

**Acuerdo 006/2026, de 1 de junio, 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 Villaseca de la Sagra.**

**Primero.** Con fecha 13 de noviembre de 2025, el Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra 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 de servicios para la Gestión Integral de los Servicios Públicos Municipales de Abastecimiento de Agua Potable de Villaseca de la Sagra (Toledo), 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 25 de mayo 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 26 de mayo de 2026.

Todas las vocalías, así como la presidenta y la secretaria, asisten de forma telemática, alcanzando el quorum necesario para la reunión.

**Quinto.** Visto el informe por las vocalías, y prestando todas ellas su conformidad, se ha adoptado el siguiente:



Castilla-La Mancha



**Contratación Pública**  
Castilla-La Mancha

## 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 EC04/2026, de 25 de mayo de 2026, de la Oficina de Evaluación Financiera de Castilla-La Mancha, sobre la propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de tarifas en la licitación prevista del contrato de “Concesión de servicios para la gestión integral de los servicios públicos municipales de abastecimiento de agua potable de Villaseca de la Sagra (Toledo)”.**

## I. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra, con fecha 13 de noviembre de 2025, remitió a la Junta Central de Contratación de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de conformidad con lo previsto en el apartado 7 del artículo 9 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española (en adelante, RD 55/2017), solicitud de informe preceptivo sobre la propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de tarifas aplicable al futuro contrato de concesión de servicios para la Gestión Integral de los Servicios Públicos Municipales de Abastecimiento de Agua Potable de Villaseca de la Sagra (Toledo).

Junto con la solicitud, se adjuntó la siguiente documentación:

- Solicitud de informe firmada por la Alcaldía-Presidencia de Villaseca.
- Propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de tarifas del contrato.
- Certificado de acuerdo plenario de estructura de costes, firmado por la Secretaría del Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.
- Publicación e información pública de la estructura de costes.
- Certificado de no alegaciones al anuncio publicado de la estructura de costes, firmado por la Secretaría del Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra con el visto bueno de la Alcaldía.
- Estudio de viabilidad económico-financiera.
- Publicación del anuncio del estudio viabilidad económico-financiera.
- Certificado de acuerdo plenario de viabilidad económico-financiera firmado por la Secretaría del Ayuntamiento de Villaseca de la Sagra.

Posteriormente, entre el 19 de diciembre de 2025 y el 16 de abril de 2026, se recibió la siguiente documentación complementaria, en respuesta a los requerimientos de documentación y aclaraciones formulados por esta Oficina:

- Borrador del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP).
- Borrador del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).



- Anexos de los pliegos (I al VIII).
- Archivos en formato Excel que contienen los cálculos del estudio económico utilizados para la determinación de la estructura de costes propuesta.
- Consultas realizadas a los operadores económicos.
- Contestaciones a los requerimientos y aclaraciones.

## 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, establece 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 ostenta la competencia atribuida 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, instrucciones específicas que desarrollan el procedimiento aplicable. Dichas [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 el órgano competente, 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 procedencia de la 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, podrá establecerse, 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 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 en 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 de precios 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 de servicios, 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.
- 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 en el presente caso:

**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 el siguiente:

*“Es objeto del contrato que regula el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) la concesión del servicio de abastecimiento de agua del municipio de Villaseca de la Sagra, en los términos y con el alcance establecido en el presente Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en el Pliego de Prescripciones Técnicas 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 Villaseca de la Sagra en 2024, según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) publicados: 1.859 habitantes.
- El número de habitantes del municipio en los últimos 10 años se ha mantenido muy estable (crecimiento medio del 0,1 % en dicho período).
- El número total de personas abonadas al servicio de abastecimiento en el año 2024 (último dato disponible): 1.159.
- Volumen captado (2024): 244.306 m3.
- Volumen registrado en abastecimiento (2024): 128.049 m3.
- Rendimiento (2022): 52,41 %.
- Fuentes de suministro del sistema de abastecimiento Picadas-Almoguera (I).
- Depósito de almacenamiento de 2.000 m3.
- Longitud de la red de agua potable: 26 km.
- Personal previsto: cinco personas, incluyendo: un jefe de servicio a tiempo parcial (20 %), un administrativo a tiempo parcial (20 %), un lector a tiempo parcial (20 %), un oficial de primera categoría a tiempo parcial (40 %) y un oficial electromecánico a tiempo parcial (10 %).

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 suministro 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.

De la documentación aportada y del escrito aclaratorio remitido en contestación al requerimiento formulado por esta Oficina se constata que la **inversión asociada al contrato**



asciende a **386.000 euros**, integrada por una inversión inicial por importe de 350.000 euros, prevista para su ejecución íntegra durante el primer año de la concesión, y por inversiones en medios materiales por importe total de 36.000 euros, previstas en los años 1, 9 y 17 de la concesión (12.000 euros en cada uno de dichos años), vinculadas a la reposición de medios conforme a la estimación de su vida útil, cuyo desglose fue aportado tras el requerimiento efectuado por esta Oficina.

El estudio de viabilidad económico-financiera recoge el estado de las infraestructuras del servicio de abastecimiento del municipio de Villaseca de la Sagra y contempla un conjunto de inversiones orientadas a resolver las principales deficiencias detectadas y a garantizar una correcta prestación del servicio durante toda la vigencia de la concesión. Dichas inversiones se concretan en actuaciones dirigidas a la adecuación y mejora de las infraestructuras hidráulicas existentes, así como a la incorporación y renovación de medios materiales y equipamiento necesarios para la explotación, el control y el mantenimiento del servicio.

En particular, las inversiones iniciales previstas por importe de 350.000 euros se dirigen, de forma agregada, a actuaciones sobre los sistemas de captación y almacenamiento, el grupo de presión, la red de abastecimiento y otros elementos e instalaciones operativas asociadas al servicio, incluyendo trabajos de mejora de infraestructuras y la dotación de equipamiento técnico necesario para el correcto funcionamiento del sistema de abastecimiento.

Por lo que respecta a las inversiones en medios materiales previstas a lo largo de la concesión, correspondientes a los años 1, 9 y 17, estas fueron objeto de requerimiento específico por parte de esta Oficina al objeto de concretar su naturaleza y finalidad. Como consecuencia de dicho requerimiento, el Ayuntamiento aportó documentación aclaratoria en la que se identifican y desglosan los elementos incluidos en dichas partidas, tratándose de material técnico y auxiliar vinculado a las tareas ordinarias de explotación, control, mantenimiento y reparación de la red y de las instalaciones del servicio.

La documentación aportada permite comprobar que las inversiones previstas se encuentran razonablemente definidas y justificadas, y que se encuentran correctamente incorporadas en el cuadro de flujos de caja utilizado para el cálculo del período de recuperación de la inversión.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10.2 del RD 55/2017, la estimación de los flujos de caja debe realizarse sin considerar ninguna actualización de los valores monetarios que componen el flujo de caja esperado en cada ejercicio. En la documentación inicialmente remitida por el Ayuntamiento se constató que los flujos de caja habían sido objeto de actualización año a año, lo que no se ajustaba a la metodología prevista en dicho precepto, motivo por el cual esta Oficina formuló el correspondiente requerimiento de subsanación.



