

**Acuerdo 003/2026, de 31 de marzo, 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 Belvís de la Jara**

**Primero.** Con fecha 13 de enero de 2026, el Ayuntamiento de Belvís de la Jara 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, alcantarillado y depuración en el municipio de Belvís de la Jara, 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 23 de marzo de 2026, 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 24 de marzo de 2026.

Salvo la persona titular de la vocalía de la Presidencia, asisten de forma telemática, alcanzando el quorum necesario, las personas titulares de las vocalías de la Junta, así como la presidenta y la secretaria.

**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



Castilla-La Mancha



**Contratación Pública**  
Castilla-La Mancha

# ANEXO



**Informe preceptivo EC02/2026, de 23 de marzo de 2026, de la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha, sobre la propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de precios en la licitación prevista para el contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable, alcantarillado y depuración en el municipio de Belvís de la Jara (Toledo).**

## I. ANTECEDENTES

Con fecha 13 de enero de 2026, el Ayuntamiento de Belvís de la Jara, 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 relativo a la estructura de costes y fórmula de revisión de precios aplicable al futuro contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable, alcantarillado y depuración en el municipio de Belvís de la Jara.

Junto con la solicitud, se adjuntó la propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de precios del contrato.

Posteriormente, entre el 29 de enero y el de 13 marzo, esta Oficina recibió distintos correos electrónicos en respuesta a los requerimientos de documentación y aclaraciones formulados.

Los documentos presentados fueron los siguientes:

- Solicitud de informe firmada por la Alcaldía-Presidencia de Belvis de la Jara.
- Borrador del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP).
- Borrador del PCAP modificado (marzo-2026).
- Borrador del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).
- Archivo en formato Excel que contiene los cálculos del estudio económico para la determinación de la estructura de costes propuesta.
- Consultas realizadas a los operadores económicos.
- Respuestas de operadores económicos.
- Estudio de Viabilidad Económico – Financiera.
- Escritos de contestación a los requerimientos emitidos por esta Oficina, fechados el 29-01-2026 y el 11-03-2026.
- Anteproyecto para la rehabilitación integral de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR).
- Certificado de exposición pública de la propuesta de estructura de costes, acreditando la ausencia de alegaciones, emitido por la Secretaría y con el visto bueno de la Alcaldía.



## 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.

En consecuencia, la petición del informe ha sido formulada por órgano legitimado, conforme a lo previsto en el artículo 7.8 del Decreto 74/2018 y en el artículo 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, desarrollada por el RD 55/2017, configura un marco normativo orientado a implantar una disciplina no indexadora en la contratación pública, de manera que la regla general es la no obligatoriedad de revisión de precios en 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 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.

No obstante, en los contratos no sujetos a regulación armonizada a los que se refiere el artículo 19.2 de la LCSP, 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: en los contratos de obra; en los contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas; en los contratos de suministro de energía; y en aquellos contratos cuyo período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años, calculado según lo dispuesto en el citado Real Decreto.

La posibilidad de establecer la revisión de precios se fundamenta dos principios recogidos en el RD 55/2017:

**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.

**Principio de eficiencia y buena gestión empresarial**, el cual 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 utilizado para obtener dicha estructura. Esta valoración sirve de base para establecer, en su caso, el régimen de revisión aplicable.

En consecuencia, el alcance del informe abarca tanto el análisis de la estructura de costes como la verificación de las condiciones necesarias para que proceda la revisión de precios. Asimismo, se examina la fórmula de revisión de precios propuesta, en la medida en 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, ya que ello requeriría la intervención de expertos independientes con conocimientos especializados sobre la actividad objeto del contrato. Tampoco incluye el análisis de la sostenibilidad financiera del contrato ni la verificación de su correcta calificación jurídica como contrato de concesión, al tratarse de cuestiones ajenas a la finalidad y contenido propios del informe regulado por el RD 55/2017.

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

- 1º.** La comprobación de si el contrato, por razón de su objeto, puede acogerse a alguno de los supuestos habilitantes de revisión de precios previstos en el artículo 103.2 de la LCSP.
- 2º.** La verificación de que el período de recuperación de la inversión del contrato es igual o superior a cinco años, conforme a los criterios del artículo 10 del RD 55/2017.
- 3º.** La comprobación de la concurrencia de otros requisitos exigibles para que proceda la revisión de precios.



- 4º. El examen del trámite de consulta de su estructura de costes a operadores económicos del sector.
- 5º. El análisis de la estructura de costes propuesta por el órgano de contratación, junto a la evaluación de los índices aplicados.
- 6º. El análisis de la fórmula de revisión de precios propuesta.
- 7º. La consideración de parámetros que incentiven la eficiencia de la empresa contratista.

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

**1º. La comprobación de si el contrato, por razón de su objeto, puede acogerse a alguno de los supuestos habilitantes de revisión de precios previstos en el artículo 103.2 de la LCSP**

El artículo 103.2 de la LCSP dispone literalmente lo siguiente:

*“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”.*

El **objeto** del contrato, de conformidad con lo establecido en la cláusula 1 del PCAP, es la:

*“Concesión, mediante procedimiento abierto y mediante varios criterios de adjudicación, del Servicio de Abastecimiento de agua potable, alcantarillado y depuración en el Municipio de Belvis de la Jara, así como las obras de renovación, ampliación o nueva implantación relacionadas con el servicio y las instalaciones a gestionar en los términos y con el alcance establecido en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en el Estudio de Viabilidad y en los Anexos a los pliegos, así como en el resto de la documentación que tenga carácter contractual, de acuerdo con las previsiones del presente Pliego. “*

Las principales características del servicio, de acuerdo con la documentación aportada por el Ayuntamiento, son las siguientes:

- Población del municipio de Belvis de la Jara en 2024, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) publicados: 1.428 habitantes.



- Belvís de la Jara pierde población de forma sostenida entre 2015 y 2024: pasa de 1.663 a 1.428 habitantes, lo que supone -235 (-14,1%) y un descenso medio de -19,7 hab./año.
- Abonados: 1.847 en abastecimiento y 1.727 en alcantarillado.
- Volumen captado total: 412.094 m<sup>3</sup> (Sistema Gévalo: 374.631 m<sup>3</sup>; captación propia: 37.463 m<sup>3</sup>).
- Volumen registrado: Abastecimiento: 91.575 m<sup>3</sup>; Alcantarillado: 83.993 m<sup>3</sup>.
- Sistema de abastecimiento: 90% del caudal proviene del Sistema Gévalo y 10% de captación local; red de 25 km con predominio de PVC.
- Tratamiento de agua: Desinfección mediante hipoclorito sódico en depósitos de 400 m<sup>3</sup> y 1.200 m<sup>3</sup>, con bombas dosificadoras y control continuo.
- Depósitos: Dos depósitos semienterrados (400 m<sup>3</sup> y 1.200 m<sup>3</sup>), con necesidad de sustitución de fibrocemento y mejoras en seguridad.
- Grupo de presión: Instalado con dos electrobombas trifásicas y variador de frecuencia para abastecer zona alta del municipio.
- Contadores: 1.855 unidades, sin telelectura; 3,5% averiados y más del 50% deben renovarse antes de octubre 2025 por normativa.
- Red de alcantarillado: 14,3 km, 94% hormigón y 6% PVC; requiere inspección CCTV y reparaciones puntuales.
- EDAR: Planta fuera de servicio, en estado de abandono; diseñada para 3.270 habitantes equivalentes, necesita rehabilitación integral. Vertido actual al Arroyo de Tamujoso.
- Rendimiento hidráulico: Actual del 22,22%, objetivo del 70% en 5 años mediante sectorización, telecontrol y renovación de red.
- Personal dedicado: Administrativo 20%, Lector 20%, Oficial 1º Electromecánico 10%, Oficial 2º (abastecimiento + alcantarillado) 115%, Jefe de servicio 10%, Vacaciones y disponibilidad.

Atendiendo a la naturaleza jurídica del contrato —calificado por el órgano de contratación como una concesión de servicios— y a sus características técnicas, operativas y económicas, puede afirmarse que el mismo no se incardina en ninguno de los tres primeros supuestos del artículo 103.2 de la LCSP, esto es:

- contratos de obras,
- contratos de suministros de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas,
- contratos de suministro de energía.



En consecuencia, y una vez constatado que el contrato, por razón de su objeto, no se integra en ninguno de dichos supuestos, procede analizar si concurre el cuarto supuesto previsto en el artículo 103.2 de la LCSP, relativo a la existencia de un período de recuperación de la inversión igual o superior a cinco años, cuyo análisis se desarrolla a continuación.

**2º. La verificación de que el período de recuperación de la inversión del contrato es igual o superior a cinco años, conforme a los criterios del artículo 10 del RD 55/2017.**

El artículo 10 del RD 55/2017 regula el concepto de ‘**período de recuperación de la inversión**’, entendido como el 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 necesarias para la correcta ejecución de las obligaciones previstas en el contrato. Si “n” es igual o superior a cinco, se cumplirá lo establecido en el artículo 9.2.a) del RD 55/2017 y el régimen de revisión procederá, siempre y cuando se cumplan los restantes requisitos previstos en dicha norma. En consecuencia, resulta imprescindible determinar con precisión el importe total de la inversión imputable al contrato y, a partir de dicha cuantificación, calcular el período de recuperación conforme a la fórmula recogida en el artículo 10.2 del RD 55/2017.

De la documentación aportada y del escrito aclaratorio remitido en contestación al requerimiento formulado por esta Oficina se constata que la **inversión inicial asociada al contrato** asciende a **245.160 euros**. Esta cifra incluye los costes de primera implantación y las inversiones iniciales proyectadas, que deben ejecutarse íntegramente durante el primer año de concesión, así como un canon fijo adelantado y finalista destinado a financiar actuaciones en los servicios de abastecimiento, alcantarillado y depuración. Adicionalmente, se contempla la reposición periódica de medios materiales con una frecuencia estimada de cuatro años, atendiendo a su vida útil y a las necesidades operativas del servicio.

