

Acuerdo 005/2026, de 28 de agosto, 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 Almodóvar del Campo.

Primero.- Con fecha 8 de mayo de 2026, el Ayuntamiento de de Almodóvar del Campo 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 precios aplicable al futuro contrato de *Concesión de abastecimiento de agua potable y saneamiento para el municipio de Almodóvar del Campo (Ciudad Real)*, 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 secretaria 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 20 de agosto de 2026, la OEF-CLM remite a la Junta el correspondiente informe.

Cuarto.- Con objeto de analizar el informe remitido, el secretario suplente de la Junta remite convocatoria de reunión telemática, mediante correo electrónico de fecha 24 de agosto de 2026.

La presidenta, la vicepresidenta y el secretario suplente, así como todas las vocalías, salvo los titulares de las Oficinas Delegadas de las Consejerías de Bienestar Social y Desarrollo Sostenible, y de la Intervención, asisten de forma telemática, alcanzando el quórum necesario para la reunión.

Quinto.- Visto el informe por las vocalías, y prestando todas ellas 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

SECRETARIO SUPLENTE DE LA JUNTA
CENTRAL DE CONTRATACIÓN



Castilla-La Mancha



Contratación Pública
Castilla-La Mancha

ANEXO

Informe preceptivo EC06/2026, de 19 agosto 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 del CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA EL MUNICIPIO DE ALMODÓVAR DEL CAMPO (CIUDAD REAL).

I. ANTECEDENTES

Con fecha 8 de mayo de 2026, el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo 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 relativa a la propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de precios aplicable al futuro CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO PARA EL MUNICIPIO DE ALMODÓVAR DEL CAMPO (CIUDAD REAL).

Junto con la solicitud, se adjuntó la siguiente documentación:

- Solicitud de la Alcaldía de emisión de informe sobre estructura de costes.
- Borrador del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).
- Borrador del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP).
- Propuesta de Estructura de Costes.
- Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

Posteriormente, entre los días 20 de julio y 14 de agosto de 2026, se recibió la siguiente documentación complementaria, en respuesta a los requerimientos de documentación y aclaraciones formulados por esta Oficina:

- Solicitudes de remisión de estructura de costes a operadores económicos del sector.
- Respuestas de los operadores económicos a la solicitud de estructura de costes formulada por el Ayuntamiento.
- Anteproyecto de mejoras en la red de abastecimiento de Almodóvar del Campo.
- Anuncio de información pública de la propuesta de estructura de costes.
- Hoja de cálculo del modelo económico-financiero de la concesión.

- Certificación de la Secretaría del Ayuntamiento sobre la inexistencia de alegaciones a la estructura de costes.
- Estudio Económico-Financiero (Anexo XI), de Julio de 2026.
- Memoria justificativa de la fórmula de revisión de precios
- Memoria justificativa de la fórmula de revisión de precios actualizada.
- Borrador actualizado del PCAP.
- Documentación justificativa relativa al coste de compra de agua en alta, integrada por un escrito explicativo sobre su determinación, la adenda al convenio de suministro con el Ayuntamiento de Puertollano y la documentación acreditativa de las tarifas aplicables al suministro.

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 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, 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 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, 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 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, 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:

“Prevía justificación en el expediente y de conformidad con lo previsto en el Real Decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, la revisión periódica y predeterminada de precios 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”.

Según lo establecido en la cláusula 1 del PCAP, el **objeto del contrato** se define como “la prestación del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento, mediante concesión, en el municipio de Almodóvar del Campo (Ciudad Real)”

Por su parte, en la cláusula 2 del PCAP se indica que el objeto del contrato no es susceptible de división en lotes por la propia naturaleza del mismo. La prestación de los servicios objeto del contrato se realiza mediante una infraestructura integrada, que permite la prestación de los servicios a todo el municipio. Según indica la Corporación Municipal, la división del contrato en lotes, en estas circunstancias, supondría dificultades técnicas insalvables debido a la ya

considerada unidad de la infraestructura utilizada como base para la prestación de los servicios.

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

- **Ámbito territorial:** el servicio se prestará en todo el término municipal de Almodóvar del Campo, incluyendo el casco urbano y sus pedanías.
- **Alcance de la concesión:** comprende la gestión integral del ciclo urbano del agua, incluyendo los servicios de abastecimiento de agua potable, alcantarillado y depuración de aguas residuales.
- **Abastecimiento:** comprende la captación o compra de agua, almacenamiento, tratamiento, impulsión y distribución hasta los usuarios, así como la gestión de acometidas, contadores, depósitos y redes.
- **Saneamiento y depuración:** incluye la recogida y evacuación de aguas residuales, el mantenimiento de colectores, pozos, arquetas, aliviaderos y demás elementos de la red, así como la explotación de las estaciones depuradoras adscritas al servicio.
- **Explotación y mantenimiento:** la entidad concesionaria asumirá la conservación, mantenimiento, reparación y vigilancia de las instalaciones e infraestructuras afectas al servicio.
- **Atención a usuarios:** comprende la lectura de contadores, facturación, cobro, gestión de altas y bajas, atención de incidencias, quejas y reclamaciones.
- **Continuidad y calidad:** el servicio deberá prestarse de forma continua y garantizar tanto la calidad sanitaria del agua suministrada como el adecuado tratamiento de las aguas residuales.
- **Mejora de las instalaciones:** el contrato incluye la ejecución de las inversiones obligatorias previstas para la modernización y mejora de las infraestructuras del servicio.

Atendiendo a la naturaleza jurídica del contrato, calificado por el órgano de contratación como contrato de 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.

En relación con las inversiones consideradas para el cálculo del período de recuperación de la inversión, el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera y la Propuesta de Estructura de Costes identifican las siguientes partidas:

- Una inversión obligatoria por importe de 300.000,00 euros, destinada a la ejecución de las actuaciones de mejora previstas en el servicio. Tras el requerimiento efectuado por esta Oficina, el Ayuntamiento ha aportado el anteproyecto denominado «*Mejoras en la red de abastecimiento en el municipio de Almodóvar del Campo (Ciudad Real)*», en el que se justifican las actuaciones previstas mediante la renovación de la red de abastecimiento en las calles Fray Pedro de Deza y Castellanos. El citado documento cuantifica un presupuesto de ejecución material de 252.100,84 euros, al que se adicionan los gastos generales y los costes de redacción y dirección facultativa, alcanzando un presupuesto de ejecución por contrata, IVA excluido, de 300.000,00 euros, importe coincidente con la inversión obligatoria incorporada al estudio económico-financiero.
- Gastos de primera implantación por importe de 20.000,00 euros, asociados a la adquisición de medios materiales necesarios para el inicio de la concesión. De acuerdo con la documentación aportada, esta partida se desglosa en software (8.000,00 euros), equipos y materiales (10.000,00 euros) y stock de materiales (2.000,00 euros). La documentación prevé que estos activos sean amortizados linealmente durante un período de doce años y contempla una inversión adicional de reposición en el año 13 para la renovación de dichos medios materiales durante el período restante de la concesión. A estos efectos, el modelo económico-financiero incorpora en el año 13 una inversión de reposición valorada en 24.271,05 euros.