En respuesta, el Ayuntamiento aportó un nuevo cuadro de flujos de caja en el que se eliminan las actualizaciones monetarias, redefiniéndose las partidas de gasto e ingreso en términos de valores constantes, conforme a lo exigido por el artículo 10 del RD 55/2017.

No obstante, esta corrección no puede quedar limitada al cuadro de flujos de caja, ya que la estructura de costes y, en particular, los porcentajes de ponderación de los componentes revisables deben derivarse de los mismos criterios y magnitudes empleados en dicho cuadro. En consecuencia, el Ayuntamiento deberá adecuar la estructura de costes (ponderaciones y porcentajes) y, por extensión, los coeficientes de la fórmula de revisión de precios, para que resulten consistentes con el cuadro de flujos de caja corregido y con un único método de cálculo aplicado de forma homogénea en todo el estudio, evitando que coexistan bases de cálculo distintas para justificar, por un lado, el período de recuperación de la inversión y, por otro, la estructura y ponderación de costes utilizada en la revisión de precios.

En lo que respecta a la tasa de descuento empleada en el cálculo del período de recuperación de la inversión, y conforme a la fórmula establecida en el Reglamento, se indica que la tasa aplicada en la propuesta presentada por el Ayuntamiento asciende al 5,17 %, según consta en el cuadro incorporado a la estructura de costes. Dicha tasa se ha determinado tomando como referencia el promedio de la rentabilidad de las obligaciones del Estado a diez años, publicado por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública, correspondiente a los datos disponibles en el momento de elaboración de la propuesta, esto es, el semestre comprendido entre diciembre de 2024 y mayo de 2025, al que se ha añadido un incremento de 200 puntos básicos, de conformidad con los criterios establecidos en el RD 55/2017.

En el momento de elaboración del presente informe, se han consultado los datos publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública correspondientes al período comprendido entre noviembre de 2025 y abril de 2026, obteniéndose una tasa de descuento del 5,29 %, ligeramente superior a la inicialmente considerada. No obstante, la tasa utilizada por el Ayuntamiento se considera ajustada a la metodología prevista en el RD 55/2017, si bien resulta recomendable recalcular el cuadro de flujos de caja empleando la tasa de descuento actualizada conforme a los últimos datos disponibles.

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 en la documentación aportada que las inversiones previstas en el contrato corresponden fundamentalmente a infraestructuras hidráulicas y elementos asociados al servicio de abastecimiento, cuya vida útil coincide con la duración de la concesión y cuya naturaleza impide su reutilización o enajenación al término de la misma, al quedar integradas de forma permanente en el dominio público municipal. En consecuencia, el Ayuntamiento estima el valor residual de dichos activos en cero euros, al carecer de valor económico recuperable una vez finalizada la concesión.

En particular, se señala que las inversiones previstas se refieren a infraestructuras hidráulicas integradas en la red municipal, así como a materiales, equipos y otros activos asociados al servicio cuya utilización se produce de forma continuada durante la concesión y que revierten al Ayuntamiento sin compensación económica. Asimismo, se indica que la planificación económico-financiera del contrato no contempla ingresos adicionales ni recuperación de valor derivados de la reversión de los activos, considerándose que la totalidad de las inversiones se consume durante la vida del contrato.

Por todo lo expuesto, y de acuerdo con la documentación aportada, se justifica la hipótesis de valor residual nulo, resultando coherente con la naturaleza del servicio, el régimen concesional y el principio de prudencia en la elaboración del estudio de viabilidad económico-financiera, no procediendo su incorporación como cobro en el análisis de flujos de caja del contrato.

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 años exigido, cumpliéndose así el supuesto habilitante previsto en el artículo 103.2 de la LCSP, y el artículo 10 del RD 55/2017.

No obstante, lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesaria adecuación de la estructura de costes y de los coeficientes de ponderación de la fórmula de revisión a los criterios y magnitudes empleados en el cuadro de flujos de caja corregido, conforme a lo indicado en el presente extremo, de modo que exista coherencia entre el cálculo del período de recuperación y la estructura de costes empleada.

### **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 36 del borrador del PCAP se indica que:

*“Se dan las circunstancias establecidas en el 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 RDDEE y LDEE, respectivamente) para que proceda la revisión periódica y predeterminada de los precios, dado que el periodo de recuperación de la inversión del contrato es superior a cinco años y el presente Pliego así lo recoge y detalla la fórmula de revisión aplicable. Se adjunta como Anexo VII la Memoria Justificativa de la revisión de precios.*”

*En consecuencia, la revisión de precios del contrato tendrá lugar de acuerdo con lo establecido en el citado artículo 9 del RDDEE una vez transcurrido un año desde la formalización del contrato, 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.”*

Por otro lado, en la misma cláusula 36, se establece que:

*“La revisión periódica y predeterminada de las tarifas del Servicio de Abastecimiento del municipio de Villaseca de la Sagra se aplicará a partir del segundo año de concesión, conforme a la fórmula que se establece a continuación.”*

Tras el análisis del contenido del borrador del pliego, se ha constatado que lo previsto en la cláusula examinada y en la memoria justificativa de revisión de precios se ajusta a lo establecido



en el artículo 103.5 de la LCSP, en cuanto a que la revisión de precios resulta procedente una vez transcurrido un año desde la formalización del contrato.

Asimismo, al tratarse de un contrato de concesión de servicios, resulta aplicable la excepción 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 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 36 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 que la revisión de precios está prevista en la cláusula 36 “Revisión de los precios de aplicación”, en la que, además, se incluye la fórmula de revisión de precios prevista para su aplicación, cumpliéndose así lo exigido en los artículos 103.4 de la LCSP y 9.2.b) del RD 55/2017.

Por otro lado, al tratarse de un contrato no sujeto a regulación armonizada, en los términos del artículo 19.2 de la LCSP, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 103.1 de la misma, conforme al cual cabe la previsión de mecanismos de revisión periódica no predeterminada o no periódica de los precios.

En este sentido, en la referida cláusula 36 del PCAP, el Ayuntamiento contempla dicha posibilidad, indicando lo siguiente: *“Cuando se den las circunstancias adecuadas para ello, se podrá acudir también, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 de la LCSP, a la revisión de los valores monetarios correspondientes a través de la revisión no periódica y no predeterminada, mediante la elaboración de la correspondiente memoria económica del artículo 12 del Real Decreto 55/2017”.*

No obstante, la utilización de estas modalidades de revisión exige una especial justificación y delimitación, conforme a lo previsto en el RD 55/2017, por lo que resulta necesario que el PCAP precise dicha previsión con mayor claridad, sin perjuicio de la obligación de tramitar la correspondiente memoria económica conforme al artículo 12 del RD 55/2017 y al artículo 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

Por otro lado, de la regulación contenida en las cláusulas 35 y 36 del PCAP se desprende que la revisión periódica y predeterminada de precios se articula como un procedimiento sujeto a



solicitud por parte de la empresa concesionaria y a su posterior aprobación por el órgano de contratación, acompañada de una memoria justificativa.

No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 105 de la LCSP, el importe de las revisiones que procedan deberá hacerse efectivo de oficio, mediante el correspondiente abono o descuento, sin quedar configurado como un mecanismo rogado o sujeto a valoración discrecional.