El estudio de viabilidad económico-financiera detalla las inversiones previstas a lo largo de la concesión. En el primer año se contempla una inversión inicial en mejoras por importe de 240.000 euros, desglosada en actuaciones de desinfección (9.569 €), que incluyen la instalación de casetas de cloración conforme a la normativa APQ con sistemas de retención, ventilación y seguridad; mejoras en el depósito de distribución (28.820 €), consistentes en adecuación normativa, sustitución de tuberías, instalación de bypass y actuaciones en materia de prevención de riesgos laborales; mejoras en el grupo de presión (8.826 €), que comprenden la legalización de equipos a presión, adecuación de casetas, instalación de telegestión y medidas de seguridad; mejoras en la red de abastecimiento (74.877,98 €), mediante la instalación de contadores sectoriales, válvulas, sensores IoT y renovación de contadores por dispositivos inteligentes; mejoras en la red de alcantarillado (37.800 €), que incluyen inspección con



cámaras, levantamiento topográfico, limpieza intensiva y reparaciones puntuales sin apertura de zanja; y la rehabilitación de la EDAR (80.107,02 €), con actuaciones de reparación estructural, renovación de equipamiento electromecánico y mejoras en seguridad.

Además de esta inversión inicial, se incluyen inversiones recurrentes de 3.160 euros imputadas a los años 1, 5, 13, 17 y 21, destinadas a la dotación y reposición de medios materiales necesarios para el funcionamiento del servicio. Estas partidas se destinan a la adquisición y renovación de herramientas especializadas, maquinaria portátil, máquinas rompedoras, grupos electrógenos, baterías y cargadores, equipos auxiliares de intervención, así como material fungible y repuestos críticos indispensables para la ejecución de trabajos de mantenimiento, reparación y actuaciones urgentes. La vida útil media de estos activos se estima en cuatro años, lo que justifica su amortización plurianual y su reposición periódica para mantener la operatividad y continuidad del servicio. Asimismo, se imputan como gasto del contrato los costes asociados al proceso de licitación, por importe de 2.000 euros, correspondientes a estudios técnicos, documentación preparatoria y trabajos necesarios para la tramitación del expediente.

La documentación contractual examinada permite apreciar una trazabilidad suficiente de las inversiones previstas, identificándose con claridad qué actuaciones son obligatorias, cuándo deben ejecutarse y cómo se imputan al contrato.

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 5,29 %. Para su determinación, se tomó como referencia 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 a los datos disponibles en el momento de elaboración de la propuesta (esto es, el semestre comprendido entre marzo y agosto de 2025). A dicho promedio se añadió un incremento de 200 puntos básicos, conforme a los criterios del RD 55/2017.

En el momento de elaboración del presente informe, se han utilizado los datos publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública correspondientes al período comprendido entre septiembre de 2025 y febrero de 2026, obteniéndose una tasa de descuento del 5,23 %. Esta tasa resulta ligeramente inferior a la inicialmente considerada (5,29 %). Si bien la tasa utilizada por el Ayuntamiento se considera válida, sería recomendable recalcular el cuadro de flujos de caja empleando la tasa de descuento actualizada, conforme a los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España.

Asimismo, conforme a lo dispuesto en el RD 55/2017 para el cálculo del período de recuperación de la inversión, y en particular a lo señalado en su artículo 10.2.b), debe contemplarse el valor residual de los activos como parte del flujo de caja procedente de las actividades de inversión. Este flujo se define como la diferencia entre los cobros y los pagos derivados de la adquisición



de activos no corrientes, incluyendo inmovilizados materiales, intangibles o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación. Aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, el valor residual —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— debe incluirse como cobro, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios. Para su estimación, deben analizarse las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad.

A este respecto, el Ayuntamiento manifiesta que:

*“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, se ha analizado la posibilidad de considerar el valor residual de los activos en el cálculo del periodo de recuperación de la inversión. No obstante, en el presente contrato, las inversiones previstas corresponden a infraestructuras hidráulicas (redes de abastecimiento, alcantarillado, depósitos y equipos asociados), cuya vida útil coincide con la duración del contrato y cuya naturaleza impide su reutilización o enajenación al término del mismo. Por ello, el valor residual de dichos activos se estima en cero euros, al carecer de valor económico recuperable una vez finalizada la concesión. Esta circunstancia se justifica en la imposibilidad técnica y normativa de trasladar, desmontar o comercializar estos elementos, quedando integrados de forma permanente en el dominio público municipal.”*

Asimismo, el escrito de aclaraciones remitido precisa lo siguiente:

*“SÉPTIMO. Cálculo del periodo de recuperación de la inversión y el valor residual de los activos. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015 de desindexación, en el cálculo del período de recuperación de la inversión se ha analizado expresamente la procedencia de incorporar valor residual como cobro de las actividades de inversión al término del contrato, cuando dicho valor sea técnica y jurídicamente recuperable (venta u otros medios de realización).*

*No obstante, en el presente contrato las inversiones previstas se materializan en infraestructuras hidráulicas —redes de abastecimiento, depósitos, equipos asociados, alcantarillado y EDAR— que, por su naturaleza afecta al servicio público y por su vinculación al dominio público municipal, quedan sujetas a reversión obligatoria a favor de la Administración al finalizar la concesión, debiendo entregarse en el estado de conservación y funcionamiento convenido. En consecuencia, no existe un mercado ni posibilidad de enajenación independiente para el concesionario al término del contrato. Por ello, y conforme al régimen de reversión previsto en el artículo 291 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, el valor residual de tales activos se estima en cero (0) euros a efectos del modelo económico-financiero.*

*Esta conclusión se fundamenta en que:*



- a) *Los bienes afectos a la concesión están destinados a garantizar la continuidad del servicio,*
- b) *Revierten a la Administración al expirar el plazo concesional y no pueden ser objeto de embargo,*
- c) *El concesionario debe amortizar su coste durante la vida del contrato, sin expectativa de recuperación adicional por realización del activo al final de la concesión.*

*En consecuencia, el flujo de caja del último ejercicio no incorpora cobro por valor residual, en coherencia con el art. 10 del RD 55/2017 (solo procede considerar valor residual cuando exista importe recuperable al término del contrato o de la vida útil del elemento)”*

De este modo, la exclusión del valor residual se apoya en la consideración de que, tras agotar su vida útil, los activos carecerán de valor económico y quedarán integrados de forma definitiva en el dominio público municipal.

En atención a lo expuesto, y conforme a la documentación aportada por el Ayuntamiento, el período de recuperación de la inversión se estima en **veinticinco años**, superior al mínimo de cinco exigido, cumpliéndose así lo previsto en el artículo 9.2.a) del RD 55/2017 para la aplicación del régimen de revisión de precios. Sin perjuicio de lo anterior, se ha detectado un error material en la Cláusula 7 del PCAP (“Duración del contrato. Plazo de ejecución”), donde se indica “VEINTE (25) años”; deberá introducirse la corrección correspondiente a fin de evitar interpretaciones contradictorias sobre la duración del contrato.

### **3º. La comprobación de la concurrencia de otros requisitos exigibles para que proceda la revisión de precios.**

Una vez determinado que el contrato se incardina en uno de los supuestos contemplados en el artículo 103.2 de la LCSP, lo que habilita la posibilidad de revisión de su precio, procede verificar el cumplimiento de los restantes requisitos exigidos por la normativa vigente, cuya concurrencia resulta igualmente necesaria 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:

**Punto 1.** En la cláusula 34 del borrador del PCAP se establece que:

*“(...) La revisión de precios del contrato tendrá lugar de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 9 del RDDEE, sin que sea necesario haber ejecutado el 20 % de su prestación, según lo establecido en el artículo 9.3, para los contratos de gestión de servicios públicos. (...) La tarifa para el primer año de explotación es la indicada en el estudio económico y en el anexo correspondiente, y deberá ser aprobada por el Pleno de la Corporación y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo.”*

Tras el análisis del contenido del borrador del pliego, se constata que lo previsto en la cláusula examinada se ajusta a lo dispuesto en el artículo 103.5 de la LCSP, en cuanto a que la revisión de precios solo resulta procedente una vez transcurrido un año desde la formalización del contrato.

Si bien la cláusula 34 no recoge expresamente esta exigencia temporal, el hecho de que se establezca una tarifa específica para el primer año de explotación permite inferir que la revisión únicamente puede aplicarse a partir del segundo año, lo que se ajusta al requisito temporal previsto en la normativa para la primera revisión de precios.

Asimismo, al tratarse de un contrato de concesión de servicios, resulta aplicable la excepción prevista en el artículo 103.5 de la LCSP relativa a la no exigencia del porcentaje mínimo del 20 % de ejecución, circunstancia que también se refleja correctamente en el texto del pliego.

Debe señalarse que, aunque el borrador del PCAP hace referencia a los “contratos de gestión de servicios públicos”, dicha figura contractual fue suprimida por la LCSP. No obstante, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Trigésima Cuarta, estas referencias deben entenderse realizadas a los contratos de concesión de servicios, siempre que se ajusten a su régimen jurídico, como ocurre en este caso.

Por tanto, la previsión contenida en la cláusula 34 del PCAP se ajusta a la normativa vigente, respetando los requisitos mínimos exigidos para la aplicación del régimen de revisión de precios.

**Punto 2.** Este aspecto ya ha sido objeto de análisis en el examen del segundo extremo del presente informe.



**Punto 3.** En el borrador del PCAP remitido por el órgano de contratación se ha constatado la inclusión de la fórmula de revisión de precios prevista para su aplicación, cumpliéndose así con lo establecido en el artículo 103.4 de la LCSP y en el artículo 9.2.b) del RD 55/2017, relativos a la obligación de incorporar expresamente en los pliegos la fórmula aplicable.

Por otra parte, 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 este sentido, la cláusula 34 del PCAP recoge que la revisión de precios podrá operar en ambos sentidos, conforme al principio de referenciación a costes.

Asimismo, la citada cláusula 34 establece literalmente que:

*“La tarifa para el primer año de explotación son las indicadas en el estudio económico y en el anexo correspondiente y que deben ser aprobadas por el Pleno de la Corporación y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo. (...) A partir del primer año, es recomendable que el concesionario presente un estudio justificativo anualmente, cuatro meses antes del comienzo del ejercicio en que deban ser aplicadas, que servirá de propuesta base para la revisión tarifaria ordinaria, utilizando para ello los últimos índices publicados en el momento de la presentación del expediente. (...) Corresponde al Órgano de Contratación establecer la estructura de las tarifas. (...)”*

En cualquier caso, se recuerda al órgano de contratación lo dispuesto en el artículo 105 de la LCSP, conforme al cual el pago del importe de la revisión que proceda debe realizarse de oficio por el órgano de contratación, mediante el abono o descuento correspondiente en las certificaciones o pagos parciales.