Asimismo, el Estudio de Viabilidad incorpora actuaciones vinculadas al PERTE I de Digitalización del Ciclo del Agua (DACUA), entre las que figuran actuaciones relacionadas con sistemas GIS, telecontrol, telelectura, sistemas de gestión y eficiencia energética. Por su parte, entre las inversiones consideradas para el cálculo del período de recuperación de la inversión se incluye una partida destinada a medios materiales, entre los que se menciona expresamente el software de gestión. A este respecto, debe tenerse en cuenta que únicamente resultan computables a efectos del artículo 10 del RD 55/2017 aquellas inversiones que deban ser efectivamente asumidas por la entidad concesionaria para la ejecución del contrato.

- Gastos de licitación por importe de 2.000,00 euros, correspondientes a los costes de publicidad y tramitación asociados al procedimiento de contratación.

No obstante, del análisis del modelo económico-financiero se observa que la inversión inicial utilizada para el cálculo del período de recuperación de la inversión asciende a **340.748,67 euros**, importe superior al resultante de las partidas expresamente identificadas en el Estudio de Viabilidad Económico-Financiera y en la Propuesta de Estructura de Costes (322.000,00 euros).

La diferencia, por importe de 18.748,67 euros, corresponde a una partida denominada «ITP cánones variables», incorporada en el modelo económico-financiero como parte de la inversión inicial utilizada para el cálculo del período de recuperación de la inversión.

A este respecto, la documentación analizada identifica la existencia de un canon variable anual y finalista destinado a ejecutar inversiones en el servicio, calculado como un porcentaje de la facturación. Asimismo, el modelo económico-financiero refleja que dicho canon se capitaliza para todo el período concesional, obteniéndose una base de 208.318,59 euros sobre la que se calcula un ITP de 18.748,67 euros.

El artículo 10.2.a) del RD 55/2017 establece que el flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros conceptos, los cobros y pagos derivados de cánones y tributos. Por su parte, el artículo 10.2.b) vincula los flujos de inversión a la adquisición y enajenación de activos no corrientes y otros activos equivalentes.

Sin embargo, no consta en la documentación examinada una justificación específica de los criterios utilizados para incorporar la partida denominada «ITP cánones variables», por importe de 18.748,67 euros, dentro de la inversión considerada a efectos del cálculo del período de recuperación de la inversión, ni esta Oficina aprecia acreditado su encaje dentro de los flujos de inversión definidos en el artículo 10 del RD 55/2017. En consecuencia, el expediente deberá identificar expresamente los criterios que justifican la incorporación de dicha partida al cálculo del período de recuperación de la inversión.

Por otro lado, la determinación del período de recuperación de la inversión exige identificar de forma precisa las inversiones consideradas para su cálculo y diferenciarlas de aquellas actuaciones financiadas mediante el canon variable finalista para inversiones previsto en el PCAP, incluido su posible anticipo para la ejecución de inversiones estratégicas iniciales.

No obstante, la documentación examinada no permite apreciar de forma expresa la delimitación existente entre las inversiones incorporadas al cálculo del período de recuperación de la inversión y las actuaciones financiadas mediante dicho mecanismo.

Esta circunstancia resulta especialmente relevante a efectos de verificar que las inversiones consideradas para la determinación del período de recuperación de la inversión se corresponden con desembolsos efectivamente asumidos por la entidad concesionaria en los términos previstos en el artículo 10 del RD 55/2017. En consecuencia, deberá quedar expresamente identificada en el expediente la diferenciación entre las inversiones utilizadas para la determinación del período de recuperación de la inversión y las actuaciones financiadas mediante el canon variable finalista para inversiones previsto en el contrato.

Asimismo, el modelo incorpora una partida anual de 6.331,05 euros asociada a la garantía definitiva dentro de los costes de explotación. La documentación examinada no permite determinar la naturaleza exacta de dicho concepto. En caso de que dicho importe correspondiera a comisiones o costes financieros derivados de la constitución o mantenimiento de la garantía, su inclusión dentro de los flujos de caja utilizados para el cálculo del período de recuperación de la inversión resultaría incompatible con lo dispuesto en el artículo 10 del RD 55/2017.

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 al estudio de viabilidad. 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 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 febrero de 2026 y julio de 2026, obteniéndose una tasa de descuento del 5,41 %, superior a la utilizada en el estudio de viabilidad (5,17 %). No obstante, la tasa empleada por el Ayuntamiento se considera ajustada a la metodología prevista en el RD 55/2017, al haber sido calculada con los datos disponibles en el momento de elaboración de la documentación analizada.

Sin perjuicio de ello, esta Oficina considera conveniente actualizar el cálculo del período de recuperación de la inversión empleando la tasa de descuento resultante de los últimos datos publicados por el Banco de España.

Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.2.b) del RD 55/2017, deberá incluirse como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o

por otros medios. Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad.

A este respecto, no consta en el Estudio de Viabilidad un análisis específico del valor residual asociado a las inversiones previstas en el contrato. Mediante requerimiento efectuado por esta Oficina con fecha 18 de mayo de 2026 se solicitó información adicional sobre esta cuestión. La documentación complementaria posteriormente aportada no incorpora un análisis específico del valor residual asociado a las inversiones previstas en el contrato ni una justificación expresa de la hipótesis utilizada para su determinación.

No obstante, el PCAP prevé la reversión al Ayuntamiento de las obras e instalaciones afectas al servicio al término de la concesión, por lo que de la documentación examinada parece desprenderse que el modelo económico-financiero parte implícitamente de una hipótesis de valor residual nulo.

Sin perjuicio de ello, se considera conveniente que el expediente recoja expresamente dicha circunstancia, dejando constancia de la hipótesis de valor residual utilizada en el cálculo del período de recuperación de la inversión.

En atención a lo expuesto, el estudio de viabilidad determina un período de recuperación de la inversión de veinticinco años, superior al mínimo de cinco años exigido por el artículo 10 del RD 55/2017 para la aplicación del régimen de revisión periódica y predeterminada de precios. No obstante, esta Oficina ha formulado observaciones relativas a determinadas partidas incorporadas a la inversión inicial, a los flujos de caja empleados para su cálculo y a la delimitación de las inversiones consideradas para la determinación del citado período, por lo que no considera suficientemente acreditada la totalidad de los elementos utilizados para su cálculo.