En consecuencia, la configuración prevista en el PCAP no resulta coherente con el régimen jurídico de la revisión de precios previsto en el artículo 105 de la LCSP, en la medida en que se articula como un procedimiento sujeto a solicitud del concesionario y a su aprobación por el órgano de contratación, cuando debe aplicarse de oficio mediante el correspondiente abono o descuento, por lo que deberá adecuarse a lo dispuesto en el citado precepto.

**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 no ha podido verificar su cumplimiento, en la medida en que, si bien el PCAP incorpora el desglose de los componentes de coste vinculados a la actividad objeto del contrato, no incluye de forma expresa la ponderación de cada uno de dichos componentes en relación con el precio total del contrato, tal y como exige el citado artículo 9.4 del RD 55/2017. En consecuencia, resulta necesario incorporar expresamente en el PCAP la referida ponderación en relación con el precio del contrato, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el citado precepto.

Asimismo, respecto a lo establecido en el apartado 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 cuanto al requisito establecido en el apartado 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 36 del PCAP incluye un coeficiente modulador en función de la calidad del servicio prestado, en concreto, un componente denominado “Isc” que modula la revisión en función de la calidad del agua y que representa un 15 % de los costes no revisables.

En consecuencia, puede considerarse que los pliegos contemplan un mecanismo de incentivo de eficiencia a los efectos de lo exigido en el artículo 9.4.c) del RD 55/2017, sin perjuicio de que su análisis material y su encaje específico en el artículo 7.8.a) del citado real decreto se desarrollen en un punto posterior del presente informe.

**Punto 5.** En este apartado se verifica que “la revisión no podrá tener lugar transcurrido el período de recuperación de la inversión del contrato”.

A este respecto, se observa que el borrador del PCAP remitido a esta Oficina no recoge de forma expresa dicho límite temporal. No obstante, tal previsión resulta de aplicación directa en virtud de lo establecido en el citado precepto, con independencia de que figure o no de manera literal en los pliegos.

Según la documentación aportada, el período de recuperación de la inversión se estima en veinticinco años, coincidiendo con la duración del contrato. Asimismo, la cláusula 49 del PCAP prevé la continuidad en la prestación del servicio una vez finalizado aquel, hasta que se produzca una nueva adjudicación o se acuerde otra forma de gestión, sin contemplar prórrogas ordinarias del contrato. En particular, la citada cláusula establece el siguiente literal:

*“CLÁUSULA 49. CONTINUIDAD DEL SERVICIO. Una vez finalizado el contrato, para garantizar la continuidad en la prestación de este servicio público de carácter básico y prestación obligatoria, la empresa concesionaria estará obligada a continuar prestando el servicio hasta que tenga lugar una nueva adjudicación o se resuelva para prestarlo por otro sistema o forma de gestión, sin que se vean modificadas las restantes condiciones del contrato. La prórroga se acordará por el Órgano de Contratación de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.”*

Sin entrar a valorar la correcta redacción jurídica de esta cláusula, resulta conveniente que el Ayuntamiento precise de manera expresa en los pliegos que la revisión de precios no podrá tener lugar transcurrido el período de recuperación de la inversión del contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.5 del RD 55/2017.

**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 trámite de información pública de la propuesta de estructura de costes, previsto en el artículo 9 del RD 55/2017.

A tal efecto, se ha constatado que dicha propuesta fue sometida a información pública por un plazo de veinte días hábiles, mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo, número 186, de fecha 30 de septiembre de 2025, en el que se indicaba expresamente la posibilidad de formular alegaciones durante dicho plazo.

El anuncio señalaba asimismo que la propuesta de estructura de costes se encontraría a disposición de las personas interesadas tanto en las oficinas municipales del Ayuntamiento, en horario de atención al público, como a través de la sede electrónica municipal.

Finalizado el trámite, el Ayuntamiento ha aportado certificado expedido por la Secretaría, con el visto bueno de la Alcaldía, en el que se hace constar que la propuesta permaneció expuesta al público durante el plazo legalmente establecido, sin que se presentara alegación alguna.

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



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

En concreto, la cláusula 4 del borrador del PCAP fija un valor estimado del contrato de **7.736.850,98 euros**, correspondiente al importe neto de la cifra de negocios, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido, que el órgano de contratación estima que generará la empresa concesionaria durante los veinticinco años de duración del contrato.

#### **4º. 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 para la elaboración de la propuesta de estructura de costes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.7 del RD 55/2017, que obliga al órgano de contratación a solicitar a cinco operadores del sector la remisión de sus respectivas estructuras de costes, debiendo construirse la propuesta, siempre que sea posible, a partir de la información obtenida de las respuestas recibidas.

Según la documentación remitida por la corporación municipal, en julio de 2025 se cursó dicha solicitud a cinco operadores económicos del sector del agua con experiencia acreditada en la gestión de servicios municipales, todos ellos con presencia relevante en el ámbito territorial de Castilla-La Mancha. Las empresas consultadas fueron Gestión y Técnicas del Agua, S.A. (GESTAGUA), FCC Aqualia, Drace Geocisa, S.A., Sacyr Agua, S.L. y Técnicas de Desalinización de Aguas, S.A. (TEDAGUA). De las cinco entidades consultadas, tres remitieron respuesta en tiempo y forma.

Desde un punto de vista formal, se considera cumplido el trámite de consulta exigido por el artículo 9.7 del RD 55/2017, al haberse dirigido la solicitud al número mínimo de operadores previsto en la norma. No obstante, desde una perspectiva material, habría sido conveniente contar con un mayor número de respuestas, a fin de disponer de una base comparativa más amplia que permitiera contrastar con mayor precisión la razonabilidad de los costes sectoriales, en coherencia con el principio de eficiencia y buena gestión empresarial que inspira el citado Real Decreto.

En la solicitud cursada, el Ayuntamiento requirió a los operadores económicos la presentación de sus estructuras de costes correspondientes a la actividad objeto del contrato, solicitando información desagregada en los siguientes conceptos: personal; conservación y mantenimiento; control de la calidad del agua de consumo humano; energía eléctrica; agua tratada en alta; y otros costes. No se solicitó de forma expresa información relativa a los gastos generales ni al beneficio industrial.

De este modo, el órgano de contratación facilitó un modelo normalizado de respuesta, de conformidad con lo previsto en la instrucción quinta, letra d), de las instrucciones dictadas por la Secretaría General de la Consejería de Hacienda, Administraciones Públicas y Transformación



Digital. Esta actuación constituye una práctica adecuada, en la medida en que contribuye a homogeneizar la información requerida y a facilitar el posterior análisis comparativo.

No obstante, las singularidades del servicio que el órgano de contratación invoca posteriormente para justificar determinadas diferencias respecto de los valores aportados por los operadores deberían haber quedado suficientemente definidas en la propia solicitud de información, mediante una descripción más detallada de las características del servicio a licitar. La falta de esta concreción ha propiciado que los operadores económicos aporten estructuras de costes de carácter general, no plenamente alineadas con las especificidades del contrato, lo que limita la utilidad de la consulta como referencia para la determinación de la estructura de costes.