**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 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. Sin embargo, no se recoge en dicha cláusula la ponderación de cada componente sobre el precio del contrato, aunque dicha información sí consta en la estructura de costes que acompaña a la propuesta.

Por tanto, debe incorporarse en el PCAP la ponderación de cada componente de coste sobre el precio del contrato, a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 9.4.a) del RD 55/2017.

Asimismo, respecto a la letra b), se han identificado, en la citada cláusula 36 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. En este sentido, la fórmula recogida en la cláusula 34 del PCAP incluye un componente (Irc) que modula la revisión en función de la calidad del agua y que representa un 15 % de los costes no revisables, Este aspecto se desarrolla con mayor detalle en un punto posterior de este informe.

**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, la cláusula 34 del PCAP establece expresamente que no podrá tener lugar revisión de precios una vez superado dicho período.

Asimismo, la cláusula 7 del borrador del PCAP señala que, dadas las necesidades de inversión del servicio, el contrato tendrá una duración de VEINTICINCO (25) años, plazo que se considera razonable para que el concesionario recupere las inversiones realizadas para la explotación del servicio, junto con un rendimiento sobre el capital invertido, sin que se prevea la posibilidad de prórroga.

Por tanto, el período de recuperación de la inversión coincide íntegramente con la duración contractual, fijada en 25 años. En consecuencia, una vez alcanzado dicho plazo, el contrato habrá agotado su vigencia y, con ello, también la posibilidad de aplicar la revisión de precios.

**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 4º del apartado II.2 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 5º del apartado II.2 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 Toledo*, número 10, de fecha 16 enero de 2026.

El anuncio indicaba expresamente el derecho de las personas interesadas a formular cuantas alegaciones, sugerencias o reclamaciones estimaran oportunas, señalando asimismo que, durante dicho plazo, el documento de la estructura de costes podía ser examinado tanto en la Secretaría del Ayuntamiento como a través de su sede electrónica.

- 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.

En consecuencia, se cumple lo dispuesto en el artículo 9.7 del RD 55/2017, en virtud del cual se requiere el presente informe preceptivo, dado que el precio del contrato se estima superior a cinco millones de euros. En concreto, la cláusula 4 del borrador del PCAP fija un valor estimado de **7.650.823,59 euros**, calculado conforme al artículo 101.1.b) de la LCSP, 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 veinticinco años de ejecución del contrato.

#### **4º. El 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 previsto en el artículo 9.7 del RD 55/2017, que establece que el órgano de contratación deberá solicitar a cinco operadores del sector la remisión de sus estructuras de costes, debiendo construirse la propuesta, siempre que sea posible, a partir de la información obtenida de las respuestas recibidas.

Según la documentación aportada por la corporación municipal, en octubre de 2025 se cursó la solicitud de estructura de costes a diez operadores económicos del sector. No obstante, aunque se requirió al Ayuntamiento la remisión de todas las comunicaciones efectuadas, únicamente se ha acreditado documentalmente el envío de nueve de ellas. En consecuencia, solo puede tenerse por acreditada la consulta realizada a las siguientes entidades: AQUONA GESTIÓN DE AGUA, S.A.; DRACE GEOCISA, S.A.; FCC AQUALIA, S.A.; GESTAGUA, S.A.; GLOBAL OMNIUM, S.A.; HIDROGESTIÓN, S.A.; SACYR AGUA, S.L.; SOCIEDAD DE FOMENTO AGRÍCOLA CASTELLONENSE, S.A.; y AQLARA CICLO INTEGRAL DEL AGUA, S.A. De estas, seis remitieron su respuesta en tiempo y forma. La realización de un número superior al mínimo exigido por la normativa constituye una buena práctica, al incrementar la representatividad y fiabilidad de los datos obtenidos.

En la solicitud remitida, el Ayuntamiento requirió a los operadores la presentación de sus estructuras de costes clasificadas en los siguientes conceptos: Personal; Conservación y mantenimiento; Energía eléctrica; Control de calidad; Gestión de fangos y residuos; y Otros (incluyendo medios materiales, gastos administrativos y reactivos). No se incluyeron los gastos generales ni el beneficio industrial, lo que posteriormente obligó al Ayuntamiento a armonizar la información recibida con la estructura de costes propuesta. El órgano de contratación elaboró un modelo o formulario de respuesta, conforme a la instrucción quinta.d) de las instrucciones específicas dictadas por la Secretaría General de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación Digital, si bien dicho modelo no incorporó los gastos generales ni el beneficio industrial, pese a que la instrucción recomienda su inclusión.

El Ayuntamiento afirma haber remitido junto con la solicitud un “resumen detallado del servicio” incluido en el Anexo II; sin embargo, el documento aportado a esta Oficina como Anexo II corresponde al modelo de proposición económica, sin contener dicha descripción. Tampoco las cartas enviadas a los operadores hacen referencia a ese anexo. Esta ausencia de información se refleja en las respuestas recibidas, en las que varios operadores manifiestan expresamente que la estructura de costes depende de las particularidades de cada infraestructura y que no disponían de información suficiente sobre las características concretas del servicio. La falta de datos relevantes —como tipo de fuente de suministro, número y estado de instalaciones, longitud de



redes, ratios de averías, volumen de inversiones necesarias, personal subrogable o estándares de calidad— limita la precisión de las estimaciones aportadas, dado que estos factores influyen de manera determinante en la distribución de los costes de explotación.

Entre las respuestas recibidas destacan dos observaciones relevantes: un operador señaló que el coste de compra de agua, incluido en “Otros costes”, no debería considerarse como coste no revisable, al influir directamente en el equilibrio económico de la concesión; otro operador sugirió que, dada la naturaleza previsiblemente concesional y de larga duración del contrato, las bases de licitación contemplaran, además de la revisión periódica predeterminada, la posibilidad de revisiones periódicas no predeterminadas y revisiones no periódicas, en línea con el artículo 107 del Real Decreto Legislativo 781/1986 y con los principios de recuperación íntegra de costes establecidos en la Directiva 2000/60/CE.

A continuación, se presentan las estructuras de costes aportadas por los distintos operadores, junto con el cálculo de la media correspondiente a cada partida:

<b>Estructuras de costes de los operadores económicos y su promedio</b>							
<b>Conceptos</b>	<b>Operador 1</b>	<b>Operador 2</b>	<b>Operador 3</b>	<b>Operador 4</b>	<b>Operador 5</b>	<b>Operador 6</b>	<b>Promedio</b>
Personal	41,66%	35,00%	40,70%	35,00%	41,20%	39,08%	38,71%
Conservación y Mantenimiento	13,46%	25,00%	8,50%	20,00%	7,60%	16,65%	14,91%
Energía Eléctrica	14,66%	10,00%	3,70%	10,00%	9,90%	6,74%	9,65%
Control de calidad	6,91%	3,00%	3,40%	7,00%	3,70%	3,45%	4,80%
Gestión de fangos y residuos	8,63%	10,00%	1,20%	8,00%	2,10%	1,00%	5,99%
Otros: M.M., Adm., reactivos.	14,68%	17,00%	42,50%	20,00%	35,50%	33,09%	25,94%
<b>Total Costes Operativos</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100,00%</b>

El análisis de las estructuras de costes recibidas muestra diferencias significativas entre operadores en la mayoría de las partidas, salvo en Personal, que presenta mayor homogeneidad. Las mayores divergencias se observan en las partidas de Otros (42,50 % – 14,68 %), Gestión de fangos y residuos (10 % – 1 %), Control de calidad (7 % – 3 %), Energía eléctrica (14,66 % – 3,70 %) y Conservación y mantenimiento (25 % – 8,50 %). El Ayuntamiento justifica estas diferencias en la heterogeneidad inherente a los servicios de abastecimiento y saneamiento, si bien, tal y como se ha expuesto, no consta que se proporcionara a los operadores información suficiente sobre aspectos esenciales del contrato que condicionan la estructura de costes.

En definitiva, y con las salvedades expuestas, 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 un número superior al mínimo exigido. No obstante, se recomienda que en futuros procedimientos se incorpore en la solicitud una descripción detallada de las características del servicio previsto y que el modelo o formulario de respuesta incluya los gastos generales y el beneficio industrial, con el fin de orientar adecuadamente las respuestas de los operadores económicos y favorecer una estimación más precisa y representativa de los costes, en línea con el principio de eficiencia y buena gestión empresarial.



### 5º. 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 íntegramente, y con la debida justificación, todos los componentes necesarios para garantizar la adecuada prestación del servicio. En este sentido, conforme al principio de referenciación a costes establecido en el artículo 3 del RD 55/2017, el régimen de revisión debe basarse en la estructura de costes de la actividad objeto del contrato, ponderando cada componente en función de su peso relativo en el valor íntegro de dicha actividad. Además, solo deben incluirse aquellos costes que resulten indispensables para la correcta ejecución del servicio y el cumplimiento de las obligaciones normativas o contractuales.

Los costes propuestos por el Ayuntamiento son aquellos que este considera directamente relacionados con la actividad objeto del contrato y que, conforme al citado artículo 3 del RD 55/2017, se califican como indispensables para su correcta ejecución y para el cumplimiento de las obligaciones normativas y contractuales exigibles.