3º. La comprobación de la concurrencia de otros requisitos exigibles para que proceda la revisión de precios periódica y predeterminada

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 dicho precepto, 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. A este respecto, debe tenerse en cuenta que el artículo 103.5 de la LCSP establece actualmente el transcurso de un año desde la formalización del contrato, frente a los dos años previstos en el artículo 9.2 del RD 55/2017.

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 establece que:

“(...) la retribución del concesionario se revisará anualmente, a partir del segundo año de concesión, en base a lo establecido en la disposición final séptima de la Ley 11/2023 de 8 de mayo, desde la formalización del contrato, sin que sea necesario haber ejecutado el 20% de su prestación, según lo establecido en la disposición final séptima de la Ley 11/2023 de 8 de mayo.”

En consecuencia, 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. Asimismo, tratándose de un contrato de concesión de servicios, no resulta exigible la ejecución mínima del 20 % del importe del contrato para la aplicación de la revisión periódica y predeterminada de precios, circunstancia que también se recoge expresamente en la cláusula analizada.

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, 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.

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 cláusula 36 del PCAP incorpora los componentes de coste susceptibles de revisión y los coeficientes de ponderación asociados a cada uno de ellos. No obstante, no se incorpora el desglose de la totalidad de los componentes de coste de la actividad objeto del contrato ni la ponderación de cada uno de ellos sobre el precio del contrato en los términos previstos en el artículo 9.4.a) del RD 55/2017, por lo que deberá completarse la información contenida en los pliegos a fin de dar cumplimiento a dicho precepto.

Respecto de la letra b), se han identificado en la cláusula 36 del PCAP los precios individuales o índices específicos asociados a los componentes de coste incorporados a la fórmula de revisión de precios. En consecuencia, puede considerarse cumplido el requisito previsto en el artículo 9.4.b) del RD 55/2017.

En cuanto a la letra c), esta Oficina ha verificado que el PCAP incorpora un componente de incentivo de eficiencia, vinculado a la evolución anual del rendimiento hidráulico del sistema respecto del valor comprometido por la entidad adjudicataria en su oferta. El indicador se determina mediante la relación entre el volumen registrado en los contadores y el volumen total suministrado a la red.

En consecuencia, puede considerarse que los pliegos contemplan formalmente un mecanismo de incentivo de eficiencia a los efectos de lo exigido en el artículo 9.4.c) del RD 55/2017, sin perjuicio del análisis específico de su adecuación al artículo 7.8.a) del citado Real Decreto que se realiza en un apartado posterior del presente informe.

Punto 5. En este apartado se verifica el cumplimiento de la exigencia conforme a la cual la revisión de precios no podrá efectuarse una vez transcurrido el periodo de recuperación de la inversión asociado al contrato.

Examinada la cláusula 36 del PCAP, se observa que no se recoge expresamente que la revisión periódica y predeterminada de precios no podrá efectuarse una vez transcurrido el período de recuperación de la inversión.

Si bien esta limitación resulta directamente aplicable en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.5 del RD 55/2017, se considera conveniente que el PCAP la recoja expresamente.

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 Ciudad Real, número 62, de fecha 31 de marzo de 2026. En dicho anuncio se indicaba que el expediente permanecería disponible para su consulta en el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo y en la sede electrónica municipal, pudiendo los interesados formular las alegaciones, sugerencias o reclamaciones que estimasen oportunas.

Asimismo, el Ayuntamiento ha aportado certificación expedida por la Secretaría municipal en la que se hace constar que durante el período de información pública no se presentaron alegaciones a la propuesta de estructura de costes. En dicha certificación se recoge igualmente el acuerdo adoptado por el Pleno municipal, en sesión celebrada el 6 de mayo de 2026, por el que se aprobó definitivamente el informe de estructura de costes y la restante documentación obrante en el expediente.

- 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 la solicitud del presente informe preceptivo, dado que el precio del contrato se estima superior a cinco millones de euros.

En concreto, la cláusula 5 del PCAP fija un valor estimado del contrato de **21.305.505,57 euros**, IVA excluido. Asimismo, dicha cláusula señala que dicho importe corresponde al total de las contraprestaciones que se estima percibirá el concesionario de los usuarios del servicio durante la duración del contrato, teniendo en cuenta que no se han previsto prórrogas. Igualmente, se indica que el importe total de dichas contraprestaciones y el método empleado para su cálculo se desarrollan en el estudio económico-financiero incorporado como Anexo XI del pliego, documento en el que también se fija dicho importe.

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 económicos 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, mediante resolución de Alcaldía de diciembre de 2025 se acordó solicitar la remisión de la estructura de costes a cinco operadores económicos del sector: Acciona Agua Servicios, S.L.; Aqlara Ciclo Integral del Agua, S.A.; FCC Aqualia, S.A.; Aquona, Gestión de Aguas de Castilla-La Mancha, S.A.U.; y Facsa, Sociedad de Fomento Agrícola Castellonense, S.A.

Se ha remitido a esta Oficina el oficio de solicitud dirigido a los operadores económicos, en el que se describían las características básicas del servicio y se identificaban expresamente los componentes de coste sobre los que debía aportarse información. Esta actuación constituye una práctica adecuada, en la medida en que contribuye a homogeneizar la información solicitada a los distintos operadores y facilita su posterior análisis comparativo.

Según la documentación aportada por el Ayuntamiento, tres de los cinco operadores económicos consultados remitieron respuesta a la solicitud formulada. Las estructuras de costes recibidas, así como la media aritmética obtenida por esta Oficina para cada uno de los componentes considerados, se recogen en la tabla siguiente:

Concepto	Operador 1 (%)	Operador 2 (%)	Operador 3 (%)	Media Operadores (%)
Personal	12,02	29,99	38,01	26,67
Conservación y mantenimiento	9,20	10,32	16,54	12,02
Medios materiales y auxiliares	6,27	4,83	2,07	4,39
Costes administrativos y varios	2,63	4,39	7,84	4,95
Analíticas	1,74	1,94	2,75	2,14
Energía eléctrica	8,46	2,41	7,98	6,28
Compra de agua en alta	23,68	23,55	2,80	16,68
Reactivos	0,50	2,11	2,99	1,87
Impagados	1,95	1,78	0,16	1,30
Gastos generales	6,00	6,36	7,68	6,68
Canon variable para inversiones	12,00	5,93	3,23	7,05
Aval garantía definitiva	0,58	0,00	0,30	0,29
Amortización	10,71	3,95	7,65	7,44
Otros costes	4,28	2,44	0,00	2,23
	100,02	100,00	100,00	100,00

Del análisis de las tres estructuras de costes aportadas por los operadores económicos se observa una elevada heterogeneidad en la distribución porcentual de determinadas partidas. Mientras algunos conceptos presentan valores relativamente próximos entre operadores, otros muestran diferencias muy significativas, especialmente en personal (12,02 % - 38,01 %), compra de agua en alta (2,80 % - 23,68 %), canon variable para inversiones (3,23 % - 12,00 %) y amortización (3,95 % - 10,71 %).