Las estructuras de costes recibidas, junto con la media aritmética correspondiente a cada componente, se recogen en la siguiente tabla.

Estructuras de costes de los operadores económicos y su media aritmética				
Concepto de Coste	Operador 1	Operador 2	Operador 3	Media
PERSONAL	22,17%	43,60%	36,50%	34,09%
CONSERVACION Y MANTENIMIENTO	14,65%	10,40%	19,50%	14,85%
CONTROL ANALÍTICO	4,62%	3,10%	5,25%	4,32%
ENERGÍA ELECTRICA	8,15%	18,50%	12,75%	13,13%
COMPRA AGUA TRATADA	41,84%	1,20%	20,50%	21,18%
OTROS COSTES (NO REVISABLES)	8,56%	23,10%	5,50%	12,39%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100%</b>

Del análisis de dicha información se aprecia una dispersión relevante en varias de las partidas, si bien esta no se produce de forma homogénea en todos los componentes y responde, en buena medida, a diferencias en los criterios de imputación utilizados por los operadores.

En particular, la partida correspondiente a la compra de agua tratada en alta presenta una elevada variabilidad, concentrando uno de los operadores un peso muy significativo, mientras que en los restantes esta partida presenta valores notablemente inferiores o aparece integrada en otros epígrafes. Esta circunstancia evidencia que no todos los operadores han desagregado este coste con el mismo criterio, lo que dificulta la comparación directa de los porcentajes. De forma similar, las partidas de personal y energía eléctrica muestran rangos amplios de variación, previsiblemente asociados a diferencias en la organización del servicio, en el grado de externalización de determinadas funciones y en las características específicas del sistema de suministro considerado.

La partida de otros costes no revisables presenta asimismo una dispersión significativa, lo que sugiere una distinta agregación de conceptos en función del operador. Por el contrario, las partidas de conservación y mantenimiento y control analítico presentan una mayor homogeneidad relativa, situándose en intervalos de variación más acotados.



En consecuencia, las diferencias observadas no pueden interpretarse únicamente como divergencias reales en la estructura de costes del servicio, sino también como el reflejo de criterios de clasificación no plenamente homogéneos, especialmente en lo relativo a los costes asociados al suministro de agua en alta y a determinados conceptos agregados. Esta circunstancia limita la comparabilidad estricta de las estructuras remitidas.

Sin perjuicio de lo anterior, y considerando formalmente cumplido el trámite de consulta previsto en el artículo 9.7 del RD 55/2017, hubiera sido conveniente detallar con mayor precisión, en la fase de consulta, las características concretas del servicio a licitar, así como contar con un mayor número de respuestas, a fin de mejorar la utilidad de la información obtenida como referencia para la elaboración de la estructura de costes.

### **5º. Análisis de la estructura de costes propuesta por el órgano de contratación.**

La estructura de costes debe recoger, de forma íntegra y debidamente justificada, todos los componentes necesarios para garantizar la adecuada prestación del servicio.

Según la documentación aportada, el órgano de contratación ha definido la estructura de costes a partir de los gastos operativos previstos del servicio de abastecimiento de agua potable, considerando aquellos costes directamente relacionados con la actividad objeto del contrato y que, conforme al artículo 3 del RD 55/2017, se califican como indispensables para su correcta ejecución.

Asimismo, la entidad municipal señala que ha utilizado como referencia las estructuras de costes aportadas por los operadores económicos en el trámite de consulta, si bien indica que determinadas partidas presentan desviaciones significativas que impiden su utilización como base comparativa, al no reflejar adecuadamente las condiciones específicas del servicio objeto de estudio. A este respecto, atribuye dichas diferencias a factores como el tipo de suministro, la dimensión del servicio, el estado de las infraestructuras o las necesidades de inversión.

A la vista de lo anterior, esta Oficina considera que la falta de adecuación entre las estructuras de costes remitidas por los operadores económicos y la finalmente adoptada por el Ayuntamiento limita la utilidad del análisis comparativo realizado, especialmente teniendo en cuenta las deficiencias ya señaladas en el trámite de consulta.

En consecuencia, la decisión de apartarse de los valores aportados por los operadores económicos y basar la estructura de costes en criterios propios debería haberse acompañado de una justificación más detallada, que permitiera acreditar de forma expresa la adecuación de los valores finalmente adoptados a la realidad del servicio y a los principios de eficiencia y buena gestión empresarial establecidos en el RD 55/2017.



Sobre esta base, 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:

<b>COSTES DEL SERVICIO</b>	<b>Año 1</b>
<b>Costes Fijos</b>	<b>104.449,21 €</b>
Personal	50.801,34 €
Conservación y Mantenimiento	33.331,88 €
Medios Materiales	6.001,49 €
Costes de Administración	4.283,30 €
Control de calidad	10.031,20 €
<b>Costes Variables</b>	<b>96.967,54 €</b>
Compra agua tratada	83.397,07 €
Energía Eléctrica	12.826,56 €
Reactivos	743,91 €
<b>TOTAL COSTES OPERATIVOS</b>	<b>201.416,75 €</b>
Gastos Generales (15%)	30.212,51 €
<b>TOTAL COSTES EXPLOTACIÓN</b>	<b>231.629,26 €</b>
Aval garantía definitiva	3.868,43 €
<b>AMORTIZACIONES</b>	<b>16.760,00 €</b>
<b>COSTE CON AMORTIZACIONES</b>	<b>252.257,69 €</b>

Asimismo, la corporación municipal manifiesta que ha considerado las particularidades inherentes al servicio (tipo de suministro, dimensión, estado de las infraestructuras y necesidades de inversión), indicando que los costes propuestos están directamente relacionados con la actividad objeto del contrato y se consideran indispensables para su correcta ejecución.

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

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

En coherencia con los criterios expuestos, el órgano de contratación propone una estructura de costes simplificada en la que el **77,90 %** de los costes se consideran revisables, identificando seis componentes de coste:

- Personal
- Conservación y mantenimiento
- Medios materiales
- Control de calidad del agua



- Compra de agua tratada
- Energía eléctrica

Se presenta a continuación la estructura de costes simplificada que el órgano de contratación ha considerado adecuada para la prestación del servicio:

Costes del Servicio	Coeficiente	
<b>Costes Revisables</b>		<b>77,90%</b>
Personal	<b>a</b>	20,10%
Conservación y Mantenimiento	<b>b</b>	13,10%
Medios Materiales	<b>c</b>	2,40%
Control de calidad agua	<b>d</b>	4,10%
Compra agua tratada	<b>e</b>	33,10%
Energía Eléctrica	<b>f</b>	5,10%
<b>Costes No Revisables</b>		<b>22,10%</b>

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

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

### Coste de personal

La partida correspondiente a los costes de personal representa el 20,10 % del total de costes del contrato, configurándose como uno de los componentes de mayor peso dentro de la estructura de costes.