El Ayuntamiento señala que, en cumplimiento del artículo 4 del RD 55/2017, ha analizado las condiciones administrativas, técnicas y económicas que regirán la futura contratación del servicio, definiendo la estructura de costes conforme a criterios de calidad, continuidad y eficiencia. En la tabla siguiente se recogen los valores que el órgano de contratación toma como referencia para la definición de la estructura de costes del servicio:

COSTES DEL SERVICIO	Año inicial	%/sobre total	%/operativos
<b>Costes Fijos</b>	<b>135.061,06 €</b>		
<i>Personal</i>	71.578,86 €	28,48%	34,74%
<i>Conservación y Mantenimiento</i>	25.040,72 €	9,96%	12,15%
<i>Medios Materiales</i>	13.333,88 €	5,31%	6,47%
<i>Costes de Administración</i>	18.407,90 €	7,32%	8,93%
<i>Control de calidad</i>	6.699,69 €	2,67%	3,25%
<b>Costes Variables</b>	<b>70.977,34 €</b>		
<i>Compra de agua tratada</i>	57.144,05 €	22,74%	27,73%
<i>Gestión de Residuos</i>	5.116,33 €	2,04%	2,48%
<i>Energía Eléctrica</i>	8.089,55 €	3,22%	3,93%
<i>Reactivos</i>	627,41 €	0,25%	0,30%
<b>TOTAL COSTES OPERATIVOS</b>	<b>206.038,40 €</b>		
<i>Impagados</i>	5.026,90 €		
<i>Gastos Generales</i>	18.543,46 €		
<b>TOTAL COSTES EXPLOTACIÓN</b>	<b>229.608,76 €</b>		
<i>Aval garantía definitiva</i>	3.825,41 €		
<b>AMORTIZACIONES E INTERESES</b>	<b>17.225,44 €</b>		
<i>Inversión Inicial</i>	15.490,89 €		
<i>Gastos de implantación</i>	870,55 €		
<i>Canon adelantado</i>	- €		
<i>ITP cánones</i>	864,00 €		
<b>COSTE TOTAL</b>	<b>250.659,61 €</b>		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO (BI)</b>	<b>685,57 €</b>		
<b>VALOR INTEGRO ACTIVIDAD</b>	<b>251.345,19 €</b>		



Según la documentación aportada por el Ayuntamiento, del análisis comparativo de las estructuras de costes remitidas por los operadores económicos se observan diferencias significativas entre ellos, especialmente en el concepto “Otros”, donde algunos concentran costes no desglosados. Estas diferencias sugieren que determinados operadores han incluido en esa partida costes relevantes —como la compra de agua en alta— sin identificarlos expresamente, pese a que este componente constituye uno de los costes más importantes del servicio. Solo uno de los operadores lo desglosa de forma explícita, mientras que el resto lo habría integrado de manera implícita en partidas generales.

Asimismo, se aprecia que las estructuras de costes presentadas por los operadores están condicionadas por factores propios de cada sistema de abastecimiento y saneamiento: tipo de fuente de suministro, número y estado de las instalaciones, volumen de consumo, necesidades de inversión o criterios internos de clasificación contable. Según refiere el Ayuntamiento, estas circunstancias explican la heterogeneidad de las propuestas recibidas.

A partir de esta información, el Ayuntamiento ha procedido a construir su propuesta de estructura de costes. Para ello, ha tenido que armonizar los datos recibidos de los operadores con los valores reales del servicio, ya que las respuestas aportadas solo incluían costes operativos y no permitían identificar el valor íntegro de la actividad. Además, como se expuso en el apartado anterior, la consulta al mercado no incluyó información suficiente sobre las características del servicio —como la fuente de suministro, el número y estado de las instalaciones, el personal subrogable o los estándares de calidad— ni incorporó en el formulario conceptos como los gastos generales o el beneficio industrial. Esta falta de información esencial limitó la capacidad de los operadores para ajustar sus estimaciones a la realidad del municipio y explica en gran medida la dispersión de los datos recibidos.

Ante esta situación, el Ayuntamiento ha optado por utilizar como referencia los valores medios sectoriales observados en las propuestas y los datos reales del servicio municipal, aplicando un factor de ajuste que permite relacionar los costes operativos declarados por los operadores con el valor total de la actividad. Con este método, se intenta corregir la ausencia de determinados costes relevantes en las propuestas —como la compra de agua tratada— y evitar que partidas excesivamente amplias, como “Otros”, distorsionen la estructura final.

El Ayuntamiento, en la documentación aportada, detalla este proceso indicando que toma como referencia los promedios sectoriales en personal y conservación y mantenimiento, ajustándolos mediante el citado factor de relación; que incorpora expresamente la compra de agua tratada, pese a que la mayoría de operadores no la desglosó; y que mantiene para el resto de conceptos los porcentajes calculados para el servicio. En consecuencia, la estructura de costes resultante debe entenderse como una aproximación construida a partir de la información disponible, y no como una reproducción de las estructuras de costes del sector.



Asimismo, según indica el órgano de contratación, los costes incluidos en la estructura propuesta son indispensables para la prestación del servicio y deben considerarse significativos. De acuerdo con el artículo 7.2 del RD 55/2017, se entienden por tales aquellos que representen al menos un 1 % del valor total de la actividad. Por el contrario, conforme al artículo 7.3 del RD 55/2017 y al artículo 103.2 de la LCSP, los costes asociados a amortizaciones, gastos financieros, gastos generales y beneficio industrial se consideran en todo caso no revisables.

La estructura de costes simplificada propuesta por el Ayuntamiento se recoge en la siguiente tabla:

Costes del Servicio	Servicio	Propuesto	Rendoneo	Coficiente
<b>Costes Revisables</b>	<b>74,40%</b>	<b>79,92%</b>	<b>80%</b>	
<i>Personal</i>	<i>28,48%</i>	<i>31,73%</i>	<i>0,32</i>	<b>a</b>
<i>Compra de agua</i>	<i>22,74%</i>	<i>22,74%</i>	<i>0,23</i>	<b>b</b>
<i>Conservación y Mantenimiento</i>	<i>9,96%</i>	<i>12,22%</i>	<i>0,12</i>	<b>c</b>
<i>Medios Materiales</i>	<i>5,31%</i>	<i>5,31%</i>	<i>0,05</i>	<b>d</b>
<i>Control de calidad</i>	<i>2,67%</i>	<i>2,67%</i>	<i>0,03</i>	<b>e</b>
<i>Energía Eléctrica</i>	<i>3,22%</i>	<i>3,22%</i>	<i>0,03</i>	<b>f</b>
<i>Gestión de residuos</i>	<i>2,04%</i>	<i>2,04%</i>	<i>0,02</i>	<b>g</b>
<b>Costes No Revisables</b>	<b>25,60%</b>	<b>20,08%</b>	<b>20%</b>	

En relación con el redondeo aplicado en los cálculos, y tras requerimiento de esta Oficina, el Ayuntamiento ha justificado que las pequeñas variaciones derivadas del uso de dos decimales no tienen impacto apreciable en las tarifas, dado que las diferencias resultantes son mínimas y carecen de repercusión económica real.

Se constata que la propuesta del Ayuntamiento incorpora como revisables el 80 % de los costes del contrato.

En conjunto, la estructura de costes propuesta constituye una aproximación razonada elaborada a partir de los datos reales del servicio y de la información —parcial e incompleta— aportada por los operadores económicos. No obstante, debe señalarse que la consulta al mercado no incluyó información suficiente sobre las características del servicio, ni incorporó en el formulario conceptos esenciales como los gastos generales o el beneficio industrial, ni consta que se destacara adecuadamente la importancia de la compra de agua tratada. De haberse facilitado esta información desde el inicio, las respuestas de los operadores habrían sido más homogéneas y representativas, evitando la necesidad de realizar posteriores ajustes y ponderaciones para construir la estructura de costes.

En consecuencia, esta Oficina considera que la estructura de costes simplificada propuesta por el Ayuntamiento de Belvís de la Jara se ajusta a lo dispuesto en el artículo 7 del RD 55/2017, al limitarse a la inclusión de costes indispensables y significativos, especificando en una partida



aparte los no revisables. En virtud de lo expuesto, la propuesta municipal identifica siete costes revisables dentro de la estructura de costes del contrato.

- Costes de personal.
- Compra de agua tratada.
- Costes de mantenimiento y conservación.
- Costes de medios materiales.
- Control de calidad del agua.
- Costes de energía eléctrica.
- Gestión de 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.

### **Costes de personal**

La partida correspondiente a los costes de personal representa el 32 % del total de costes del contrato, configurándose como el componente de mayor peso dentro de la estructura de costes.

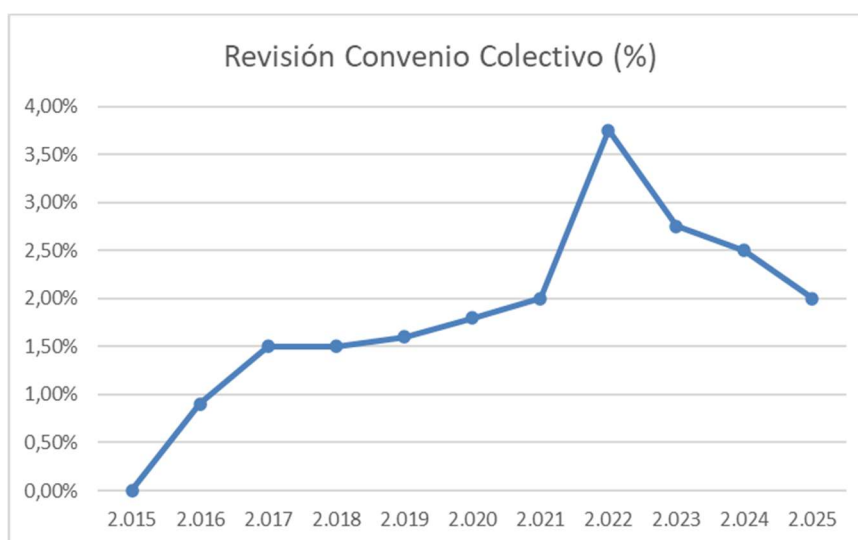
Según el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, el coste de mano de obra incluye la totalidad de los conceptos salariales y las cotizaciones a la Seguridad Social del personal considerado necesario para la gestión del servicio, incorporando asimismo una partida específica relativa a las guardias imprescindibles para su prestación.

El citado documento desglosa esta partida, detallando para cada categoría profesional —jefe de servicio, oficial de primera electromecánico, oficial de segunda (abastecimiento y alcantarillado), lector y administrativo— el salario bruto total, los costes de Seguridad Social asociados y la cuantificación correspondiente a los costes por vacaciones y disponibilidad.