A la vista de lo anterior, 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 remisión de estructuras de costes a cinco operadores económicos del sector.

No obstante, la propuesta de estructura de costes se ha elaborado a partir de tres respuestas, circunstancia que limita la obtención de una muestra más amplia y representativa de las estructuras de costes existentes en el sector. En este sentido, se considera una práctica recomendable dirigir la consulta a un número de operadores superior al previsto en el artículo 9.7 del RD 55/2017.

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

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

De conformidad con el 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 según su peso relativo en el valor íntegro de la misma, e incorporando exclusivamente aquellos costes que resulten indispensables para su correcta ejecución.

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, junto con los valores medios obtenidos por esta Oficina a partir de la información remitida por los operadores económicos del sector.

Concepto	Costes año base Ayuntamiento (€)	Propuesta Estructura de Costes Ayuntamiento (%)	Media Operadores (%)
Personal	227.559,18	29,24	26,67
Conservación y mantenimiento	86.801,66	11,15	12,02
Medios materiales y auxiliares	28.807,50	3,70	4,39
Costes administrativos y varios	19.683,01	2,52	4,95
Control de calidad (Analíticas)	26.478,83	3,40	2,14
Energía eléctrica	16.002,56	2,06	6,28
Compra de agua en alta	264.330,17	33,96	16,68
Reactivos	2.435,18	0,31	1,87
Impagados	8.626,06	1,11	1,30
Gastos generales	53.767,85	6,91	6,68
Canon variable para inversiones	22.950,06	2,95	7,05
Aval de garantía definitiva	6.331,05	0,81	0,29
Amortización	14.496,61	1,88	7,44
Otros costes	0,00	0,00	2,23
	778.269,72	100,00	100,00

La comparación entre la estructura de costes propuesta por el Ayuntamiento y los valores medios obtenidos a partir de las estructuras comunicadas por los operadores económicos pone de manifiesto que, si bien las principales categorías de coste son coincidentes, existen diferencias relevantes en la ponderación de determinadas partidas.

En particular, la estructura propuesta atribuye un mayor peso a la compra de agua en alta (33,96 % frente al 16,68 % de media de los operadores), mientras que presenta una menor ponderación en conceptos como la energía eléctrica (2,06 % frente al 6,28 %), el canon variable para inversiones (2,95 % frente al 7,05 %) y la amortización (1,88 % frente al 7,44 %). Otras partidas, como conservación y mantenimiento, medios materiales, impagados o gastos generales, presentan diferencias menos significativas y se sitúan en valores próximos a la media de las estructuras aportadas por los operadores.

La documentación aportada por el Ayuntamiento analiza de forma individualizada las estructuras de costes comunicadas por cada uno de los operadores económicos, describiendo las principales diferencias existentes respecto de la estructura propuesta.

El Ayuntamiento justifica las diferencias observadas respecto de las estructuras comunicadas por los operadores económicos señalando que los servicios del ciclo integral del agua presentan una elevada heterogeneidad, circunstancia que impide trasladar automáticamente la estructura de costes de unos contratos a otros. Para ello, se remite al informe elaborado por la Asociación Española de Empresas Gestoras de los Servicios de Agua Urbana (AGA), en el que se destacan factores como el origen del recurso, la compra de agua en alta, la orografía del territorio, el grado de integración del servicio o las inversiones necesarias como elementos determinantes de la estructura de costes de cada servicio.

Asimismo, el Ayuntamiento considera que la referencia más representativa de las características particulares del servicio objeto de la concesión es la estructura de costes derivada del propio Estudio de Viabilidad Económico-Financiera incorporado al expediente.

Esta Oficina comparte que la naturaleza de los servicios del ciclo integral del agua puede dar lugar a estructuras de costes diferentes en función de las características propias de cada servicio. Por ello, el artículo 9.7.b) del RD 55/2017 no exige que la estructura finalmente propuesta coincida con la media de las comunicadas por los operadores económicos. No obstante, la consulta a operadores económicos no constituye un mero trámite formal, sino un mecanismo destinado a aportar elementos de juicio que permitan justificar que la estructura finalmente propuesta responde a una empresa eficiente y bien gestionada, de conformidad con el principio recogido en el artículo 4 del RD 55/2017.

Ahora bien, la documentación aportada identifica las principales diferencias existentes respecto de las estructuras comunicadas por los operadores económicos y las atribuye, con carácter general, a la heterogeneidad propia de los servicios del ciclo integral del agua. No obstante, no incorpora una justificación específica de las principales diferencias observadas en aquellas partidas que presentan mayores divergencias.

Asimismo, se observa que la estructura de costes propuesta no incorpora una partida específica correspondiente al beneficio industrial. A este respecto, el artículo 3.1 del RD 55/2017 establece que los componentes de coste deben ponderarse en función de su peso relativo en el valor íntegro de la actividad. Por su parte, la exposición de motivos del citado Real Decreto señala expresamente que dicho valor íntegro comprende no solo la retribución de los bienes intermedios, factores productivos y capitales ajenos, sino también la correspondiente a los capitales propios, esto es, el beneficio.

En consecuencia, la ausencia de este concepto en la estructura de costes propuesta determina que los pesos relativos del resto de componentes no se calculen sobre el valor íntegro de la

actividad al que se refiere el artículo 3.1 del RD 55/2017, alterando la ponderación relativa de las restantes partidas.

A continuación, procede analizar la adecuación de la estructura propuesta a lo dispuesto en el artículo 7 del RD 55/2017. En este sentido, conforme a su apartado 2, únicamente deben considerarse como revisables aquellos costes que tengan carácter significativo, entendiéndose como tales los que representen, al menos, el 1 % del valor íntegro de la actividad.

Por el contrario, de acuerdo con el artículo 7.3 del citado Real Decreto y con el artículo 103.2 de la LCSP, los costes asociados a amortizaciones, gastos financieros, gastos generales y beneficio industrial tienen, en todo caso, la consideración de no revisables.

En aplicación de estos criterios, el órgano de contratación propone una estructura de costes simplificada en la que se identifican como revisables los costes de personal, conservación y mantenimiento, energía eléctrica y compra de agua en alta, agrupándose el resto de los componentes en la categoría de costes no revisables. Dicha estructura se recoge en la siguiente tabla:

Estructura de costes simplificada	
Concepto	% sobre el total
Personal	29,24
Mantenimiento y conservación	11,15
Energía eléctrica	2,06
Compra de agua en alta	33,96
Costes no revisables	23,59
Total	100,00

Los componentes considerados revisables representan el 76,41 % de la estructura de costes propuesta, mientras que el 23,59 % restante corresponde a costes no revisables.