En relación con esta partida, se constata que la documentación preparatoria del expediente (estudio de viabilidad y memoria de estructura de costes) contiene una definición económica expresa de los medios humanos tomados en consideración para la construcción de la estructura de costes. En particular, se identifica como personal previsto del servicio cinco perfiles concretos



(jefe de servicio, administrativo, lector, oficial de primera y oficial electromecánico), con dedicaciones parciales del 20 %, 20 %, 20 %, 40 % y 10 %, respectivamente. Asimismo, el estudio de viabilidad económico-financiera reproduce dicha configuración en la tabla de coste de personal del año base, detallando para cada puesto el salario bruto, los costes de Seguridad Social y la imputación económica al contrato, incorporando además una partida adicional por vacaciones y disponibilidad. No obstante, el PCAP, en su cláusula 16, relativa al procedimiento de adjudicación y criterios de valoración, remite en gran medida a la oferta del licitador la definición de la dotación efectiva de personal adscrito al servicio, su régimen de dedicación y la justificación de su dimensionamiento. En particular, se establece que: “El licitador deberá indicar de forma inequívoca todos aquellos medios personales que se compromete a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato”.

Asimismo, el Anexo VI declara expresamente que no existe obligación de subrogación de personal ni relación de personal subrogable, 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.

Respecto a la variabilidad periódica de estos costes, el Ayuntamiento señala que el índice aplicable para la revisión del componente de mano de obra se ajustará conforme a lo pactado 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.

A la fecha de elaboración del presente informe, se encuentra vigente el “VII Convenio Colectivo Estatal del Ciclo Integral del Agua (2024-2027)”, publicado en el BOE el 25 de septiembre de 2025, que recoge una revisión salarial anual.

En relación con el límite aplicable a la revisión del componente de mano de obra, el artículo 5 del RD 55/2017 establece que el incremento repercutible de los costes de mano de obra no podrá ser superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

En la documentación aportada, el Ayuntamiento establece literalmente lo siguiente:

*“Índice Mano de obra. La variación anual del precio del servicio se ajustará conforme a lo pactado 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. 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.

### Coste de mantenimiento y conservación

La partida del coste de mantenimiento y conservación supone el 13,10 % del coste total del contrato.

Según la memoria técnica, esta partida contempla todas las actuaciones necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de la EDAR, incluyendo mantenimiento predictivo, preventivo, correctivo, metrológico y reglamentario que incluye conservación de depósitos, bombeos, centro de transformación y líneas, redes de distribución, acometidas, renovación del parque de contadores, colectores y acometidas. Asimismo, la tabla del año base desglosa los conceptos de abastecimiento, depósitos, equipos electromecánicos, mantenimientos legales, red de distribución, acometidas y contadores.

Según indica el Ayuntamiento, estos conceptos se refieren a costes de mantenimiento de los propios equipos, no de reposición de los mismos. Cuando, por finalización de la vida útil, u horas de funcionamiento del equipo, el coste de reparación de los equipos sea superior al 70 % del coste del mismo, se entenderá que estamos hablando de una sustitución de equipos, y por tanto no forma parte del alcance de este apartado. Por su parte, la partida de conservación abarca los costes asociados a tareas de limpieza, trabajos de pintura, así como rehabilitaciones y reparaciones generales destinadas a preservar las instalaciones en buen estado a lo largo del tiempo.

Dentro de los costes de mantenimiento y conservación, el Ayuntamiento indica que se debe tener en cuenta que, a partir del tercer año del contrato y una vez finalizada una de las inversiones necesarias para la prestación del servicio, se incorporará el mantenimiento del tanque de tormentas como parte de dichos costes.

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:

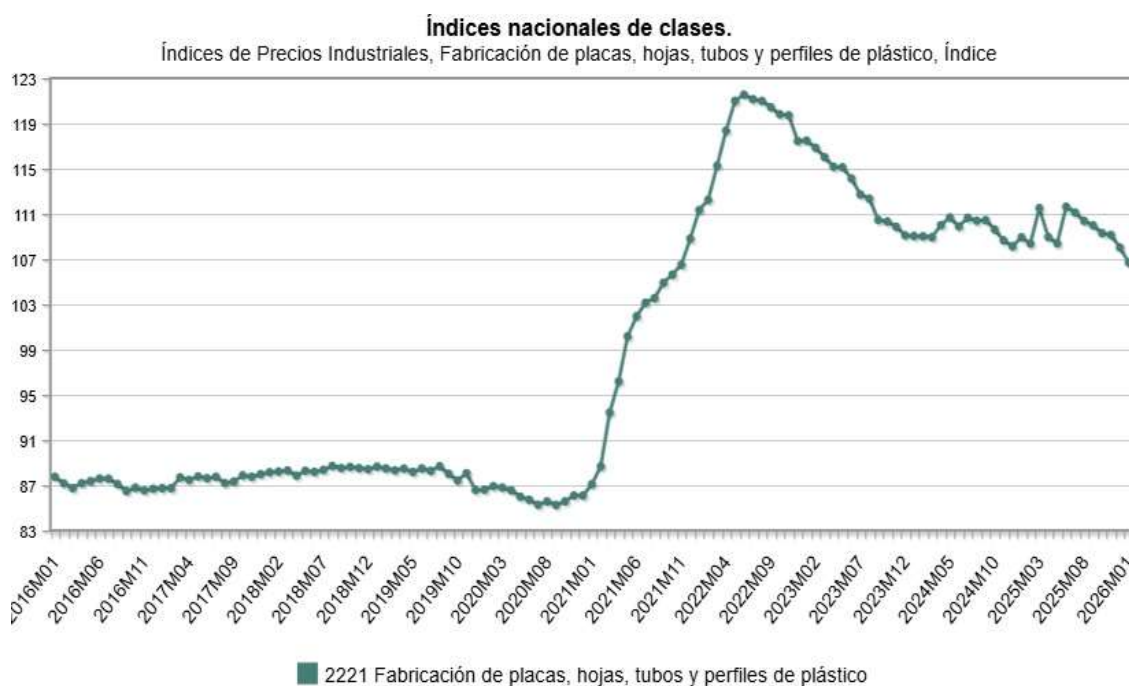
- 2369.- Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso.
- 2221.- Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico.
- 2814.- Fabricación de otra grifería y válvulas.