Asimismo, el Ayuntamiento refiere que, a los efectos del artículo 130 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, se hace constar que no existe obligación de subrogación de personal, al tratarse de un servicio actualmente prestado en régimen de gestión directa, sin contratista saliente y sin norma legal, convenio colectivo o acuerdo de negociación colectiva de eficacia general que imponga dicha obligación. En consecuencia, no se aporta relación de personal subrogable.

Estos costes presentan una variabilidad periódica, derivada de las actualizaciones anuales establecidas en los convenios colectivos o en otras disposiciones normativas aplicables, como se puede observar en la gráfica siguiente:



Para su justificación, el Ayuntamiento señala que el índice aplicado para la revisión del componente de mano de obra se fundamenta en la variación anual pactada en el Convenio Colectivo de la Provincia de Toledo para las industrias de captación, elevación, conducción, tratamiento, distribución, saneamiento y depuración de aguas potables y residuales. Este índice se considera idóneo frente a otros indicadores generales, al reflejar de manera específica la evolución salarial del personal directamente vinculado a la prestación del servicio objeto del contrato. Al estar alineado con la normativa sectorial y las condiciones laborales aplicables en el ámbito territorial del contrato, garantiza proporcionalidad y coherencia en la actualización de costes, evitando distorsiones derivadas de índices no representativos de la realidad operativa del servicio.

En lo referente al límite previsto en el RD 55/2017 para este componente de coste, el Ayuntamiento señala lo siguiente:

*“No obstante, si dicha variación supera el límite establecido por el Real Decreto de Desindexación, se aplicará el índice de revisión previsto reglamentariamente en ese momento. Además, si la variación pactada fuera superior al incremento de la retribución del personal al*



*servicio del sector público, según lo dispuesto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, se tomará este último como índice de referencia para la revisión.”*

Sin embargo, esta redacción no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5 del RD 55/2017, ya que dicho precepto no contempla la aplicación de un “índice de revisión previsto reglamentariamente”, sino un límite máximo vinculado al incremento autorizado para las retribuciones del personal del sector público.

En consecuencia, la redacción correcta debería ser la siguiente, recomendándose además su incorporación al PCAP:

“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.”

#### **Compra de agua (canon de aducción)**

La partida de Compra de agua representa el 23 % del total de la estructura de costes propuesta para el servicio. Según el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera (EVEF), esta partida recoge el coste de la captación y suministro de agua en alta para los municipios integrados en el Sistema de Abastecimiento del Río Gévalo, considerando un volumen de 374.631 m<sup>3</sup>.

El canon de aducción, expresado en €/m<sup>3</sup>, se regula en el artículo 93 de la Ley 2/2022, de 18 de febrero, de Aguas de Castilla-La Mancha, cuya aplicación plena se encuentra sujeta al régimen transitorio establecido en la disposición transitoria segunda, que prevé un periodo de cinco años para alcanzar progresivamente el tipo general.

Los tipos de gravamen aplicables al Sistema del Río Gévalo, según las correspondientes Leyes de Presupuestos, son los siguientes:

- **2024:** 0,4277 €/m<sup>3</sup>
- **2025:** 0,4026 €/m<sup>3</sup>
- **2026:** 0,3900 €/m<sup>3</sup>

El Ayuntamiento señala en el EVEF que, para el año base, toma como referencia el precio de 2024. No obstante, el importe finalmente empleado es 0,4152 €/m<sup>3</sup>, que resulta intermedio entre los tipos de 2024 y 2025. Dado que este valor no coincide con ninguno de los tipos oficiales, sería conveniente que en el expediente se justificara la metodología seguida para obtenerlo.



No obstante, a efectos de revisión de precios, y de acuerdo con el RD 55/2017, lo procedente será aplicar en cada ejercicio el tipo oficial vigente del canon de aducción publicado en las correspondientes Leyes de Presupuestos, evitando medias entre ejercicios.

### **Costes de mantenimiento y conservación**

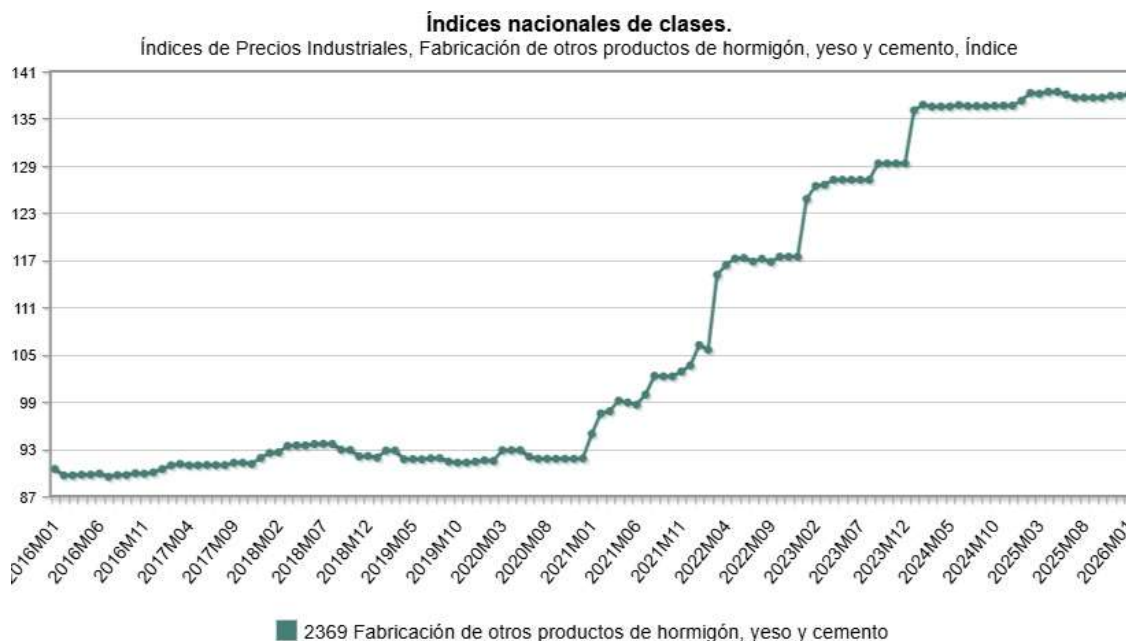
La partida de mantenimiento y conservación supone el 12 % del coste total del contrato. Según el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, incluye la conservación de depósitos, bombeos, centro de transformación y líneas, redes de distribución y acometidas de abastecimiento, la renovación del parque de contadores, así como colectores y acometidas. Para el año base, los costes se desglosan en una tabla que distingue entre abastecimiento (depósitos, grupo de presión, red de distribución, acometidas y contadores) y alcantarillado (red y acometidas).

En la propuesta de estructura de costes, el órgano de contratación indica que, para la revisión de precios de esta partida, se toma como referencia la media aritmética de las variaciones observadas en determinados índices publicados por el INE asociados a actividades directamente vinculadas con los materiales y actuaciones más habituales del servicio, citándose las siguientes referencias CNAE 2009:

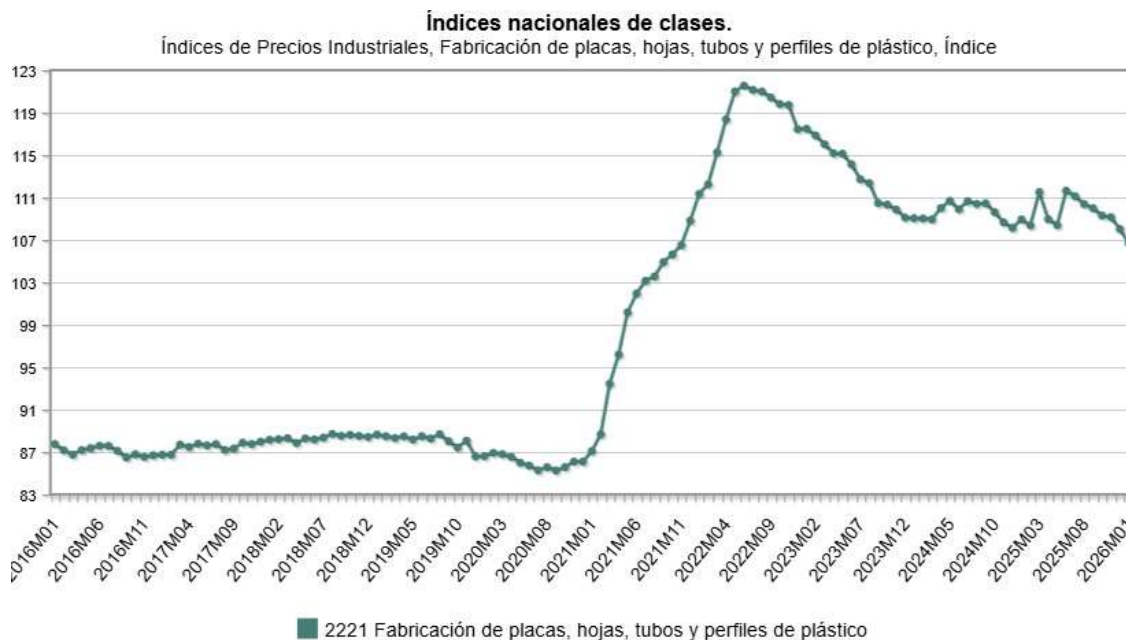
- 2369: Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso.
- 2221: Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico.
- 2814: Fabricación de otra grifería y válvulas.
- 3312: Reparación de maquinaria.

No obstante, para asegurar la predeterminación y la verificabilidad de las referencias utilizadas, se deberá precisar en el pliego el índice de precios concreto a emplear en cada caso (IPRI, base vigente, desagregado por CNAE), así como la serie temporal utilizada y la regla de cálculo (variación respecto de  $t = 0$ ).