Desde un punto de vista formal, la propuesta se ajusta a los criterios establecidos en el artículo 7 del RD 55/2017, al limitar la revisión a determinados componentes de coste y excluir aquellas partidas que la normativa considera no revisables.

Asimismo, el artículo 9.2 del RD 55/2017 exige que la memoria que acompañe al expediente justifique el carácter recurrente de la variación de los componentes incluidos en la fórmula de revisión de precios, el cumplimiento de los principios y límites establecidos en los artículos 3, 4, 5 y 7, así como que los índices seleccionados sean aquellos que, con la mayor desagregación posible de entre los disponibles al público, mejor reflejen la evolución de los costes susceptibles de revisión.

Tras los requerimientos formulados por esta Oficina, el expediente incorpora documentación complementaria dirigida a dar cumplimiento a dichas exigencias.

A continuación, procede analizar la adecuación de los índices de precios asignados a cada uno de los componentes revisables, a la luz de los criterios establecidos en el artículo 7.4 del RD 55/2017, según el cual “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 procede al análisis individualizado de cada uno de los componentes considerados revisables y de los índices de precios asociados a los mismos, 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 29,24 % del total de costes del contrato, configurándose como el segundo componente de mayor peso dentro de la estructura de costes propuesta. Su importe en el año base asciende a 227.559,18 euros.

El Estudio Económico-Financiero identifica expresamente los puestos de trabajo considerados necesarios para la prestación del servicio, detallando el coste empresa asociado a cada uno de ellos. En concreto, la partida se compone de dos oficiales de abastecimiento y saneamiento categoría GP2A, un oficial de abastecimiento y saneamiento categoría GP2B, un administrativo GP2A, un jefe de servicio y un puesto de soporte de administración financiera al 37,5 % de jornada.

Asimismo, los importes incorporados al modelo económico coinciden con los costes empresa asociados al personal susceptible de subrogación identificados en el PCAP, observándose correspondencia entre los puestos de trabajo considerados y la cuantificación económica de este componente.

No obstante, la documentación examinada no desglosa los distintos conceptos que integran el coste empresa asociado a cada puesto de trabajo, por lo que no resulta posible verificar la composición individual de las cuantías consideradas ni el peso de conceptos tales como cotizaciones a la Seguridad Social, vacaciones, absentismo u otros costes laborales asociados.

A efectos de lo dispuesto en el RD 55/2017, se trata de un coste significativo, al representar más del 1 % del valor íntegro de la actividad, indispensable para la correcta prestación del servicio y cuya evolución depende de factores ajenos al control del operador económico.

En relación con el carácter recurrente de la variación de este componente, la documentación aportada por el Ayuntamiento analiza la evolución del coste laboral para la actividad de captación, depuración y distribución de agua, correspondiente a la División 36 de la CNAE-2009, utilizando para ello la información de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral publicada por el Instituto Nacional de Estadística. A partir de dicho análisis concluye que la variación del coste de personal presenta carácter recurrente en el tiempo, justificando su inclusión entre los componentes revisables de la fórmula de revisión de precios.

Por lo que respecta al índice de revisión seleccionado, el órgano de contratación propone utilizar la variación del salario base establecido en el Convenio Colectivo Estatal de las industrias de captación, elevación, conducción, tratamiento, distribución, saneamiento y depuración de aguas potables y residuales, incorporando además una referencia al límite previsto para los costes de mano de obra en el artículo 5 del RD 55/2017.

Esta Oficina considera que el índice seleccionado resulta representativo del coste que pretende reflejar, es público, objetivo y no susceptible de modificación unilateral por la entidad contratista.

En consecuencia, esta Oficina considera que el componente de costes de personal reúne las condiciones exigidas por el RD 55/2017 para su inclusión en la fórmula de revisión de precios, al tratarse de un coste significativo e indispensable para la prestación del servicio, habiéndose justificado el carácter recurrente de la variación de este componente y resultando adecuado el índice seleccionado para reflejar su evolución.

Costes de mantenimiento y conservación.

La partida correspondiente a los costes de mantenimiento y conservación representa el 11,15 % del total de costes del contrato, con un importe en el año base de 86.801,66 euros, configurándose como uno de los componentes revisables de la estructura de costes propuesta.

El Estudio Económico-Financiero identifica expresamente los conceptos que integran esta partida, incluyendo costes de mantenimiento industrial y técnico (8.438,48 euros), suministros y materiales industriales (17.555,95 euros), consultoría, ingeniería y software (2.976,79 euros), gestión de residuos y servicios medioambientales (2.874,95 euros) y construcción, obras y servicios auxiliares (54.955,49 euros), cuya suma asciende a los 86.801,66 euros incorporados a la estructura de costes.

No obstante, la documentación examinada no detalla los elementos concretos que integran cada una de las categorías de gasto consideradas, por lo que no resulta posible verificar la composición individual de las cuantías incluidas dentro de conceptos agregados como mantenimiento industrial y técnico, suministros y materiales industriales o construcción, obras y servicios auxiliares.

A efectos de lo dispuesto en el RD 55/2017, se trata de un coste significativo, al representar más del 1 % del valor íntegro de la actividad, e indispensable para la correcta prestación del servicio.

En relación con el carácter recurrente de su variación, el Ayuntamiento señala que, dado que los trabajos ordinarios de mantenimiento son realizados principalmente por personal propio del servicio, esta partida se refiere fundamentalmente a la adquisición de materiales y a determinadas reparaciones subcontratadas. A tal efecto, la memoria justificativa analiza la evolución de diversos índices de precios industriales publicados por el Instituto Nacional de Estadística correspondientes a elementos de hormigón, tubos y perfiles plásticos, grifería y válvulas, así como a actividades de reparación de productos metálicos, maquinaria y equipos, utilizando dicha información para justificar el carácter recurrente de la variación de este componente.

Por lo que respecta al índice de revisión seleccionado, el órgano de contratación propone utilizar la media aritmética de las tasas de variación de los índices CNAE 2009 2221 (fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico), 2814 (fabricación de otra grifería y válvulas), 331 (reparación de productos metálicos, maquinaria y equipo) y 236 (fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso), todos ellos publicados por el Instituto Nacional de Estadística.

Esta Oficina considera que los índices seleccionados presentan una relación razonable con los principales elementos que integran esta partida de coste, en particular con los materiales, equipos, reparaciones y actuaciones de mantenimiento que constituyen la mayor parte de su importe. Asimismo, se trata de índices públicos, objetivos y no susceptibles de modificación unilateral por la entidad contratista.