- 3312.- Reparación de maquinaria

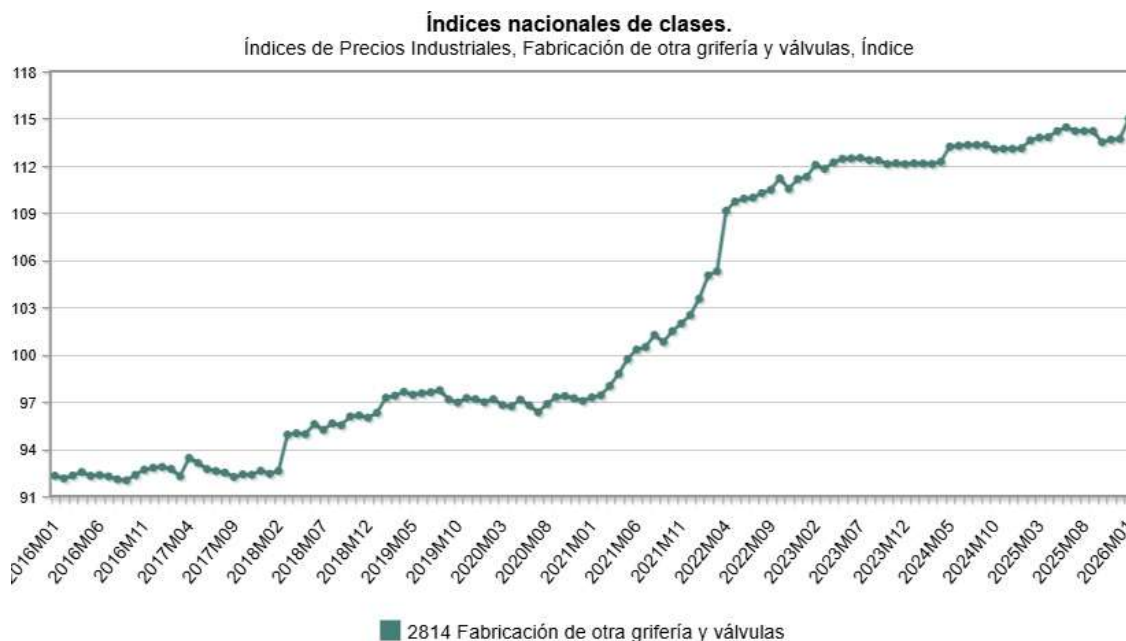
Seguidamente, se incorporan las gráficas, obtenidas por esta Oficina con la evolución histórica de dichos referentes hasta la fecha del informe.



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

La partida correspondiente a los costes de medios materiales representa el 2,40 % del coste global de la estructura de costes del contrato.

Según la documentación aportada por el Ayuntamiento, dicha partida comprende los gastos asociados a vehículos, combustibles, renting, seguros, reparaciones/ITV/taller y maquinaria y herramientas, configurándose, por tanto, como una categoría integrada por componentes de naturaleza económica heterogénea. En particular, una parte relevante del coste se corresponde con el uso de vehículos mediante fórmulas de renting, junto con los gastos asociados a su utilización y mantenimiento.

El Estudio de Viabilidad recoge para el año base un desglose detallado de estos costes, identificándose, en relación con los vehículos, los importes correspondientes a combustible, renting, seguros y reparaciones, cuya suma coincide con el total imputado a dicha partida, incluyéndose de forma separada los costes asociados a maquinaria y herramientas. A la vista de esta información, se considera razonablemente acreditada la trazabilidad de la partida.

El órgano de contratación justifica la revisión de esta partida mediante la utilización del Índice de Precios de Consumo Armonizado (IPCA), clase 0711 «Automóviles», de acuerdo con la clasificación estadística vigente del INE. No obstante, dicha referencia recoge la evolución del precio de adquisición de vehículos, mientras que los costes incluidos en esta partida responden fundamentalmente a su uso y mantenimiento, y en particular al arrendamiento o renting de los mismos, por lo que su correspondencia con la naturaleza del coste resulta limitada.

A la vista de la composición de la partida, el índice seleccionado constituye una aproximación general a la evolución de estos costes, si bien no refleja de forma específica la evolución de algunos de sus componentes más relevantes, en particular el coste del renting. En este sentido, debe señalarse que existen índices estadísticos que aproximan la evolución de servicios de alquiler o uso de vehículos, más acordes con la naturaleza de este tipo de costes que aquellos referidos a la adquisición de los mismos.

Por último, esta Oficina ha verificado que los principales componentes de coste asociados a los medios materiales presentan variación recurrente con base en series oficiales del INE, sin perjuicio de la obligación del órgano de contratación de justificar en el expediente el carácter recurrente de dicha variación y la idoneidad de los índices seleccionados, de conformidad con el artículo 9.2 del RD 55/2017.



### Coste del control calidad del agua

El coste asociado al control analítico representa el 4,10 % del total de la estructura de costes propuesta para el servicio.

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

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

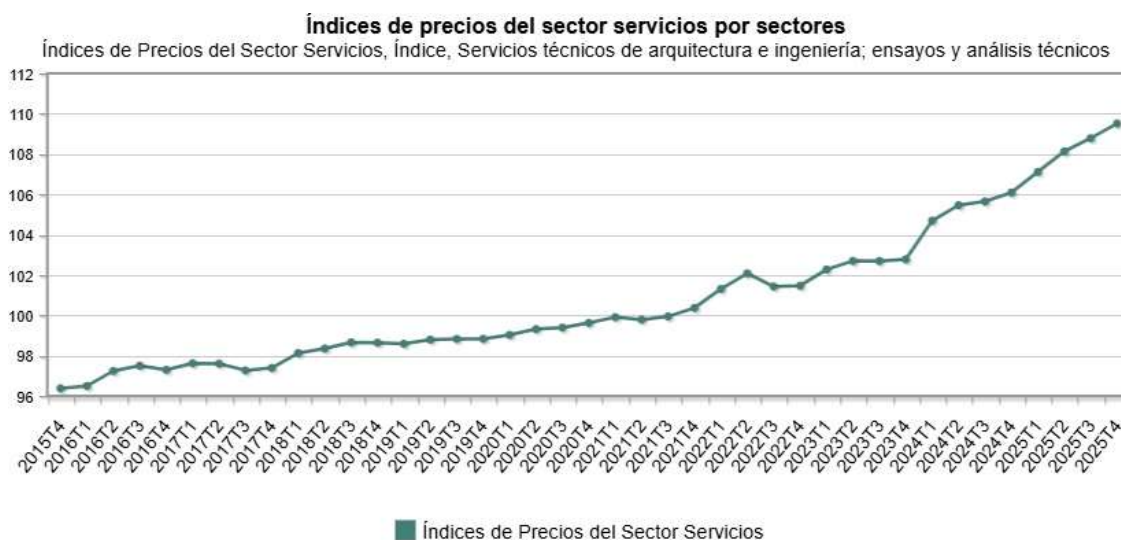
En la memoria justificativa presentada por el Ayuntamiento, se ha considerado como referencia el índice de Precios del Sector Servicios (IPS), publicado trimestralmente por el Instituto Nacional de Estadística (INE), base 2021, en concreto, el sector 71 “Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos”.

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



Fuente: INE. Índice de Precios 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.

### Compra de agua tratada

La partida de Compra de agua representa el 33,10 % del total de la estructura de costes propuesta para el servicio. La partida de compra del agua incluye el coste de la captación del agua tratada en alta del Sistema de Abastecimiento Picadas-Almoguera (I), considerándose un volumen anual de 244.306 m3.

El tipo de gravamen del canon de aducción, expresado en euros por metro cúbico, se fija para el abastecimiento de agua tratada en alta, según artículo 93 de la Ley 2/2022, de 18 de febrero, de Aguas de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, siendo actualizado anualmente a través de las correspondientes Leyes de Presupuestos de la Comunidad Autónoma.

Para los municipios integrados en el Sistema de abastecimiento de Picadas-Almoguera, los valores considerados son los siguientes:

- **2023:** 0,3188 €/m<sup>3</sup>
- **2024:** 0,3426 €/m<sup>3</sup>
- **2025:** 0,3663 €/m<sup>3</sup>
- **2026:** 0,3900 €/m<sup>3</sup>

El Ayuntamiento señala en el estudio de viabilidad que, para el año base, toma como referencia el precio de 2024, siendo el importe empleado de 0,3426 €/m<sup>3</sup>.

