concreta y vinculante el conjunto total de inversiones a ejecutar, más allá del umbral mínimo establecido en el PCAP. La indeterminación actual —al supeditar dicha concreción a decisiones futuras del Ayuntamiento, en función de la oferta presentada por el futuro adjudicatario y de las necesidades del municipio en el momento en que se decida qué inversiones acometer— introduce una incertidumbre técnica que dificulta la estimación precisa del período de recuperación de la inversión, parámetro esencial para la aplicación del régimen de revisión de precios conforme a lo establecido en los artículos 9 y 10 del RD 55/2017.
- Se deberán rehacer los cálculos del cuadro definitivo de flujos de caja, con base en la tasa de descuento actualizada.



- La fórmula de revisión de precios deberá incorporarse en los pliegos de contratación de forma coherente con los ajustes terminológicos introducidos por esta Oficina, conforme a lo señalado en el extremo 5 del presente informe.

Además de los requerimientos anteriores, se formulan las siguientes recomendaciones al órgano de contratación:

- Incluir en los pliegos definitivos que la revisión de precios no podrá aplicarse una vez recuperada la inversión, conforme a lo previsto en el artículo 9.5 del RD 55/2017.
- Reflejar expresamente en el PCAP que la revisión de precios podrá operar tanto al alza como a la baja, en aplicación del principio de referenciación a costes previsto en el artículo 3.4 del RD 55/2017.
- Reforzar el control sobre la aplicación de la fórmula de revisión, especialmente en los supuestos de revisión a la baja, que pueden pasar inadvertidos si no hay reclamación por parte del adjudicatario. La revisión debe aplicarse de oficio, conforme a lo previsto en el artículo 105 de la LCSP.
- Valorar en futuras licitaciones la incorporación de mecanismos de eficiencia en la fórmula de revisión de precios, especialmente en contratos de elevada cuantía o duración, en línea con el enfoque del RD 55/2017, orientado a evitar la indexación automática y fomentar la eficiencia empresarial.

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): B1C9474250CA44CCF55369