En consecuencia, esta Oficina considera que el componente de costes de conservación y mantenimiento reúne, con carácter general, las condiciones exigidas por el RD 55/2017 para su inclusión en la fórmula de revisión de precios, al tratarse de un coste significativo e indispensable para la prestación del servicio, habiéndose justificado el carácter recurrente de la variación de este componente y la adecuación de los índices seleccionados para reflejar su evolución.

Costes de energía eléctrica

La partida correspondiente a los costes de energía eléctrica representa el 2,06 % del total de costes del contrato, ascendiendo su importe en el año base a 16.002,56 euros.

El Estudio Económico-Financiero identifica expresamente los costes de energía eléctrica asociados a las distintas instalaciones adscritas al servicio, incluyendo depósitos, sondeos, sistemas de abastecimiento, estaciones depuradoras, oficina y almacén. La suma de los consumos imputados a cada una de estas instalaciones coincide con el importe total de 16.002,56 euros incorporado a la estructura de costes y al modelo económico utilizado para la elaboración del estudio.

La documentación examinada identifica el coste anual asignado a cada instalación y el coste unitario considerado por metro cúbico suministrado. No obstante, no incorpora el detalle de los elementos que sirven de base para su cálculo, tales como consumos energéticos, potencias contratadas, tarifas aplicadas u otros parámetros equivalentes, por lo que no resulta posible verificar la composición individual de las cuantías consideradas.

A efectos de lo dispuesto en el RD 55/2017, se trata de un coste significativo, al representar más del 1 % del valor íntegro de la actividad, indispensable para la correcta prestación del servicio y cuya evolución depende de factores ajenos al control del operador económico.

En relación con el carácter recurrente de la variación de este componente, la documentación aportada por el Ayuntamiento analiza la evolución del índice de precios industriales correspondiente a la división 351 «Producción, transporte y distribución de energía eléctrica», publicado por el Instituto Nacional de Estadística. A partir de dicho análisis concluye que los costes de energía eléctrica presentan una variación recurrente en el tiempo, justificando su inclusión entre los componentes revisables de la fórmula de revisión de precios.

Por lo que respecta al índice de revisión seleccionado, el órgano de contratación propone utilizar la variación anual del índice de precios industriales correspondiente a la división 351 «Producción, transporte y distribución de energía eléctrica», publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Esta Oficina considera que el índice seleccionado resulta representativo del coste que pretende reflejar, es público, objetivo y no susceptible de modificación unilateral por la entidad contratista.

En consecuencia, esta Oficina considera que el componente de costes de energía eléctrica reúne las condiciones exigidas por el RD 55/2017 para su inclusión en la fórmula de revisión de precios, al tratarse de un coste significativo e indispensable para la prestación del servicio, habiéndose justificado el carácter recurrente de la variación de este componente y resultando adecuado el índice seleccionado para reflejar su evolución.

Coste de compra de agua en alta

La partida correspondiente a la compra de agua en alta representa el 33,96 % del total de costes del contrato, constituyendo el componente de mayor peso dentro de la estructura de costes propuesta. Su importe en el año base asciende a 264.330,17 euros.

El Estudio Económico-Financiero identifica expresamente esta partida, señalando que el Ayuntamiento de Almodóvar del Campo adquiere agua en alta al Ayuntamiento de Puertollano. El coste considerado para el año base se obtiene a partir de un volumen suministrado de 345.120 m³ y una tarifa de 0,7659 €/m³, resultando un importe total de 264.330,17 euros incorporado a la estructura de costes.

En respuesta al requerimiento formulado por esta Oficina, el Ayuntamiento ha precisado que el valor de 0,7659 €/m³ utilizado en el año base se ha estimado tomando como referencia la tarifa correspondiente al ejercicio 2025 (0,7436 €/m³) y proyectando para el ejercicio 2026 la misma variación experimentada entre los ejercicios 2024 y 2025. Asimismo, ha aportado documentación complementaria relativa al suministro de agua en alta, incluyendo la adenda al convenio suscrito con el Ayuntamiento de Puertollano y documentación acreditativa de las tarifas aplicables al suministro.

A efectos de lo dispuesto en el RD 55/2017, se trata de un coste significativo, al representar más del 1 % del valor íntegro de la actividad, indispensable para la prestación del servicio y cuya evolución depende de factores ajenos al control del operador económico.

En relación con el carácter recurrente de la variación de este componente, la memoria justificativa señala que la tarifa aplicable al suministro de agua en alta ha sido establecida y actualizada mediante las correspondientes ordenanzas municipales y que, a partir del ejercicio 2023, el convenio de suministro suscrito entre los Ayuntamientos de Puertollano y Almodóvar del Campo prevé su actualización anual conforme al Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística. Asimismo, del análisis de la documentación aportada se desprende que la evolución del coste responde a un mecanismo de actualización predeterminado, ajeno a la voluntad de la entidad contratista.

Por lo que respecta al precio individual utilizado para aproximar la evolución de este componente, el órgano de contratación propone utilizar la variación del coste unitario (€/m³) correspondiente al suministro de agua en alta procedente de Puertollano.

Esta Oficina considera que el precio individual utilizado resulta adecuado para recoger la evolución del coste correspondiente al suministro de agua en alta, al reflejar el precio efectivamente soportado por la entidad concesionaria. Asimismo, se trata de un valor fijado conforme a parámetros objetivos y ajenos a la voluntad de la entidad contratista.

En consecuencia, esta Oficina considera que el componente correspondiente a la compra de agua en alta reúne las condiciones exigidas por el RD 55/2017 para su inclusión en la fórmula de revisión de precios, al tratarse de un coste significativo e indispensable para la prestación del servicio, habiéndose justificado el carácter recurrente de su variación y resultando adecuado el precio individual utilizado para aproximar su evolución.

En **conclusión**, la estructura de costes propuesta identifica de forma individualizada los principales componentes de coste del servicio, diferenciando entre aquellos que tienen carácter revisable y los que no.

Asimismo, esta Oficina ha verificado la trazabilidad de los importes utilizados para la elaboración de la estructura de costes, identificando los elementos y criterios empleados para su cuantificación. No obstante, en determinados componentes no se aporta el detalle necesario para verificar la composición interna de algunas de las cuantías consideradas.

Por otra parte, la documentación incorporada al expediente justifica el carácter recurrente de la variación de los componentes incluidos en la fórmula de revisión de precios y permite valorar la adecuación de los índices y precios individuales utilizados para aproximar su evolución conforme a las exigencias previstas en los artículos 7 y 9 del RD 55/2017.