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 de la Comunidad Autónoma, evitando la utilización de valores medios entre ejercicios.

### Coste de energía

El coste asociado al consumo energético representa el 5,10 % del total de la estructura de costes propuesta para el servicio.

El estudio de viabilidad señala que esta partida incluye el coste por la potencia contratada y el coste de energía eléctrica (consumo) derivado del funcionamiento de las instalaciones y equipos adscritos al servicio de abastecimiento. Teniendo en cuenta los datos históricos del servicio, se ha considerado un consumo de 87.017 kWh, con un precio medio de 0,16 €/kWh.

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

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

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



Fuente: INE. Índice de Precios Industriales (IPRI), base 2021, grupo 351. Producción, transporte y distribución de energía eléctrica. Enero 2016 – Enero 2026.



En conclusión, tras el análisis individualizado de los distintos componentes revisables (personal, conservación y mantenimiento, medios materiales, control de calidad, compra de agua tratada y energía eléctrica), se constata que, con carácter general, los mismos están representados, según proceda, por precios individuales o por índices específicos, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 7.4 del RD 55/2017, con el nivel de desagregación necesario para reflejar la evolución del componente correspondiente, sin perjuicio de las salvedades señaladas en relación con alguno de los índices empleados.

La trazabilidad de estas partidas de coste ha sido comprobada por esta Oficina, en la medida en que se han acreditado documentalmente, de forma razonable, los elementos necesarios para su verificación. Asimismo, en la documentación aportada en el expediente se ha acreditado la variación recurrente de los distintos componentes de coste, conforme a lo exigido en el artículo 9.2 del citado Real Decreto.

Igualmente, esta Oficina ha verificado que, con carácter general, los índices seleccionados resultan adecuados al componente de coste que pretenden reflejar, evitando en lo posible la inclusión de elementos ajenos, y que todos ellos son públicos y no susceptibles de modificación unilateral por parte del operador económico.

No obstante, lo anterior se entiende sin perjuicio de la necesaria adecuación de la estructura de costes y de los coeficientes de ponderación de la fórmula de revisión a los criterios y magnitudes empleados en el cuadro de flujos de caja corregido para el cálculo del período de recuperación de la inversión, conforme a lo indicado en el extremo 2º del apartado II.2, de manera que exista coherencia entre el cálculo del mismo y la estructura de costes empleada.

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

#### **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 36 del PCAP, la siguiente fórmula de revisión de tarifas, que se reproduce a continuación conforme a la redacción contenida en el PCAP, sin perjuicio de las consideraciones que se exponen posteriormente:

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



Siendo:

- **T(n)**: Tarifa vigente en el año (n) o en el inicio del contrato
- **T(n+1)**: Tarifa a aplicar en el año (n+1)
- **K(n+1)**: Coeficiente de revisión, en el momento (n+1). Aplicable sobre los distintos conceptos tarifarios del servicio

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

$$K_t = a \times (1 + \Delta lmo) + b \times (1 + \Delta lmc) + c \times (1 + \Delta lmm) + d \times (1 + \Delta lcc) + e \times (1 + \Delta lag) + f \times (1 + \Delta lee) + g \times lsc + h$$

Siendo:

a: coeficiente de ponderación de los gastos derivados del personal, en tanto por uno. El valor del coeficiente a asciende a 0,20.

$\Delta lmo$ : 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 las labores de mantenimiento y conservación, en tanto por uno, el valor del coeficiente asciende a 0,13.

$\Delta lmc$ : 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

lc: CNAE-2009 2369.- Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso.

ltub: CNAE-2009 2221.- Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico.

lvyg: CNAE 2009 2814.- Fabricación de otra grifería y válvulas.

lmn: CNAE 2009 3312.- Reparación de maquinaria.

c: coeficiente de ponderación de los gastos derivados de medios materiales, en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a 0,02.

$\Delta lmm$ : variación correspondiente al periodo t de revisión y en tanto por uno del índice de Precios 0711 de Consumo Armonizado (IPCA), Automóviles.

d: coeficiente de ponderación de los gastos derivados de control de calidad del agua tratada, en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a 0,04.



$\Delta lcc$ : 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.

e: coeficiente de ponderación de los gastos derivados de la adquisición de agua tratada, en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a 0,33

$\Delta lag$ : Variación anual del precio de la “compra de agua de Infraestructuras del agua de castilla la Mancha” para el sistema de Abastecimiento de Picadas-Almoguera 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.

f: coeficiente de ponderación de los gastos derivados de Energía Eléctrica, en tanto por uno. El valor del coeficiente asciende a 0,05.

$\Delta lee$ : 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 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. El contratista debe cumplir la normativa vigente en cuanto a la calidad del agua potables según el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, sobre la calidad del agua de consumo humano y la Ley 33/2011, General de Salud Pública.

lsc: índice sanción por calidad del servicio.

- lsc: 1 si no hay sanciones firmes en el ejercicio.
- lsc: 0,5 si hay una sanción firme.
- lsc: 0 si hay más de una sanción firme o incumplimiento esencial

h: resto del valor de los costes no revisables asciende a 0,20.

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

$$K_t = 0,20 \times (1 + \Delta lmo) + 0,13 \times (1 + \Delta lmc) + 0,02 \times (1 + \Delta lmm) + 0,04 \times (1 + \Delta lcc) + 0,33 \times (1 + \Delta lag) + 0,05 \times (1 + \Delta lee) + 0,03 \times lsc + 0,20$$

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

$$a + b + c + d + e + f + g + h = 0,20 + 0,13 + 0,02 + 0,04 + 0,33 + 0,05 + 0,03 + 0,20 = 1$$



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

No obstante, lo anterior, esta Oficina aprecia una serie de cuestiones que deben ser objeto de precisión:

En primer lugar, en relación con la notación utilizada, se observa una discordancia entre la empleada en el informe de estructura de costes y la recogida en el PCAP. Mientras que en el primero se utilizan los términos  $I_{mo}$ ,  $I_{mc}$ ,  $I_{mm}$ ,  $I_{cc}$ ,  $I_{ag}$  e  $I_{ee}$ , en el pliego se emplean las expresiones  $\Delta I_{mo}$ ,  $\Delta I_{mc}$ ,  $\Delta I_{mm}$ ,  $\Delta I_{cc}$ ,  $\Delta I_{ag}$  y  $\Delta I_{ee}$ , vinculadas a la variación anual de los índices. Aunque dicha discrepancia tiene carácter formal, resulta necesario que el PCAP precise expresamente la regla de cálculo de dichas variaciones, determinando el modo en que se obtiene la variación anual de cada índice, a fin de evitar ambigüedades y garantizar el carácter predeterminado de la fórmula.

En segundo lugar, respecto a la identificación de los índices de referencia, se observa que en algunos casos no se recoge su definición completa. En particular, resulta necesario incorporar su denominación oficial, organismo de publicación, base estadística y nivel de desagregación, garantizando su adecuada identificación y trazabilidad.