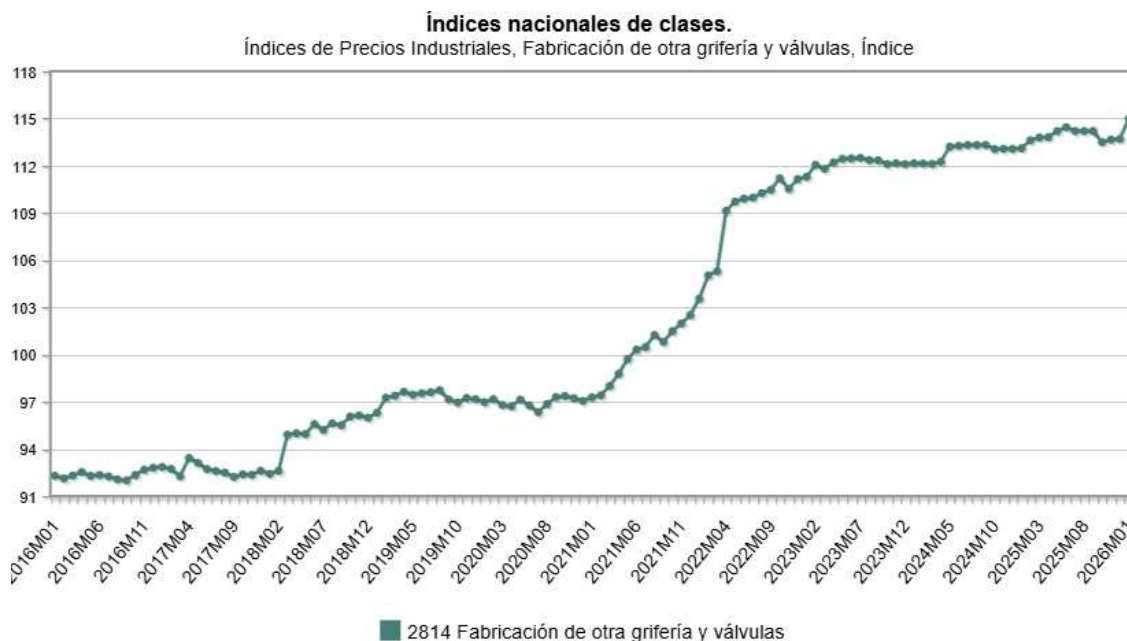
Seguidamente, se incorporan las gráficas, obtenidas por esta Oficina con la evolución histórica de dichos referentes hasta la fecha del informe.



Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI). Base 2021, Índices nacionales de clases 2369 “ Fabricación de otros productos de hormigón, yesos y cemento Enero 2016 – Enero 2026.



Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI), Base 2021, Índices nacionales de clases 2221, “Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico”. Enero 2016 – Enero 2026.



Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI). Base 2021, Índices nacionales de clases 2814 “Fabricación de otra grifería y válvulas”. Enero 2016 – Enero 2026.



Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI). Base 2021. Índices nacionales de clases 3312 “Reparación de maquinaria”. Enero 2016 – Enero 2026.

### Coste de medios materiales

El coste asociado a los medios materiales representa un 5 % del coste global previsto para la prestación del servicio. Según la documentación aportada por el Ayuntamiento, el principal componente de esta partida proviene del uso de vehículos destinados al transporte de personal



y materiales, incluyendo los gastos derivados del uso y mantenimiento de dichos medios: combustibles, seguros, renting, revisiones y otros conceptos similares. El Estudio de Viabilidad desglosa para el año base los costes de vehículos en combustible, renting y seguros, y los costes de maquinaria y herramientas en el apartado de renting.

Para la evaluación de este componente, el órgano de contratación había adoptado inicialmente como referencia el Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA), subclase 0711 “Automóviles”, elaborado por el INE. Este índice refleja la evolución del precio de adquisición de vehículos por los hogares y, como tal, no resulta estrictamente representativo de un coste de uso como es el renting. Por ello, se solicitó al Ayuntamiento que motivara su elección o, en su caso, considerara índices que reflejaran mejor los componentes reales de coste de la partida “medios materiales”.

En su respuesta, el Ayuntamiento plantea un índice sintético basado en varias rúbricas ECOICOP del INE: 0722 (carburantes y lubricantes), 0723 (mantenimiento y reparación de vehículos personales) y 0711 (automóviles), integradas mediante una media ponderada. Argumenta que este índice compuesto (ISMM) representa con mayor fidelidad la variación de costes de combustible, mantenimiento, seguros y renting que la referencia exclusiva a 0711.

Sin perjuicio de la validez de este planteamiento, cabe señalar que la subclase 0711 Automóviles refleja precios de compra y no de alquiler, y que existen otros índices públicos del INE potencialmente utilizables para aproximar la evolución del coste del renting (por ejemplo, determinados índices de precios de servicios o subclases del IPCA o IPS (servicios) por sectores, vinculadas a servicios de alquiler). Corresponde al órgano de contratación, determinar y motivar en el expediente cuál es el índice más adecuado en atención a la naturaleza concreta del coste y a los principios del artículo 7 del RD 55/2017 (índices específicos, públicos y referenciados al componente real del coste). En todo caso, el índice finalmente elegido deberá quedar claramente identificado en el pliego (denominación oficial, base y serie), conforme al artículo 9.4 del RD 55/2017.

Esta Oficina ha verificado la variabilidad de los principales componentes de coste asociados a los medios materiales (combustible, mantenimiento y uso/renting) con base en series oficiales del INE. En consecuencia, la partida presenta variación recurrente y resulta susceptible de revisión conforme al RD 55/2017, debiendo precisarse en los pliegos el índice de precios aplicable al componente de renting (denominación oficial, base y serie) y debiendo quedar recogida en el expediente la justificación de su idoneidad, conforme a los arts. 7 y 9.4.

### **Coste del control de calidad de agua**

El coste asociado al control de calidad del agua representa el 3 % del total de la estructura de costes propuesta para el servicio.



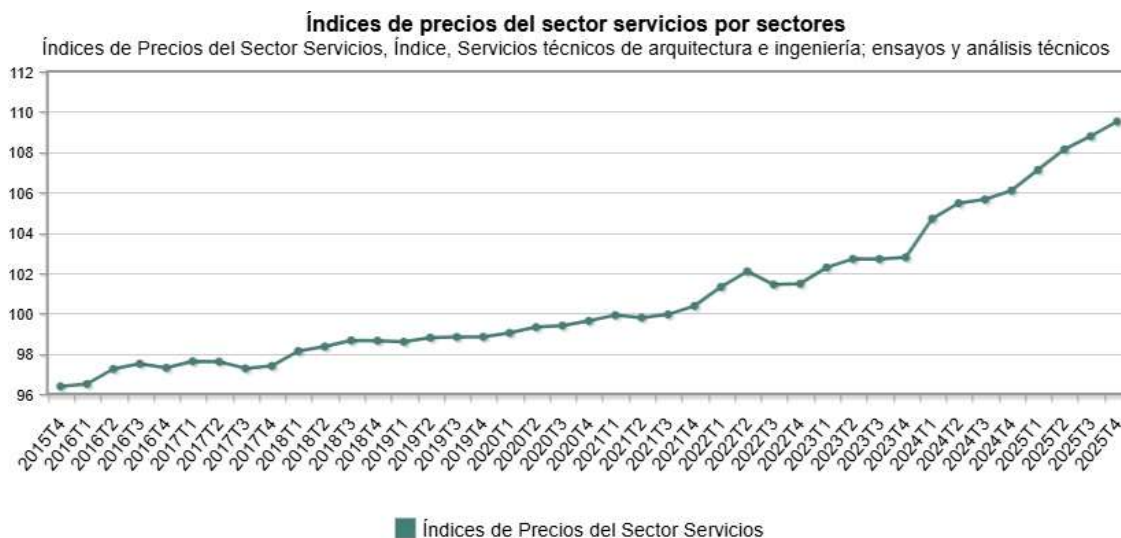
Según el estudio de viabilidad económico-financiera aportado por el Ayuntamiento, esta partida incluye los costes derivados de la realización de los análisis necesarios para el control de la calidad del agua de consumo humano, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro. De acuerdo con dicho Real Decreto, el control analítico comprende las actividades de toma de muestras y análisis físicoquímicos, microbiológicos y radiológicos del agua de consumo humano, realizados en distintos puntos del sistema de abastecimiento —desde la captación hasta el grifo del consumidor— con el fin de verificar el cumplimiento de los valores paramétricos establecidos y garantizar la salubridad y seguridad del agua suministrada.

El Estudio de Viabilidad incorpora una tabla con el desglose de este coste para el año base, en la que se detallan los tipos de analíticas previstas, el número de determinaciones, el precio unitario y los parámetros incluidos en cada una.

Según la justificación aportada por la entidad local, para la revisión de precios de este servicio se utilizará el Índice de Precios del Sector Servicios (IPS), publicado trimestralmente por el Instituto Nacional de Estadística (INE). Se señala que, en concreto, se tomará como referencia el sector definido por la CNAE 2009 que mejor se ajusta a la actividad desarrollada, considerando como más representativo el de “Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos”, de modo que la variación anual de este índice sirva como base para la fórmula de revisión de precios.

En el texto aportado por el Ayuntamiento se indica: *«Índice de control de calidad del agua tratada: variaciones correspondientes al periodo t de revisión y en tanto por uno experimentadas por los siguientes índices de precios CNAE-2009: 71 Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos, publicados por el INE»*. En la documentación se expresa, por tanto, la voluntad de emplear el IPS del INE para esta partida, lo cual resulta adecuado y conforme a lo previsto en el RD 55/2017, al tratarse de un índice oficial, público y específicamente vinculado a los servicios de ensayos y análisis técnicos. Sin embargo, la referencia final a “índices de precios CNAE-2009” no es técnicamente correcta, dado que la CNAE es únicamente una clasificación de actividades económicas, y no constituye un índice de precios en sí mismo. Por ello, debe precisarse que el índice aplicable es el Índice de Precios del Sector Servicios (IPS), Base 2021, correspondiente al sector CNAE 71 —Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos—, publicado por el INE.

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



Fuente: INE. Índice de Precios del Sector Servicios por sectores (IPS), Base 2021. Sector CNAE-2009 71 (Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos). Periodo: 4T 2015 – 4T 2025.