No obstante, se mantienen las observaciones formuladas por esta Oficina en relación con el carácter genérico de la justificación ofrecida respecto de las diferencias existentes entre la estructura de costes propuesta y las estructuras comunicadas por los operadores económicos, así como con la falta de inclusión de una partida específica correspondiente al beneficio industrial en la estructura de costes propuesta.

Sobre esta base, procede analizar la adecuación de la fórmula de revisión de precios propuesta, cuestión que se examina 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 de revisión 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, la cláusula 36 del PCAP incorpora la fórmula de revisión de precios aplicable al contrato, que se reproduce a continuación conforme a la redacción contenida en el citado pliego:

Tarifas Año $t = K_t \times Tarifas \text{ Año } 1$

Siendo:

$$K_t = C_p \times P + C_m \times M + C_e \times E + C_a \times A + NR + CE$$

En la que:

K_t : Coeficiente de revisión correspondiente al periodo t . Aplicable sobre los distintos conceptos tarifarios del servicio.

C_p : Coeficiente de ponderación de los gastos derivados del personal, en tanto por uno. Según la estructura de costes aprobada, el valor del coeficiente C_p será de 0,2924.

$P = 1 + T_p$: Factor de variación unitaria del coste de personal respecto al momento de formalización del contrato.

T_p : Tasa de variación respecto al año de origen, momento de formalización del contrato, del salario base establecido en el Convenio Colectivo Estatal de las industrias de captación, elevación, conducción, tratamiento, distribución, saneamiento y depuración de aguas potables y residuales, correspondiente al periodo t de revisión y expresado en tanto por uno. Si dicha variación fuera superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, se tomará este último índice como referencia.

C_m : Coeficiente de ponderación de los gastos derivados de las labores de mantenimiento y conservación, en tanto por uno. Según la estructura de costes aprobada, el valor del coeficiente C_m será de 0,1115.

$M = 1 + T_m$: Factor de variación unitaria del precio de mantenimiento respecto al momento de formalización del contrato.

T_m : Media aritmética de las tasas de variación respecto al año de origen, momento de formalización del contrato, correspondientes al periodo t de revisión y en tanto por uno, de los siguientes índices de precios publicados por el INE:

- CNAE 2009 2221.- Fabricación de placas, hojas, tubos y perfiles de plástico.
- CNAE 2009 2814.- Fabricación de otra grifería y válvulas.
- CNAE 2009 331.- Reparación de productos metálicos, maquinaria y equipo.
- CNAE 2009 236.- Fabricación de elementos de hormigón, cemento y yeso.

Ce: Coeficiente de ponderación de los gastos derivados de la energía eléctrica, en tanto por uno. Según la estructura de costes aprobada, el valor del coeficiente Ce será de 0,0206.

E = 1+Te: Factor de variación unitaria del precio de la energía respecto al momento de formalización del contrato.

Te: Tasa de variación respecto al año de origen, momento de formalización del contrato, del índice de la “Producción, transporte y distribución de energía eléctrica” (publicado en el IPRI, sección D, división 351) correspondiente al periodo t de revisión y en tanto por uno.

Ca: Coeficiente de ponderación del coste de compra de agua en alta, en tanto por uno. Según la estructura de costes aprobada, el valor del coeficiente Ca será de 0,3396.

A = 1+Ta: Factor de variación unitaria del coste de compra de agua en alta respecto al momento de formalización del contrato.

Ta: Tasa de variación respecto al año de origen, momento de formalización del contrato, del coste unitario (€/m³) fijado por la entidad gestora de la red municipal de abastecimiento de Puertollano en el momento t de revisión y en tanto por uno.

NR: Coeficiente de ponderación del conjunto de costes no revisables, en tanto por uno. Se incluyen el coste de analíticas, administrativos y varios, los medios materiales, los reactivos, la gestión de residuos y fangos, el aval de la garantía definitiva, los gastos generales, las amortizaciones, y aquellas partidas de costes no significativos o no susceptibles de ser revisados por no cumplir los requisitos exigibles por el RD 55/2017.

Deberá cumplirse:

$$1 - C_p - C_m - C_e - C_a - NR = 0$$

Según la estructura de costes aprobada, el valor de NR será de 0,2359.

CE = Componente para incentivar el comportamiento eficiente del concesionario, conforme al artículo 7 del RD 55/2017.

El valor de este componente es $\pm 0,002$, siendo positivo (0,002) cuando en el año anterior se haya producido un aumento en el rendimiento del sistema respecto al dato fijado por el adjudicatario en la oferta para ese mismo periodo, negativo (-0,002) cuando se produzca una reducción y 0 cuando permanezca inalterable. Para calcular el rendimiento de la red de abastecimiento del municipio se divide el volumen registrado en todos los contadores del sistema entre el volumen total suministrado a la red. Este cálculo debe realizarse de forma anual, procediéndose en el momento en realizar la solicitud de revisión de precios.

$$\text{Rendimiento del sistema (\%)} = \text{Volumen registrado (m}^3\text{)} / \text{Volumen suministrado al sistema (m}^3\text{)}$$

En base a lo anterior, la fórmula de revisión empleada para obtener el coeficiente Kt será la siguiente:

$$Kt = 0,2924 \times P + 0,1115 \times M + 0,0206 \times E + 0,3396 \times A + CE$$

Una vez reproducida la fórmula de revisión de precios incorporada al PCAP, procede analizar su adecuación a los requisitos establecidos en el RD 55/2017. A tal efecto, esta Oficina formula las siguientes **observaciones**:

En primer lugar, la expresión final de la fórmula de revisión de precios incorporada en el PCAP

$$Kt = 0,2924 \times P + 0,1115 \times M + 0,0206 \times E + 0,3396 \times A + CE$$

no reproduce íntegramente la formulación general previamente definida en el propio pliego:

$$Kt = Cp \times P + Cm \times M + Ce \times E + Ca \times A + NR + CE$$

En particular, la expresión numérica final omite el término correspondiente a los costes no revisables (NR), pese a que dicho componente se encuentra expresamente definido en la fórmula general y se le asigna una ponderación del 23,59 % de la estructura de costes.

Por tanto, deberá corregirse la expresión final de la fórmula.

En segundo lugar, la definición de la variable Tp establece que, cuando la variación del salario base del convenio colectivo resulte superior al incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, se tomará este último índice como referencia. Sin embargo, el artículo 5 del RD 55/2017 no establece un índice sustitutivo para la determinación de la evolución de los costes laborales, sino un límite máximo al incremento repercutible de dichos costes. Por tanto, deberá adaptarse la redacción empleada a los términos previstos en el citado precepto.

En tercer lugar, si bien los índices utilizados se encuentran correctamente identificados, el PCAP no concreta expresamente el criterio temporal de referencia que debe emplearse para determinar su valor en cada revisión (último dato disponible, media u otro criterio), por lo que se considera conveniente precisar dicho extremo.