En tercer lugar, se aprecia una imprecisión técnica en la referencia a “índices CNAE 2009”, dado que la CNAE constituye una clasificación de actividades económicas y no un índice de precios. En consecuencia, deberá especificarse en cada caso el índice de precios concreto (IPRI, IPS u otro) y su correspondiente nivel de desagregación.

Asimismo, desde el punto de vista formal, se observan inconsistencias en la notación empleada (uso alternativo de  $K_t$  y  $K_{(n+1)}$ , así como denominaciones no homogéneas de las variables), lo que hace recomendable su unificación en el PCAP para evitar problemas interpretativos.

Por último, se considera conveniente que el PCAP contemple la posibilidad de sustituir los índices empleados en caso de modificación de su denominación, base o metodología, siempre que dicha sustitución se realice por otro índice oficial representativo del mismo componente de coste y conforme a lo previsto en el RD 55/2017.

En conclusión, y sin perjuicio de las precisiones anteriores, se considera que la fórmula de revisión es adecuada desde el punto de vista de su estructura, en la medida en que incorpora los distintos componentes de coste ponderados conforme a la estructura económica de la actividad y cumple la condición de unidad.



No obstante, para garantizar su correcta aplicación y evitar posibles problemas interpretativos, resulta necesario completar la definición de los índices y precisar la regla de cálculo de sus variaciones en los términos indicados.

Con estas precisiones, la fórmula permite revisar exclusivamente los componentes de coste significativos mediante referencias externas de carácter público, manteniendo así su carácter predeterminado conforme a las exigencias del RD 55/2017.

Por último, debe señalarse que la aplicación de la fórmula exige que ésta opere tanto al alza como a la baja, en coherencia con el principio de referenciación a costes previsto en el artículo 3.4 del RD 55/2017. En este sentido, y conforme a lo dispuesto en el artículo 105 de la LCSP, la revisión deberá aplicarse de oficio por el órgano de contratación, debiendo extremarse el control en los supuestos de revisión a la baja, por ser los que presentan mayores riesgos de omisión.

#### **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 36 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



asociado a la calidad del servicio. En particular, define el coeficiente “g” como coeficiente 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.

Asimismo, el Ayuntamiento integra en la fórmula el parámetro “Isc”, definido como índice de sanción por calidad del servicio, que actúa modulando el valor del coeficiente de revisión en función del grado de cumplimiento del servicio:

- Isc = 1 si no hay sanciones firmes en el ejercicio.
- Isc = 0,5 si hay una sanción firme.
- Isc = 0 si hay más de una sanción firme o incumplimiento esencial.

A la vista de lo anterior, el parámetro Isc, en cuanto elemento modulador de la revisión en función de la calidad del servicio e integrado como término de la fórmula, se encuadra dentro de los mecanismos de incentivo al comportamiento eficiente previstos en el artículo 7.8.a) del RD 55/2017.

En consecuencia, su inclusión expresa en el PCAP resulta conforme con lo dispuesto en el artículo 9.4 del citado Real Decreto, al quedar debidamente identificado el mecanismo de incentivo aplicado.

No obstante, desde el punto de vista de su aplicación práctica, se considera conveniente que el PCAP precise con mayor claridad los supuestos que determinan su aplicación, en particular en lo relativo al concepto de sanción a estos efectos y a la identificación de los incumplimientos asociados, para evitar ambigüedades y asegurar su aplicación conforme a criterios previamente definidos.

### III. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo expuesto y a la vista de la documentación aportada, si bien la estructura de costes del “Contrato de concesión de servicios para la gestión integral de los servicios públicos municipales de abastecimiento de agua potable de Villaseca de la Sagra (Toledo)” se adecua a los requerimientos procedimentales establecidos en el RD 55/2017, se formulan las siguientes observaciones:

- La estructura de costes, en particular las ponderaciones y coeficientes de la fórmula de revisión, deberán ajustarse a los criterios y magnitudes del cuadro de flujos de caja, conforme a lo indicado en el extremo 2º del apartado II.2. Asimismo, se considera conveniente recalcular dicho cuadro con la tasa de descuento actualizada.
- La previsión contenida en el PCAP relativa a la revisión periódica no predeterminada o



no periódica deberá precisarse conforme a lo indicado en el punto 3 del extremo 3º del apartado II.2. Asimismo, la revisión de precios se configura como un procedimiento sujeto a solicitud del concesionario y aprobación del órgano de contratación, lo que no resulta coherente con lo dispuesto en el artículo 105 de la LCSP, por lo que los pliegos deberán adecuarse a dicho precepto.

- No se ha podido verificar el cumplimiento del artículo 9.4.a) del RD 55/2017, al no incorporarse en el PCAP la ponderación de cada componente de coste sobre el precio del contrato, debiendo incluirse expresamente dicha información en los pliegos, conforme a lo indicado en el punto 4 del extremo 3º del apartado II.2.
- Se considera conveniente que los pliegos precisen expresamente que la revisión de precios no podrá tener lugar una vez transcurrido el período de recuperación de la inversión del contrato, de conformidad con el artículo 9.5 del RD 55/2017, así como que la revisión de precios podrá operar tanto al alza como a la baja en aplicación del principio de referenciación a costes previsto en el artículo 3.4 del citado Real Decreto.
- Si bien el trámite de consulta se considera formalmente cumplido conforme al artículo 9.7 del RD 55/2017, la falta de una definición de las características del servicio, unida al número limitado de respuestas obtenidas, ha dado lugar a información poco representativa de la realidad del contrato, lo que compromete la utilidad de la consulta como referencia para la determinación de la estructura de costes, sin que la posterior decisión de apartarse de dichas referencias se encuentre suficientemente justificada.
- La regulación relativa a la revisión del coste de mano de obra no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 5 del RD 55/2017, al prever la aplicación de un “índice de revisión previsto reglamentariamente”, cuando dicho precepto no establece ningún índice de referencia, sino un límite máximo al incremento repercutible vinculado a las retribuciones del personal al servicio del sector público, por lo que deberá adecuarse a dicho precepto.
- En relación con la partida de medios materiales, el índice de referencia empleado (IPCA, clase 0711 «Automóviles») no refleja de forma específica la naturaleza de los costes considerados, lo que limita su representatividad. En este sentido, podrían valorarse referencias más acordes con dichos costes o, en su defecto, deberá justificarse adecuadamente en el expediente la idoneidad del índice seleccionado conforme al artículo 9.2 del RD 55/2017.
- La fórmula de revisión, si bien adecuada desde el punto de vista de su estructura, presenta imprecisiones formales y de definición (notación, identificación de índices y regla de cálculo de sus variaciones) que deberán precisarse en el PCAP, conforme a lo señalado en el extremo 6º del apartado II.2.
- El mecanismo de incentivo vinculado a la calidad del servicio deberá concretarse en



mayor medida en los pliegos, en particular en lo relativo a los supuestos y a la identificación de los incumplimientos que lo activan.

- Se recomienda la inclusión en el PCAP de una previsión que permita adaptar los índices de referencia en caso de modificación o sustitución, siempre que se mantenga la equivalencia con el componente de coste y se respeten los requisitos del RD 55/2017.

Por último, se recuerda la obligación de comunicar a la Junta Central de Contratación la estructura de costes incluida en el pliego definitivo, a efectos informativos, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.7 del RD 55/2017.