### Coste de energía

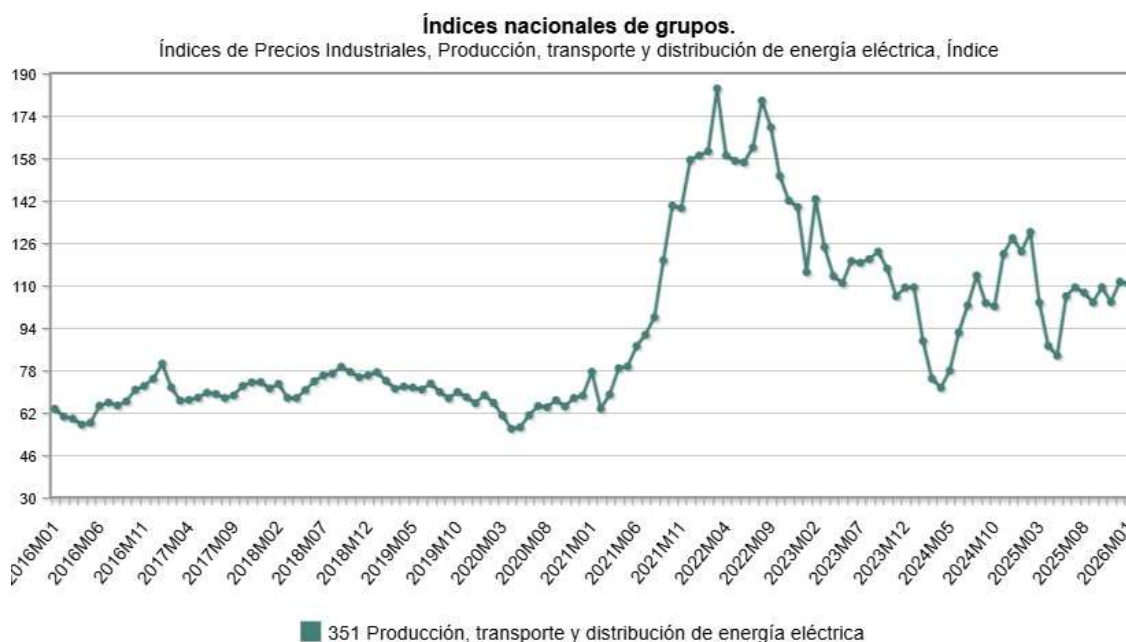
La partida correspondiente al coste de energía representa el 3 % del total de la estructura de costes propuesta para el servicio.

Según el estudio de viabilidad económico-financiera presentado por el Ayuntamiento, 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 y saneamiento. Teniendo en cuenta los datos históricos del servicio, se ha considerado un consumo basado en un precio medio de 0,15 €/kWh (incluyendo peajes, cargos y otros costes regulados, excluido IVA) para las tarifas de acceso 6.1TD y 3.0TD. Estos valores se utilizan como base para la estimación de los costes energéticos en el análisis económico-financiero del servicio. Se incorpora una tabla con el coste total de energía eléctrica del año base correspondiente al grupo de presión (CUP) y a la EDAR de Belvís de la Jara.

Para reflejar la evolución de este componente, el Ayuntamiento ha tomado como referencia la variación anual del Índice de Precios Industriales (IPRI), base 2021, en concreto el subíndice nacional de la División 351: "Producción, transporte y distribución de energía eléctrica", elaborado por el INE. Según la justificación del Ayuntamiento: *"Para la revisión de precios de los costes de la energía eléctrica utilizaremos el índice 'Producción, transporte y distribución de energía eléctrica' (publicado en el IPRI, sección D, división 351). Este índice se utiliza porque refleja de manera específica y directa la evolución de los precios en el sector eléctrico, incluyendo producción, transporte y distribución, que son los componentes esenciales del coste de la energía. Al estar publicado en el IPRI (Índice de Precios Industriales) por el INE, garantiza transparencia, oficialidad y actualización periódica, lo que lo convierte en una referencia fiable. Otros índices más generales no captan las particularidades del mercado eléctrico ni sus*

variaciones regulatorias. Además, su metodología está alineada con estándares estadísticos europeos, asegurando comparabilidad y rigor técnico”.

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, grupo 351. Producción, transporte y distribución de energía eléctrica. Enero 2016 – Enero 2026.

### Coste asociado a la gestión de residuos y fangos

La partida correspondiente al coste asociado a la gestión de residuos y fangos representa el 2 % del total de la estructura de costes propuesta para el servicio.

Según expone el Ayuntamiento, esta partida comprende la retirada, transporte y valorización agrícola de los lodos generados en la EDAR, garantizando su trazabilidad y entrega en destino autorizado. Asimismo, incluye la gestión de residuos de desbaste y desarenado, mediante carga en contenedores estancos y entrega a gestor autorizado, así como la gestión de los residuos procedentes de operaciones de limpieza y desarenado. Igualmente, contempla los residuos de construcción y demolición derivados de actuaciones puntuales, mediante su segregación, transporte y valorización en instalaciones autorizadas. El Ayuntamiento fija para este componente un coste de 5.040,72 euros en el año base.

Para reflejar la evolución de este componente a efectos de revisión periódica, el Ayuntamiento adoptó inicialmente la variación anual del Índice de Precios Industriales (IPRI, base 2021) correspondiente a la Sección E —Suministro de agua; actividades de saneamiento, gestión de

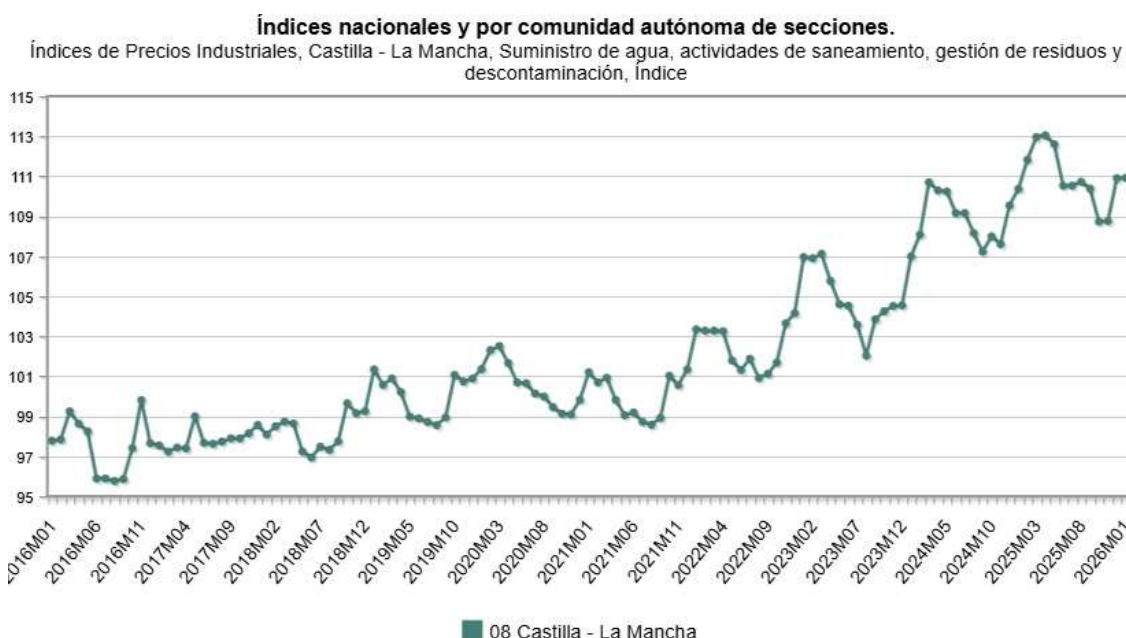


residuos y descontaminación— elaborado por el INE, en su ámbito nacional, justificando que dicho índice recoge la evolución de precios del sector directamente vinculado al servicio y aporta datos oficiales y transparentes. La memoria justificativa incorpora una gráfica con la evolución histórica de este índice.

No obstante, y conforme a lo establecido en el artículo 7.4 del RD 55/2017, cada componente revisable debe aproximarse mediante un precio individual o un índice específico de precios con el mayor nivel de desagregación posible, a fin de reflejar con precisión la evolución real del coste correspondiente. Bajo este criterio, esta Oficina consideró que el uso del IPRI nacional podía no resultar suficientemente representativo para un servicio prestado íntegramente en el ámbito de Castilla-La Mancha, resultando más adecuado utilizar el IPRI de la Sección E desagregado por comunidad autónoma, por su mayor pertinencia territorial.

Tras el requerimiento formulado por esta Oficina, el Ayuntamiento ha modificado su propuesta y ha comunicado la adopción del IPRI (base 2021), Sección E, ámbito Castilla-La Mancha, elaborado por el INE a partir de la serie mensual desagregada por comunidad autónoma y por Sección CNAE. Esta referencia será la utilizada para la revisión periódica de este componente.

La gráfica incorporada a continuación refleja la evolución histórica del índice regional utilizado 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 2016 – Enero 2026.



En conclusión, tras el análisis individualizado de los distintos componentes revisables — personal; conservación y mantenimiento; compra de agua; medios materiales; control de calidad; energía eléctrica; gestión de residuos y fangos—, se constata que, con carácter general, los mismos están representados, según proceda, por precios individuales o por índices específicos previstos en el artículo 7.4 del RD 55/2017, con el nivel de desagregación necesario para reflejar la evolución del componente correspondiente. En determinados subcomponentes (como los costes de mantenimiento y conservación o el renting incluido en “medios materiales”), deberá concretarse en los pliegos el índice de precios aplicable (denominación oficial, base y serie) y justificarse en el expediente su idoneidad conforme a los arts. 7 y 9.4 del RD 55/2017.

La trazabilidad de estas partidas de coste ha sido comprobada por esta Oficina, al haberse acreditado documentalmente los elementos necesarios para su verificación.

Por otra parte, se ha verificado que los índices seleccionados no incorporan, en la medida de lo posible, elementos ajenos al coste que se pretende reflejar, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.4 del RD 55/2017. No obstante, se reconoce que, dada la naturaleza de los índices públicos disponibles, es técnicamente inevitable que estos puedan incluir ciertos componentes no estrictamente vinculados al coste objeto de revisión. Con las salvedades indicadas para los subcomponentes cuyo índice debe concretarse y justificarse, los índices utilizados son públicos y no susceptibles de modificación unilateral por parte del operador económico.

Asimismo, en la memoria que acompaña al expediente —denominada por el órgano de contratación “propuesta de estructura de costes”— se acredita la variación recurrente de los distintos componentes de coste, dando cumplimiento a lo exigido en el artículo 9.2 del RD 55/2017.