En conclusión, y sin perjuicio de las observaciones formuladas, se considera que la fórmula de revisión propuesta se ajusta, con carácter general, a los criterios establecidos en el RD 55/2017, permitiendo trasladar a la revisión de precios la variación de aquellos componentes de coste considerados revisables mediante referencias externas de carácter público y manteniendo así su carácter predeterminado.

Asimismo, se considera conveniente que el PCAP recoja expresamente que las revisiones de precios podrán operar tanto al alza como a la baja, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.4 del RD 55/2017.

Por otra parte, dada la duración prevista del contrato, se considera conveniente que el PCAP contemple una previsión que permita adaptar los índices de referencia en caso de modificación o sustitución de los mismos, siempre que se mantenga la equivalencia con el componente de coste correspondiente y se respeten los requisitos establecidos en el RD 55/2017.

Finalmente, debe recordarse que, de conformidad con el artículo 105 de la LCSP, la revisión de precios deberá aplicarse de oficio por el órgano de contratación.

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 este sentido, la cláusula 36 del PCAP incorpora un componente específico de eficiencia (CE) dentro de la propia fórmula de revisión de precios. Dicho componente adopta un valor de +0,002, 0 o -0,002, en función de la evolución del rendimiento del sistema respecto al valor comprometido por la entidad adjudicataria en su oferta para el periodo correspondiente.

A tal efecto, el rendimiento del sistema se calcula mediante el cociente entre el volumen registrado en los contadores de la red y el volumen total suministrado al sistema de abastecimiento, realizándose dicha comprobación con carácter anual en el momento de solicitar la revisión de precios.

Asimismo, dentro del Plan de Explotación del Servicio, el PCAP prevé la presentación de un Plan de mejora del balance hidráulico del sistema de agua potable, en el que los licitadores deberán establecer objetivos de mejora del rendimiento hidráulico e incluir una cuantificación de los puntos porcentuales de mejora anual previstos.

De conformidad con lo previsto en la cláusula 36 del PCAP, el mecanismo tiene por finalidad incentivar la mejora del rendimiento de la red de abastecimiento, de forma que una evolución favorable del indicador produzca un efecto positivo sobre el coeficiente de revisión, una evolución desfavorable genere el efecto contrario y su mantenimiento determine la aplicación de un valor nulo del componente CE.

Sobre esta base, esta Oficina considera que el componente CE constituye un mecanismo de incentivo al comportamiento eficiente de la entidad concesionaria, encuadrable, con carácter general, en lo previsto en el artículo 7.8.a) del RD 55/2017.

En consecuencia, se considera que el PCAP incorpora un mecanismo destinado a incentivar la eficiencia en la gestión del servicio, integrado expresamente en la fórmula de revisión de precios.

III. CONCLUSIONES.

De acuerdo con lo expuesto y a la vista de la documentación aportada, si bien la estructura de costes y la fórmula de revisión de precios propuestas para el Contrato de concesión del servicio de abastecimiento de agua potable y saneamiento del municipio de Almodóvar del Campo (Ciudad Real) se ajustan, con carácter general, al régimen previsto en la LCSP y en el RD 55/2017, se formulan las siguientes observaciones:

1. El estudio de viabilidad determina un período de recuperación de la inversión de veinticinco años, superior al mínimo de cinco años exigido por el artículo 10 del RD 55/2017. No obstante, esta Oficina no considera suficientemente acreditados todos los elementos empleados para su cálculo. En particular, el expediente deberá justificar la consideración de la partida denominada «ITP cánones variables» como inversión. Asimismo, deberán quedar expresamente diferenciadas las inversiones utilizadas para la determinación del período de recuperación de la inversión respecto de las actuaciones financiadas mediante el canon variable finalista para inversiones previsto en el contrato, conforme a lo señalado en el extremo 2º del apartado II.2 del presente informe.

2. La estructura de costes propuesta no incorpora una partida específica correspondiente al beneficio industrial, lo que determina que la ponderación relativa del resto de componentes

no se calcule sobre el valor íntegro de la actividad al que se refiere el artículo 3.1 del RD 55/2017. Asimismo, se mantienen las observaciones formuladas respecto de la insuficiente justificación de determinadas divergencias relevantes existentes entre la estructura propuesta y las estructuras comunicadas por los operadores económicos, conforme a lo señalado en el extremo 5º del apartado II.2 del presente informe.

3. La cláusula 36 del PCAP no incorpora el desglose completo de los componentes de coste de la actividad y la ponderación de cada uno de ellos sobre el precio del contrato en los términos previstos en el artículo 9.4.a) del RD 55/2017, por lo que dicha información deberá incorporarse expresamente a los pliegos.

4. La fórmula de revisión de precios requiere determinadas correcciones relativas al tratamiento del término correspondiente a los costes no revisables (NR), al límite aplicable a los costes de personal y a la determinación temporal de los índices utilizados para la revisión, conforme a lo señalado en el extremo 6º del apartado II.2 del presente informe.

5. Se considera conveniente que el PCAP recoja la imposibilidad de aplicar la revisión de precios una vez transcurrido el período de recuperación de la inversión y que precise que la revisión podrá operar tanto al alza como a la baja. Asimismo, dada la duración prevista del contrato, resulta aconsejable incorporar al PCAP una previsión para la adaptación o sustitución de los índices de referencia en caso de modificación o desaparición de los mismos, siempre que se mantenga su equivalencia con el componente de coste correspondiente y se respeten los requisitos establecidos en el RD 55/2017.

6. Se considera conveniente actualizar el cálculo del período de recuperación de la inversión utilizando la tasa de descuento resultante de los últimos datos publicados por el Banco de España. Asimismo, deberá incorporarse expresamente al expediente la hipótesis de valor residual utilizada para dicho cálculo, conforme a lo expuesto en el extremo 2º del apartado II.2 del presente informe.

7. La propuesta de estructura de costes se ha elaborado a partir de únicamente tres respuestas válidas de operadores económicos del sector, circunstancia que limita la representatividad de la consulta, si bien el trámite previsto en el artículo 9.7 del RD 55/2017 se considera formalmente cumplido. En futuros expedientes, se considera recomendable ampliar el número de operadores económicos consultados más allá de los cinco previstos en dicho precepto.

Finalmente, se recuerda que la revisión de precios deberá aplicarse de oficio por el órgano de contratación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105 de la LCSP. Asimismo, deberá comunicarse a la Junta Central de Contratación, a efectos informativos, la estructura de costes incluida en el pliego, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.7 del RD 55/2017.



Castilla-La Mancha



Contratación Pública

Castilla-La Mancha

Oficina de Evaluación Financiera