En síntesis, la estructura de costes analizada resulta adecuada en su planteamiento y técnicamente justificada en su valoración, si bien deberán completarse las precisiones indicadas respecto de los índices aplicables a determinados subcomponentes. La propuesta incorpora una identificación individualizada de los elementos de coste, diferenciando entre revisables y no revisables, lo que permite su vinculación precisa a precios individuales o a índices específicos de precios.

Sobre esta base, se procede al análisis de la fórmula de revisión de precios aplicable al contrato, desarrollado en el epígrafe siguiente.

## **6º. El análisis de la fórmula de revisión propuesta.**

De conformidad con lo establecido en el apartado tercero 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 34 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) 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:

$$K(n+1) = a \times (1 + \Delta I_{mo}) + b \times (1 + \Delta I_{mag}) + c \times (1 + \Delta I_{mc}) + d \times (1 + \Delta I_{mm}) + e \times (1 + \Delta I_{cc}) + f \times (1 + \Delta I_{ee}) + g \times (1 + \Delta I_{res}) + h \times I_{rc} + i$$

Donde:

**a** = Coeficiente de ponderación de los gastos derivados del personal, expresado en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,32**.

**ΔI<sub>mo</sub>**: variación anual (en tanto por uno) pactada en el Convenio Colectivo de la Provincia de Toledo para las industrias de captación, elevación, conducción, tratamiento, distribución, saneamiento y depuración de aguas potables y residuales.

**b** = Coeficiente de ponderación de los gastos derivados de la adquisición de agua tratada, en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,23**.

**ΔI<sub>mag</sub>**: Variación anual del precio de la “compra de agua de Infraestructuras del agua de Castilla la Mancha” para el sistema del Río Gévalo publicado anualmente en la Ley de Presupuestos de Castilla la Mancha. Variación del precio del canon aducción €/m<sup>3</sup> en tanto por uno.

**c**: coeficiente de ponderación de los gastos derivados de las labores de mantenimiento y conservación, en tanto por uno, el valor del coeficiente asciende a **0,12**.



**$\Delta I_{mc}$** : media aritmética de las variaciones correspondiente al periodo t de revisión y en tanto por uno experimentadas por los siguientes índices de precios CNAE-2009, publicados por el INE

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

**d**: coeficiente de ponderación de los gastos derivados de medios materiales, en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,05**.

**$\Delta I_{mm}$** : variación correspondiente al periodo t de revisión y en tanto por uno del índice Sintético (indicador compuesto) de Medios Materiales, construido como media ponderada de los siguientes índices oficiales del INE (ECOICOP/IP(C)A): 0722 Carburantes y lubricantes para vehículos personales, 0723 Mantenimiento y reparación de vehículos personales, y 0711 Automóviles.

**e**: coeficiente de ponderación de los gastos derivados de control de calidad del agua tratada, en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,03**.

**$\Delta I_{cc}$** : variaciones correspondientes al periodo t de revisión y en tanto por uno experimentadas por los siguientes índices de precios CNAE-2009: 71 Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos, publicados por el INE

**f**: coeficiente de ponderación de los gastos derivados de Energía Eléctrica, en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,03**.

**$\Delta I_{ee}$** : variación correspondiente al periodo t de revisión y en tanto por uno del índice de la "Producción, transporte y distribución de energía eléctrica" (publicado en el IPRI, sección D, división 351).

**g**: coeficiente de ponderación de los gastos derivados de gestión de residuos y fangos, en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a **0,02**.

**$\Delta I_{res}$** : Variación del índice de Precios Industriales (IPRI) correspondiente a la Sección E: "Suministro de agua; actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación", con ámbito Castilla-La Mancha, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), correspondiente al periodo t de revisión y en tanto por uno.

**h**: coeficiente del valor modulador en función de la calidad del servicio prestado, en tanto por uno, asciende a **0,03** y representa el 15% de los costes no revisables. Se puede establecer un coeficiente corrector vinculado al número y gravedad de reclamaciones registradas en la OMIC



relacionadas con el servicio. Este índice actuaría como incentivo para reducir incidencias y mejorar la atención al usuario.

Irc: índice sanción por calidad del servicio

Irc = 1 si no se registran reclamaciones en la OMIC durante el ejercicio.

Irc = 0,8 si se registran reclamaciones pero sin sanción ni resolución desfavorable.

Irc = 0,5 si existe al menos una resolución desfavorable o mediación obligatoria.

Irc = 0 si hay más de una resolución desfavorable o incumplimiento grave.

i: resto del valor de los costes no revisables asciende a **0,17**.

A partir de los criterios expuestos anteriormente, la fórmula empleada para calcular el coeficiente de revisión **K(n+1)** será la siguiente:

$$K(n+1)=0,32 x(1+ \Delta I_{mo})+ 0,23 x(1+ \Delta I_{mag})+0,12 x(1+ \Delta I_{mc})+0,05 x(1+\Delta I_{mm})+ 0,03 x(1+ \Delta I_{cc})+0,03 x(1+\Delta I_{ee})+0,02 x(1+\Delta I_{res}) + 0,03 x Irc+0,17$$

La cláusula 34 del PCAP señala que esta fórmula de revisión será invariable durante toda la vigencia del contrato y determinará la revisión de precios en cada fecha respecto a la fecha de formalización del contrato, siempre que la formalización se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto a la fecha que en que termine dicho plazo de tres meses si la formalización se produce con posterioridad. Incluyendo los coeficientes arriba indicados, dando cumplimiento, por lo 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 revisión.

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

$$1-a-b-c-d-e-f-g-h-i = 0$$

$$1-0,32-0,23-0,12-0,05-0,03-0,03-0,02-0,03-0,17 = 0$$

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 precisiones indicadas, se considera que la fórmula de revisión es adecuada, por cuanto refleja los componentes de coste ponderados conforme a la estructura económica de la actividad y se ajusta, en lo esencial, a las exigencias del RD 55/2017. No obstante, deberán precisarse en el PCAP los índices públicos aplicables a los componentes de mantenimiento y conservación, medios materiales y control de calidad, en los términos detallados en el apartado II.2, Extremo 5.º, del presente informe, asegurando su identificación completa (denominación oficial, base y serie) y su adecuación al artículo 7.4 del RD 55/2017. Con estas precisiones, la fórmula revisa únicamente los componentes indispensables y significativos, articulándose mediante precios individuales o índices específicos de precios que cumplen con las condiciones técnicas establecidas en dicho artículo, ya verificadas en este análisis.

#### **7º. 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 del mismo Real Decreto establece que los pliegos deberán especificar, en su caso, el mecanismo de incentivo contemplado en el artículo 7.



En la cláusula 34 del borrador del PCAP, el Ayuntamiento introduce, como mecanismo de incentivo a la eficiencia dentro de la fórmula de revisión de precios, un factor modulador de la calidad del servicio. En particular, define el coeficiente h como “coeficiente del valor modulador en función de la calidad del servicio prestado”, en tanto por uno, con un valor de 0,03, que representa el 15 % de los costes no revisables.

A este coeficiente se asocia un corrector Irc (índice sanción por calidad del servicio) vinculado al número y a la gravedad de las reclamaciones registradas en la OMIC relacionadas con el servicio, con la siguiente regla:

- Irc = 1 cuando no se registran reclamaciones en la OMIC durante el ejercicio,
- Irc = 0,8 cuando se registran reclamaciones pero sin sanción ni resolución desfavorable,
- Irc = 0,5 cuando existe al menos una resolución desfavorable o mediación obligatoria,
- Irc = 0 cuando hay más de una resolución desfavorable o incumplimiento grave.

El Ayuntamiento precisa, además, que “se ha incluido en la fórmula de revisión de precios un componente (Irc) que modula la revisión en función de la calidad del servicio y que representa un 15 % de los costes no revisables, tal y como se detalla”.

A la luz de los preceptos citados del RD 55/2017 y del contenido de la cláusula propuesta, el factor Irc —en cuanto modulador de la revisión por calidad del servicio e integrado como componente de la fórmula— se encuadra en los mecanismos de incentivo al comportamiento eficiente previstos en el artículo 7.8.a) y su inclusión expresa en los pliegos resulta conforme a lo establecido en el artículo 9.4.

### 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 Belvis de la Jara, en relación con el contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable, alcantarillado y depuración en el municipio. Este pronunciamiento queda supeditado al cumplimiento de los siguientes requerimientos:

- Deberá introducirse la corrección del error material en la Cláusula 7 del PCAP relativa a la duración del contrato, en los términos indicados en el Extremo 2.º del apartado II.2 del presente informe.
- Deberá incorporarse en el PCAP la ponderación de cada componente de coste sobre el precio del contrato, a fin de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 9.4.a) del RD 55/2017.
- Deberá adecuarse la redacción relativa al límite por costes laborales al artículo 5 del RD



55/2017, tanto en la propuesta de estructura de costes como en el PCAP, en los términos indicados en el apartado II.2, Extremo 5.º (Coste de personal), aplicando como límite máximo de incremento autorizado el establecido para las retribuciones del personal del sector público en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

- Deberá precisarse en el PCAP el índice de precios concreto a emplear en cada caso (IPRI, base vigente, desagregado por CNAE), así como la serie temporal utilizada y la regla de cálculo (variación respecto de  $t = 0$ ), en los términos indicados en el apartado II.2, Extremo 5.º (Costes de mantenimiento y conservación).
- Deberá precisarse en el PCAP el índice de precios aplicable al componente de renting de los medios materiales (denominación oficial, base y serie) y deberá quedar justificada su idoneidad en el expediente, conforme a los arts. 7 y 9.4 del RD 55/2017, en los términos del Extremo 5.º del apartado II.2 (Costes de medios materiales).
- Deberá precisarse en el PCAP que el índice aplicable al coste de control de calidad del agua es el Índice de Precios del Sector Servicios (IPS), Base 2021, sector CNAE 71 — Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos—, publicado por el INE, evitando la referencia genérica a “índices de precios CNAE-2009” (la CNAE es una clasificación, no un índice), en los términos del Extremo 5.º del apartado II.2 (Coste de control de calidad de agua).

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

- Sería recomendable recalcular el cuadro de flujos de caja empleando la tasa de descuento actualizada, conforme a los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España.
- 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.

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.